

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE D'AIGUILLES (05470)**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

POS initial approuvé le 15 mai 1987  
Révisé le 22 juin 1992

**PLU arrêté le 15 juillet 2013**

Le Maire

**PLU approuvé le 12 mars 2014**

Le Maire

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffè – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : [nicolas.breuillet28@gmail.com](mailto:nicolas.breuillet28@gmail.com)

<b>Avant-propos</b> .....	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 : Zone 1AUa de La Madeleine</b> .....	<b>4</b>
I. Les Objectifs .....	4
II. Eléments de contexte.....	5
I. Perspectives et liens avec l'urbain existant.....	5
II. Un environnement et un paysage fragile.....	6
III. Des contraintes d'accès .....	6
III. Orientations d'aménagement et de programmation n°2 : Zone 1AUa « La Madeleine ». ....	7
I. Déplacements .....	8
II. Implantation et volumétrie des constructions .....	8
III. Capteurs solaires .....	9
<b>Chapitre 2 : La zone de La Pignée (1Aue)</b> .....	<b>10</b>
I. Contexte général et objectif .....	10
I. Caractéristiques du fonctionnement économique d'Aiguilles .....	10
II. Les objectifs poursuivis .....	11
II. Diagnostic de la zone de La Pignée.....	12
I. Une zone mixte agricole et artisanale .....	12
II. Des contraintes foncières et d'accès.....	13
III. Un environnement et un paysage fragile.....	15
III. Orientations d'aménagement et de programmation n°2 – Zone 1AUE « La Pignée ».....	16
I. Principe de voiries et stationnements.....	17
II. Principe de végétalisation paysagère.....	17
III. Capteurs solaires .....	17

## AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit à l'article L123-1-4 :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé*

*par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

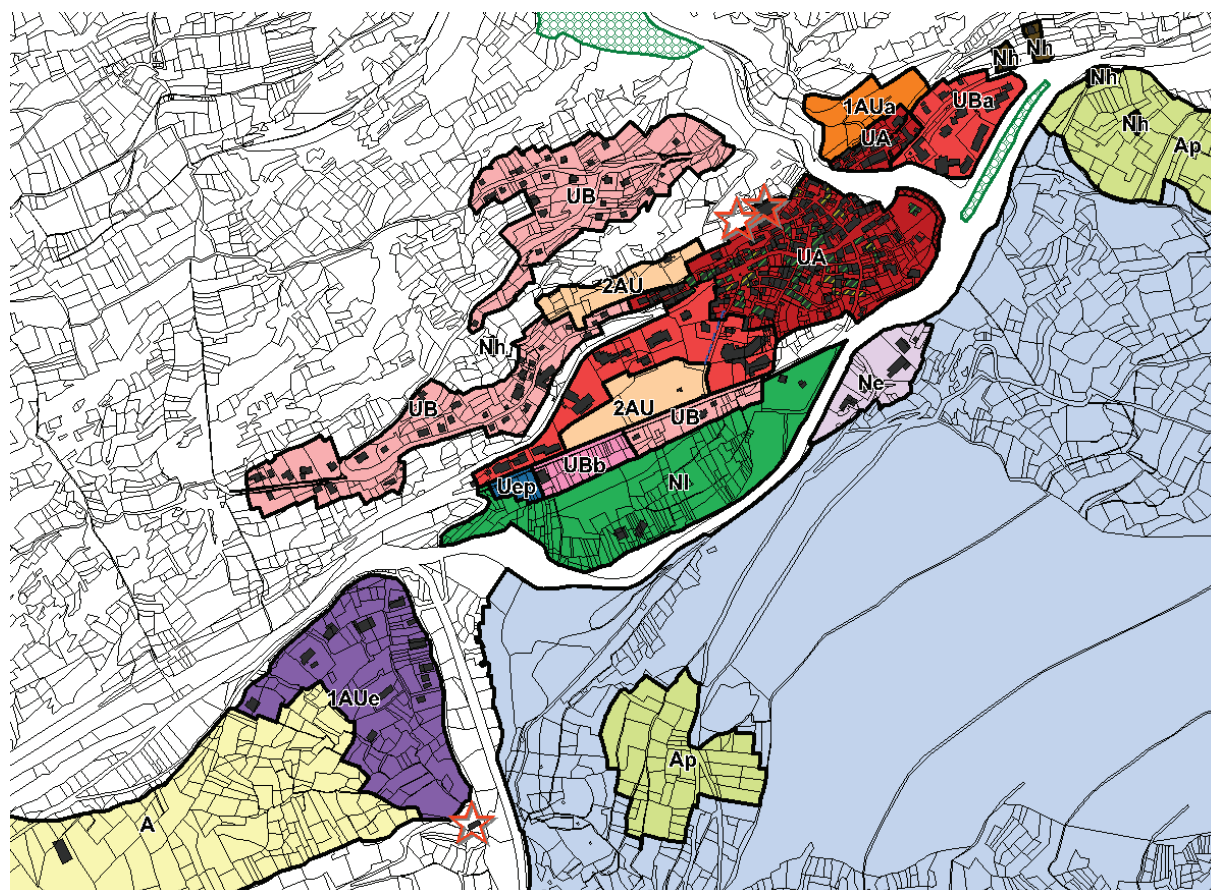
Les orientations d'aménagements sont un parallèle nécessaire pour encadrer l'urbanisation des zones AU. Le présent document porte sur les zones 1AUa de La Madeleine et 1AUe de La Pignée sur la commune d'Aiguilles

## CHAPITRE 1 : ZONE 1AUa DE LA MADELEINE

### I. Les Objectifs

La commune d'Aiguilles a souhaité définir sur la zone 1AUa de son PLU des orientations d'aménagement et de programmation dans le secteur de La Madeleine, conformément aux orientations du PADD :

- **Enrayer l'érosion démographique** avec un objectif de croissance démographique de 1,5%/an.
- **Garantir une offre en logement diversifiée et équilibrée.**
- **Assurer un développement urbain concentré** et lutter contre l'étalement urbain en favorisant le développement urbain en continuité du bourg existant.



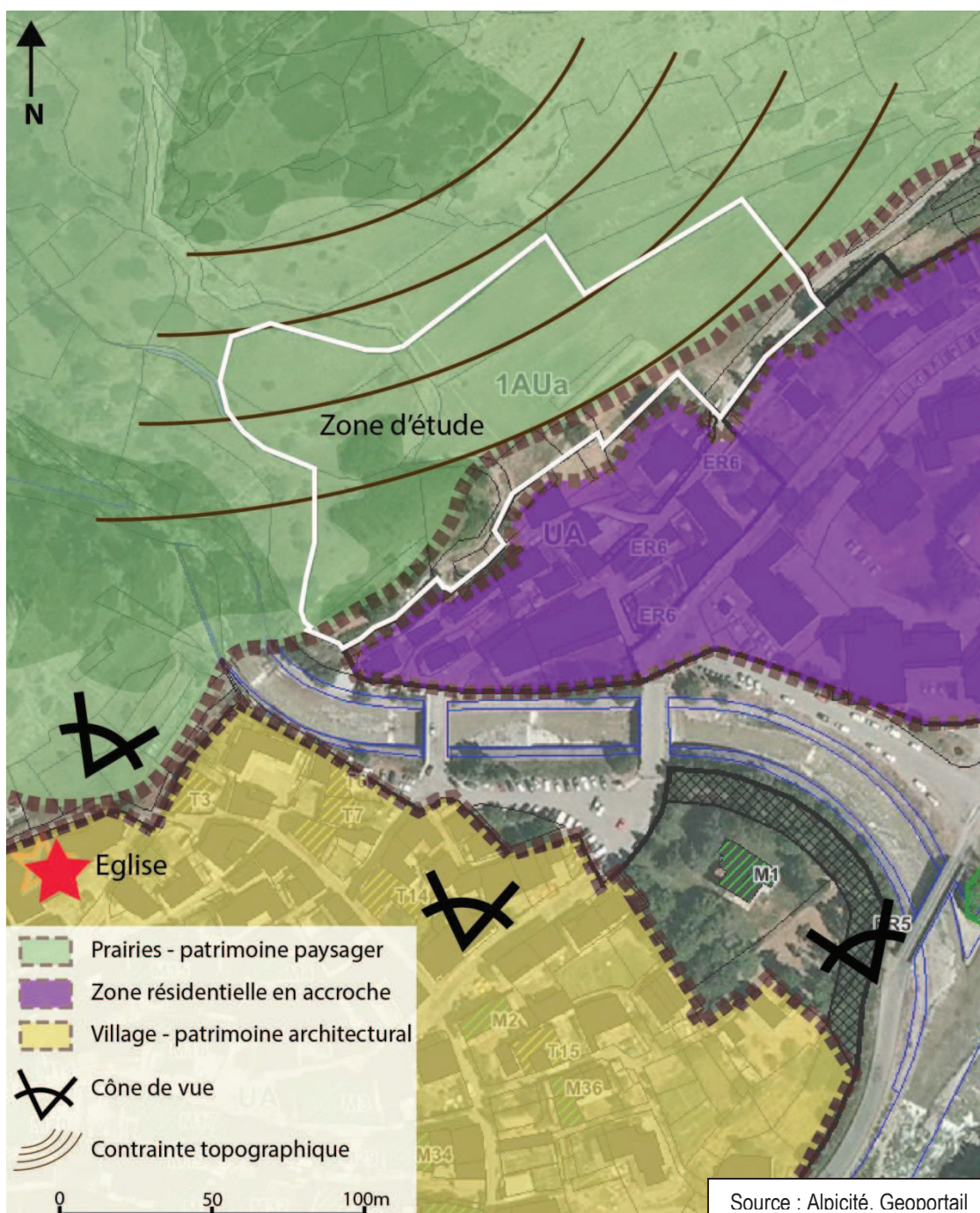
La zone 1AUa couvre une superficie de 1.2 ha, à proximité du centre ancien en rive gauche du torrent de Lombard. Elle est à l'abri des risques sur un versant adret recherché par les habitants pour sa position favorable. Cette zone a pour objectif d'accueillir de l'habitat plutôt dense compte tenu des difficultés d'accès et de la topographie des lieux.

## II. Éléments de contexte

### I. Perspectives et liens avec l'urbain existant

Située sur l'adret, au bord de la frange de constructions déjà existantes, cette zone est soumise à des enjeux paysagers forts, puisque très visible depuis divers points de vues. Ces enjeux paysagers sont associés à des enjeux architecturaux puisque la zone est en accroche des constructions du village et que depuis cette zone on perçoit l'ensemble de la silhouette villageoise et notamment le clocher de l'église, marqueur patrimoniale.

#### Contexte urbain et paysager



La zone est située sur d'anciennes parcelles agricoles de grande taille, aujourd'hui sur pâturée. Les courbes de niveau resserrées et la topographie contraignante du lieu complexifie également l'implantation des constructions. La difficulté réside principalement dans l'intégration d'une éventuelle opération d'aménagement dans un contexte paysager et architectural fragile, avec un bourg ancien à l'ouest en lien direct.

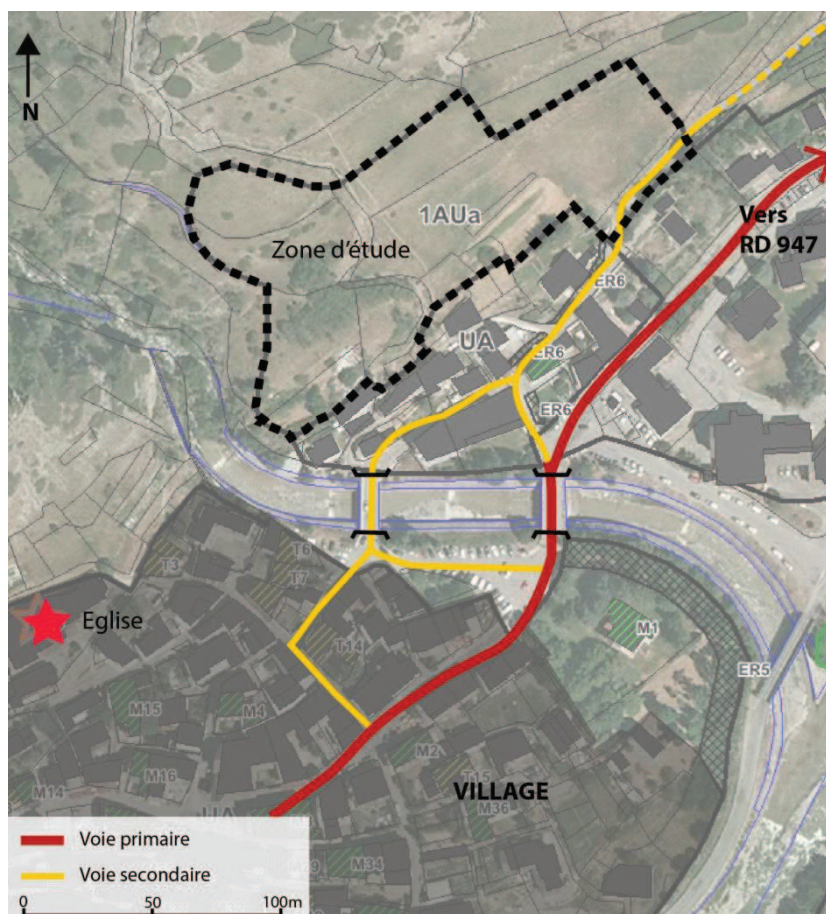
## II. Un environnement et un paysage fragile

La zone s'insère dans un contexte environnement sensible. En effet, le périmètre et les alentours de la zone sont marqués par un paysage de landes et d'étagement. La visibilité de la zone est très importante depuis le village, de nombreux cônes de vue rendent visibles une zone aujourd'hui naturelle, dépourvue d'aménagements anthropique.

Un traitement paysager devra être envisagé afin de limiter les impacts paysagers notamment en proposant des empreintes au sol et une architecture la mieux intégrée possible. La proximité avec des habitats d'Intérêt Communautaire, une faune et une flore fragile sont également à prendre en compte.

## III. Des contraintes d'accès

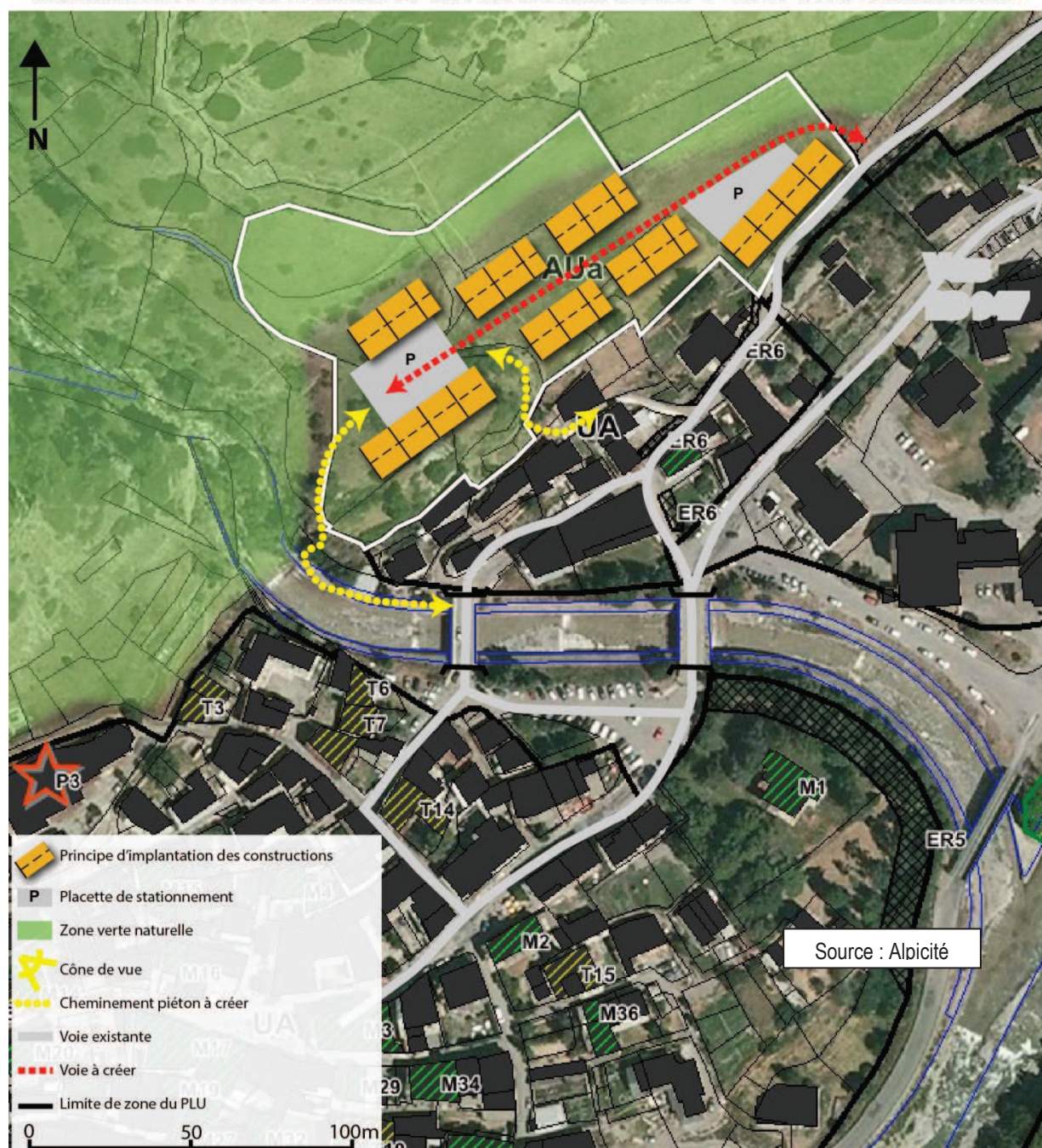
Les contraintes topographiques structurent les accès à la zone. Il est nécessaire d'emprunter un pont pour accéder au site, traverser le torrent du Lombard puis passer par une zone résidentielle pour terminer sur un chemin. Cette voie de communication est étroite et non adaptée pour l'heure à desservir une nouvelle zone d'habitation. Une fois sur la zone, il n'existe pas de voie d'accès. La topographie très contraignante oblige à travailler sur l'insertion des voies dans le paysage afin de limiter les terrassements et de garantir des pentes raisonnables.



### III. Orientations d'aménagement et de programmation n°1 : Zone 1AUa « La Madeleine ».

Cette zone est réservée à la construction de logements et habitations individuelles groupées. Les places de stationnement privées seront réalisées en garages et abris intégrés aux constructions. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à la création par l'aménageur de voies de liaison à la voirie communale existante. L'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Zone 1AUa «La Madeleine»



La logique générale de la présente orientation d'aménagement découle de l'analyse préliminaire et des objectifs de la municipalité et répond à deux principes forts :

- Favoriser une continuité urbaine et permettre sa perception par sa lecture morphologique en vision lointaine et proche.
- Organiser un développement urbain et permettre la construction de logements en étroite relation avec le village et les espaces naturels et agricoles paysagers environnants.

En ce sens l'organisation urbaine propose une vision d'ensemble de l'implantation des futures constructions, des voies de desserte, des alignements, des lignes directrices, des fronts et des percées, des redents permettant de préciser des limites matérielles en maintenant une densité mesurée en harmonie avec l'échelle paysagère du territoire.

## I. Déplacements

A l'est de la zone une voie d'accès sera créée en accroche du chemin existant. Elle permettra de desservir l'ensemble des îlots d'habitation et à l'extrémité ouest elle comportera une aire de retournement. Cette voie sera en double sens. Le tracé de la voirie, ses terrassements et son impact dans le paysage devra être particulièrement étudié en maintenant une pente générale sous les 15%.

Les stationnements seront gérés à la parcelle et pour parti couvert. Deux placettes de stationnement permettent également de positionner des places de parking, de gérer les accès aux constructions et de créer des espaces de rencontres.

Par ailleurs, des cheminements piétons sont à prévoir pour rejoindre plus directement le centre du village. Deux emplacements sont indiqués. Ils rejoignent des chemins ou ruelles existantes.

## II. Implantation et volumétrie des constructions

Les principes d'implantations des constructions sont identifiés sur le plan de l'orientation. Il s'agit de massifier les constructions sur la partie basse de la zone plus accessible en s'appuyant sur un COS de 0.40 qui doit permettre de produire des formes urbaines proches de celles existantes.

Les constructions s'implantent selon 3 niveaux d'altitudes mais sont constamment orientées vers le Sud-Est conformément à la topographie des lieux :

1. Le premier groupe de constructions se situe aux abords du chemin existant. Il s'agit de construire en retrait afin de permettre son élargissement. Les accès à ce groupe de construction pourront se faire depuis le chemin existant élargi ou depuis le parking supérieur.
2. La seconde ligne bâtie est située en aval de la voie nouvellement créée. Elle s'adapte à la topographie des lieux pour limiter les terrassements. L'accès aux constructions se fait depuis la voie. Les constructions pourront habilement être implantée à l'alignement afin de limiter les terrassements et optimiser les accès.

3. La troisième ligne bâtie est située en amont de la voie nouvellement créée. Elles seront de préférence à l'alignement de la voie dans l'optique de limiter le stationnement.

D'une façon générale la pente en travers étant forte, les principes de compositions envisagés doivent permettre de garantir un ensoleillement pour chaque ligne bâtie. Dans ce but, la hauteur des constructions est limitée à 12.00m.

Les faitages seront quant à eux parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

### III. Capteurs solaires

L'usage des énergies renouvelables est fortement encouragé dans le respect des paysages. A cet effet, les panneaux solaires seront implantés sur la construction elle-même - en façade suivant le plan de façade et en toiture suivant le plan de toiture. Ils seront obligatoirement intégrés dans le plan de façade ou de toiture et non-saillants par rapport à ceux-ci.

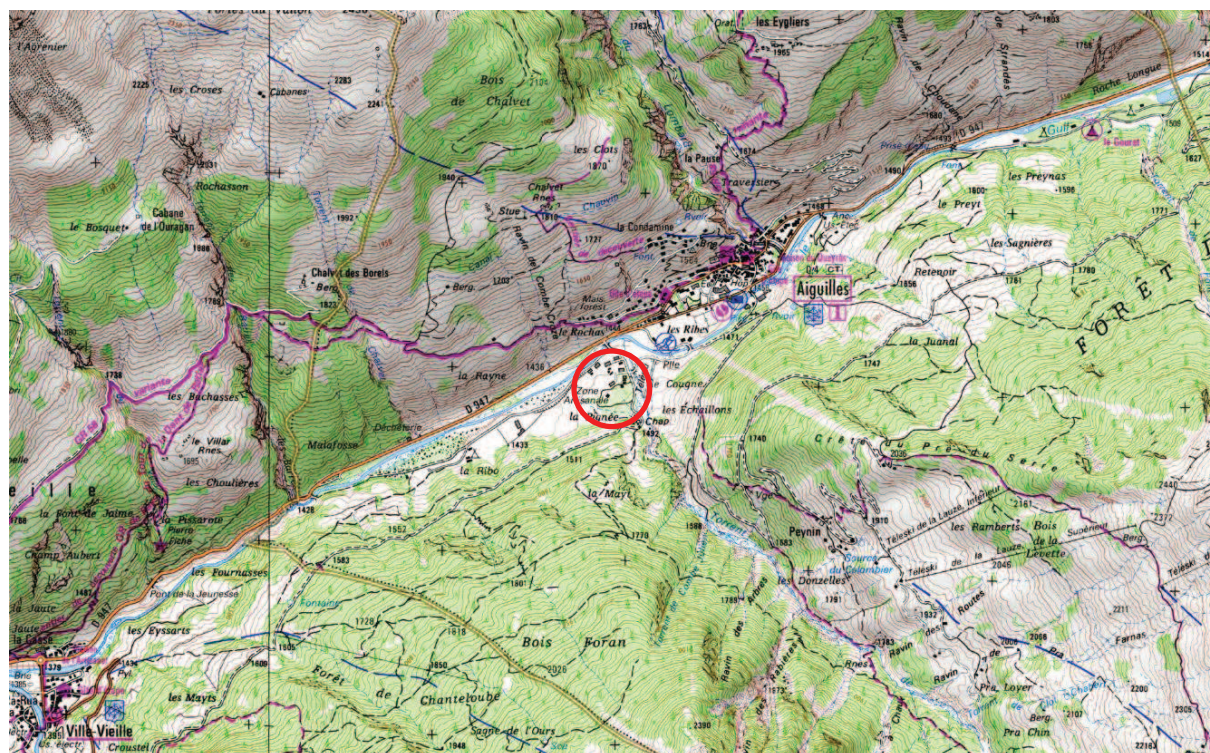
## CHAPITRE 2 : LA ZONE DE LA PIGNEE (1AUE)

### I. Contexte général et objectif

#### I. Caractéristiques du fonctionnement économique d'Aiguilles

Le village d'Aiguilles s'est historiquement implanté dans la vallée du Guil, sur le versant adret. L'urbanisation s'est progressivement développée autour de ce village rue et a vu d'une part la création de quartier sous forme de mitage au nord et d'autre part des formes d'habitat collectif au sud, à proximité du Guil et de la RD 947. Aux abords du Guil on retrouve par ailleurs l'implantation de nombreux équipements sportifs et touristiques : piscine, tennis, ski de fond, pôle d'activités touristiques.

A l'entrée ouest du village, le long de la **RD 947 axe de communication majeur**, on retrouve sur la rive gauche du Guil, à l'ouest du torrent du Peynin et de son cône de déjection une zone artisanale au développement réduit : La zone de La Pignée. La position d'entrée de village et l'accès direct à la route D 947 font de cette zone un espace privilégié pour impulser le développement d'une zone d'activité, sur une surface de 6.5 hectares environ.



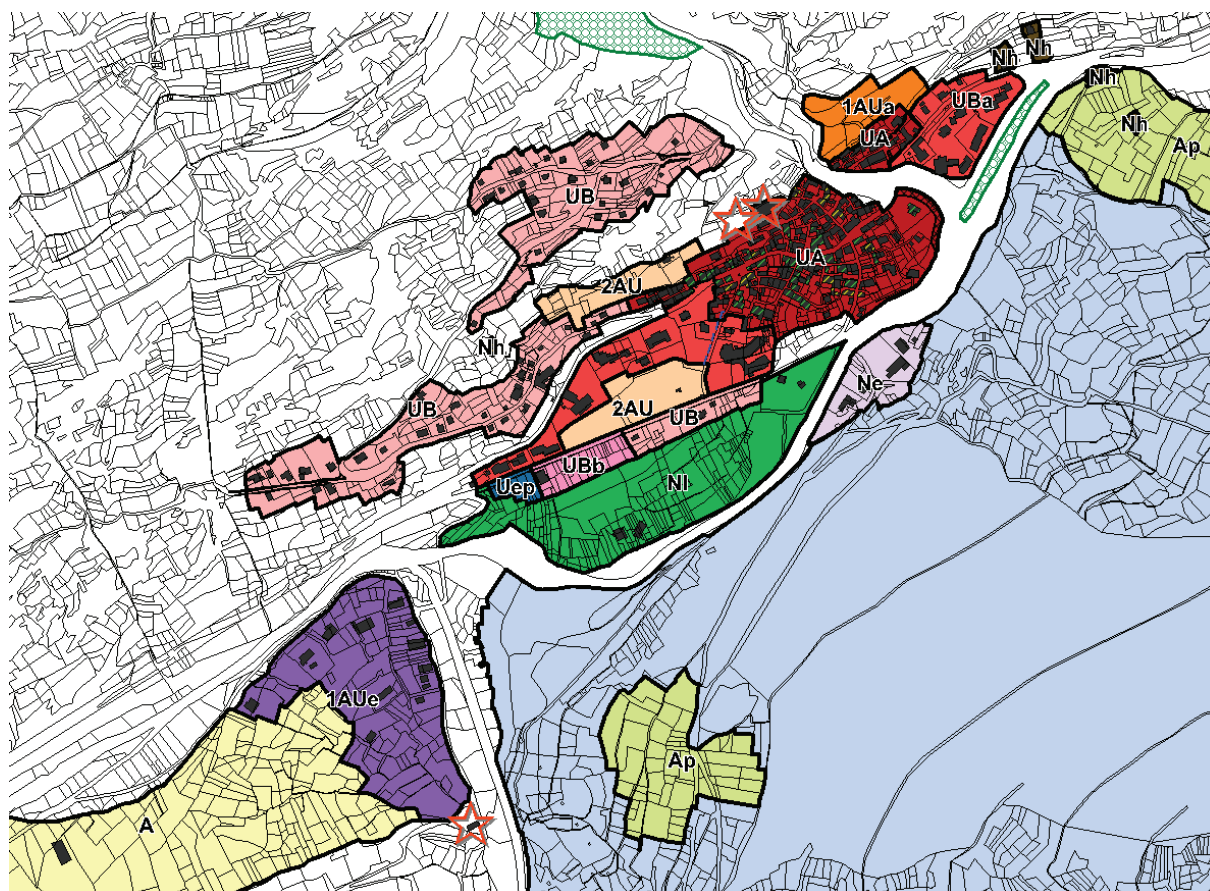
A l'échelle de la Communauté de Communes de l'Escarton du Queyras dans laquelle s'insère Aiguilles, on ne compte à l'heure actuelle **qu'une seule zone d'activités similaire à Château-Ville-Vieille**, dans laquelle on retrouve par exemple le seul supermarché du Queyras, une fromagerie, une scierie et un garage sur une superficie de 6 ha. A cette échelle on peut donc parler d'une offre limitée pour les populations du Queyras et notamment d'Aiguilles, chef-lieu de canton et de la communauté de communes.

## II. Les objectifs poursuivis

La commune d'Aiguilles a souhaité définir sur la zone 1AUe de son PLU, secteur de la ZAE de La Pignée, une orientation d'aménagement et de programmation afin de préciser les objectifs du PADD :

- Affirmer Aiguilles comme le pôle économique et artisanal principal du Queyras en prévoyant les possibilités à terme de développement de la zone artisanale de la Pignée. Conforter les zones d'activités économiques existantes ;
- Renforcer les services à la population ;
- Assurer la pérennité de l'activité agricole ;
- Réduire les impacts paysagers des aménagements de la vallée du Guil, notamment aux abords de la zone d'activité ;
- Continuer l'amélioration du cadre de vie des habitants (qualité des espaces publics, stationnement, amélioration paysagère des divers accès au village,....)

L'aménagement, l'extension et la restructuration de la zone de La Pignée doit s'inscrire dans ses objectifs. La zone couvre une surface de 6.46 ha dont la moitié est déjà aménagée. Elle est classée en zone 1AUe dans le règlement, ce qui correspond à une zone dédiée exclusivement à des activités économiques tout en autorisant un logement de fonction par activité.



## II. Diagnostic de la zone de La Pignée

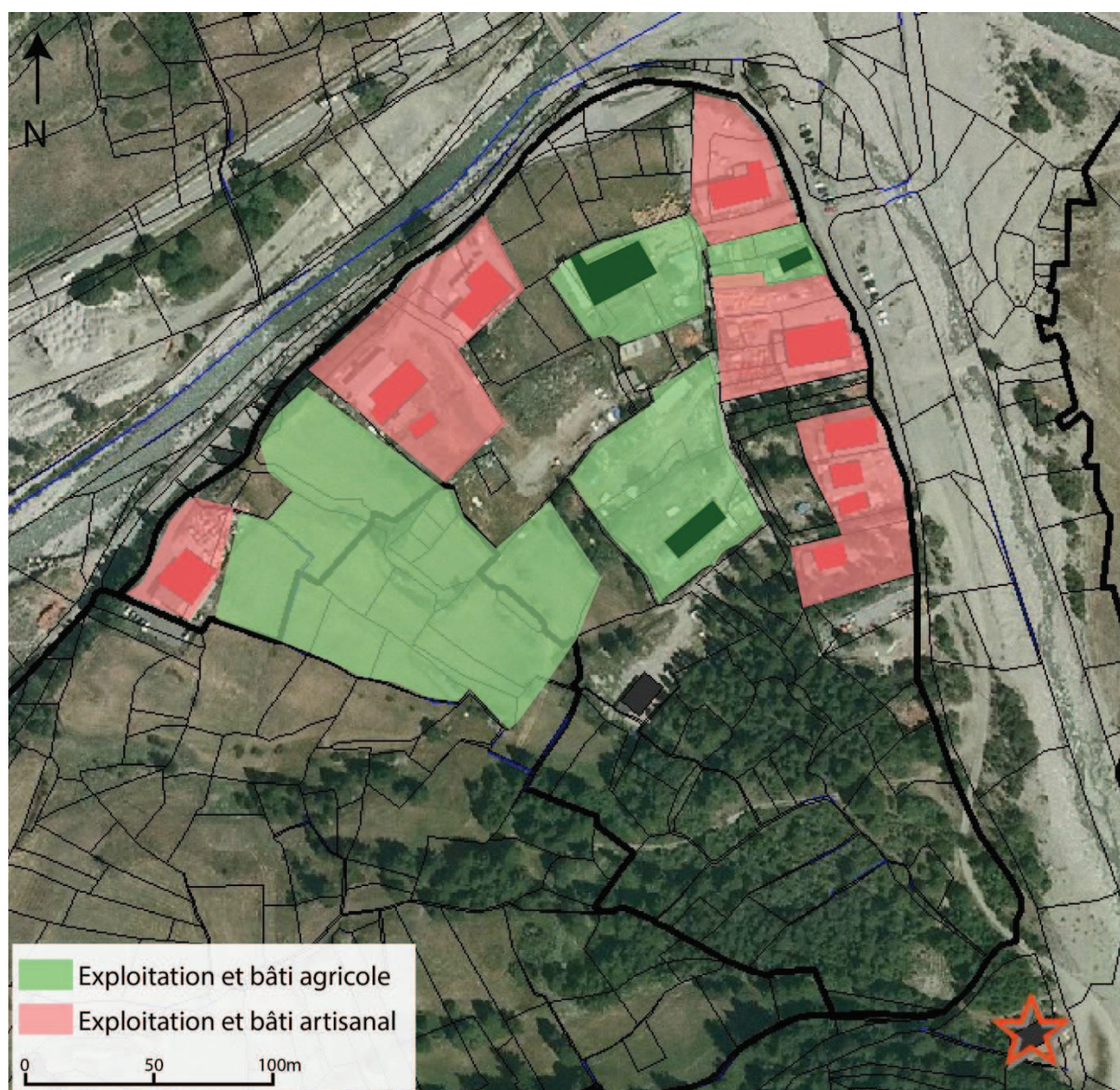
### I. Une zone mixte agricole et artisanale

- La place de l'agriculture

On dénombre 4 exploitations agricoles utilisant des surfaces au sein du périmètre d'étude. La moitié des exploitations agricoles est tournée vers la production ovine, bovine et avicole. La diversification est ici peu développée, on ne compte qu'une seule exploitation ayant mis en place des productions secondaires de types plantes aromatiques et maraîchage.

L'agriculture est en fait peu développée et peu dynamique : aucune exploitation agricole n'a mis en place une activité de vente directe ou une diversification agritouristique (visites à la ferme, gîte...). Les bâtiments agricoles sont par ailleurs enclavés à l'intérieur de la zone et la diversification est donc peu favorisée.

#### Répartition des usages actuels de la zone



Source : Alpicité, Etude d'aménagement de la zone de la Pignée

• **L'artisanat sur la zone**

Le reste de la zone est actuellement occupé par diverses activités artisanales. On retrouve en effet une carrosserie automobile, menuiserie, métallerie forge, plomberie, maçonnerie et services techniques divers de la commune (remontées mécanique par exemple). Ces activités sont situées sur les bords de la zone et donc à proximité des voies d'accès. Ceci dit leur implantation s'est faite au coup par coup, sans vision de développement d'ensemble ce qui a favorisé un manque de cohérence et rendu difficile les dynamiques de développement de la zone.

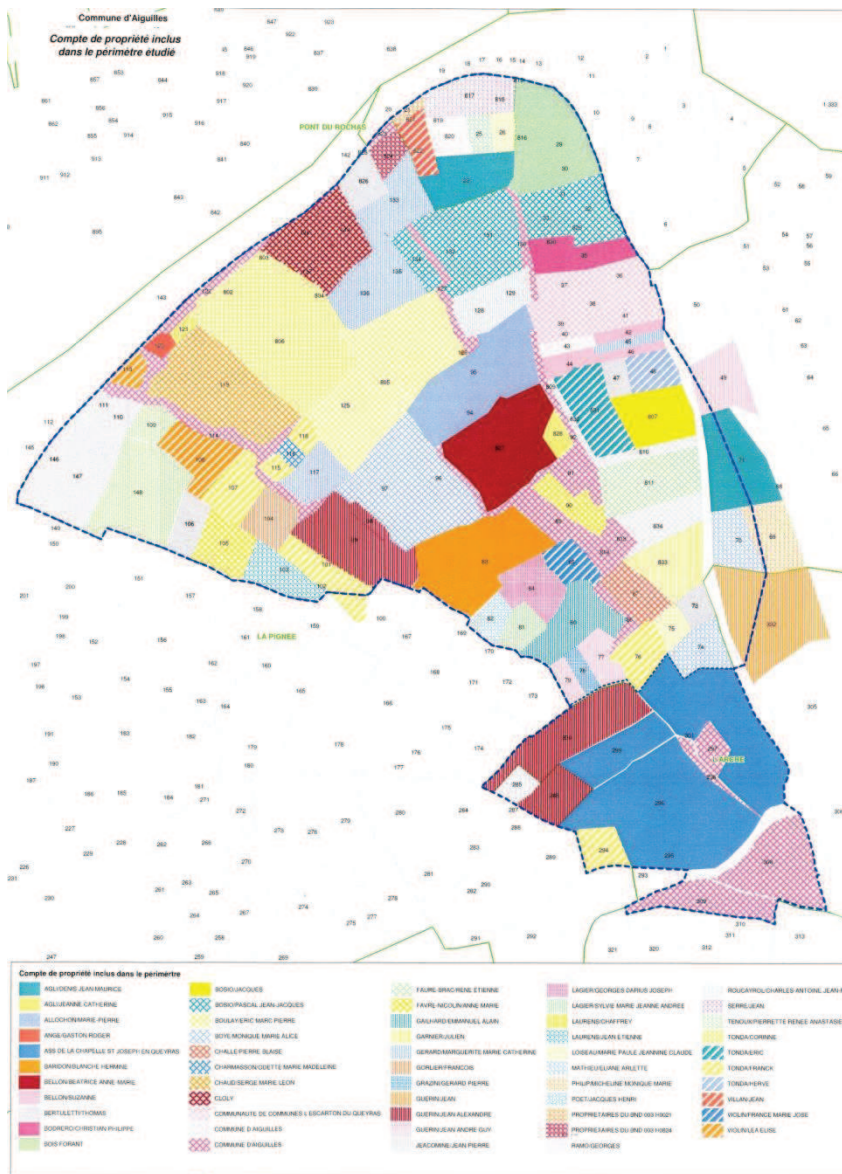
**II. Des contraintes foncières et d'accès**

• **De nombreuses parcelles et de nombreux propriétaires**

Un foncier morcelé

L'implantation des constructions s'est donc faite le long des voies de dessertes déjà existantes, avec un bâti à vocation agricole et des bâtiments d'activité artisanale sans réelle organisation d'ensemble.

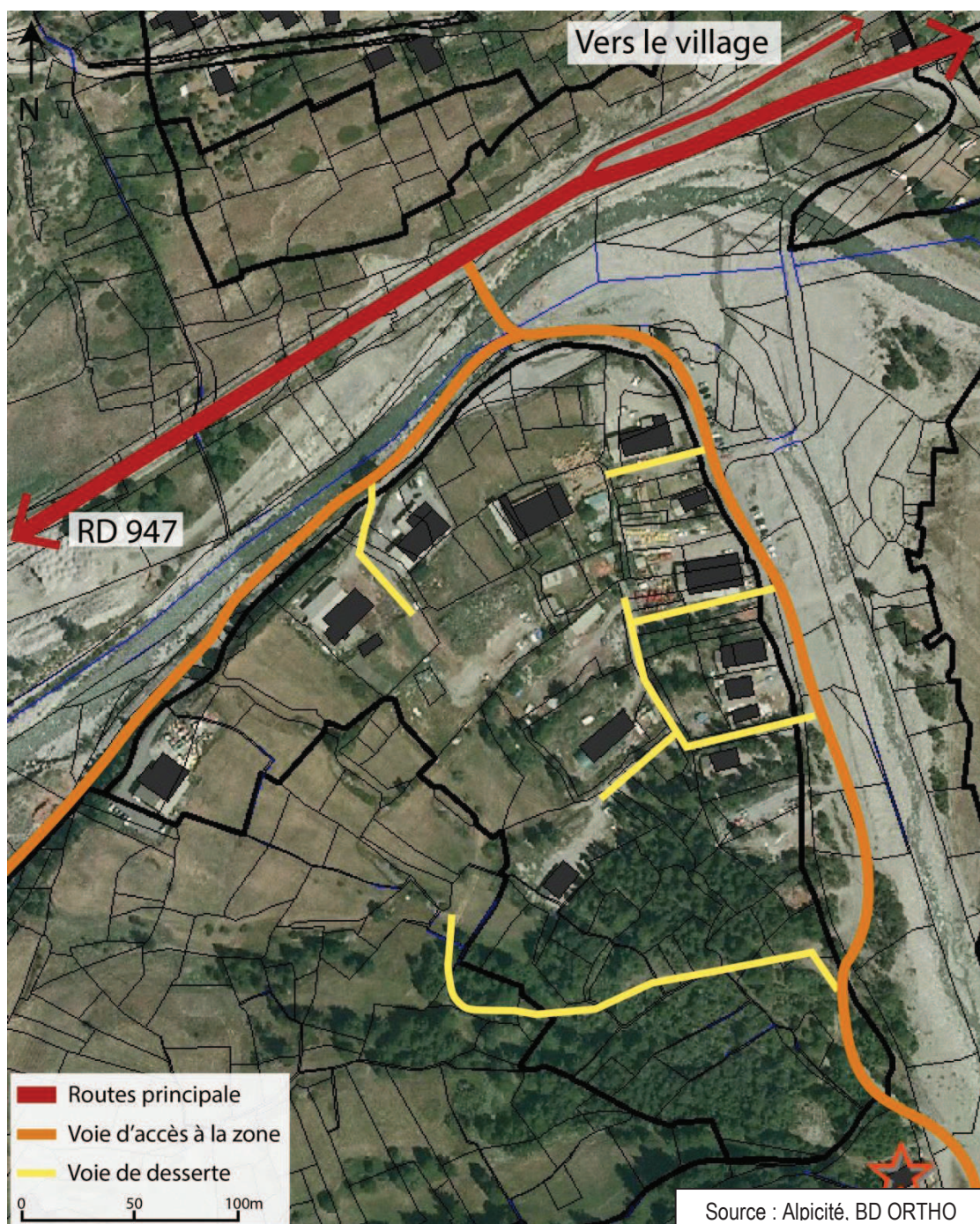
La logique d'implantation des constructions qui prévaut jusqu'ici est une logique d'opportunité, liée aux conditions de libération et de maîtrise du foncier. Cette dernière est rendue difficile par la multiplicité des petites parcelles et l'éclatement de la propriété (60 comptes de propriété), d'autant que la commune dispose d'un foncier éclaté sur cette zone. Par ailleurs, cette zone est caractérisée par la forte présence de « petits » propriétaires possédant des parcelles de petite taille, rendant plus complexe l'acquisition foncière.



- **Des accès limités**

Le réseau hydrographique et le cône de déjection du torrent du Peynin structurent et délimitent les accès à la zone. Il est nécessaire d'emprunter un pont pour accéder à la zone et traverser le Guil. Les voies de circulation principales sont contraintes par le réseau hydrographique et s'alignent donc sur les mêmes axes. Les voies principales longent la zone et les voies secondaires permettent de desservir l'intérieur de la zone et les bâtiments. Ceci dit ces voies ne desservent pas toutes les parcelles de manière égales et elles ne permettent pas d'organiser la zone à l'heure actuelle. Le nombre et l'implantation des accès n'est pour l'heure pas satisfaisant.

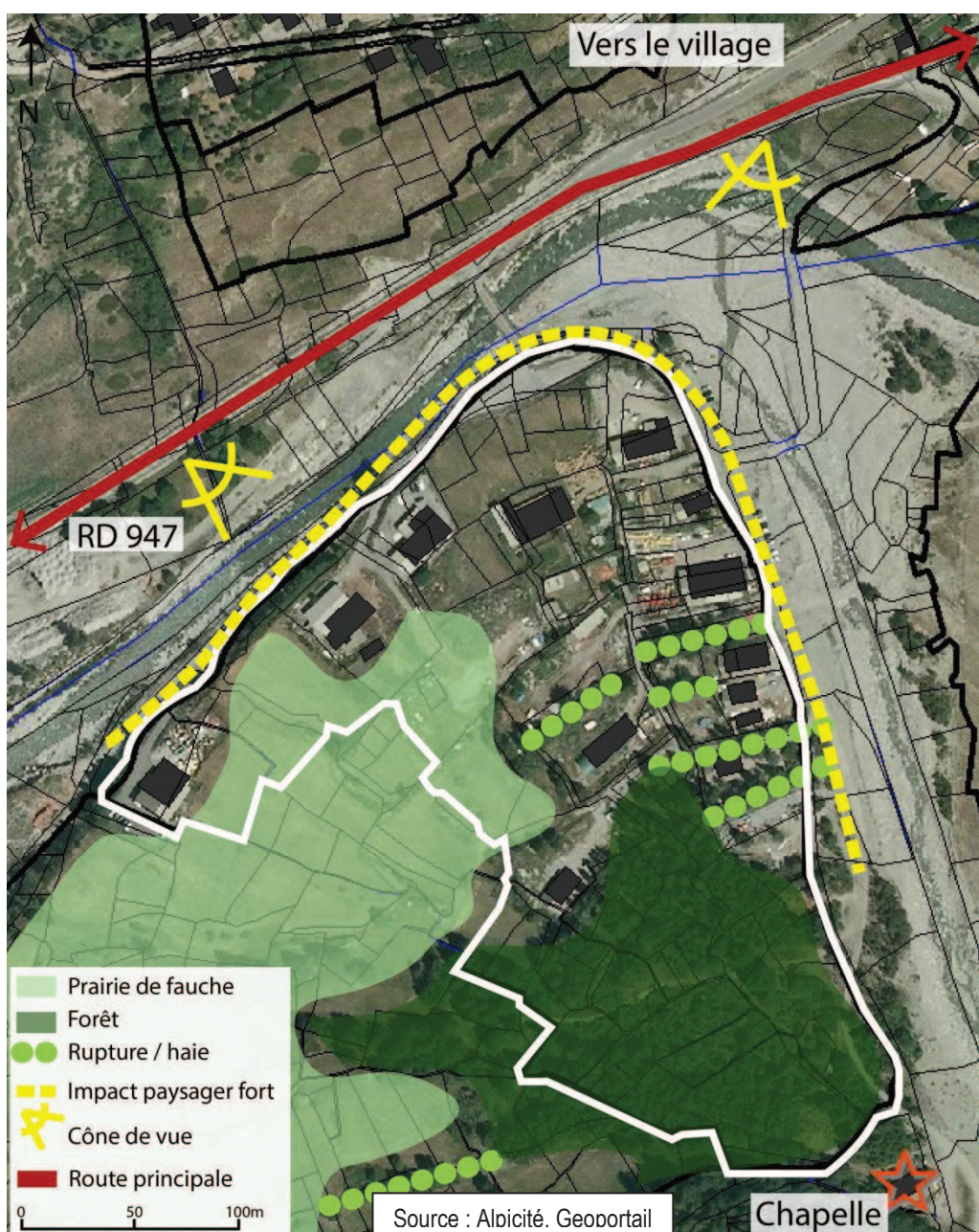
Carte des accès actuels à la zone



### III. Un environnement et un paysage fragile

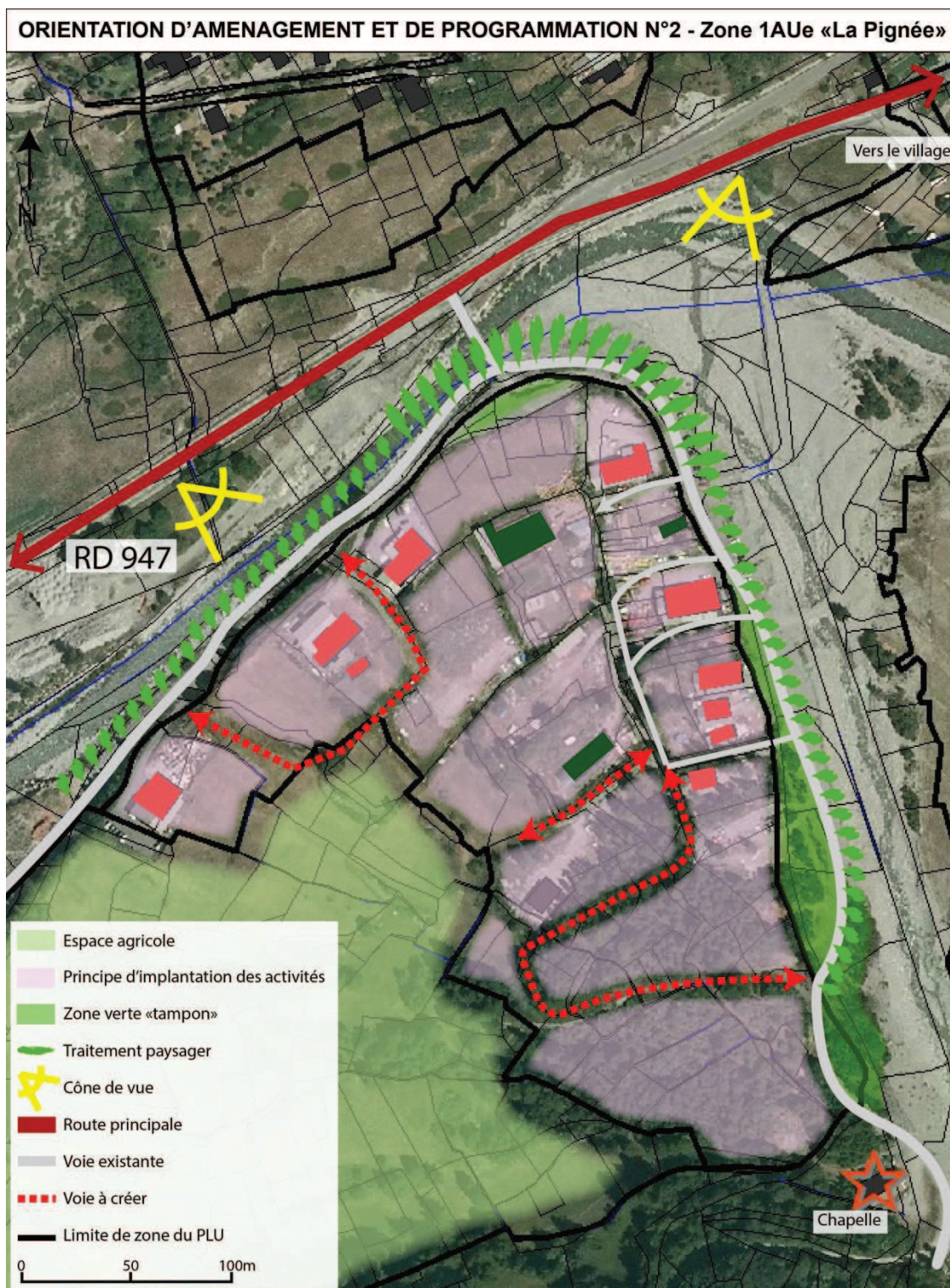
La zone d'activité s'insère dans un contexte paysager particulièrement sensible. En effet, le périmètre et les alentours de la zone sont marqués par un paysage de prairies de fauches à l'ouest et un espace à vocation forestière au sud. La visibilité de la zone est très importante depuis la RD 947, de nombreux cônes de vue rendent visibles les aménagements actuels, peu esthétiques. La partie la plus soumise aux impacts visuels étant l'extrémité nord dans l'angle du cône de déjection du torrent du Peynin. Un traitement paysager devra être envisagé afin de limiter les impacts. Le paysage de prairies de fauches destiné à des activités agricoles doit être protégé et mis en valeur tandis que le développement des activités à l'est doit être délimité, encadré et organisé afin de respecter l'environnement, en tenant compte du patrimoine religieux à l'extrémité sud qui prend la forme d'une chapelle.

Carte des repères paysagers



### III. Orientations d'aménagement et de programmation n°2 – Zone 1AUe « La Pignée »

Cette zone est réservée à la construction de bâtiments d'activités artisanales et agricoles. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à la création par l'aménageur de voies de liaison à la voirie communale existante. L'urbanisation peut se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.



L'organisation urbaine propose une vision d'ensemble des grands espaces d'implantation des voiries, des futures entreprises, un traitement paysager autour des voies de communications, un découpage de la zone qui correspond au relief et à la topographie en harmonie avec l'échelle paysagère du territoire.

## I. Principe de voiries et stationnements

A partir de la voie longeant le torrent de Peynin, à l'Est de la zone, une nouvelle voie de desserte à double sens est créée permettant ainsi de desservir la partie sud de la zone. Cette voie s'appuie sur les chemins existants.

En cœur de zone, une voie nouvelle en impasse est aménagée afin de desservir les îlots les plus à l'Ouest qui sont pour l'heure enclavés. Cette voie s'appuie sur le chemin privé existant. Il s'agit d'une voie nouvelle à double sens.

Au Nord de la zone, une voie nouvelle permet de desservir le cœur de la zone et par la même occasion la zone agricole. Cette voie peut être envisagée à double sens ou en sens unique.

Chaque voie doit être aménagée dans le respect du paysage environnant avec un travail d'insertion soignée. La gestion des eaux pluviales des voiries devra être réalisée de préférence sous la forme de fossés.

Les stationnements seront gérés sur la parcelle et en aucun sur les voies créées ou existantes. Lorsque la construction nécessite plus de 10 emplacements, ils devront nécessairement être paysagés et plantés.

## II. Principe de végétalisation paysagère

Les axes paysagers principaux seront aménagés suivant les voies, principales et secondaires, avec une attention toute particulière à la voie qui permet d'accéder à la RD 947 et qui est très visible depuis cette dernière. Ces axes seront constitués en référence aux essences locales.

Le masque de végétation devra être suffisamment épais pour atténuer l'impact de la zone. Les deux ripisylves pourraient ainsi être habilement reconstituées pour privilégier une insertion naturelle du site.

Les bandes de recul au sein de chaque propriété devront être plantées en essences locales et entretenues afin de limiter les impacts pour les activités voisines.

## III. Capteurs solaires

L'usage des énergies renouvelables est fortement encouragé dans le respect des paysages. A cet effet, les panneaux solaires seront implantés sur la construction elle-même - en façade suivant le plan de façade et en toiture suivant le plan de toiture. Ils seront obligatoirement intégrés dans le plan de façade ou de toiture et non-saillants par rapport à ceux-ci.