

Plan Local d'Urbanisme

Commune de PELLEAUTIER

Hautes-Alpes

Modification n°1 du PLU

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement et documents graphiques
5. Annexes

PLU initial

Approuvé le : 21 Avril 2016

Modification simplifiée du : 21 Avril 2016

Révision allégée n°1 du : 29 Octobre 2020

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 25 Mars 2025



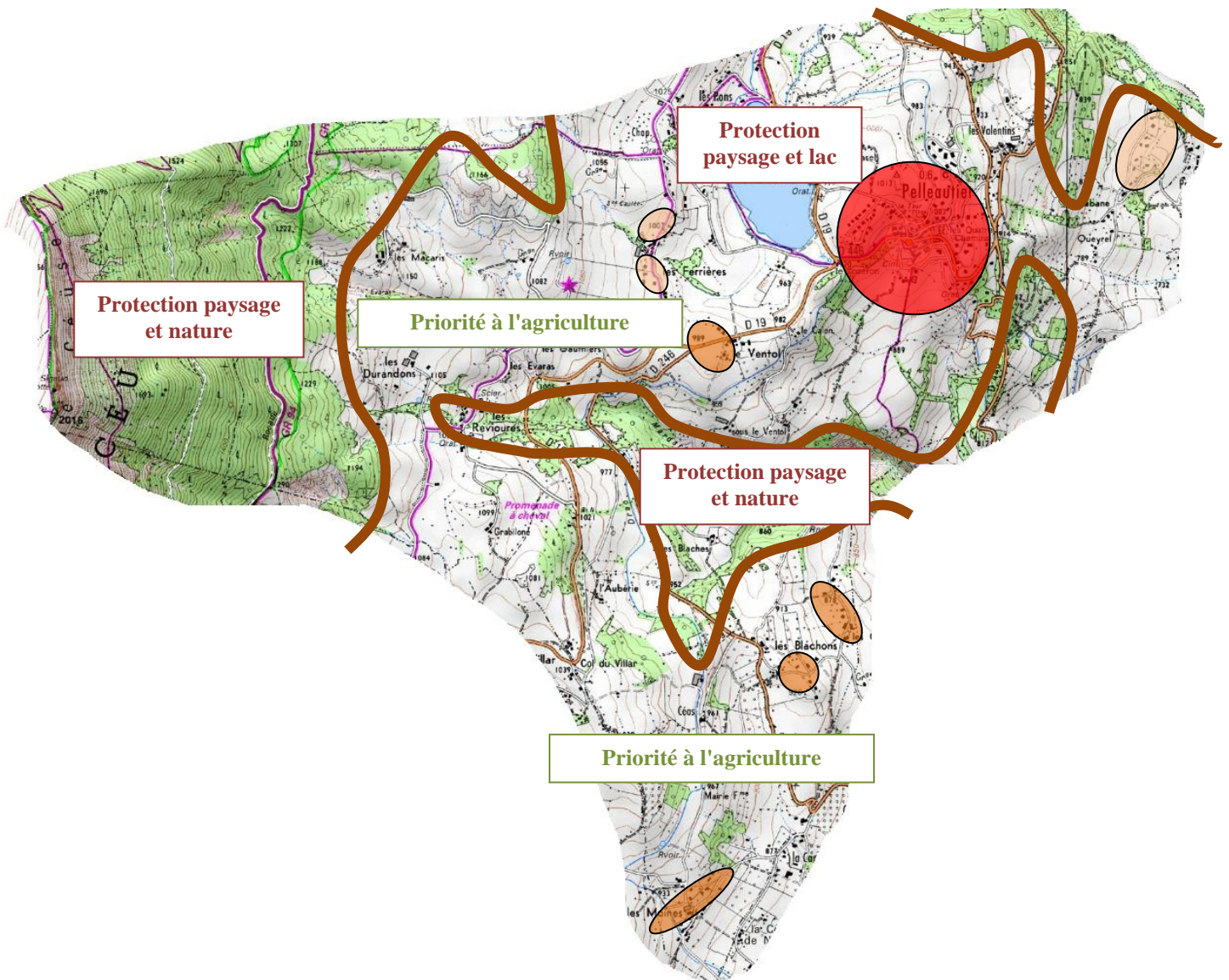
Christian HUBAUD, Maire



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	3
Secteurs d'aménagement et conditions de réalisation.....	3
1 - Le centre du village	4
Secteur AUba1 n°12 du Village.....	4
Secteur AUba1 n°11 du Village.....	6
2 - Est du village.....	11
Secteurs AUba1 n°2 et n° 12 (Font de Jalafret et Pierre Couverte)	11
Secteur AUba1 n°8 (Font de Jalafret)	11
Secteurs AUba1 n°4 et et n° 10 (L'Aube d'Espié)	14
Secteur AUba1 n°1 (Font Friguette)	14
3 - La périphérie du village	16
Secteur AUba1 n°3 (Serre Angélique)	16
Secteur AUba2 n°5 (Serre Long Nord).....	16
4 - Hameaux	18
Secteur AUba2 n°6 (Ventol)	18
Secteur AUba2 n°7 (Les Garcins).....	18
Secteur AUba2 n°9 (Champ Varenq)	18

Rappel : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.



Protection paysage et nature

Priorité à l'agriculture

Protection paysage et lac

Protection paysage et nature

Priorité à l'agriculture



Urbanisation renforcée



Urbanisation complétée



Urbanisation stabilisée

Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Développer l'urbanisation dans les secteurs déjà réellement urbanisés
- Limiter la consommation des terres agricoles
- Protéger les espaces naturels tant pour leur valeur environnementale que pour les paysages.

L'urbanisation est :

- Renforcée au Village (utilisation des dents creuses et extensions) tant pour l'habitat que les équipements collectifs et les activités économiques
- Complétée dans plusieurs secteurs dans lesquels l'impact (agriculture, paysage, environnement, équipements) reste globalement limité : Ventol, Les Garcins, Les Blachons, Les Moines)
- Stabilisée (avec très peu de constructions supplémentaires) dans les secteurs à plus fort impact : Bayard, Champ Reynier, Les Valentins, Barabane

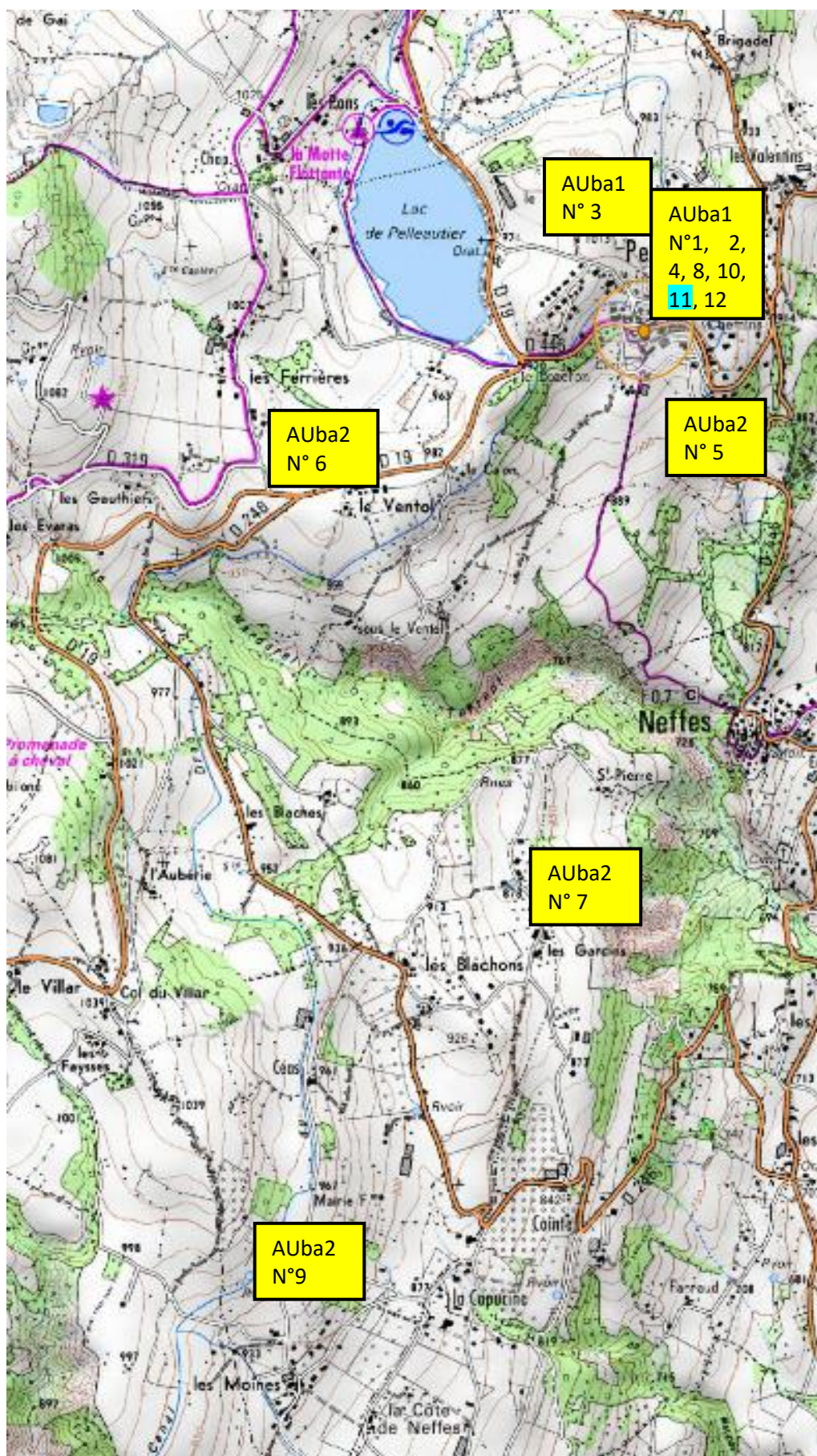
La préservation de **l'agriculture** est mise en œuvre par :

- L'éloignement, autant que possible, des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations
- Une approche fine des bâtiments agricoles en fonction des usages actuels et des besoins futurs

La protection des **espaces naturels** est assurée par :

- Un zonage le plus continu possible des zones naturelles
- Le gel des constructions dans la zone naturelle
- Le respect des continuités écologiques

Situation des secteurs d'aménagement



Les secteurs d'aménagement

2

Secteurs d'aménagement et conditions de réalisation

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Conditions			
					Opérations d'aménagement d'ensemble		Logements	
					Surface minimum par opération	Nombre d'opérations possibles	Au moins 1 logement par tranche disponible de :	Nombre minimum de logements nouveaux
1	AUba1	Font Friguette	0,42	0,42	5000 m ²	1	900 m ²	5
2	AUba1	Font de Jalafret	0,93	0,60	5000 m ²	1	900 m ²	7
3	AUba1	Serre Engélique	1,08	0,86	5000 m ²	1 ou 2	900 m ²	10
4	AUba1	L'Aube d'Espié	0,42	0,36	5000 m ²	1	900 m ²	5
8	AUba1	Font de Jalafret	0,42	0,25	5000 m ²	1	900 m ²	3
10	AUba1	L'Aube d'Espié	0,36	0,31,	5000 m ²	1	900 m ²	4
11	AUba1	Village	1,08	0,84	Selon OAP	2	900 m ²	10
12	AUba1	Pierre couverte	0,43	0,24	5000 m ²	1	900 m ²	3
5	AUba2	Serre Long Nord	1,33	1,00	5000 m ²	1 ou 2	1000 m ²	11
6	AUba2	Ventol	1,13	1,11	5000 m ²	1 ou 2	1000 m ²	12
7	AUba2	Garcins	0,50	0,42	5000 m ²	1	1000 m ²	5
9	AUba2	Champ Varenq	0,49	0,49	5000 m ²	1	1000 m ²	5

Leur présentation est regroupée par secteurs géographiques :

N°	Secteur	Localisation	Groupe
11	AUba1	Village	1 - Centre du village
1	AUba1	Font Friguette	2 - Est du village
2	AUba1	Font de Jalafret	2 - Est du village
4	AUba1	L'Aube d'Espié	2 - Est du village
8	AUba1	Font de Jalafret	2 - Est du village
10	AUba1	L'Aube d'Espié	2 - Est du village
12	AUba1	Pierre couverte	2 - Est du village
3	AUba1	Serre Engélique	3 - Périphérie du village
5	AUba2	Serre Long Nord	3 - Périphérie du village
6	AUba2	Ventol	4 - Hameaux
7	AUba2	Garcins	4 - Hameaux
9	AUba2	Champ Varenq	4 - Hameaux

1 - Le centre du village

(Cf. illustration en face)

Secteur AUba1 n°12 du Village

Problématique

Contexte : petit secteur en bande libéré par l'arrêt d'une activité agricole.

Terrain étroit en pente modérée, desservi par tous les réseaux.

Orientations retenues

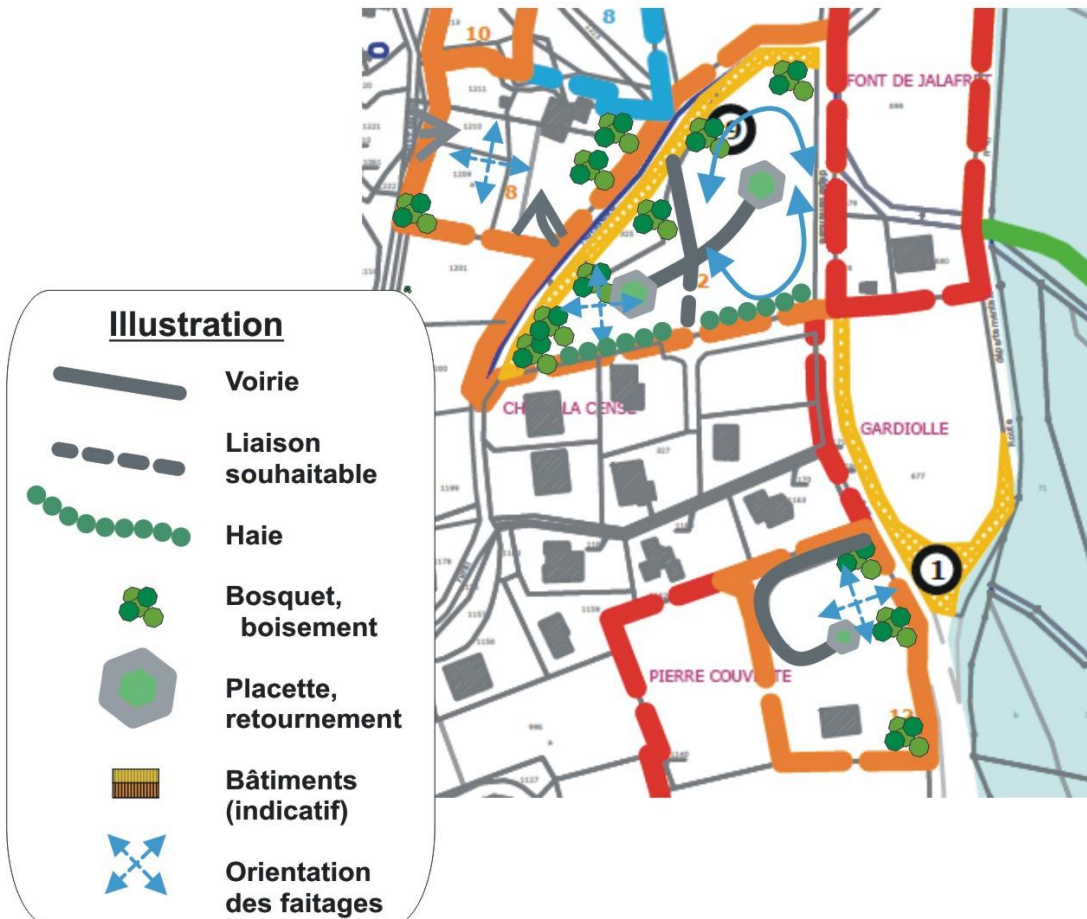
Les constructions s'organisent de façon inévitablement linéaire. Elles sont desservies par une voirie qui se termine par un retournement (qui peut être en T). Cette voirie peut être avantageusement située au nord des constructions. Le boisement au Sud est impérativement conservé (continuité paysagère et écologique avec un ancien canal).

AUba1 n°8



AUba1 n°2

AUba1 n°12



Secteur AUba1 n°11 du Village

Contexte & problématique

Située au cœur de l'urbanisation du village de Pelleautier, à proximité immédiate du vieux village et des principaux équipements et services publics de la commune, (école, mairie, commerce), la zone d'urbanisation future **AUf** (ou "stricte") du Village (0,84 ha disponibles à la construction) est issue du PLU de 2016 qui, en l'absence de projet d'aménagement, prévoyait de différer son ouverture à l'urbanisation en la conditionnant à l'aboutissement d'une réflexion d'ensemble.

Les équipements publics nécessaires à sa viabilisation étant présents sur le site, un avant-projet d'aménagement d'ensemble est aujourd'hui en cours de définition. Il permet d'envisager une ouverture du secteur reclassé en "secteur d'urbanisation immédiate" AUba1.

Le secteur offre aujourd'hui 1,08 ha dont 0,84 ha disponibles. Il se trouve en continuité d'un environnement d'habitat pavillonnaire relativement dense, extension récente du village de Pelleautier et bénéficie d'une situation privilégiée malgré une topographie contrainte. Il est desservi à la fois par la RD446, au Sud-Ouest et en contrebas et par la voie communale du village, au Nord, dont le prolongement existant à l'Est en facilite l'aménagement. Le site offre un beau panorama sur le bassin gapençais tant par l'Ouest que par l'Est.

La zone AUba reprend les caractéristiques réglementaires de la zone Ub voisine. L'indice "1" indique qu'il s'agit d'une zone à densité relativement plus forte que celle de la zone AUba2. Les contraintes topographiques et paysagères du secteur plaident pour une ouverture à l'urbanisation via une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches (indice "a").

Orientations retenues

Elles portent sur les points suivants :

L'urbanisation de ce secteur (0,84 ha disponibles) est donc conditionnée à la topographie assez contrainte du site et aux possibilités de desserte dans un environnement bâti déjà relativement dense.

- **Opération d'aménagement d'ensemble :**

Par souci de cohérence avec le quartier, le secteur AUba1 n°11 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être programmée en deux tranches distinctes (T1 et T2) car pouvant être desservies de façon indépendante.

En effet, la desserte de toute la zone par le vieux village (au moins une dizaine de logements) n'est pas à privilégier pour des raisons de sécurité et de risques de nuisances. D'autre part, l'accès à la tranche 2 n'est pas possible par le village (Nord) mais seulement par la RD 446 (Sud). Inversement la tranche 1 ne peut être desservie par la RD 446 sans de lourds terrassements et soutènements des terres au-dessus de la RD 446 (talus important).

NB : La limite reportée sur le schéma ci-après entre les deux tranches d'aménagement est approximative (indicative).

- **Densité :**

Comme prévu par le PLU initial, la densité est identique à celle des autres secteurs AUba1, soit inférieure ou égale à 900 m² par logement. La forme urbaine devra tenir compte de la présence du vieux village en proposant des implantations bâties en continuité.

- **Dessertes :**

Elles utilisent autant que possible l'existant afin d'optimiser la voirie et d'intégrer le projet au quartier. Un espace partagé en tête de lots permettra le stationnement et le retournement côté village (haut du site).

Côté RD 466 (pied de site), une desserte est à prévoir pour desservir la partie basse qui borde la route, comme le sont déjà les autres constructions qui bordent la RD 446 (en aval et en amont du secteur).

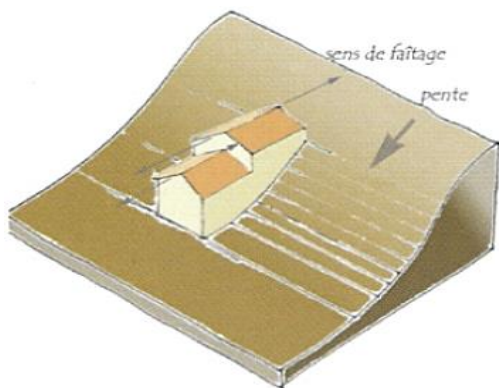
Une liaison piétonne avec l'école communale et la mairie, en contrebas, reliera le projet au reste du village par un aménagement adapté. En amont, une voirie mixte permettra de rallier le village facilement.

- **Implantation & orientation des constructions :**

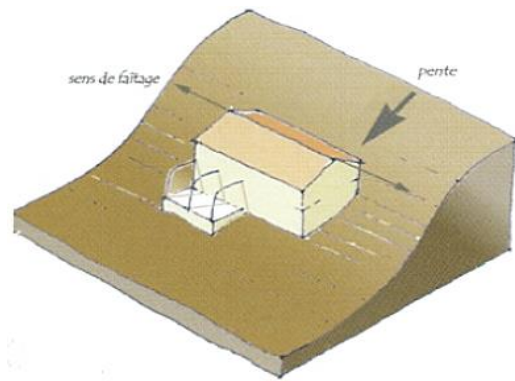
Pour les deux tranches, les constructions tiendront compte de la pente et seront majoritairement parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

Côté village (tranche 1), elles se rapprocheront de l'accès (par l'amont) afin de limiter les terrassements. Une zone d'implantation des constructions est délimitée à partir de la limite haute du secteur AUba1 sur une profondeur variable d'environ 20 à 35 m.

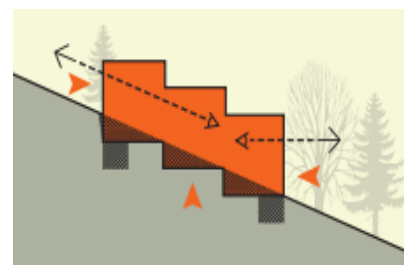
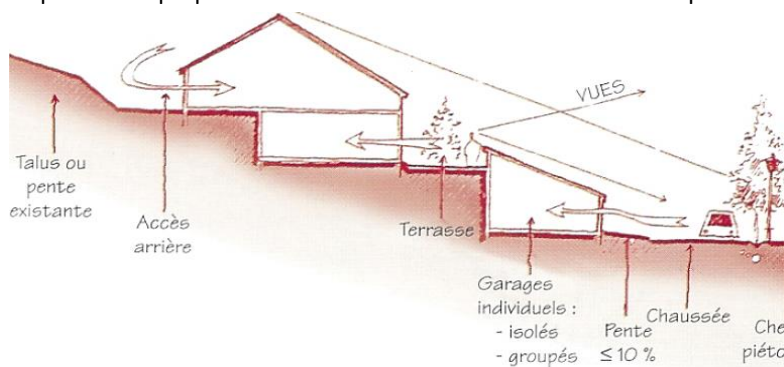
Côté RD 446 (tranche 2), aucune zone d'implantation n'est prescrite étant donné la déclivité et la faible profondeur foncière du secteur depuis la RD. Les terrassements, inévitables (pente forte et talus), devront être optimisés et les constructions pourront être réalisées de façon groupée plus dense (ex : petit collectif). Les espaces extérieurs devront composer avec la pente (terrasses, restanques, ...) et le profil naturel du terrain devra être rétabli après travaux.



Implantation perpendiculaire aux courbes de niveau



Implantation parallèle aux courbes de niveau



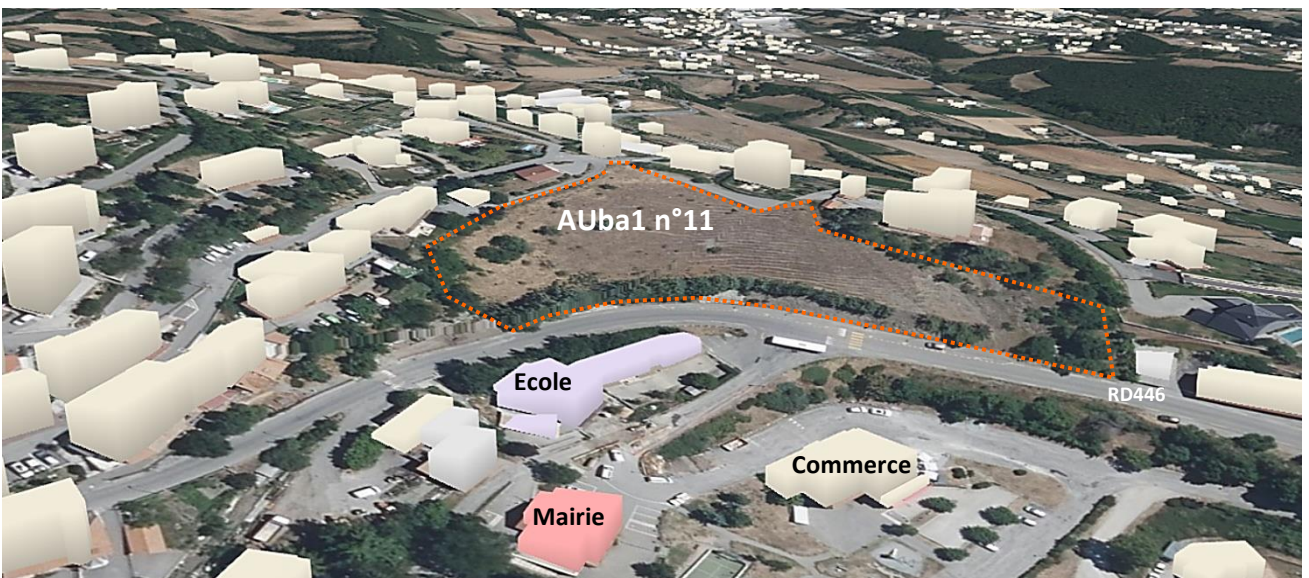
En cas de forte déclivité, les constructions épousent la pente (étaagement) et peuvent faire office de soutènement. Les garages (groupés) en amont de la rue permettent d'éviter de hauts soutènements sur rue (faible intérêt architectural). Une terrasse est aménagée entre le garage et l'habitation

- **Trame verte, espaces non bâtis, abords :**

Les boisements existants présentant un intérêt paysager ou écologique (stabilité des sols notamment) seront préservés ou recréés en évitant les alignements et les essences étrangères à la région.



Situation du secteur **AUba1 n°11** (Photo IGN/Géoportail 2022) - Photos page suivante





1. RD 446, En montant vers le village (au fond)



2. Le site de projet en amont de la RD 446



3. Constructions en amont de la RD 446 au village



4. Accès Nord au site de projet (Rte du Serre des Isnards)



5. Le site de projet (au fond), en descendant du village



6. En descendant la RD446, le talus planté du site de projet



7. En descendant la RD 446 à hauteur de l'accès à l'école et à la Mairie. A gauche le talus du site de projet



8. constructions existantes en pied de pente, groupées ou mitoyennes en bordure de RD 446

Extrait du PLU modifié >>>

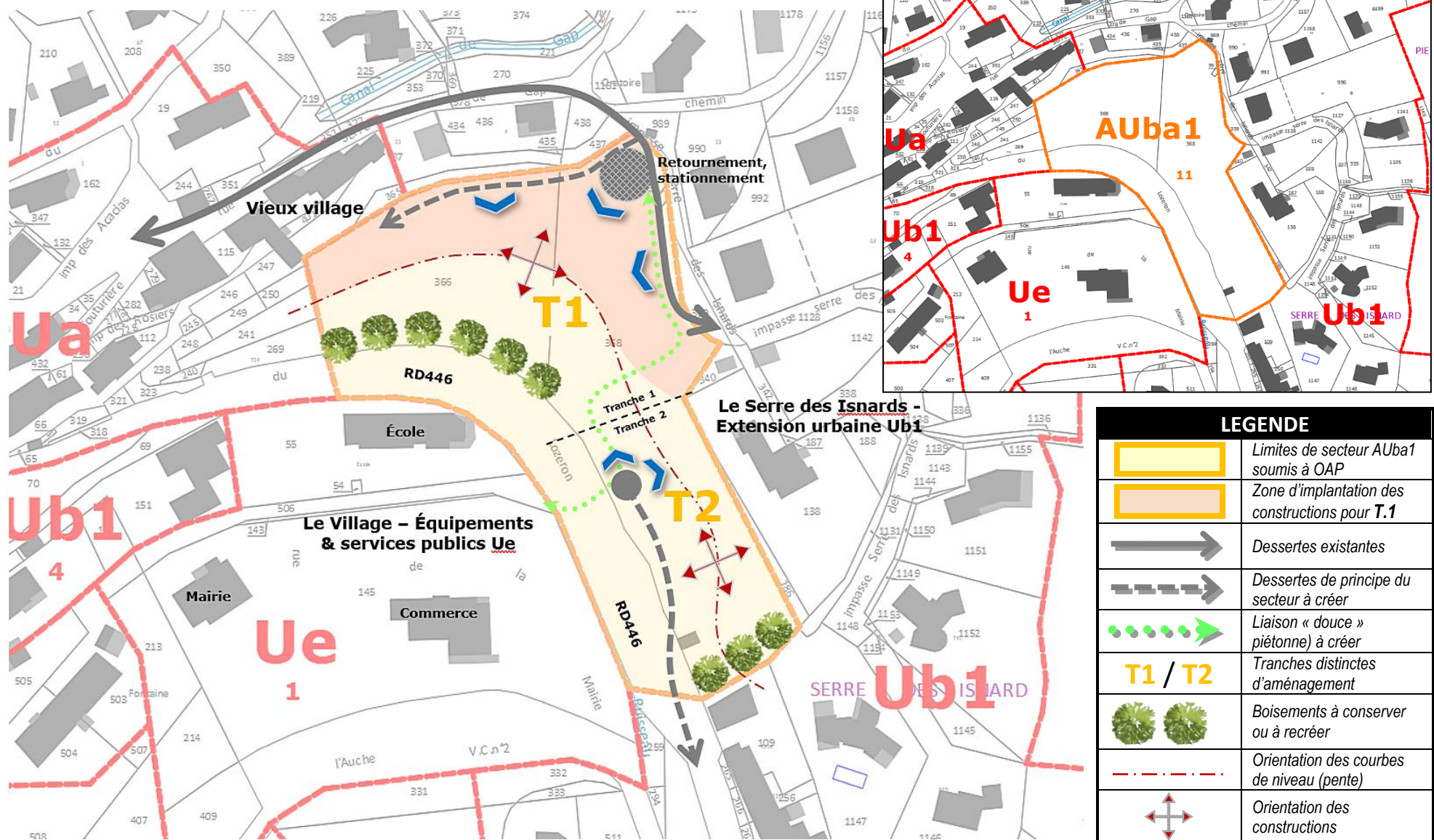


Schéma d'aménagement d'ensemble du secteur AUBa n°11

2 - Est du village

(Cf. illustration en face)

Secteurs AUba1 n°2 et n° 12 (Font de Jalafret et Pierre Couverte)

Problématique

Contexte : secteurs "ouverts" dans un environnement d'habitat pavillonnaire, desservis par tous les réseaux, de pente moyenne, en bordure de la RD 47.

L'aménagement doit tenir compte des contraintes différenciées sur les secteurs :

- Pour le secteur n°2, une certaine liberté de composition, avec la nécessité d'élargir le chemin des Valentins et de préserver les boisements
- Pour le secteur n°12, un terrain assez contraint (talus, voirie, construction existante))

Orientations retenues

Dans le secteur n°12, elles portent sur points suivants : desserte utilisant l'existant avec un retournement en extrémité, orientation des constructions parallèles ou perpendiculaires à la pente, renforcement des boisements.

Dans le secteur n°2,

- La desserte sera structurée par une voie centrale donnant sur le chemin des Valentins, desservant ensuite les deux parties du terrain en se terminant par des « placettes » offrant un espace ouvert, en plus des espaces dédiés à la voiture. Cette desserte serait avantageusement complétée par une liaison avec la voie de desserte du lotissement situé au sud.
- Les constructions seront orientées le plus généralement parallèlement aux constructions voisines en partie haute. En partie basse, une organisation moins orthogonale et s'appuyant sur la placette permettra d'éviter la monotonie des lotissements linéaires.
- Les boisements seront préservés ou recréés, en particulier avec des bosquets contrastant avec les champs cultivés plus au nord.

Secteur AUba1 n°8 (Font de Jalafret)

Problématique

Contexte : secteur desservi par les réseaux et fortement contraint - pente très soutenue, construction en partie basse avec sa voie d'accès talutée, terrain dénudé - mais non répertoriés comme à risques sur la carte CIPTM - assez peu visible de la RD 47, accessible par le haut et par le bas.

L'aménagement doit particulièrement tenir compte de la contrainte de la pente.

Orientations retenues

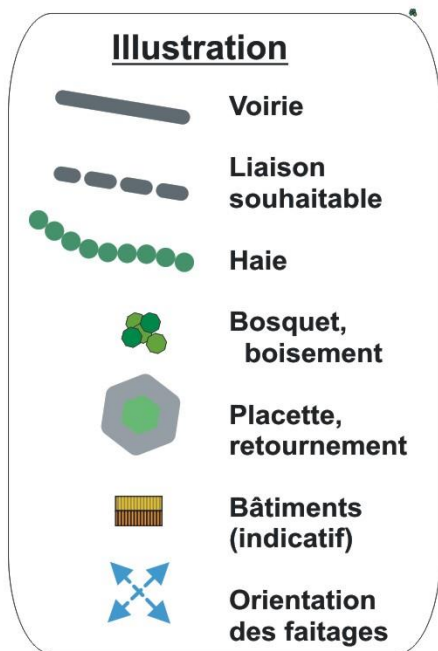
Les accès se feront à partir de la voie la plus proche et seront partagés (un seul accès par voie). L'orientation des constructions sera perpendiculaire (ou parallèle) à la pente. Les boisements seront renforcés.



AUba1 n°1

AUba1 n°4

AUba1 n°10



Secteurs AUba1 n°4 et et n° 10 (L'Aube d'Espié)

Problématique

Contexte : secteurs respectivement assez et très boisés, en pente, desservis par le haut, assez discrets dans le paysage.

L'aménagement doit particulièrement tenir compte de la contrainte de la pente et de la dominante boisée qui ne permettent que de petites opérations.

Orientations retenues

Les accès se feront à partir de la voie dominante et seront partagés (un seul accès par opération).

Ces voies en impasse se termineront par une placette/retournement.

L'orientation des constructions est libre compte tenu des micro-reliefs et de la discrétion de ces secteurs.

Les boisements seront renforcés, particulièrement en lisière des champs.

Secteur AUba1 n°1 (Font Friguette)

Problématique

Contexte : secteur "ouvert" dans le prolongement d'un habitat pavillonnaire, desservi par tous les réseaux, de pente majoritairement faible, en bordure de la RD 47 et de la voie d'accès à la zone d'activités.

L'aménagement doit tenir compte de la visibilité du site et de la proximité de terres agricoles.

Orientations retenues










- La desserte sera structurée par une voie centrale donnant sur la voie communale qui se terminera par une « placette » offrant un espace ouvert, en plus des espaces dédiés à la voiture.
- Les deux constructions les plus proches de l'entrée pourront être orientées parallèlement à la voie d'accès, de part et d'autres. Ensuite, une organisation moins orthogonale et s'appuyant sur la placette permettra d'éviter la monotonie des lotissements linéaires.
- Les boisements seront préservés ou recréés et renforcés en particulier en lisière des champs et également avec des bosquets contrastant avec les champs cultivés.



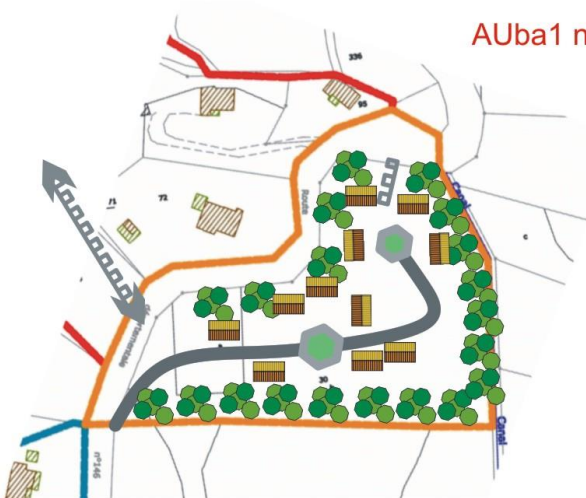
AUba1 n°3



Illustration

-  Voirie
-  Réserve souhaitable
-  Entrées groupées
-  Liaison piéto-ne souhaitable
-  Haie
-  Bosquet, boisement
-  Placette, retournement
-  Orientation des faitages
-  Bâtiments (indicatif)

AUba1 n°5



3 - La périphérie du village

(Cf. illustration en face)

Secteur AUba1 n°3 (Serre Angélique)

Problématique

Contexte : secteur desservi par les réseaux et fortement contraint par une pente soutenue, dominant la zone artisanale actuelle et les maisons du quartier, accessible par le haut et par le bas.

L'aménagement doit particulièrement tenir compte de la contrainte de la pente et la visibilité du secteur.

Orientations retenues

Les accès se feront à partir de la voie la plus proche et seront partagés (un seul accès pour au moins deux constructions). L'orientation des constructions sera perpendiculaire (ou parallèle) à la pente. Les boisements seront renforcés, particulièrement sous forme de bosquets.

Secteur AUba2 n°5 (Serre Long Nord)

Problématique

Contexte : secteur très boisés, en pente irrégulière, longé par la RD 446, assez discret dans le paysage.

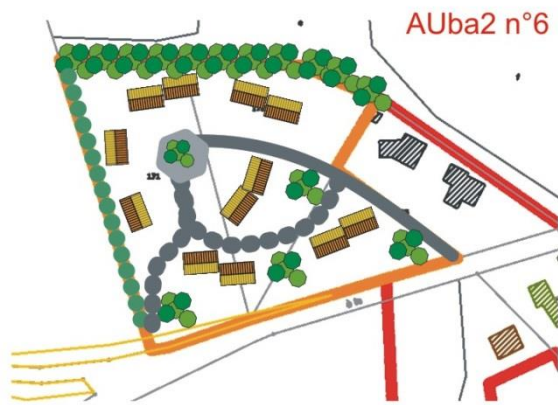
L'aménagement doit particulièrement tenir compte de la contrainte de la pente (tant pour l'accès au terrain que pour l'organisation de la zone) et de son caractère boisé qui peut garantir une bonne discrétion à l'urbanisation.

Orientations retenues

L'accès se fait partir de la RD 446 en partie Sud-Ouest. Un deuxième accès paraît peu envisageable sauf à réaliser des terrassements très importants avec un fort impact.

Deux placettes successives sont prévues sur la voie interne comme espaces partagés et comme retournements, ce qui permet de réaliser deux opérations successives. A défaut d'un bouclage automobile, une sortie piétonne vers le haut est utile. Un bon désenclavement du quartier passe également par une liaison piétonne vers le cœur du village et l'école en particulier.

Les boisements sont conservés autant que possible et impérativement en lisière du secteur.



AUBa2 n°7



AUBa2 n°9



(Cf. illustration en face)

Secteur AUba2 n°6 (Ventol)

Problématique

Contexte : secteur agricole avec deux maisons récentes isolées au Nord de la RD 19, en face d'un groupe de constructions, agricoles à l'origine, desservi par les réseaux sauf l'assainissement collectif.

L'aménagement doit tenir compte du contexte actuel, relativement inhospitalier du fait de l'isolement et du caractère venté du secteur.

Orientations retenues

Les orientations visent à donner une cohérence et une "urbanité" à ce secteur. Elles portent sur :

- La desserte utilisant l'entrée actuelle qui aboutira sur une placette, espace partagé. Elle se prolongera soit sous forme de boucle soit en débouchant sur la RD.
- Les constructions, assez denses pour créer un petit quartier autour de la place et pour s'abriter du vent.
- Les boisements qui seront renforcés, en particulier au Nord et à l'Ouest.

Secteur AUba2 n°7 (Les Garcins)

Problématique

Contexte : terrain étroit en secteur agricole situé entre des groupes de constructions en contrebas d'une voie communale, desservi par les réseaux mais en limite de l'assainissement collectif.

Orientations retenues

La desserte s'effectue depuis le Sud, en contrebas de la voie communale et se termine par un retournement (inutile si la sortie au Nord, délicate, est réalisée). Les constructions sont alignées le long de la desserte et le boisement du secteur est renforcé, particulièrement du côté Est (limite avec les champs et sous forme de bosquets) et éventuellement le long de la voie communale sans compromettre l'ensoleillement.

Secteur AUba2 n°9 (Champ Varenq)

Problématique

Contexte : terre agricole en prolongement d'un groupe d'habitations existant, desservi par les réseaux et de pente modérée).

L'aménagement doit tenir compte de la sécurité de la sortie sur la voirie et de la proximité de terres agricoles.

Orientations retenues

- La desserte sera assurée par une entrée unique sur le secteur. Des possibilités de retournement en dehors de la voie publique seront prévues
- L'orientation des constructions sera sensiblement parallèle (ou perpendiculaire) à la voirie.
- Une haie sera réalisée en lisière des champs.