

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de SIGOYER

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
5. Documents graphiques
6. Annexes

61. Annexes sanitaires
62. Emplacements réservés
63. Servitudes
64. Risques
65. Exploitations agricoles
66. Droit de Préemption Urbain
67. Autres éléments d'information

#### PLU

Approuvé le : 15 Janvier 2008

Mise à jour n°1 du : 13 Février 2008

Mise à jour n°2 du : 16 Mai 2008

Mise à jour n°3 du : 6 Juin 2008

Mise à jour n°4 du : 20 Novembre 2008

#### Modification n°1

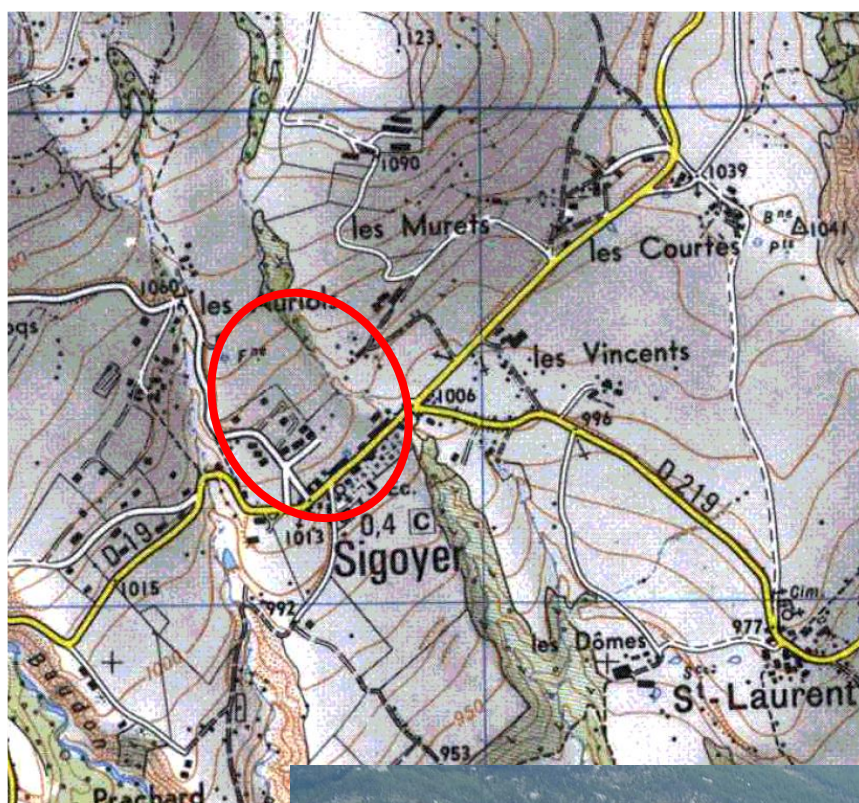
Approuvée par délibération du conseil municipal du :  
4 Décembre 2023

Denis DUGELAY, Maire



## SOMMAIRE

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| <b><i>L'EXTENSION DU VILLAGE</i></b> ..... | <b>1</b> |
| Problématique .....                        | 1        |
| Orientations retenues .....                | 4        |
| <b><i>LES VINCENTS</i></b> .....           | <b>8</b> |
| Problématique .....                        | 8        |
| Orientations retenues .....                | 10       |



Situation de l'extension  
du village



# L'EXTENSION DU VILLAGE

## Problématique

Situé relativement proche de Gap, Sigoyer n'est pas un village dortoir. Tributaire du bassin gapençais pour l'emploi, la commune bénéficie cependant d'un certain nombre de services et d'équipements sur place, d'une vie sociale et culturelle dynamique offrant une vie de village agréable, propice au maintien des populations en place et nécessaire à l'accueil de nouveaux résidents dont l'accroissement annuel moyen est supérieur aux moyennes régionales et départementales (environ + 1 %). La commune compte en 2020, 727 habitants.

Un des deux principaux objectifs du PLU de 2008 est de maintenir cette vie de village en la recentrant en priorité autour du village de Sigoyer (chef-lieu) par un développement urbain raisonné. Il demeure nécessaire d'attirer de nouvelles familles en diversifiant davantage l'offre de logement, de maintenir sur place la population âgée, de consolider l'offre de services et de commerces (mixité urbaine).

Le renforcement du village a plusieurs objectifs : faciliter la vie sociale, permettre à une population de personnes âgées et à des familles jeunes de se mêler et de s'installer près des services existants, favoriser la consolidation et la création de services à la population en atteignant une densité suffisante. Il demeure donc nécessaire de diversifier davantage l'offre de logement.

Compte tenu des différentes contraintes autour du chef-lieu (bonnes terres agricoles au Sud, élevage bovin à l'Ouest, torrent, déclivité à l'Est, il est apparu important dès 2008 de permettre d'une part le renouvellement urbain, d'autre part de permettre une extension mesurée du village au Nord de celui-ci, entre la route des Guérins et le torrent des Murets. De l'autre côté de celui-ci existe un groupe de logements sociaux.

La superficie concernée est d'environ 2,5 hectares. Le terrain orienté Sud-Est présente deux secteurs de pente moyenne à soutenue séparés par une partie plus plane qui se raccorde à la RD 219.

Il s'agit aujourd'hui de terres agricoles de valeur moyenne, sans aucun boisement. Les réseaux sont situés en périphérie, mais aucun ne le traverse.

L'objet de la présente modification est de permettre à la commune de Sigoyer qui possède aujourd'hui la maîtrise foncière d'une partie des zones AUaae et AUbae attenantes, de répondre rapidement à la demande de logement sur son territoire, en conformité avec les objectifs de son PLU.

Pour ce faire, le projet doit être redimensionné en fonction des besoins actuels et des moyens financiers communaux. L'extrémité Nord de la zone AUbae (parcelle ZI 10 d'environ 1 ha) sera reclassée en zone d'urbanisation future (AUf) pour une urbanisation différée.

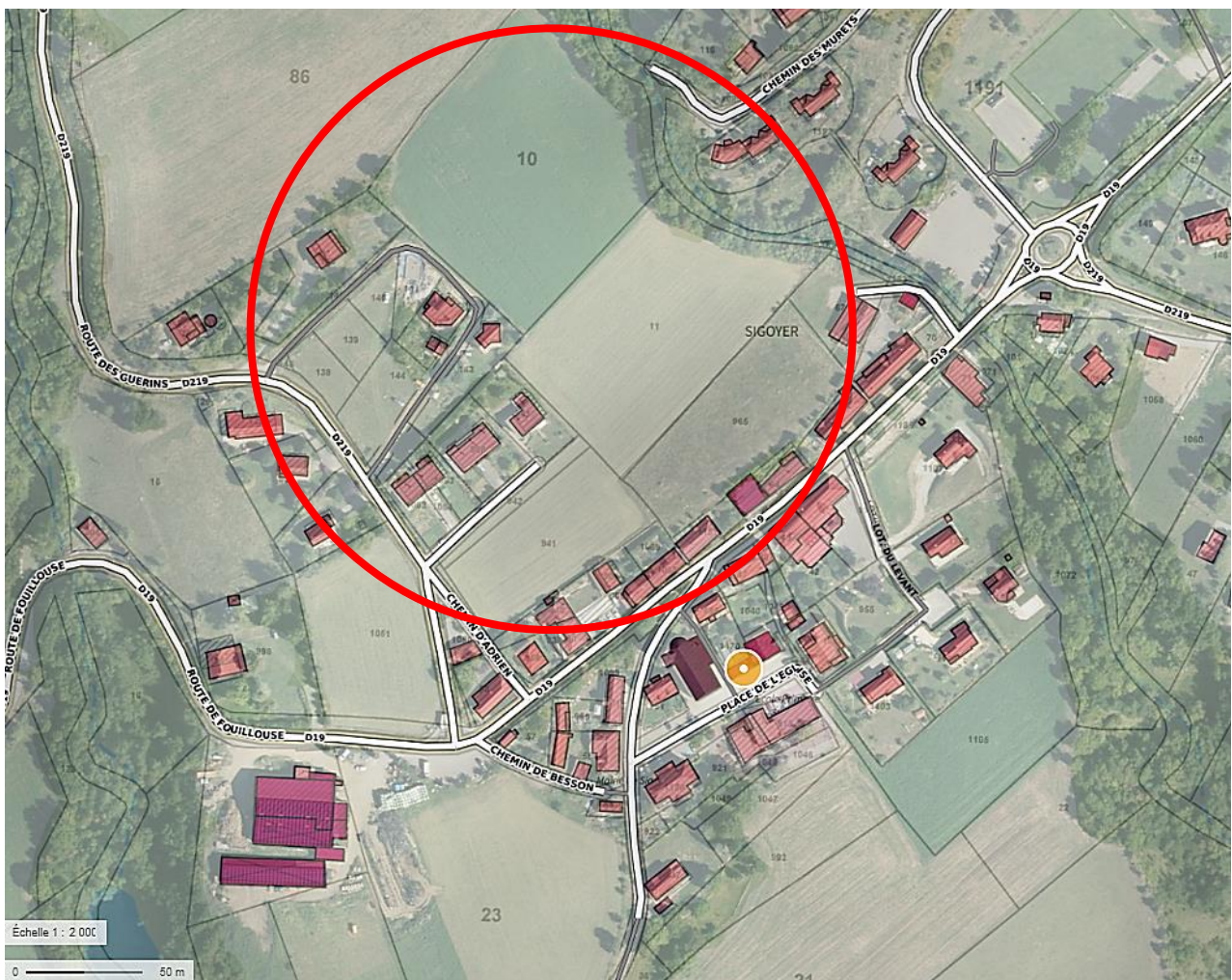
Dans cette configuration, le potentiel minimal en termes d'habitat est de l'ordre de 24 à 28 logements répartis sur les secteurs (AUaae n°1 & 2 et AUbae n°1). La commune souhaite encourager la création de logements locatifs sociaux de qualité et diversifier l'offre de logement en proposant également de l'accession à la propriété non sociale.

La présente Orientation d'aménagement doit donc être modifiée/adaptée.



Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

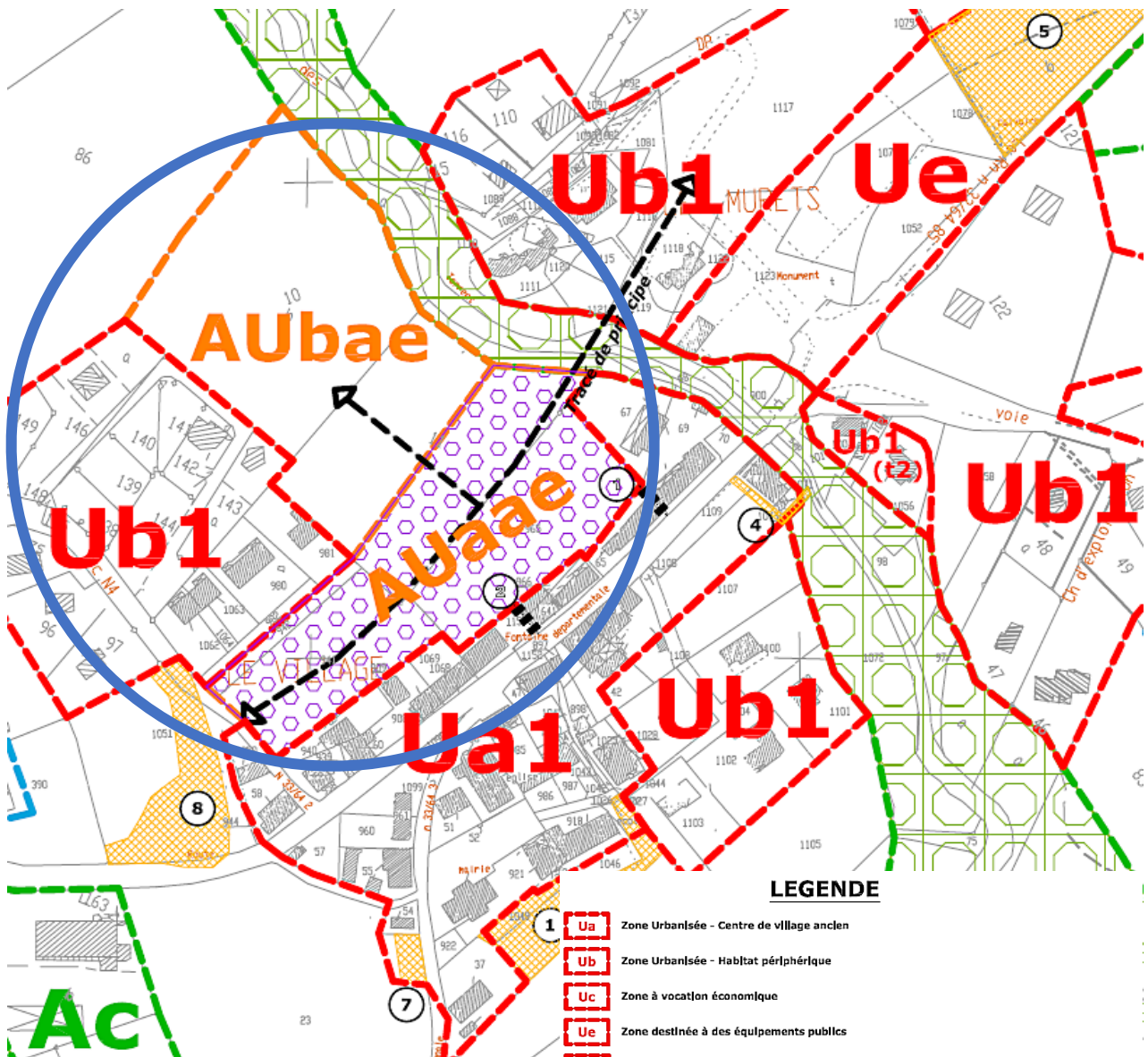
100 m



Échelle 1 : 2 000

0 50 m

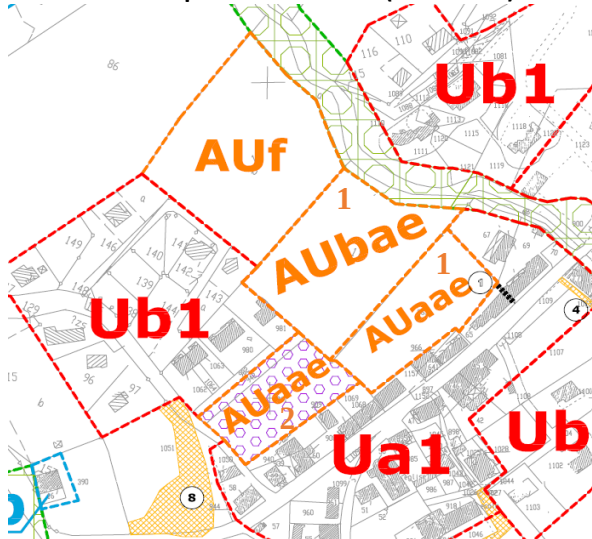
Le village de Sigoyer – Sources : IGN-Géoportail 2018



Extrait du PLU de 2008 avant modification (ci-dessus)

Localisation des secteurs AUaae et AUBae au-dessus du village.

Extrait du PLU après modification (ci-dessous)



#### LEGENDE

- Ua** Zone Urbanisée - Centre de village ancien
- Ub** Zone Urbanisée - Habitat périphérique
- Uc** Zone à vocation économique
- Ue** Zone destinée à des équipements publics
- Ums** Zone à vocation médico-sociale
- AUaae** Zone A Urbaniser d'habitat groupé nécessitant une opération d'aménagement et des équipements
- AUBae** Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant une opération d'aménagement et des équipements
- AUbe** Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant des équipements
- A** Zone Agricole
- Ac** Zone Agricole constructible
- Nn** Zone Naturelle à protéger
- Nh** Zone d'habitat
- Np** Zone Naturelle où l'on autorise la réhabilitation du bâti ancien pour son intérêt patrimonial
- Nc** Zone Naturelle où l'on autorise la reconstruction des cabanons traditionnels
- Ne** Zone Naturelle avec activités économiques
- Ncc** Zone pour camping / caravaning
- Nms** Zone où existent des activités médico-sociales
- Nt** Zone Naturelle à vocation touristique
- Nl** Zone Naturelle à vocation de loisirs
- Ns** Zone Naturelle destinée à la pratique du ski

**Indices de risques :** en référence à la "Carte d'Aléas" (RTM) de Mars 1993 et l'étude "Zonage Urbanisation et Risques" (RTM) d'Octobre 2006  
 Indice (g) correspond à des glissements de terrain  
 Indice (p) correspond à des chutes de pierres  
 Indice (t) correspond à des crues torrentielles  
 Indice (r) correspond à une zone d'aléas forts ou mal connus  
 Indice (2) correspond à une zone d'aléas moyens : Cf. Règlement  
 Indice (3) correspond à une zone d'aléas faibles : Cf. Règlement

- Tracé de principe**
- Emplacement réservé pour rue ou sentier piétonnier à créer**
- Espace boisé classé à conserver ou à créer**  
au titre de l'Art. L. 130-1 du CU
- Servitudes pour des programmes de mixité sociale**  
en application de l'Art. L. 123-29 du CU
- Emplacement réservé**
- Emprise maximale de construction (HLL)**

## **Orientations retenues**

L'urbanisation de ce secteur s'organise à partir d'une voie à créer qui constituera la deuxième rue du village et rejoindra la RD 219 au carrefour du Chemin d'Adrien.

Conditions d'urbanisation de la zone AUaae ("e" = équipements)": Le quartier sera ouvert à l'urbanisation seulement après réalisation de cette voie, et des réseaux humides (assainissement collectif et d'eau potable) et secs (existants à proximité) desservant l'opération.

De plus, la réalisation se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (condition indiquée par la lettre "a" - AUaae ou AUbae).

Compte tenu de la morphologie du terrain et de sa profondeur, il est divisé en deux parties.

**La zone AUaae**, la plus proche du village, est divisée en deux secteurs distincts.

**Le secteur AUaae n°1**, plus proche du village se caractérise par :

- son unité foncière
- une densité moyenne soutenue (de 15 à 20 logts/ha) avec petits collectifs individualisés (de type "habitat intermédiaire") ou habitat individuel groupé, soit au moins 7 à 9 logements. Les petits collectifs correspondent aux volumes des grosses constructions traditionnelles que l'on trouve déjà le long de la rue actuelle,
- une orientation des constructions en majorité parallèle à la voie (effet de rue) et aux courbes de niveau,
- des règles architecturales identiques à celles du cœur du village,
- des cheminements assurant la liaison avec le vieux village,
- une transition végétalisée entre zone à urbaniser et zone urbaine existante (Ua), plantation de haies en limites de zone ou secteur, complétés par des bosquets ou des arbres de haute tige.

**Le secteur AUaae n°2**, au Nord-Ouest et au-dessus du village se caractérise par :

- une densité moyenne également soutenue d'au moins 15 à 20 logements à l'hectare, soit de 6 à 8 logements, correspondant à du petit collectif individualisé ou à de l'habitat individuel groupé, en ordre continu, comme au village
- une mixité sociale d'un minimum de 30% (en nombre et en surface) de logements sociaux,
- Une majorité de constructions orientées parallèlement aux courbes de niveau
- les règles architecturales identiques à celles des zones urbaines d'extension du village
- la desserte sera assurée par une voie partant de la nouvelle rue et montant vers le haut du terrain. Cette voie se terminera en impasse, avec une placette qui servira pour le retournement et comme espace public du quartier. Cette "placette" sera maintenue même si une liaison routière était créée en direction de la RD 219.
- des cheminements assurant la liaison avec les secteurs urbains contigus
- des plantations de haies en limites de secteur, complétés par des bosquets ou des arbres de haute tige.

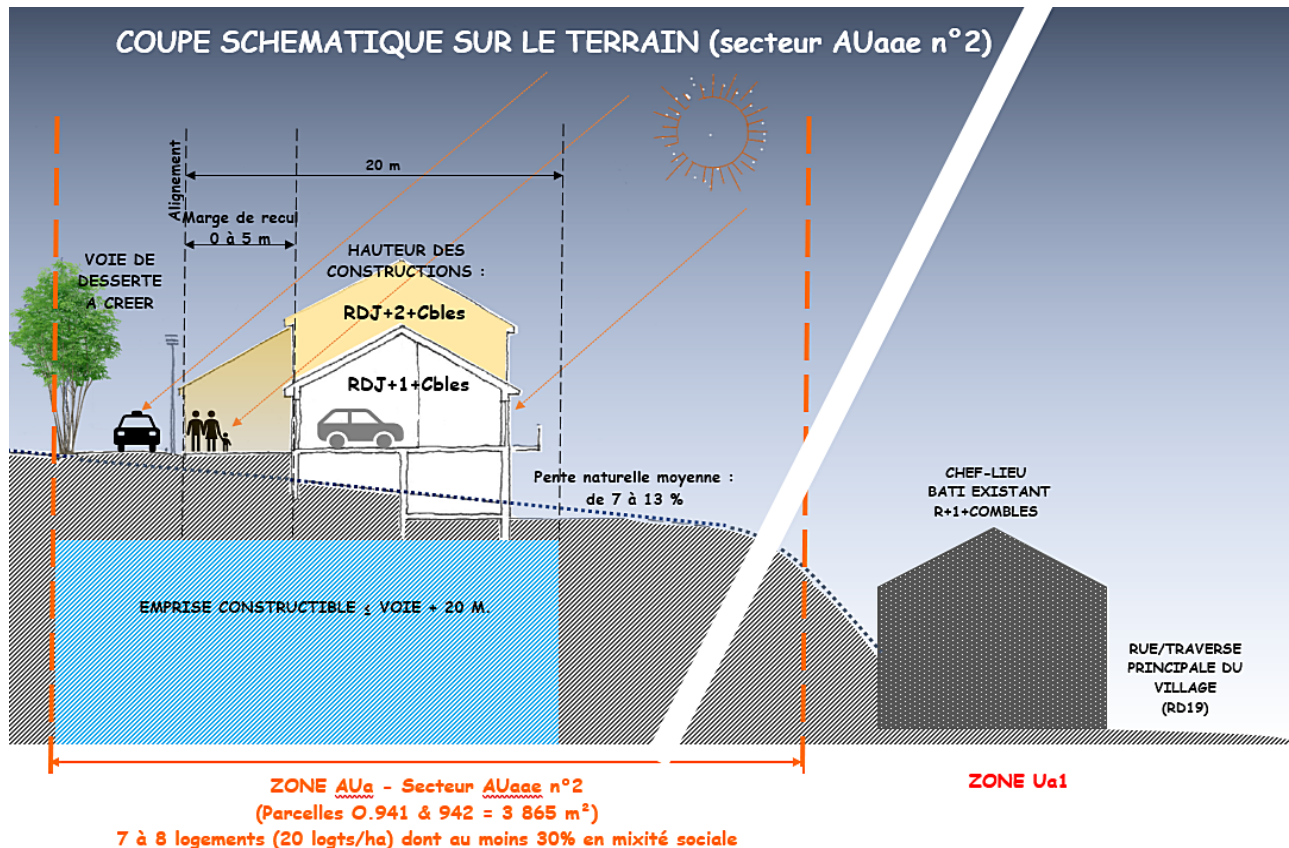
**La zone AUbae** est divisée en composée d'un secteur AUbae n°1 situé au-dessus du village et d'un secteur situé aux Vincents, sous le village, en entrée Sud, le long de la RD 219.

**Le secteur AUbae n°1**, au Nord du secteur AUaae n°1 participe à l'extension du village et se caractérisent par :

- une densité moyenne minimale moindre, compatible avec celle attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logts/ha) et avec le relatif éloignement du vieux village, correspondant à de l'habitat individuel semi groupé en ordre discontinu, soit au moins 11 logements.
- Comme dans les secteurs AUaae, une majorité de constructions orientées parallèlement aux courbes de niveau.
- Les règles architecturales identiques à celles des zones de développement urbain "Ub".

- La desserte sera assurée par une voie traversante en prolongement de la voie de desserte du secteur AUaae n°2.
- Des cheminements "doux" assurant la liaison avec les secteurs urbains contigus.
- Des haies bocagères en limites de secteur, à maintenir et/ou à compléter par des bosquets ou des arbres de haute tige pour assurer la transition vers la zone d'urbanisation « différée » (AUf) et la zone agricole.

Une participation d'urbanisme majorée des propriétaires et/ou aménageurs (Taxe d'Aménagement sectorielle majorée, Projet Urbain Partenarial) permettra d'assurer la viabilisation à court ou moyen terme des secteurs à urbaniser non communaux.



Le secteur AUaae n°2 (ci-dessus) conserve l'objectif de mixité sociale à hauteur de 30 %.

### **Programmation de l'urbanisation des secteurs à urbaniser (phasage prioritaire)**

**Phase 1 (prioritaire) :** secteur AUaae n°2 : 6 à 8 logements

**Phase 2 :** secteur AUBae n°1 : 11 logements.

**Phase 3 :** secteurs AUaae n°1 : 7 à 9 logements.

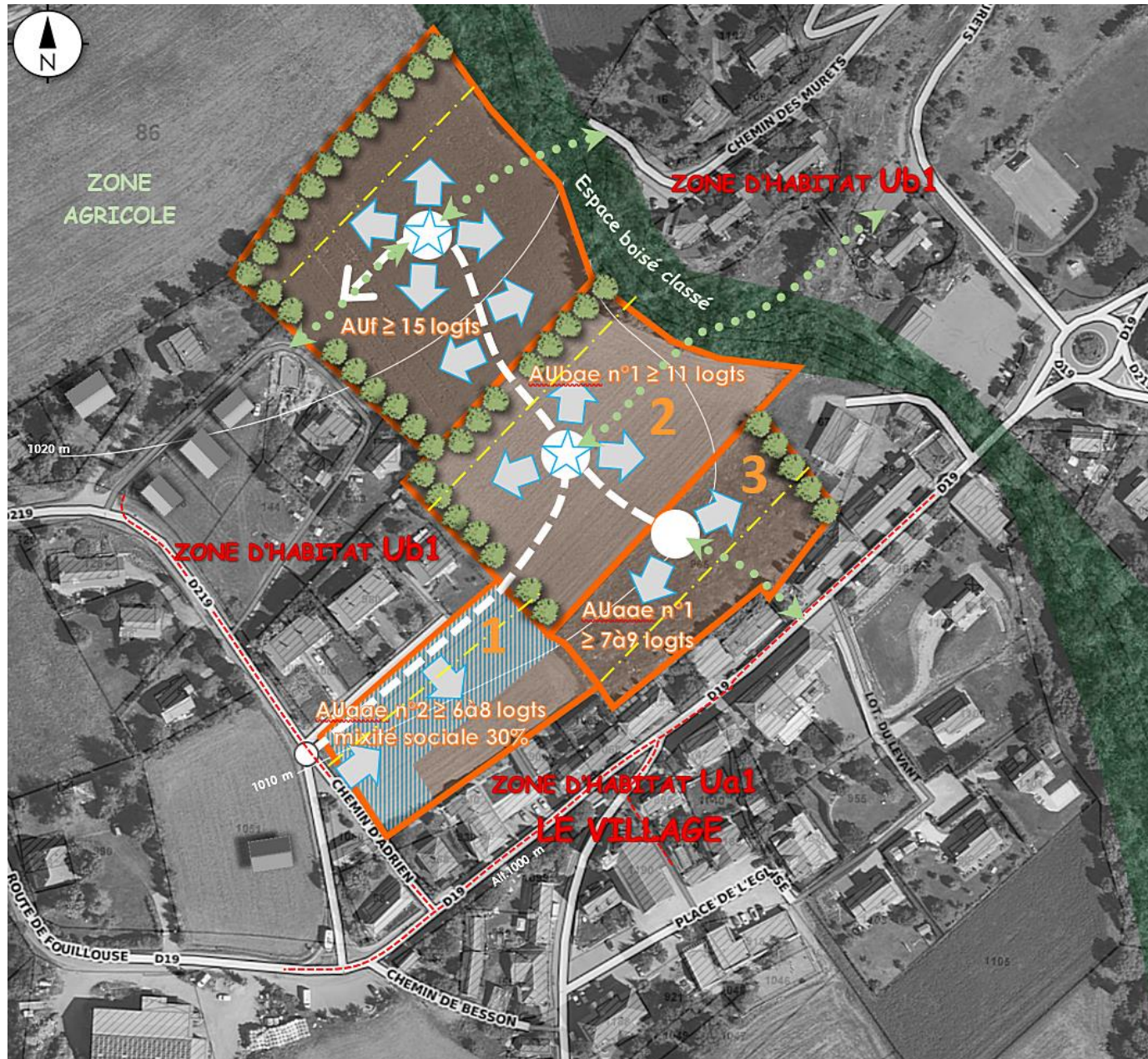
Toutefois, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 3 500 m² de terrain d'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé de moins de 3 500 m² et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant (Cf. règlement des zones AUaae & AUBae).

**La zone AUf**, au Nord et en prolongement du secteur AUBae n°1, est une zone d'urbanisation différée ou future nécessitant une évolution du PLU. Elle est relativement éloignée du village et plus en pente que le secteur AUBae. Elle représente une superficie d'environ 1 ha et une capacité minimale d'une 15ne de logements (densité attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise).

Ses caractéristiques principales sont :

- Des règles architecturales identiques à celles des zones de développement urbain « Ub ».
- Une desserte potentielle par voie traversante en prolongement de la voie de desserte des secteurs AUaae n°2 et AUBae n°1 avec bouclage possible par la RD 219.

- Une lisière avec la zone agricole au Nord qui appelle un traitement paysager de transition. (haie bocagère ou végétaux de hautes tiges en limite.



**SCHEMA RECAPITULATIF  
D'AMENAGEMENT « EXTENSION DU  
VILLAGE » – Secteurs AUaae, AUBae,  
AUf (base photo aérienne IGN Géoportail 2018)**

**LEGENDE**

|                |                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                | Limite de zones/secteurs AUa & AUB soumis à OAP                            |
|                | Voies de desserte existantes                                               |
|                | Voie de desserte à créer                                                   |
|                | Liaison « douce » (piétonne) à créer                                       |
|                | Espace partagé (Placette, stationnement, accès, équipements collectifs...) |
|                | Accès/desserte à privilégier                                               |
|                | Bande constructible continue (+20 m de l'alignement)                       |
|                | Orientation majoritaire des constructions (sens des faîtages)              |
|                | Végétation préservée (EBC) – Torrent des Murets                            |
|                | Bande boisée en limite de zone (transition végétalisée)                    |
|                | Réseaux secs existants (Enedis – HTA souterraine existante)                |
| <b>1, 2, 3</b> | Programmation de l'urbanisation des secteurs (ordre de priorité)           |

# LES VINCENTS

## Problématique

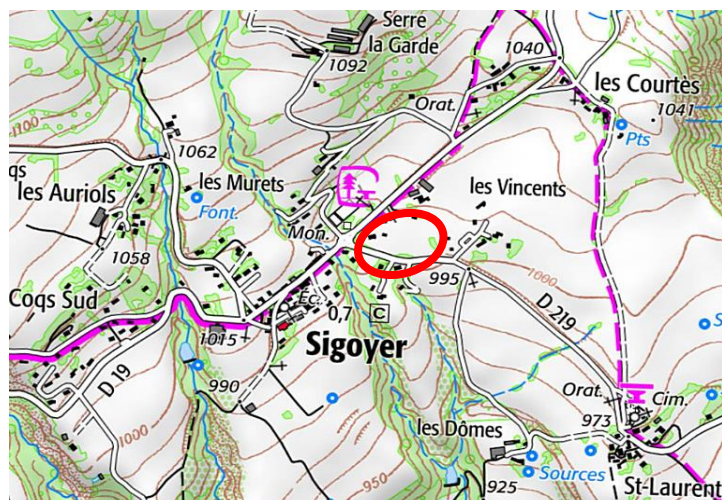
Le quartier des Vincents participe du « renforcement » du village du fait de sa proximité avec celui-ci.

Concernant la vocation médico-sociale actuelle du secteur des Vincents (Ums : 0,52 ha), celle-ci est aujourd'hui concurrencée par un autre projet communal innovant d'hébergement partagé, situé dans le village (renouvellement urbain pour une "maison intergénérationnelle" ou "habitat inclusif", rassemblant seniors et scolaires). La vocation médico-sociale de la zone Ums (services) sera par conséquent abandonnée au profit d'un reclassement en zone d'habitat (AUb).

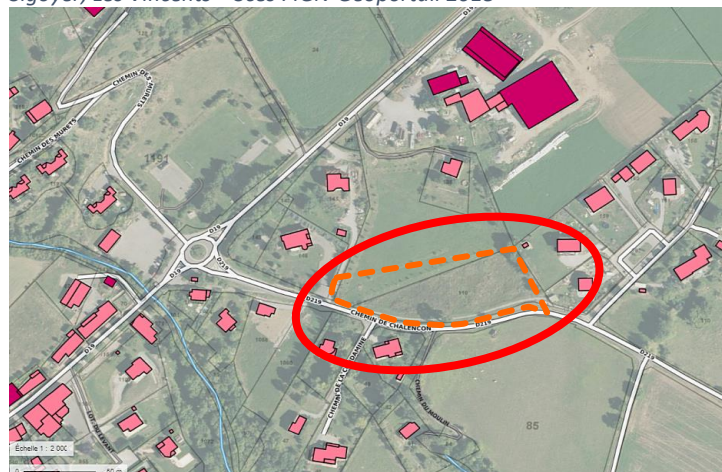
Une OAP permettra d'optimiser l'aménagement de ce nouveau secteur d'habitat.

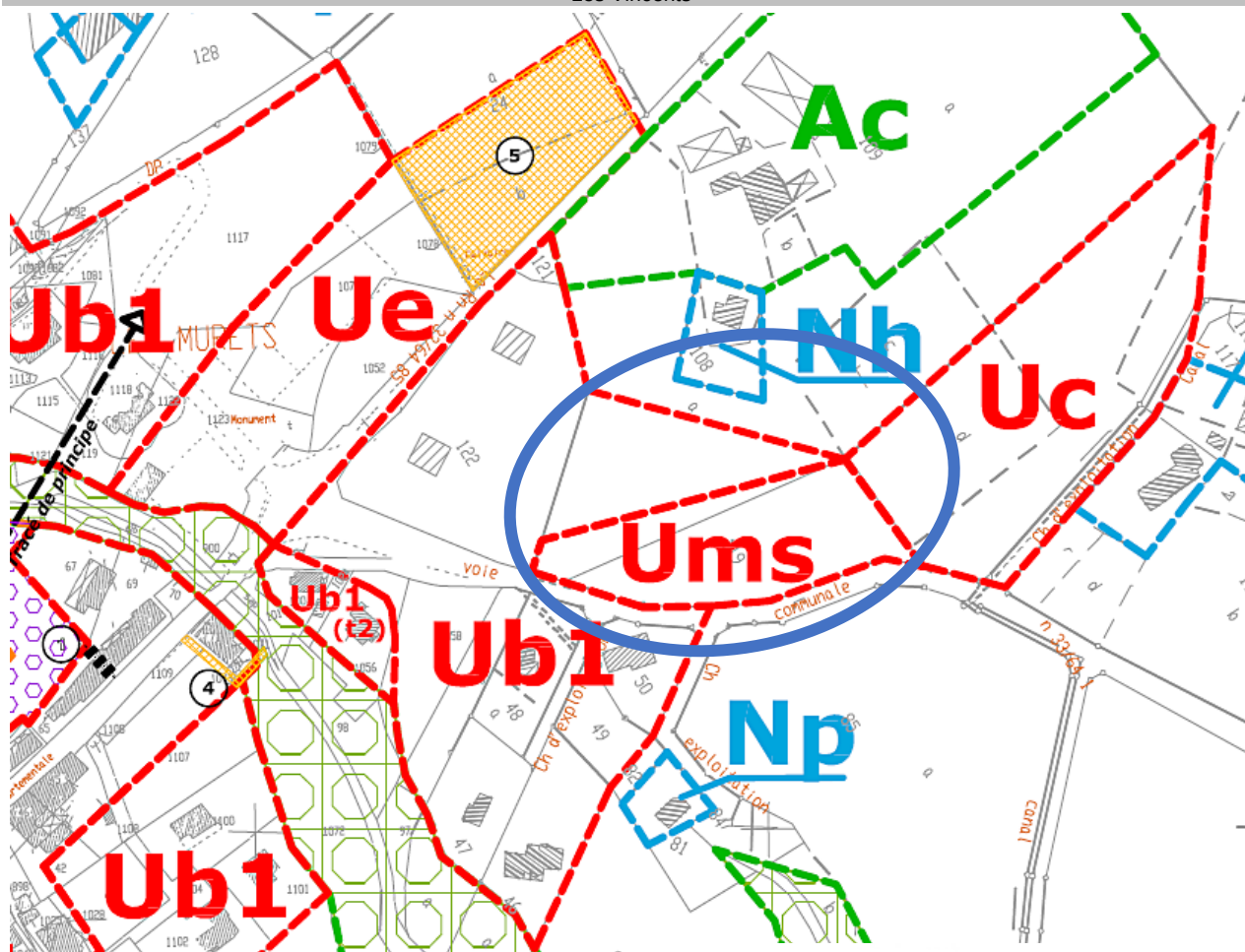
Sa superficie est d'environ 0,39 ha. Le terrain orienté Sud-Ouest ne présente que très peu de pente (+/- 5 %) et borde la RD 219 (Chemin de Chalençon) par laquelle il est desservi (voirie & réseaux).

## Situation du secteur des Vincents



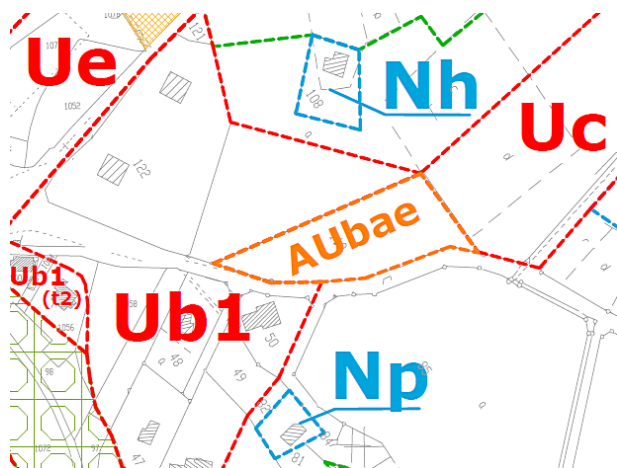
Sigoyer, Les Vincents – Sces : IGN-Géoportail 2018





Extrait du PLU de 2008 avant modification  
Localisation du secteur **Ums** des Vincents.

Extrait du PLU après reclassement de la zone  
**Ums** (urbaine à vocation médico-sociale) en  
**Zone à Urbaniser AUbae** (à vocation d'habitat)  
(ci-dessous) + ajustement avec le secteur Ub1  
voisin (en limite de parcelle).



|              |                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ua</b>    | Zone Urbanisée - Centre de village ancien                                                         |
| <b>Ub</b>    | Zone Urbanisée - Habitat périphérique                                                             |
| <b>Uc</b>    | Zone à vocation économique                                                                        |
| <b>Ue</b>    | Zone destinée à des équipements publics                                                           |
| <b>Ums</b>   | Zone à vocation médico-sociale                                                                    |
| <b>AUbae</b> | Zone A Urbaniser d'habitat groupé nécessitant une opération d'aménagement et des équipements      |
| <b>AUbae</b> | Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant une opération d'aménagement et des équipements |
| <b>AUbae</b> | Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant des équipements                                |
| <b>A</b>     | Zone Agricole                                                                                     |
| <b>Ac</b>    | Zone Agricole constructible                                                                       |
| <b>Nn</b>    | Zone Naturelle à protéger                                                                         |
| <b>Nh</b>    | Zone d'habitat                                                                                    |
| <b>Np</b>    | Zone Naturelle où l'on autorise la réhabilitation du bâti ancien pour son intérêt patrimonial     |
| <b>Nc</b>    | Zone Naturelle où l'on autorise la reconstruction des cabanons traditionnels                      |
| <b>Ne</b>    | Zone Naturelle avec activités économiques                                                         |
| <b>Ncc</b>   | Zone pour camping / caravaning                                                                    |
| <b>Nms</b>   | Zone où existent des activités médico-sociales                                                    |
| <b>Nt</b>    | Zone Naturelle à vocation touristique                                                             |
| <b>Ni</b>    | Zone Naturelle à vocation de loisirs                                                              |
| <b>Ns</b>    | Zone Naturelle destinée à la pratique du ski                                                      |
| <b>①</b>     | Emplacement réservé                                                                               |
| <b>■</b>     | Emprise maximale de construction (HLL)                                                            |
| <b>→</b>     | Tracé de principe                                                                                 |
| <b>①</b>     | Emplacement réservé pour rue ou sentier piétonnier à créer                                        |
| <b>■</b>     | Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre de l'Art. L. 122-29 du CU                     |
| <b>■</b>     | Servitudes pour des programmes de mixité sociale en application de l'Art. L. 122-29 du CU         |

Indices de risques : en référence à la "Carte d'Aléas" (RTM) de Mars 1993 et l'étude "Zonage Urbanisation et Risques" (RTM) d'Octobre 2006  
Indice (g) correspond à des glissements de terrain  
Indice (p) correspond à des chutes de pierres  
Indice (t) correspond à des crues torrentielles  
Indice (r) correspond à une zone d'aléas forts ou mal connus  
Indice (2) correspond à une zone d'aléas moyens : Cf. Règlement  
Indice (3) correspond à une zone d'aléas faibles : Cf. Règlement

## Orientations retenues

L'urbanisation de ce secteur n'est admise qu'à partir d'une voie de desserte secondaire à créer au Nord de celui-ci. Cette desserte débouchera selon la ligne de moindre pente, sur la RD 219 (ancienne voie communale).

Le secteur AUbae sera ouvert à l'urbanisation seulement après réalisation de cette voie afin que les accès/sorties sur la RD soient mutualisés et regroupés en un seul point (condition indiquée par la lettre "e" - AUbae).

Les réseaux humides (assainissement collectif et d'eau potable) et secs existent à proximité immédiate.

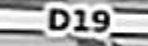
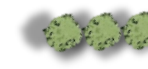
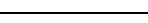
De plus, la réalisation se fera sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (condition indiquée par la lettre "a" - AUbae), sur la totalité du secteur.

**Le secteur AUbae des Vincents** se caractérise par :

- une densité moyenne minimale compatible avec celle attendue par le SCoT de l'Aire Gapençaise (15 logts/ha) et supérieure à celle constatée en zone Ub1 voisine, soit au moins 6 logements. Elle pourra se traduire par une urbanisation groupée ou non, en ordre discontinu (habitat individuel ou petit collectif).
- Des règles architecturales identiques à celles des zones de développement urbain "Ub".
- Le cheminement piéton existant longeant le secteur sera conservé assurant la liaison avec les secteurs urbains contigus.
- Les haies en limites de secteur seront conservées (limite Est).

Ci-après (page suivante) : **SCHEMA RECAPITULATIF D'AMENAGEMENT "DES VINCENTS" – Secteur AUbae n°3**

base photo aérienne IGN Géoportail 2018

| <b>LEGENDE (schéma page suivante)</b>                                                |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | Limite de zones/secteurs AUa & AUb soumis à OAP             |
|  | Voies de desserte existantes                                |
|  | Voie de desserte à créer                                    |
|  | Liaison « douce » (piétonne) à conserver                    |
|  | Accès/desserte à privilégier                                |
|  | Végétation préservée (EBC) – Torrent des Murets             |
|  | Bande boisée ou haie en limite de zone à conserver          |
|  | Réseaux secs existants (Enedis – HTA souterraine existante) |
|  | Réseaux secs existants (Enedis – BT souterraine existante)  |

