

Plan Local d'Urbanisme

Commune de PIEGUT

Alpes-de Haute Provence

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

PROJET
Mars 2017

POS initial

Approuvé le : 24 Novembre 1999

Révision simplifiée du : 13 Décembre 2005

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal du :

Alain MICHEL, Maire

Approuvée par délibération du conseil municipal
du:

Alain MICHEL, Maire



Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	5
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	7
Secteurs et conditions de réalisation	7
1 – Le Village / Les Auches	8
Secteurs AUba n°1 des Auches et AUbe n°2 du Village	9
2 – Le Village	12
Secteurs AUaa n°1 au dessus du Village	12
3- Jussel	16
Secteurs AUba n°2 de Jussel	16

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.

Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- Permettre un certain développement au village
- Valoriser l'élément naturel en haut et en bas de la Commune
- Privilégier les opérations d'aménagement
- Organiser l'urbanisation
- Protéger la silhouette du village
- Protéger les bonnes terres agricoles

L'urbanisation est :

- Renforcée autour du Village et des Auches, ainsi qu'à Jussel
- Complétée au Village/Les Auches et aux Pons (utilisation des petites dents creuse et extensions limitées)
- Stabilisée dans les secteurs à fort impact ou à risques, ou isolés en milieu naturel, avec pas ou très peu de constructions supplémentaires (Neyrac, Les Barneauds)

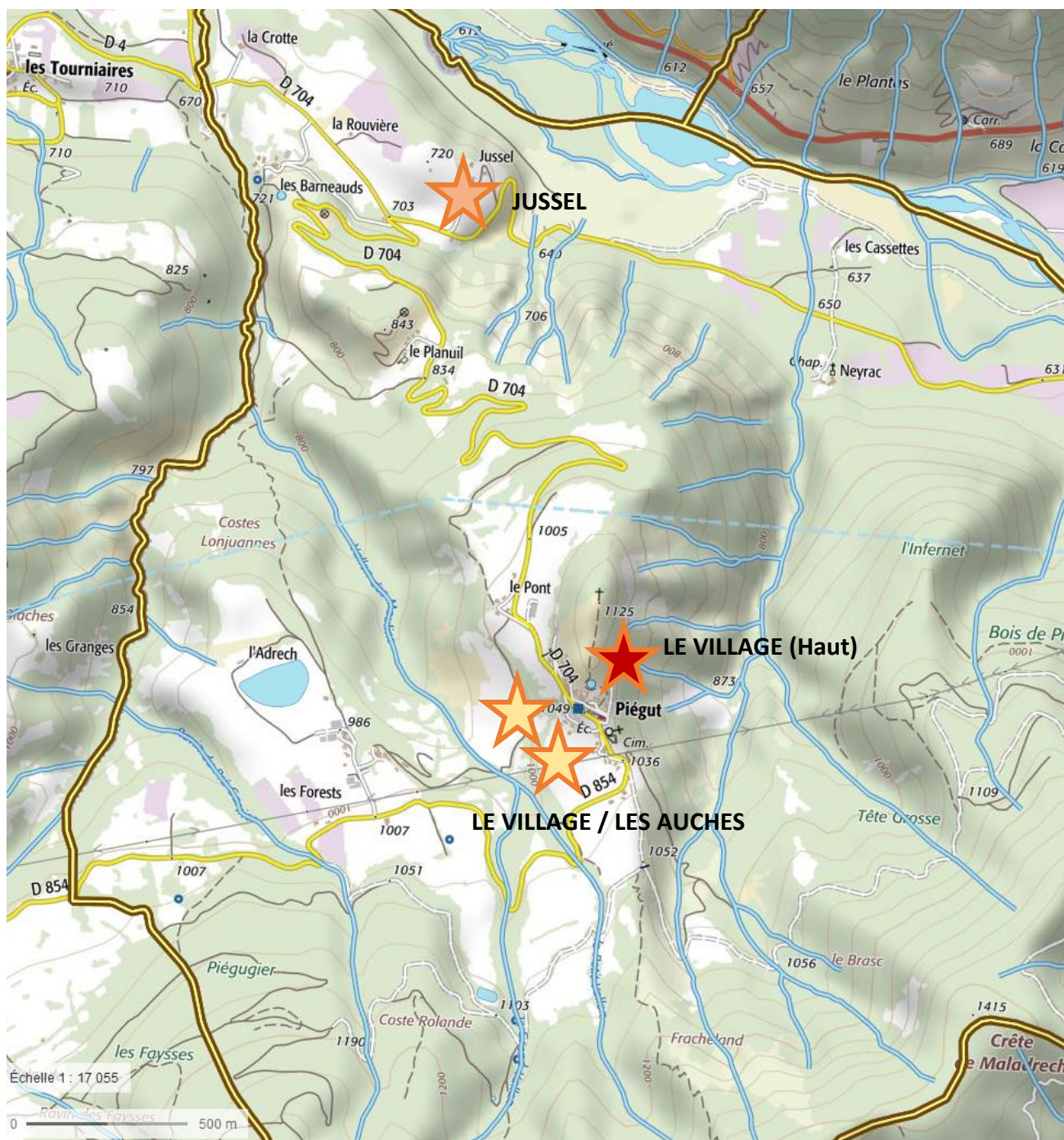
La préservation de **l'agriculture** est mise en œuvre par :

- Une urbanisation qui se développe essentiellement autour du village et du hameau existant de Jussel
- L'éloignement, autant que possible, des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations

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 ZONES A URBANISER
Zones AUae, AUba, AUbe et AUbae



Source : IGN -Géoportail

Les secteurs d'aménagement

2

Secteurs et conditions de réalisation

Les secteurs sont groupés par secteur géographique et sont les secteurs suivants :

N°	Secteur	Localisation	Superficie total (ha)	Superficie disponible (ha)	Nombre d'opérations possibles	Nombre minimum de logements*
1	AUbe	Le Village	0,15	0,15	-	2
2	AUBae	Les Auches	0,56	0,56	1 ou 2	7
3	AUae	Village	0,25	0,22	-	3 à 4
4	AUBa	Jussel	0,55	0,55	1 ou 2	6 à 7

En AUBa et AUBae : Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 2500 m² d'un seul tenant, sans délaissé si le secteur dépasse 5000 m².

* Le nombre minimum de logements par opération est fixé à 12 logements à l'hectare, soit en moyenne, 1 logement par tranche de 833 m² d'unité foncière

Les conditions de voirie/réseaux pour les secteurs **AUae, AUbe, AUBae** sont les suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Conditions
1	AUbe	Village	Assainissement (EU)
2	AUBae	Les Auches	Voirie (accès et desserte)
3	AUae	Village	Voirie (accès) + assainissement (EU)

1 – Le Village / Les Auches

Secteurs AUbe n°1 du Village et AUbae n°2 des Auches

- **Problématique**

Contexte :

Ces secteurs renforcent l'urbanisation au sud du Village. Les deux extensions d'urbanisation se situent sur des terres en légère pente vers le sud, en contrebas du vieux village et de la RD 854. Il s'agit d'une zone particulièrement sensible sur le plan paysager car il s'agit du premier plan (visuel) du village historique. Certains équipements doivent être réalisés ou améliorés.

L'aménagement doit tenir compte :

- des conditions d'équipement préalable à leur ouverture à l'urbanisation
- de la cohérence avec le bâti et les équipements existants
- de l'intégration paysagère en préservant notamment la silhouette du village

- **Orientations retenues :**

Accès/desserte/réseaux :

Pour le secteur AUbe : desserte existante (à élargir – cf. emplacement réservé n°1) depuis la RD 854 et par le haut du secteur.

Le raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif n'est possible qu'en passant par le secteur AUbae situé juste en dessous. Une servitude d'urbanisme au titre de l'article L 151-39 du code de l'Urbanisme permettant de prévoir (réservation) le passage du réseau EU est instituée au règlement.

Pour le secteur AUbae : la desserte viaire est prévue par le bas du terrain, au droit de l'emplacement réservé n°2, institué au règlement.

Implantation : De façon générale la zone d'implantation des constructions sur les deux secteurs, est préférable en haut de terrain, côté village (plus près des constructions existantes), de manière à dégager un espace extérieur (jardin) aux constructions de type maisons individuelles, vers le sud.

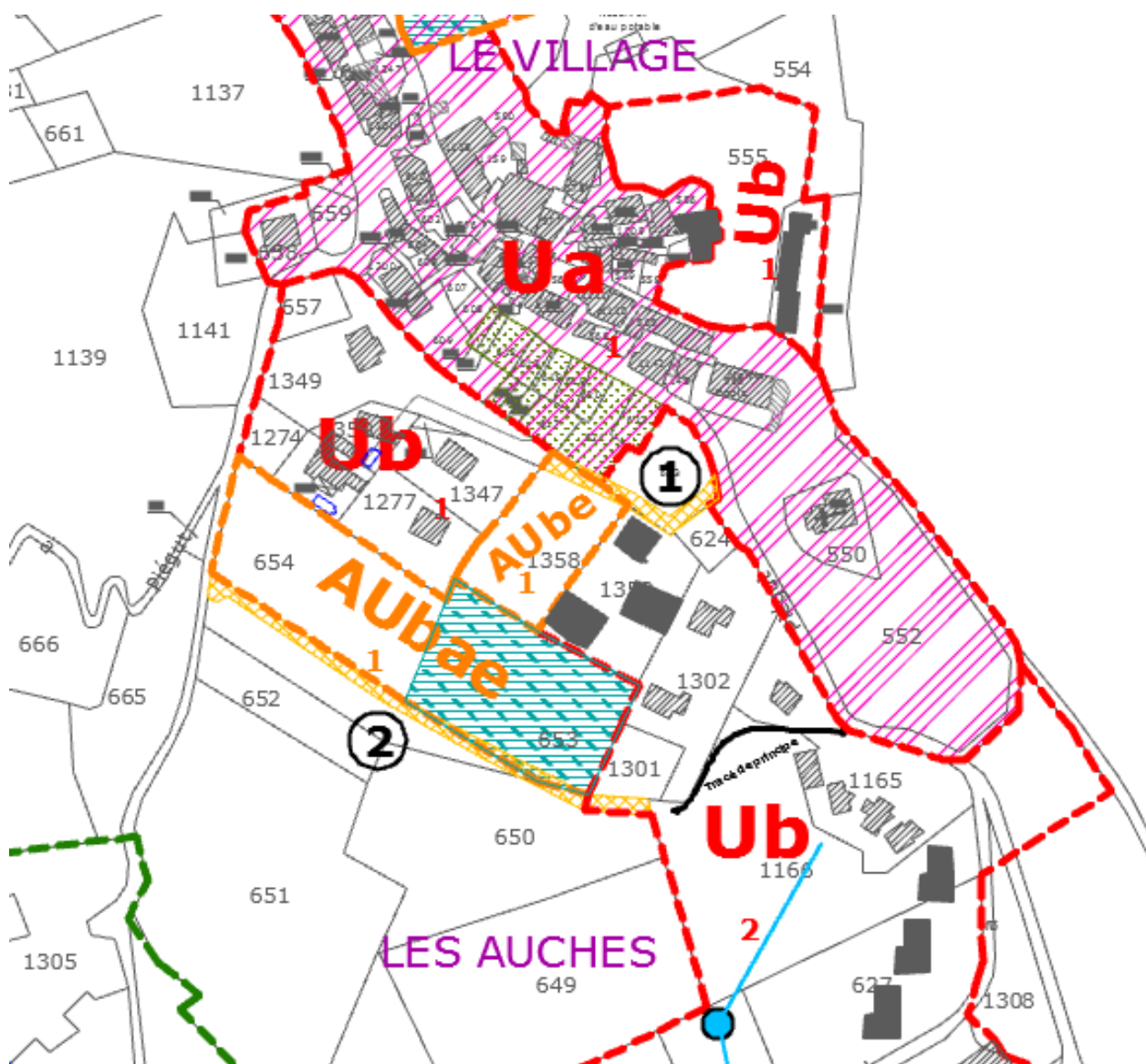
Pour le secteur AUbae, une zone d'implantation des constructions est indiquée en haut de parcelle (nord). Le sens d'implantation prescrit est une implantation à 20 mètres maximum de la limite haute de parcelle (et de zone), en travers de la pente avec façades parallèles aux courbes de niveaux, comme la majorité des constructions voisines existantes et afin d'atténuer l'effet de hauteur de façade (cas de façades en pignons) en premier plan de village (perçu depuis l'aval du village (RD 854).

Forme urbaine : La forme existante est à prendre en compte afin d'assurer une continuité paysagère. Il s'agit donc de maisons individuelles isolées ou groupées (maisons jumelées, accolées...). Eu égard à la densité demandée, un habitat groupé permet une occupation plus rationnelle de l'espace disponible.

Densité des constructions : environ 12 logements /ha minimum, soit au moins 2 logements **en AUbe** (parcelle n°1358) et au moins 7 logements **en AUbae** (parcelles n° 653 (p) et 654).

Architecture : Dans le respect des gabarits et aspects de construction courants (R+1 + combles).

L'aspect extérieur des constructions pour ce type de zones « périphériques » (du même type que la zone Ub) n'est pas spécialement orienté vers le respect de l'architecture traditionnelle (cf. règlement).



SITUATION DES ZONES Aube ET Aubae (extrait du zonage PLU)



Chemin d'accès (à améliorer) au secteur Aube du Village.








Depuis la RD 854, les constructions ne ferment pas le champ de vision sur la vallée, notamment du fait de la présence d'une zone de jardins qui la préserve.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES AUCHES (Zone AUbae) ET DU VILLAGE (sous le village – zone AUbe)



Aperçu des secteurs à urbaniser depuis la RD 854, en aval du village.

	Limites de zone AU (AUb)		Principe de desserte
	Accès/voiries existantes		
	Constructions projetées (implantations indicatives)		Repérages photographiques

2 – Le Village (haut)

Secteurs AUae au dessus du Village

Problématique

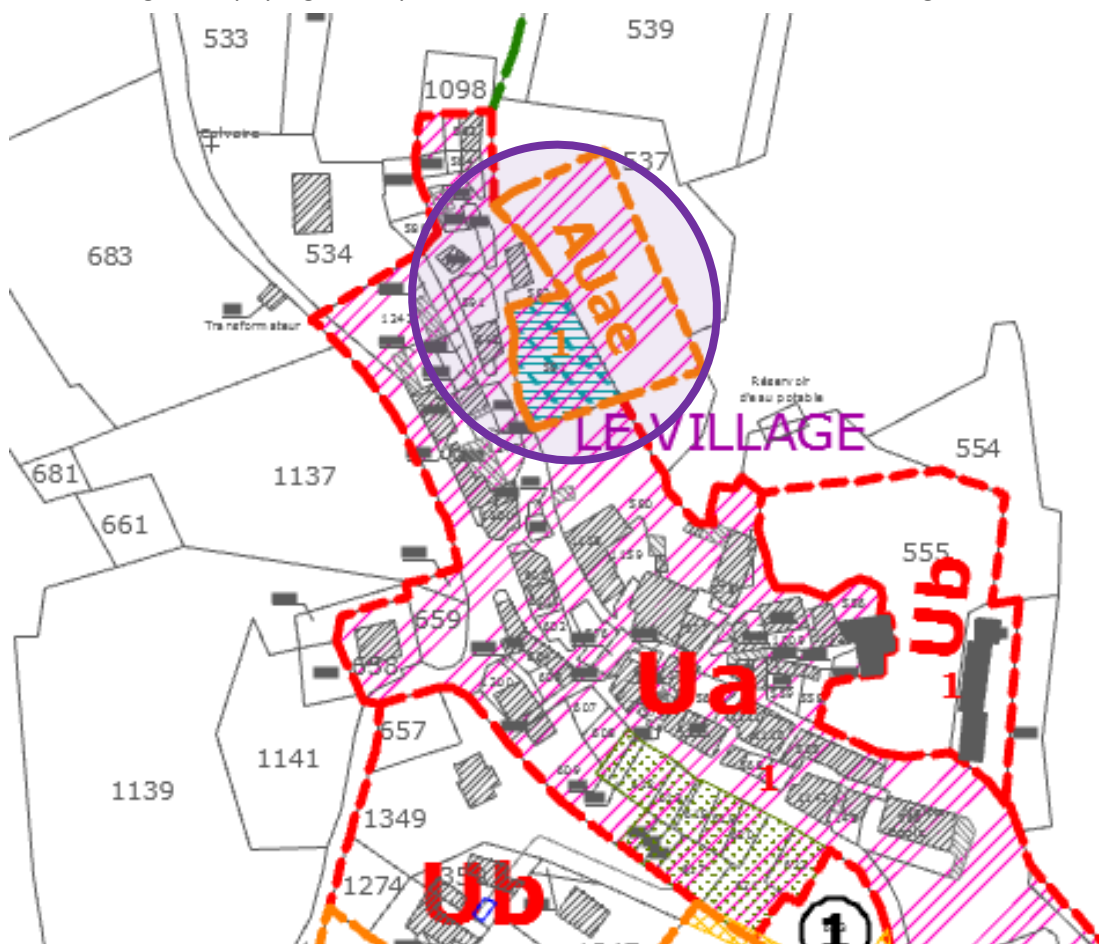
Contexte :

Ce secteur complète l'urbanisation au dessus et au nord-est du Village sous la forme d'extension d'urbanisation avec habitat isolé ou groupé (3 à 4 logements supplémentaires). Ce site perché est celui de l'ancien village aujourd'hui disparu. Il s'agit d'une urbanisation très limitée par la topographie (forte pente). L'accès reste également à aménager sauf pour celui à la parcelle 581 en bord de voie communale.

En revanche, l'exposition et la vue sont remarquables. C'est une zone sensible d'un point de vue paysager notamment en vues lointaines, depuis l'ouest (RD 854) car en continuité immédiate du vieux village. Mais une bonne intégration urbaine reste possible en respectant les caractéristiques d'implantation des constructions. Les réseaux humides et électriques sont à proximité et la valeur agricole des terres est ici très faible de par la situation, l'accès, la qualité du sol et sous-sol.

L'aménagement doit tenir compte :

- des conditions d'équipement préalable (accès)
- de la cohérence avec le bâti existant
- de l'intégration paysagère en préservant notamment la silhouette du village



SITUATION DE LA ZONE AUae (extrait du zonage PLU)

Orientations retenues :

Accès/desserte/réseaux : desserte depuis le village par une voirie mixte de 4 à 4,50 m de large minimum.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est possible car présent en pied de zone.

Seule la/les construction(s) sur la parcelle 581 sont desservies (voirie) par l'avant (la rue existante).

Implantation : En pied de pente et de parcelle (n°537), avec desserte par l'arrière des constructions afin de minimiser l'impact de la voie d'accès (terrassment) et en continuité urbaine de l'extrémité nord du vieux village.

Implantation des constructions en travers de la pente avec faîtages parallèles aux courbes de niveaux, comme la majorité des constructions voisines existantes, afin de limiter la largeur d'assise (forte pente) des constructions sur le terrain (terrassment).

Pour la parcelle 581, l'implantation des constructions doit être réalisée à l'alignement de la voie communale.

Forme urbaine : La forme existante est à prendre en compte afin d'assurer une continuité paysagère. Il s'agit donc de maisons individuelles groupées (maisons jumelées, accolées...). Eu égard à la forte pente et à la densité demandée, un habitat groupé permet une occupation plus rationnelle de l'espace disponible.

Densité des constructions : environ 12 logements /ha minimum (densité théorique) mais la pente ne permet pas de satisfaire à cette exigence. Il est retenu au moins 3 logements.




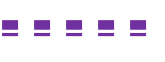


Architecture : Dans le respect des gabarits de construction traditionnels au village, comme la zone Ua, pour la parcelle 581 (en continuité de rue). Hauteur maximum à l'égout du toit : 10,00 m ou R+2+combles.

Hauteur limitée à 2 niveaux maximum (7,50 m de hauteur totale ou R+1 + combles) pour les constructions au dessus du village (parcelle 537).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU VILLAGE (Zone AUae)

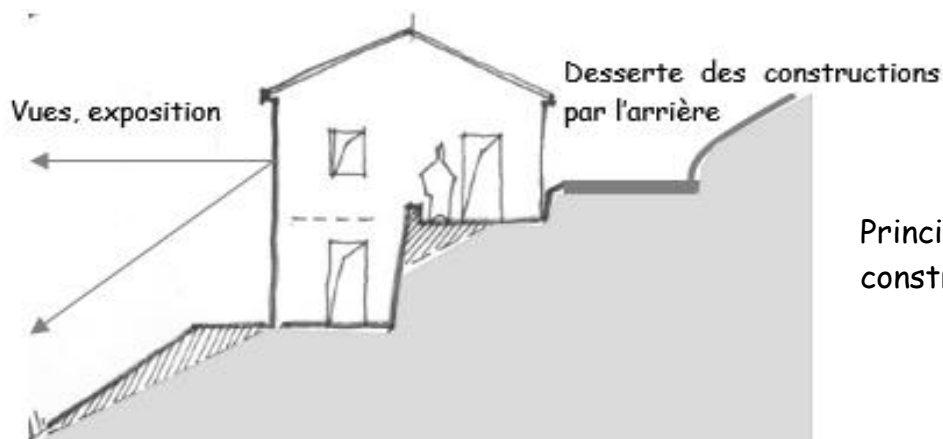
Liaison mixte (piétonne & véhicules) avec place du village

LEGENDE

	Limites de zone AU (AUba)		Principe de desserte
	Accès/voiries existantes		Implantation à l'alignement
	Constructions projetées (implantations indicatives)		Repérages photographiques



Le village au pied de la colline Saint Colomban (Source : Wikipédia)



Principe d'implantation des constructions dans la pente

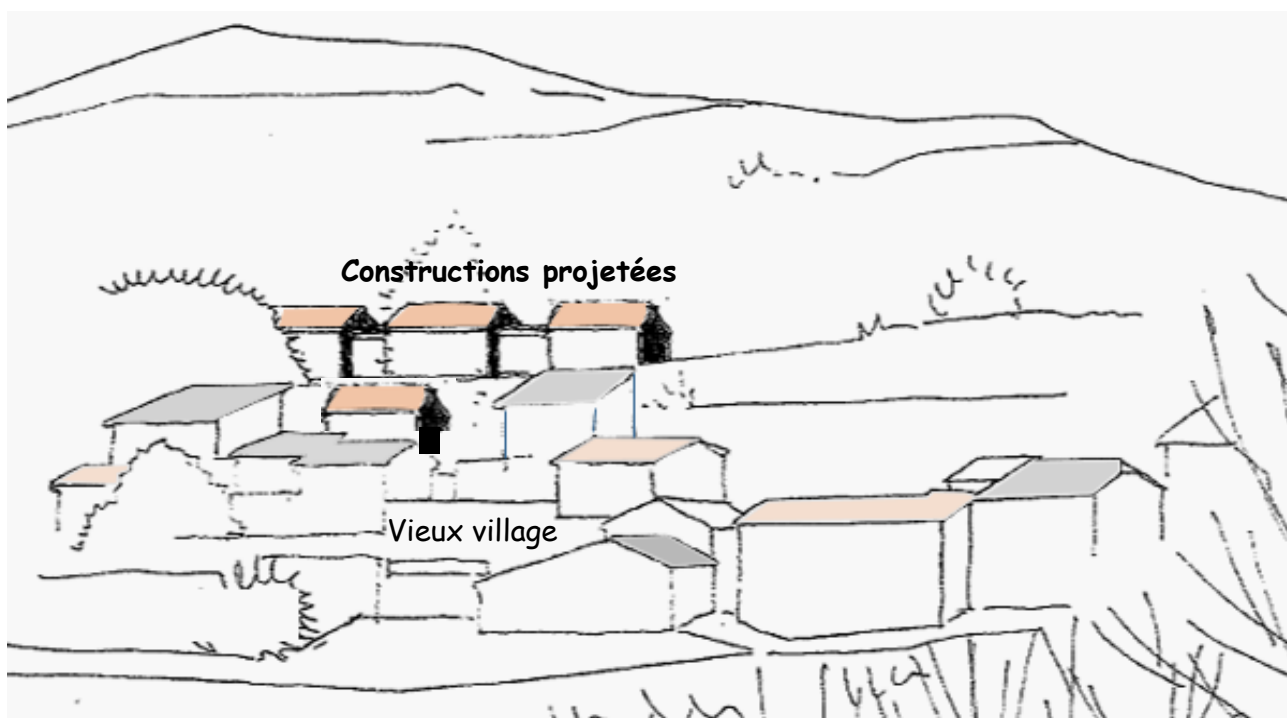
En vision lointaine, depuis la RD 854, le village occupe le pied de pente de la colline St Colomban (alt. 1125 m).

Les constructions projetées respectent la limite haute du village et s'inscrivent en continuité avec le sens d'implantation général des constructions existantes.

Ci-contre, perception de l'étagement du village depuis l'entrée nord. L'opération projetée n'est quasiment pas perceptible en vue rapprochée du fait de la forte pente et des constructions existantes.



Ci-dessous, insertion paysagère (simulation indicative) des constructions nouvelles au dessus du vieux village.



3- Jussel

Secteurs AUba n°2 de Jussel

Problématique

Contexte :

Ce secteur prolonge vers l'Est l'urbanisation existante du hameau de Jussel. Il présente une pente marquée vers l'Est qui s'accroît aux abords de la RD 56. La visibilité de l'extension d'urbanisation envisagée est relativement forte en venant de Rochebrune.

L'aménagement devra tenir compte :

- de la cohérence avec le bâti existant
- de l'intégration paysagère du secteur

Orientations retenues :

Accès/desserte/réseaux : L'accès au secteur depuis la RD 56 est prescrite par le chemin privé existant, lequel nécessite une amélioration afin d'aboutir à un gabarit de voie à double sens de circulation (desserte principale du secteur à urbaniser et d'une partie du hameau).

Le raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif est réalisable via le collecteur EU existant sous la RD 56 qui borde la zone AU.

Implantation : L'implantation des constructions est commandée par le chemin d'accès existant et par la topographie du terrain, ainsi que par son exposition.

L'orientation des constructions, dans cette situation, apparaît optimale vers l'Est et le sud.

Principe d'implantation des constructions : parallèle ou perpendiculaire à la pente (faîtages parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau), afin de limiter l'impact des terrassements (pente marquée) et de faciliter leur insertion paysagère.

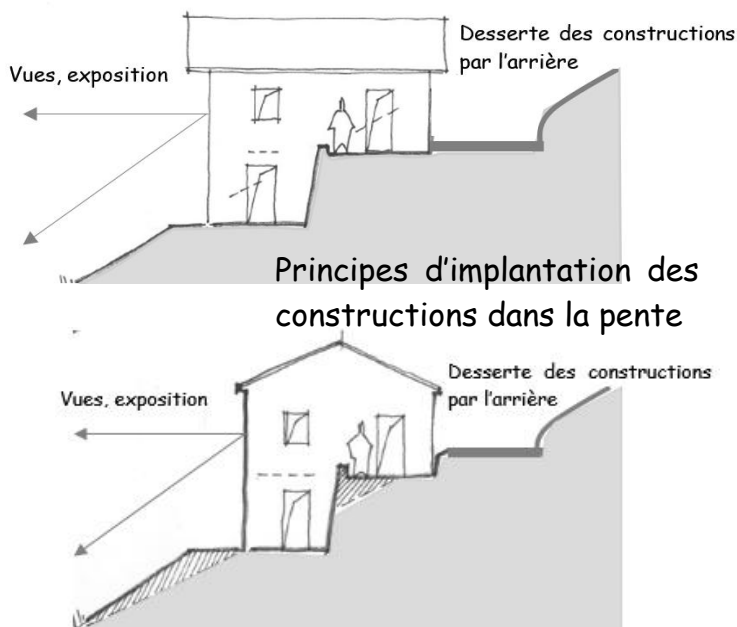
Forme urbaine : La forme existante est à prendre en compte afin d'assurer une continuité paysagère. Il s'agit donc de maisons individuelles isolées ou groupées (maisons jumelées, accolées...). Eu égard à la pente et à la densité demandée, un habitat groupé permet une occupation plus rationnelle de l'espace disponible.

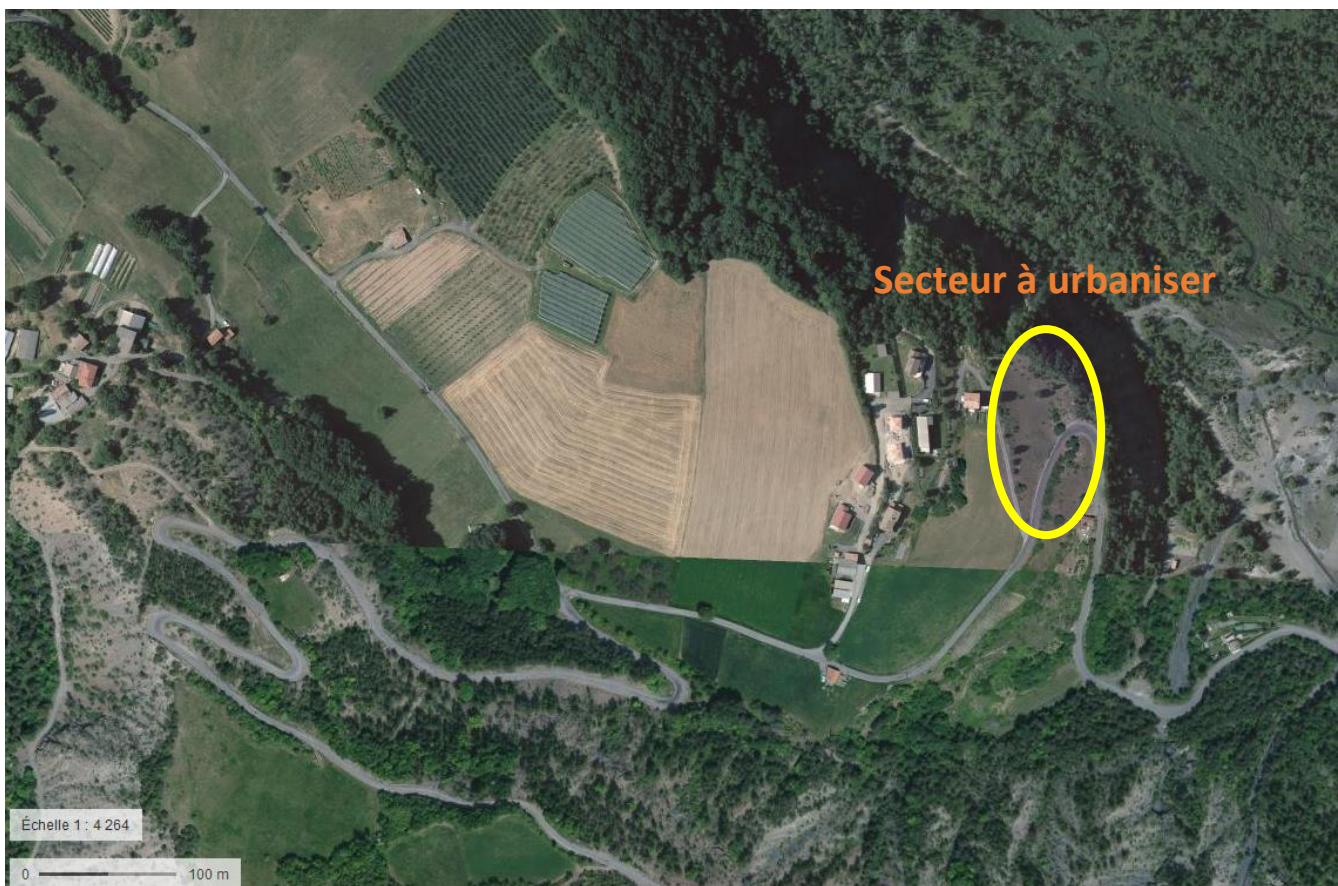
Densité des constructions : environ 12 logements/ha minimum, soit au moins 6 à 7 logements.

Architecture : Dans le respect des gabarits courants des constructions du hameau, comme la zone Ub. Hauteur limitée à 2 niveaux maximum (7,50 m de hauteur à l'égout du toit ou R+1 + combles).

Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse.

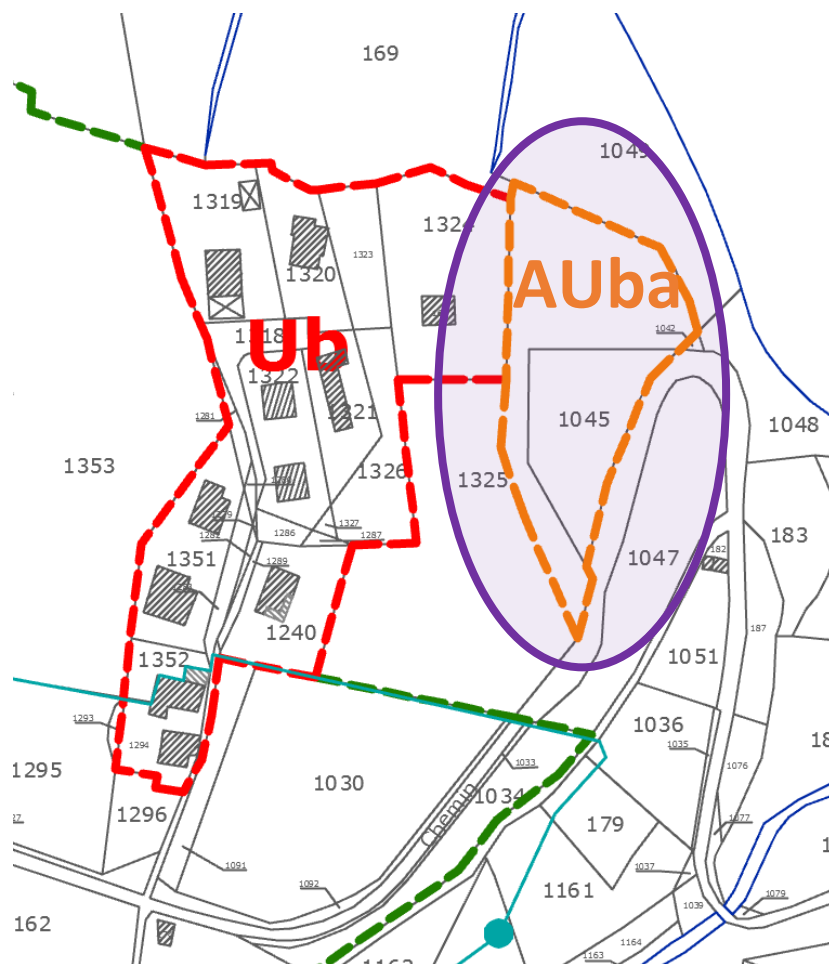
Traitement des terrassements après travaux en respectant le profil du terrain naturel par l'aménagement de plateformes successives et rétablissement des terres.



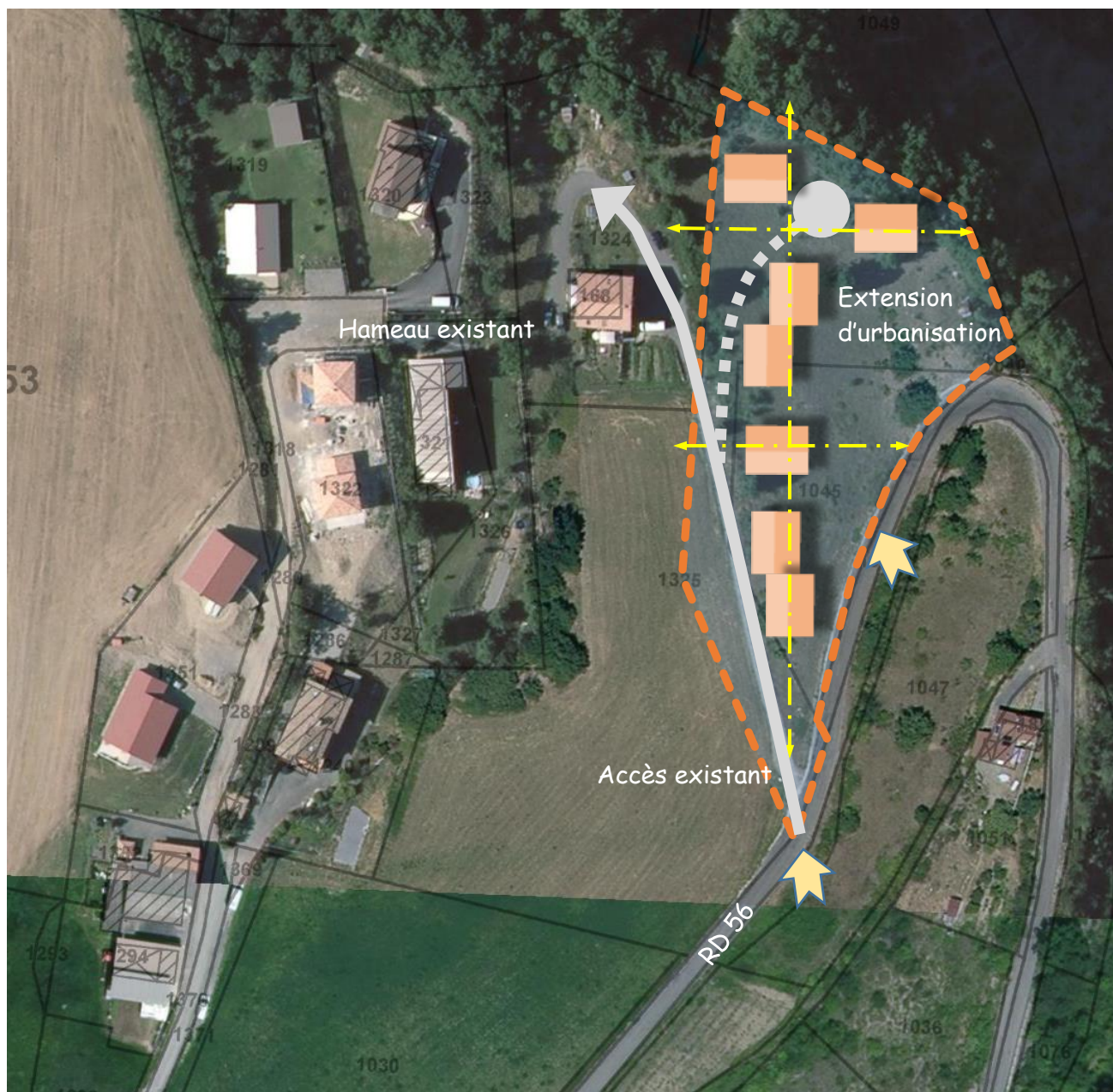


Vue aérienne de Jussel – Source : IGN - Géoportail







**SITUATION DE LA ZONE AUae
(extrait du zonage PLU)**



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE JUssel (Zone AUba)



LEGENDE

	Limites de zone AU (AUba)		Principe de desserte
	Accès/voiries existantes		Sens d'implantation des constructions (faïtages)
	Constructions projetées (implantations indicatives)		Repérages photographiques



Peu d'impact paysager du secteur à urbaniser en descendant la RD 56.



Le secteur à urbaniser depuis la RD 56 à hauteur du chemin d'accès.



2 Aperçu du site depuis la RD 56