

# COMMUNE DE PIEGUT

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

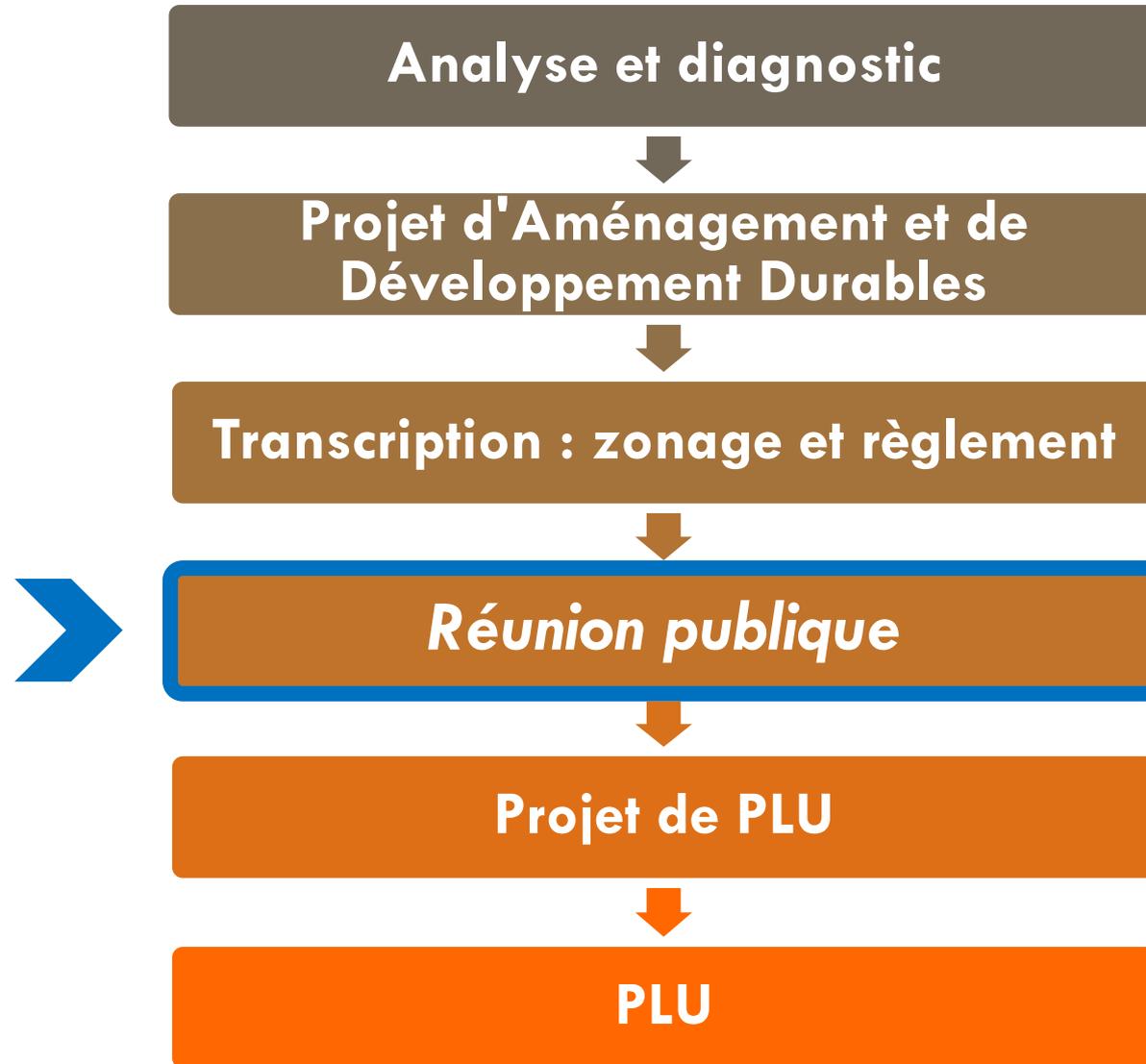


# Plan Local d'Urbanisme, Où en est-on ?

2

EURECAT

CADRAGE DU PLU



# Grands principes de l'urbanisme

3

EURECAT

Le zonage traduit l'application des objectifs sur le territoire en prenant en compte la réglementation et les contraintes locales :

- ✓ la loi Montagne (Janvier 1985)
- ✓ la loi Grenelle II (Juillet 2010)
- ✓ la loi MAP (Juillet 2010)
- ✓ la loi ALUR (Mars 2014)
- ✓ la loi AAAF (Octobre 2014)
- ✓ les risques naturels
- ✓ les équipements existants
- ✓ les exploitations agricoles
- ✓ le paysage
- ✓ Natura 2000
- ✓ le SCoT de l'Aire Gapençaise

## Les points "phare"

- ❑ Construction en continuité de l'existant (pas de mitage)
- ❑ Préservation du patrimoine bâti, écologique et paysager
- ❑ Protection des terres agricoles
- ❑ Économie d'espace
- ❑ Densification
- ❑ Continuités écologiques (trames vertes et bleues)
- ❑ Prise en compte des risques naturels

ZONAGE

# Grands principes de l'urbanisme

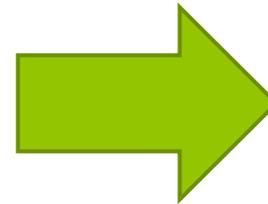
4

EURECAT

**Le PLU n'est pas  
une distribution de droits à  
construire.**

**C'est**

**l'application sur le territoire  
communal d'un Projet  
d'Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)**



**Objectifs**

CADRAGE DU PLU

# Grands objectifs du PADD\*

\* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

5

EURECAT

## 2 grands objectifs

### Promouvoir une nouvelle dynamique

La commune de Piégut a bénéficié d'une croissance démographique grâce à la réalisation de logements sociaux en passant de 86 personnes en 1990 à 123 en 1999 et à 176 en 2016. L'école est un atout pour la commune qui se bat pour la conserver.

Depuis, l'augmentation démographique se poursuit sensiblement. Piégut entend bien poursuivre sa dynamique notamment avec des projets comme la création d'une deuxième classe au Village.

Le maintien de ces services est un gage d'attractivité pour la commune.

### Préserver et mettre en valeur les richesses communales

Piégut bénéficie d'une situation entre montagne et Durance. Près de la moitié de sa superficie est constituée de boisements, riches sur le plan environnemental.

Des activités existent et sont liées entre autres à cet environnement (randonnées, Durance, 3 Lacs, karting). C'est ce qui fait l'attrait de Piégut.

PADD

# Grands objectifs du PADD\*

\* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

6

EURECAT

**Promouvoir une  
nouvelle dynamique**

- Augmenter la population de façon maîtrisée
- Renforcer l'attractivité du haut de la Commune (en termes d'animation et d'activités, école)
- Développer les activités de loisirs
- Mettre à niveau les équipements (eau, assainissement collectif,...)

**Préserver et mettre  
en valeur les  
richesses  
communales**

- Préserver l'agriculture
- Faciliter l'évolution de l'agriculture
- Mettre en valeur les richesses naturelles

PADD

# Objectifs chiffrés

7

EURECAT

## Logements

**40 RP + 1 RS + 1 gîte**  
dont 5 logements dans le bâti  
existant

➔ **37 logements suppl.**

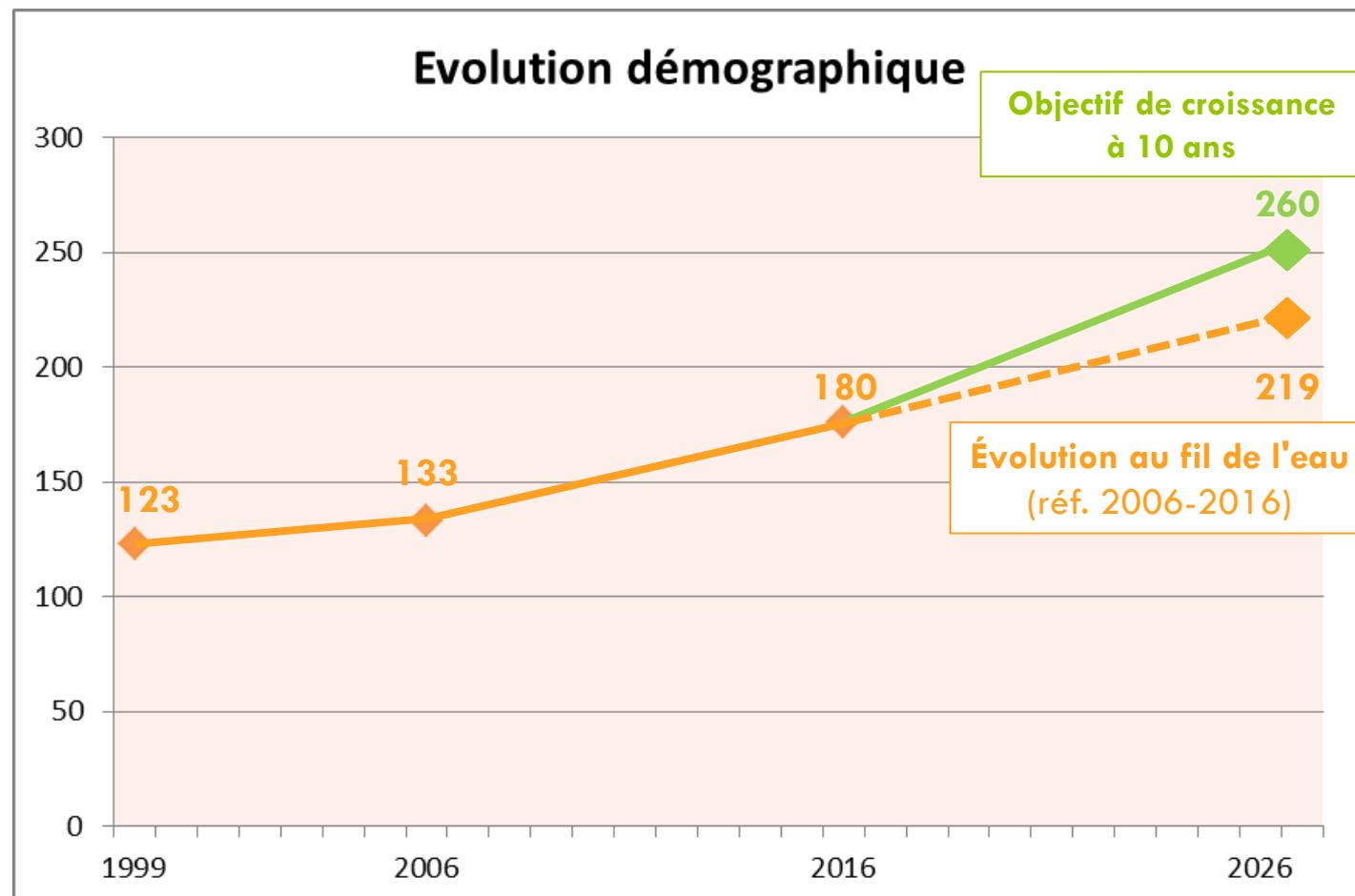
**Superficie de terrains  
constructibles**  
**+/- 3 ha**

## Activités

-

## Objectif pop. d'ici à 10 ans

**260 personnes, soit +80 pers. suppl.**



PADD

# Zonage

8

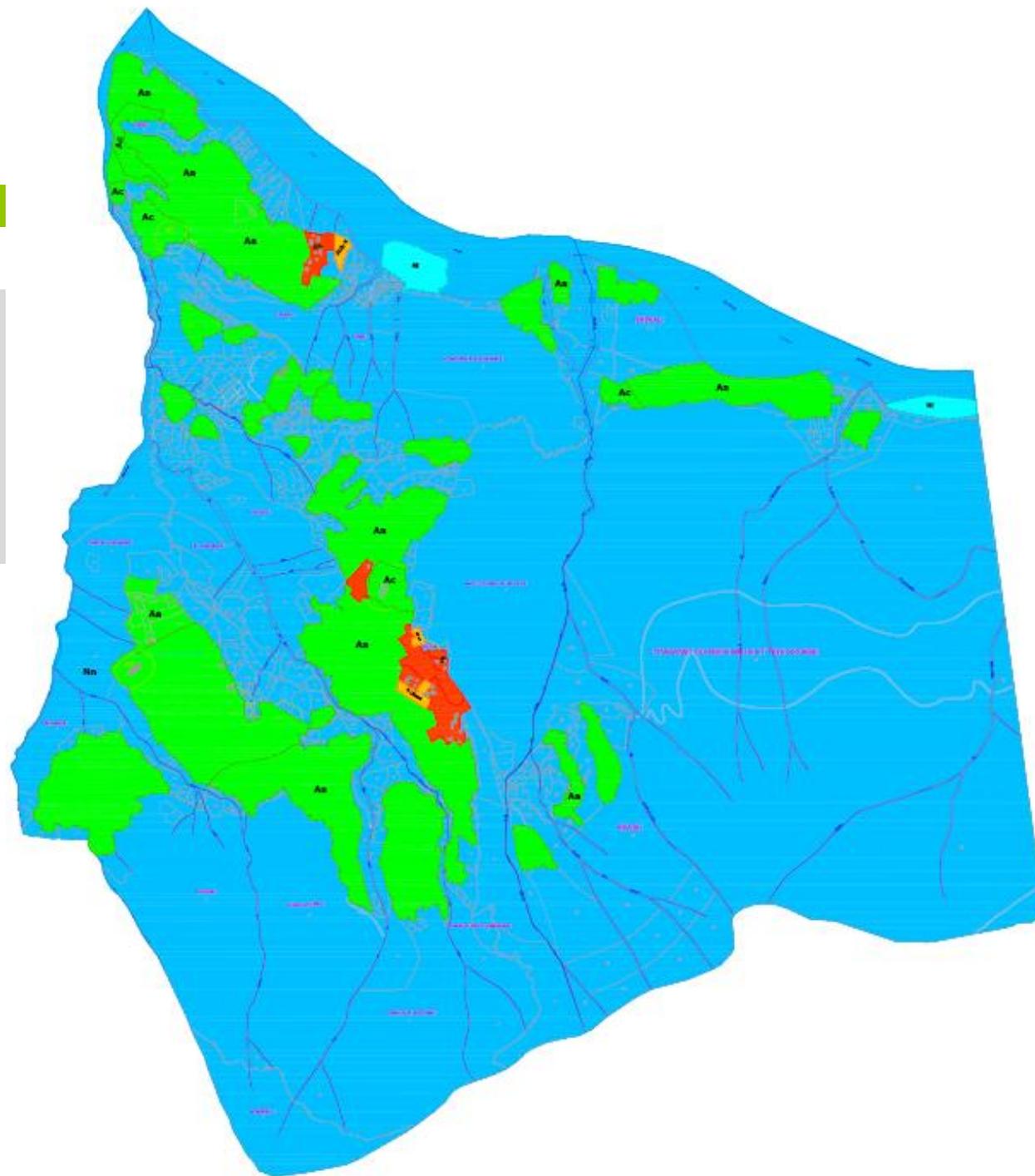
EURECAT

Superficie de la commune de Piégut : 1.112 ha

	<b>Zones Urbaines</b>	<b>7,8 ha</b>	} <b>99 %</b> du territoire en zone Agricole ou Naturelle
	<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>1,5 ha</b>	
	<b>Zones Agricoles</b>	<b>181,7 ha</b>	
	<b>Zones Naturelles</b>	<b>921 ha</b>	

## LEGENDE

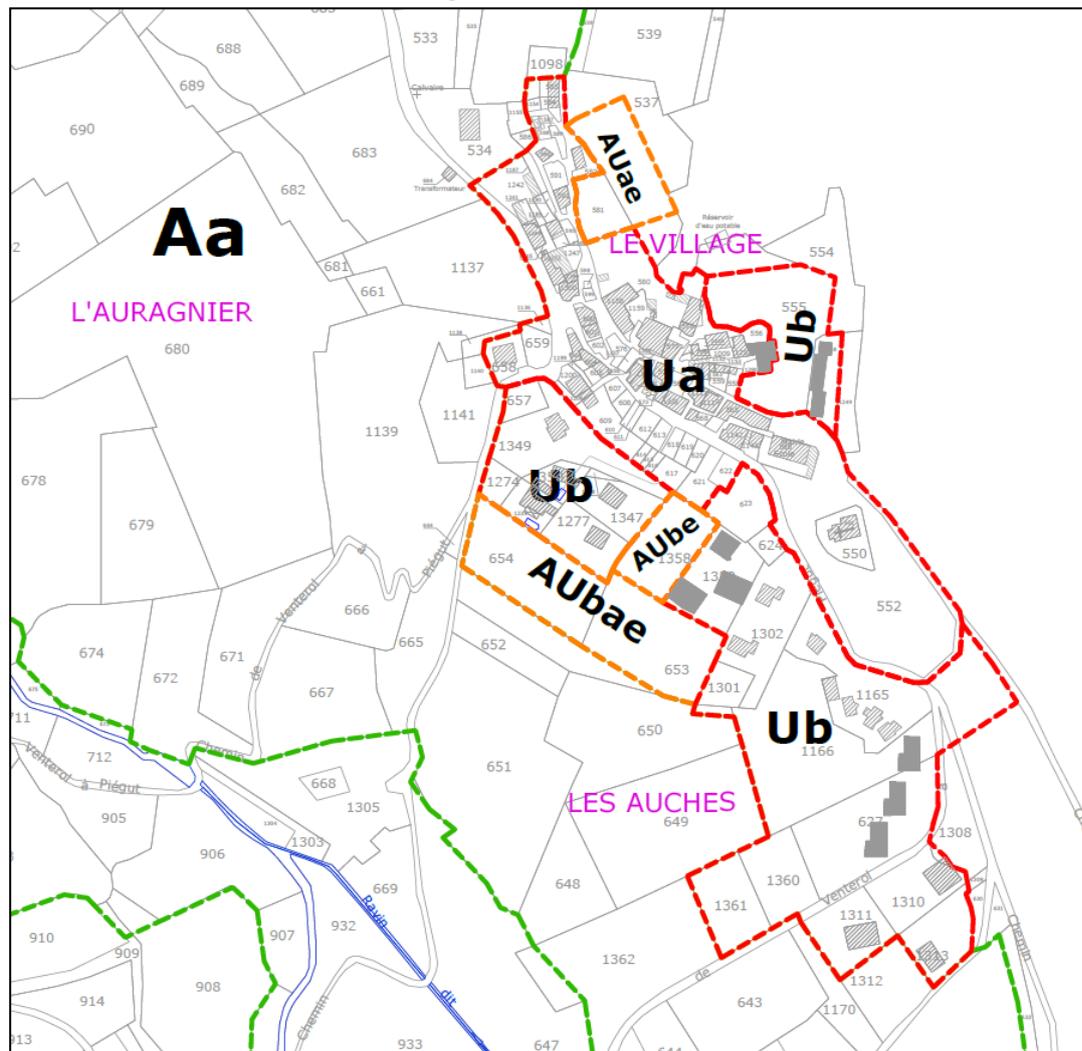
-  **Ua** Zone Urbanisée - Centre de village ancien
-  **Ub** Zone Urbanisée - Habitat périphérique
-  **AUae** Zone A Urbaniser à vocation d'habitat nécessitant la réalisation d'équipements
-  **AUba** Zone A Urbaniser à vocation d'habitat nécessitant une opération d'aménagement
-  **AUbe** Zone A Urbaniser à vocation d'habitat nécessitant la réalisation d'équipements
-  **AUbae** Zone A Urbaniser à vocation d'habitat nécessitant une opération d'aménagement et la réalisation d'équipements
-  **Aa** Zone Agricole
-  **Ac** Zone Agricole constructible
-  **Nn** Zone Naturelle à protéger
-  **Ni** Zone Naturelle destinée aux activités de loisirs
-  **1** Emplacement réservé
-  Servitude applicables selon article L 151-19 du CU - Bâti
-  Servitude applicables selon article L 151-39 du CU - Réseaux
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art. L151-11 du CU)
-  Tracé de principe



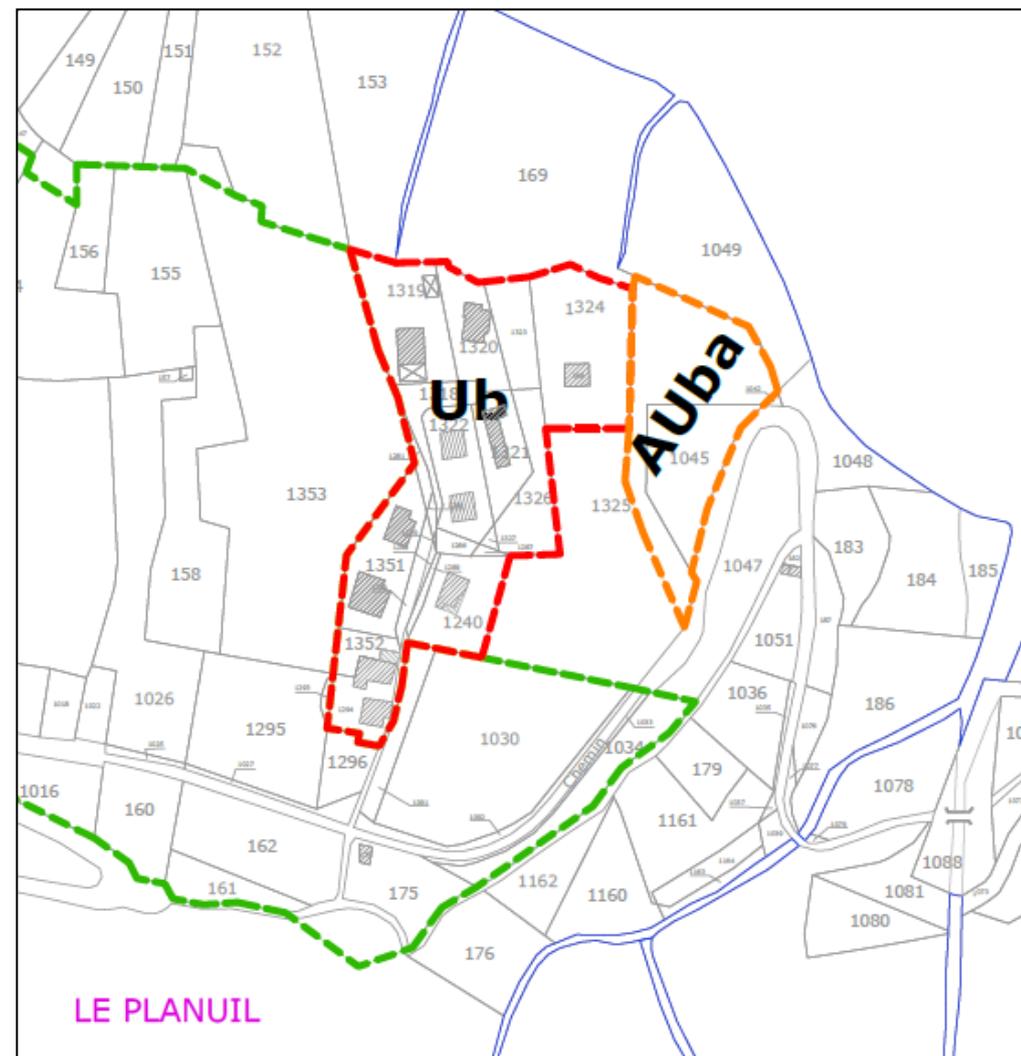
ZONAGE

# Zonage

## Le Village – Les Auches



## Jussel

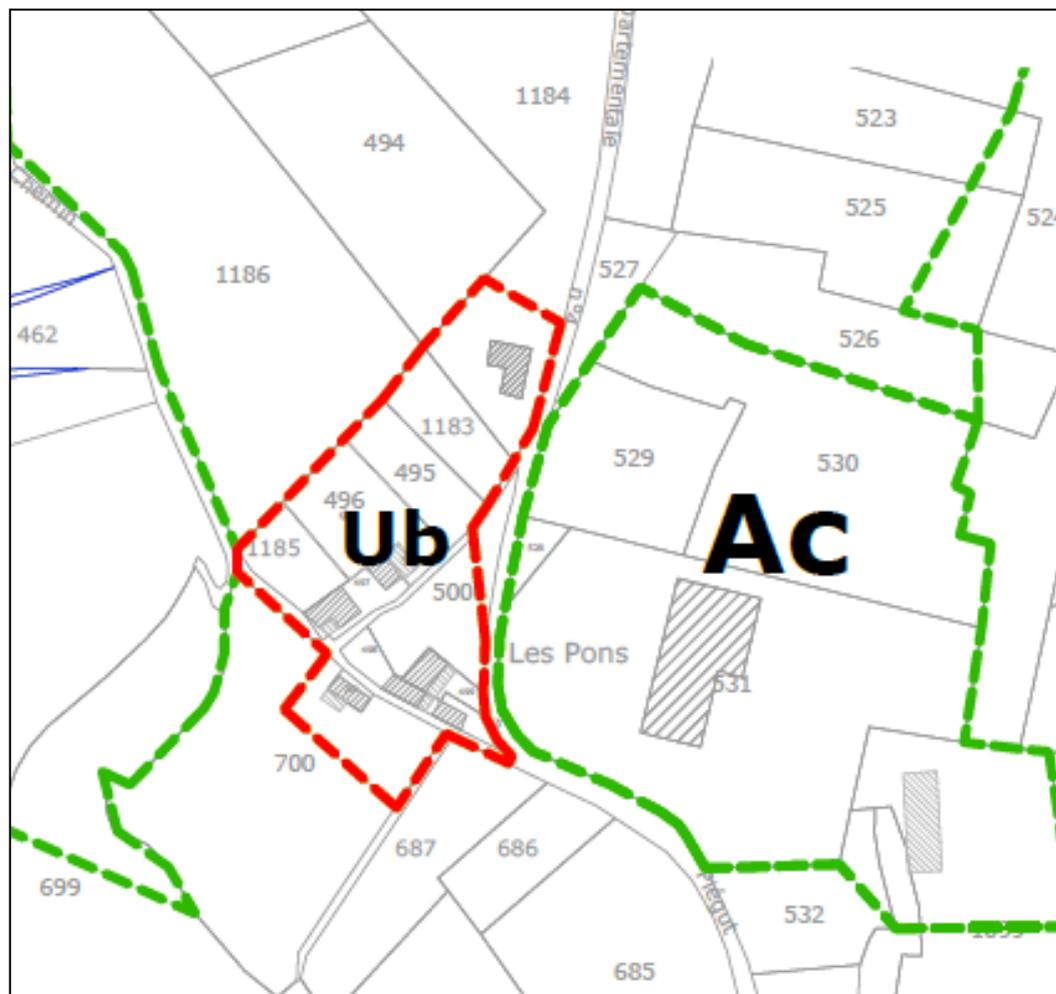


# Zonage

10

EURECAT

## Les Pons



## Bilan des surfaces POS/PLU

Zones	POS	PLU	Différence
<b>Zones d'habitat</b>			
Urbanisation existante	6,30 ha	7,79 ha	1,49 ha
Urbanisation future	4,20 ha	1,48 ha	-2,72
Habitat diffus	7,00 ha		-7,00
<b>Total zones d'habitat</b>	<b>17,50 ha</b>	<b>9,27 ha</b>	<b>-8,23</b>
<b>Zones économiques</b>			
Activités de loisirs	0,50 ha	6,12 ha	5,62 ha
<b>Total zones économiques</b>	<b>0,50 ha</b>	<b>6,12 ha</b>	<b>5,62 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>			
Zone agricole	226,00 ha	181,59 ha	-44,41
<b>Total zones agricoles</b>	<b>226,00 ha</b>	<b>181,59 ha</b>	<b>-44,41</b>
<b>Zones naturelles</b>			
Zone naturelle	868,00 ha	915,01 ha	47,01 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>868,00 ha</b>	<b>915,01 ha</b>	<b>47,01 ha</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1112,00 ha</b>	<b>1112,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

ZONAGE

# Zones Urbaines : U

## Ua : Zone à vocation d'habitat - centre ancien ou Village (0,00 ha disponibles)

Zone équipée et agglomérée d'habitat dense, principalement en ordre continu.  
Zone traditionnelle des villages et hameaux anciens avec activités compatibles

Vocation de la zone : **Habitat & activités compatibles**

❖ Exigences architecturales liées à :

- L'intégration paysagère et architecturale au village, par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

Eléments de l'architecture traditionnelle pouvant être conservés.

Eléments de l'architecture réglementés (Implantation, toitures, couvertures, façades, implantation, clôtures...)

- Servitude de protection L.151-19 du Code de l'Urbanisme

# Zones Urbaines : U

12

EURECAT

**Ub : Zone à vocation d'habitat - zone équipée et agglomérée de développement urbain** (1,03 ha disponibles ou env. 13 logts)

Zone équipée d'habitat, de développement urbain périphérique en ordre discontinu (le Village, les Auches, les Pons, Jussel).

Vocation de la zone : **Habitat & activités compatibles**

❖ Exigences architecturales liées à :

- L'intégration paysagère et architecturale au village, par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

Éléments de l'architecture réglementés, mais moins qu'en Ua (Implantation, toitures, couvertures, façades, implantation, clôtures...)

ZONAGE

# Zones A Urbaniser : AU

(soumise à conditions préalables)

Doivent être compatibles avec les **Orientations d'aménagement de programmation (OAP)**

13

EURECAT

**AUa : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ua** (env. 0,25 ha disponibles ou 3 à 4 logts)

## Condition préalable à l'urbanisation

- Réalisation d'équipements (accès/voirie, réseaux - indice "e"),

Densité nette minimale : +/- 12 logements à l'hectare

- ❖ Exigences architecturales : similaires à Ua (voir règlement + compléments mentionnés dans l'OAP).
- **Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements et constructions nécessaires aux services publics sont possibles.**

ZONAGE

# Zones A Urbaniser : AU

(soumise à conditions préalables)

Doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement de programmation (OAP)

14

EURECAT

## **AUb : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub** (env. 1,23 ha disponibles ou 15 à 16 logts)

### **Condition préalable à l'urbanisation**

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone **AUba** (indice "a"),
- Réalisation d'équipements (accès/voirie, réseaux) pour la zone **AUbe** (indice "e"),
- Réalisation des deux conditions pour la zone **AUbae** (indices "a" et "e").

Opération(s) d'aménagement d'ensemble (= Permis d'aménager/lotissement, permis groupé) portant sur tout le secteur mais phasage possible - 1 à 2 tranches).

Densité nette minimale : +/- 12 logements à l'hectare

- ❖ Exigences architecturales : similaires à Ub (voir règlement + compléments mentionnés dans l'OAP).
- **Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements et constructions nécessaires aux services publics sont possibles.**

ZONAGE

# Zones Agricoles : A

15

EURECAT

**Aa : Zone agricole préservée** (145 ha). Zone à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Aucune construction autorisée SAUF** ( et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère ou l'exploitation agricole de la zone),

**Aa :** Les installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles,

Les équipements publics ou d'intérêt collectif,

Les extensions limitées habitations existantes (+/- 30 %, en moyenne, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> + annexe de 25 m<sup>2</sup> - cf. L151-12 du C.U)

Les changements de destination des bâtiments existants (\*) avec servitude de protection architecturale (L151-19 du C.U).

ZONAGE

# Zones Agricoles : A

16

EURECAT

**Ac** : Zone agricole constructible (36 ha) pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements publics,

**Aucune construction autorisée SAUF** ( et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère ou l'exploitation agricole de la zone),

**Ac** : Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles,

Les équipements publics ou d'intérêt collectif,

Les extensions limitées habitations existantes (+/- 30 %, en moyenne, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> + annexe de 25 m<sup>2</sup> - cf. L151-12 du C.U)

Les changements de destination des bâtiments existants (\*) avec servitude de protection architecturale (L151-19 du C.U).

ZONAGE

# Zones Naturelles à protéger : N

17

EURECAT

## Nn : Zone Naturelle à protéger (921 ha)

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels

**Aucune construction autorisée SAUF** (et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère ou l'activité forestière et pastorale de la zone)

Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ou agro-pastorale,

Les équipements publics ou d'intérêt collectif,

Les extensions limitées habitations existantes (+/- 30 %, en moyenne, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> + annexe de 25 m<sup>2</sup> - cf. L151-12 du C.U)

Les changements de destination des bâtiments existants (\*) avec servitude de protection architecturale (L151-19 du C.U).

ZONAGE

# Zones Naturelles à protéger : N

18

EURECAT

## **NI : Zone naturelle affectée à des activités sportives et de loisirs** (6,12 ha)

La zone **NI** autorise les aménagements et constructions liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs et ceux nécessaires aux services publics (sans habitations).

**Aucune construction autorisée SAUF celles en conformité avec la vocation de la zone**

- Les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général,
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs,
- Les locaux de gardiennage dans la limite de 1 local et de 50 m<sup>2</sup> de SDP maximum,

ZONAGE

# O.A.P.\* zone AUba : Village / Les Auches

\* Orientations d'Aménagement et de Programmation

19

EURECAT



**Forme urbaine** : continuité urbaine et paysagère (maisons individuelles isolées ou groupées (maisons jumelées, accolées...)).

**Densité minimale 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) = zone Ub.

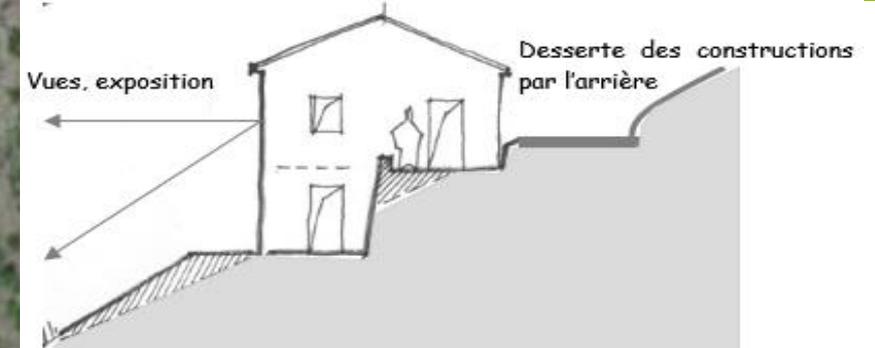
OAP

# O.A.P.\* zone AUae : Village (haut)

\* Orientations d'Aménagement et de Programmation

20

EURECAT



**Forme urbaine** : continuité urbaine et paysagère (maisons individuelles groupées (maisons jumelées, accolées...)). **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 de l'architecture traditionnelle, comme la zone Ua.

Liaison mixte (piétonne & véhicules) avec place du village

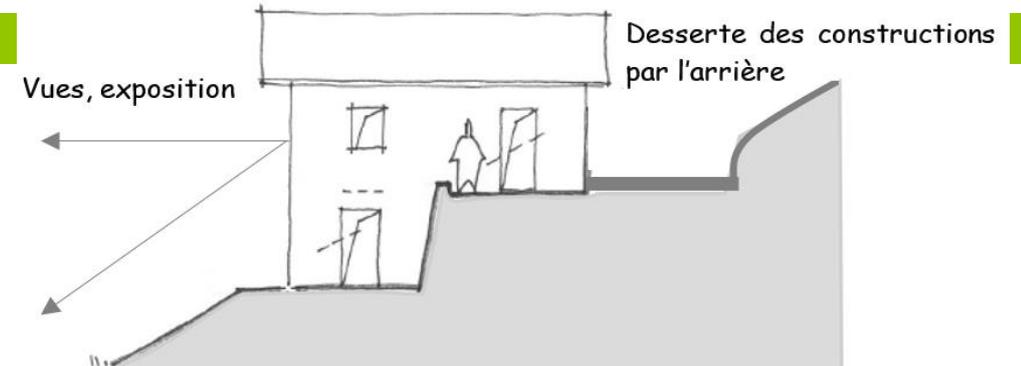
OAP

# O.A.P.\* zone AUba de Jussel

\* Orientations d'Aménagement et de Programmation

21

EURECAT



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

**Forme urbaine :** continuité urbaine et paysagère (maisons individuelles isolées ou groupées).

**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).

OAP

# Prochaines étapes du PLU

22

EURECAT

-  Arrêt du PLU en CM
-  Transmission aux PPA (3 mois)
-  Enquête publique (+/- 3 mois)
-  Approbation du PLU en CM

**Le PLU n'est pas figé et peut faire l'objet d'évolutions dans les années à venir**

**Vos remarques sont à formuler par écrit à :**

**Mairie - Le Village  
05130 PIEGUT  
ou par mail  
mairiedepiegut@orange.fr**

A VENIR

**Merci de votre attention**