

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

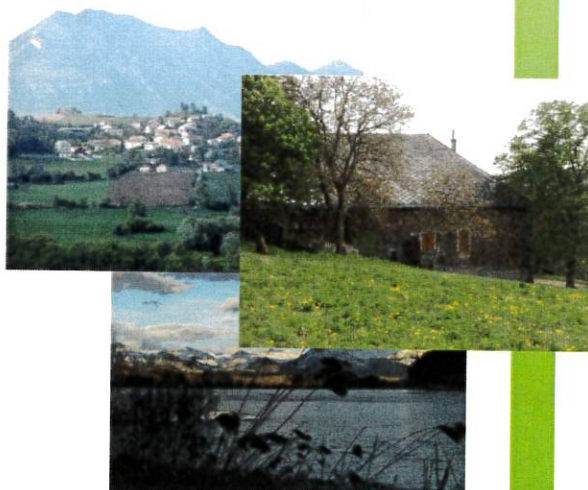
Révision allégée n°1 du : 29 Octobre 2020

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 25 Mars 2025

A stylized signature in black ink, appearing to be "CHUBAUD", written over a circular official stamp.

Christian HUBAUD, Maire



Sommaire

I. Présentation générale & Contexte réglementaire	1
A. Exposé des motifs des changements apportés et présentation de la Modification	1
■ Pourquoi une modification du PLU ?	1
B. Les modifications	1
1. Modification du document graphique (règlement graphique)	2
■ Evolution des surfaces	3
2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur AUba1 n°134	
C. Contenu du dossier	5
II. Annexes	6

I. Présentation générale **&** **Contexte réglementaire**

A.Exposé des motifs des changements apportés et présentation de la Modification

Le présent exposé des motifs des changements apportés, relatif à la Modification de droit commun n°1 du PLU de Pelleautier, vient compléter le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 Avril 2016, comme le prévoit l'article R 151-5 du Code de l'Urbanisme.

■ Pourquoi une modification du PLU ?

La commune de PELLEAUTIER a approuvé son PLU le 21 Avril 2016.

Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée également le 21 Avril 2016 ainsi que d'une révision allégée en date du 29 Octobre 2020 pour adapter la zone agricole.

La commune qui s'est développée depuis l'approbation du PLU souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone AUF dite zone AU stricte. Une modification ou révision du PLU est alors obligatoire pour la débloquent.

La modification n°1 porte donc sur :

- La modification du règlement graphique (plans) : reclassement de la zone AUF en zone AUba1
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur en question
- La mise en cohérence du règlement écrit.

Cette évolution du PLU entre dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun** telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle est utilisée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, lors d'une réduction des zones constructibles ou lors d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone de moins de 9 ans. C'est ici le cas.

Cette modification :

- Ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne crée pas une zone d'aménagement concerté (ZAC),
- Et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la commune a donc engagé une procédure de modification de droit commun par délibération du Conseil Municipal en date du **13 Septembre 2023**.

Il s'agit de la modification de droit commun n°1 (M1) du PLU.

La procédure de modification est la suivante :

- Elaboration du projet à l'initiative du maire,
- Saisine de la MRAe pour l'examen du dossier au cas par cas,
- Notification du projet aux personnes publiques associées,
- (Concertation si Evaluation Environnementale de la modification du PLU)
- Mise à l'enquête du projet, et enfin
- Délibération d'approbation de la modification du PLU.

Evaluation environnementale :

Le présent dossier a été soumis à la MRAe pour avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas "Ad hoc".

Par décision n°CU-2024-3739 (N° MRAe 2024ACPACA68) du 2 Septembre 2024, la MRAe a conclu que la modification n°1 du PLU de Pelleautier n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et donc à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Pelleautier.

B. Les modifications

Au vu de l'urbanisation importante de ces dernières années, la Commune qui ne dispose quasiment plus de terrains constructibles souhaite engager la pleine ouverture à l'urbanisation de la zone AUF du centre du village (dite également zone AU stricte).

Pour cela, conformément à l'article L 153-38, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone du fait de la proximité des réseaux, de la voirie et des services. Cette délibération a été prise en Conseil Municipal en date du 13 Septembre 2023.

Les objectifs poursuivis pour cette modification sont identiques à ceux définis dans le PADD en 2016:

- Renforcer le village
- Favoriser un développement démographique axé sur les familles
- Limiter la création d'équipements lourds complémentaires
- Favoriser une urbanisation qui contribue à la vie du village
- Développer l'urbanisation autour des équipements existants
- Préserver les bonnes terres agricoles
- Renforcer la vie sociale
- Privilégier les secteurs déjà équipés

Justification au regard de l'ouverture à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet :

Depuis 1968, la commune de Pelleautier connaît une évolution positive et constante de sa population. Elle passe de 206 habitants en 1968 à 810 au recensement INSEE de 2020. Cela représente une augmentation de **293% en 52 ans** soit une moyenne de **5,64% par an** avec toutefois une croissance de 3,52% par an entre 2009 et 2020.

Le PLU approuvé en 2016 prévoit entre autres une zone à urbaniser future : la zone AUF du centre du village d'une surface d'environ 0,84 ha effective (1,08 ha incluant la route départementale).

Placée au centre du village, il paraissait tout à fait logique d'urbaniser ce secteur libre au centre du village pour éviter de consommer des terres agricoles. Cette zone avait été fléchée "zone d'urbanisation future" en raison d'un aménagement non abouti à l'époque. Selon le rapport de présentation du PLU, *"ce secteur pentu mérite des études techniques notamment pour le passage de la voirie. De ce fait, cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'un projet sera bien avancé"*.

Des études pré-opérationnelles de faisabilité technique et financière sont en cours et devront déboucher sur une étude de maîtrise d'œuvre d'aménagement du secteur. Une demande de permis d'aménager sera déposée à partir de ces études.

Le PADD prévoyait une population de 880 personnes en 2025 soit 300 personnes supplémentaires par rapport à 2010. L'INSEE en 2020 compte 810 personnes et 841 selon les sources communales au 1^{er} Janvier 2023.

Depuis 2016, 64 logements ont été construits soit une moyenne de 9 logements / an. La commune a été identifiée comme bourg local dans l'armature urbaine du SCoT de l'Aire gapençaise qui prévoyait entre 90 et 120 logements supplémentaires à l'horizon 2031.

Le projet envisagé répond parfaitement aux objectifs du PADD. De plus, les réseaux sont tous présents sur le terrain ou à proximité immédiate et l'accès voirie se fera depuis la départementale en bas ainsi que par la voie communale en haut.

De même, le projet se situe à moins de 200 mètres de l'école, de la mairie, de l'auberge,... un emplacement idéal pour la continuité du bâti du village.

On peut donc conclure que les objectifs prévus par le PADD sont en passe d'être respectés ainsi que les objectifs du SCoT.

Analyse des capacités d'urbanisation :

Depuis l'approbation du PLU, la commune, en proche périphérie de Gap s'est fortement développée, bénéficiant de la pression foncière (prix des terrains, taxes locales, indisponibilité des terrains) de la ville centre.

La commune s'est non seulement développée en extension d'urbanisation (zones AU) sous forme d'opérations d'ensemble mais aussi à l'intérieur des zones Urbaines (zones U), en dents creuses, opérations dites au "coup par coup". A l'heure actuelle, les surfaces disponibles à la construction ne représentent plus que 10,4 % de la totalité des zones constructibles pour de l'habitat.

L'ouverture de la zone AUf du centre du village d'une surface de 0,84 ha, vient s'inscrire dans le prolongement du projet prévu au moment de l'élaboration du PLU, à savoir, le renforcement du village avec une vocation de la zone ciblée sur de l'habitat. Cette ouverture à l'urbanisation viendra compléter l'offre aujourd'hui restreinte et poursuivre son développement pour atteindre les objectifs fixés dans son PADD à l'horizon 2025.

Certaines zones AU sont encore présentes et non construites, du fait d'une part de la volonté de certains propriétaires de ne pas vendre (rétention foncière) et d'autre part, pour d'autres des projets n'ayant pas encore aboutis. Cela concerne trois zones dont une totalement vierge et les deux autres partiellement construites pour une superficie totale de de 0,81 ha.

1. Modification du document graphique (règlement graphique)

La zone au-dessus de la Mairie avait été classée en zone AUf (Zone à vocation d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement, après modification ou révision du PLU).

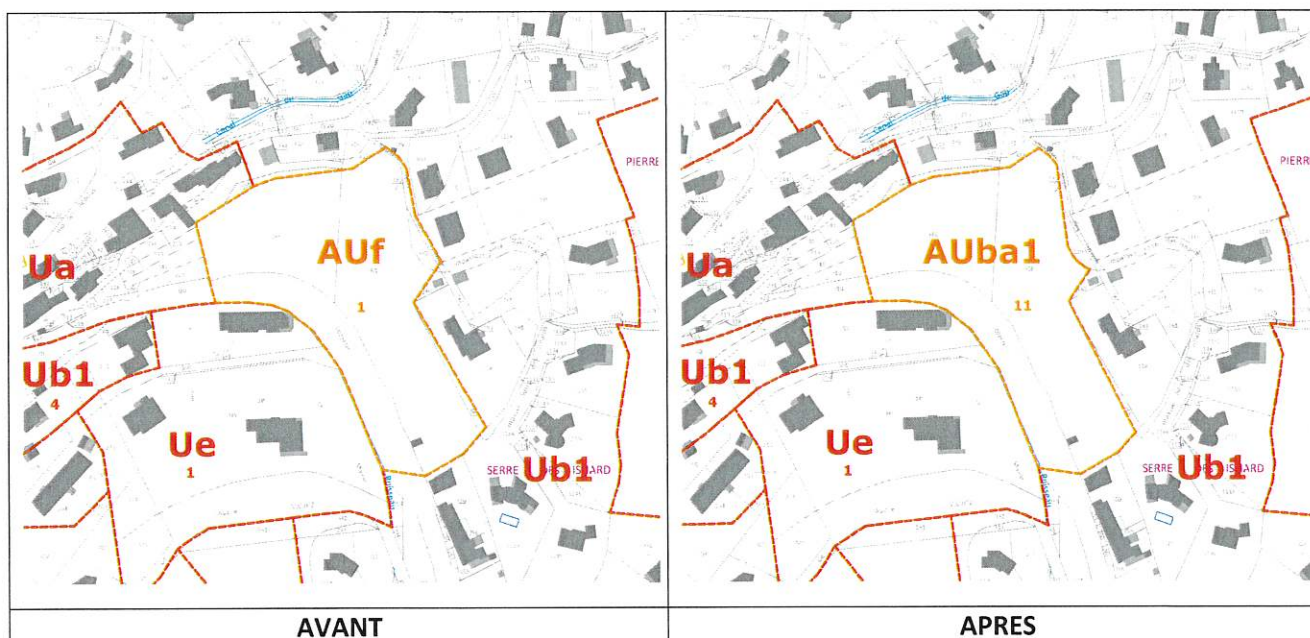
Il s'agit de transformer le secteur à urbaniser AUf en zone AUba1, zone à urbaniser à vocation d'habitat (aux caractéristiques de la zone Ub). Ce secteur AUba1 n°11, nouvellement créé, se situe au centre du village de Pelleautier, à proximité du vieux village et en continuité d'un quartier

d'habitat relativement récent classé en Ub1 (le Serre des Isnards). La zone est très légèrement réduite pour tenir compte du parcellaire notamment au Nord-Est de la zone.

Le secteur fait également la jonction entre la zone Ub1 et la zone Ue d'équipements et services publics, en contrebas.

Ce secteur particulièrement pentu aux abords de la RD 446 mérite des études techniques (avant-projet d'aménagement en cours). Cette zone est ouverte à l'urbanisation en vue de la réalisation de ce projet.

Une OAP est créée pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.



■ Evolution des surfaces

Approche zone par zone :

RA1 PLU			M1		
Zones urbaines	3,52%	Surf. Disponible	Zones urbaines	3,52%	Surf. Disponible
Ua	3,34 ha	0,00 ha	Ua	3,34 ha	0,00 ha
Ub	37,85 ha	7,82 ha	Ub	37,89 ha	3,93 ha
Uc	2,56 ha		Uc	2,56 ha	
Ue	1,34 ha		Ue	1,34 ha	
Total	45,09 ha	7,82 ha	Total	45,13 ha	3,93 ha
Zones A Urbaniser			Zones A Urbaniser	0,67%	
AUba	7,51 ha	6,26 ha	AUba	8,59 ha	1,80 ha
AUf	1,13 ha	0,88 ha	AUf	0,00 ha	0,00 ha
Total	8,63 ha	7,14 ha	Total	8,59 ha	1,80 ha
Zones Agricoles	58,18%		Zones agricoles	58,18%	
Aa	701,50 ha		Aa	701,50 ha	
Ac	43,84 ha		Ac	43,84 ha	
Total	745,34		Total	745,34 ha	
Zones naturelles	37,62%		Zones naturelles	37,62%	

Nh	5,67 ha		Nh	5,67 ha	
Np	5,08 ha		Np	5,08 ha	
Na	4,89 ha	1,42 ha	Na	4,89 ha	0,41 ha
Ncc	2,67 ha		Ncc	2,67 ha	
Nc	0,20 ha		Nc	0,20 ha	
Ne	1,51 ha		Ne	1,51 ha	
Nn	461,93 ha		Nn	461,93 ha	
Total	481,95 ha		Total	481,95 ha	
Total Commune	1281,00 ha		Total Commune	1281,00 ha	

Approche fonctionnelle :

Zones	RA1 PLU	M1	Différence
Zones d'habitat			
Urbanisation existante	46,07 ha	46,11 ha	0,04 ha
Urbanisation future	8,63 ha	8,59 ha	-0,04
Habitat diffus	10,75 ha	10,75 ha	0,00 ha
Total zones d'habitat	65,45 ha	65,45 ha	0,00 ha
Zones économiques			
Activités économiques existantes	3,91 ha	3,91 ha	0,00 ha
Activités économiques diffuses	1,51 ha	1,51 ha	0,00 ha
Activités touristiques (camping)	2,67 ha	2,67 ha	0,00 ha
Total zones économiques	8,08 ha	8,08 ha	0,00 ha
Zones agricoles			
Hors habitat et activités diffuses	745,34 ha	745,34 ha	-0,00
Total zones agricoles	745,34 ha	745,34 ha	-0,00
Zones naturelles			
Hors habitat et activités diffuses	462,13 ha	462,13 ha	0,00 ha
Total zones naturelles	462,13 ha	462,13 ha	0,00 ha
TOTAL GENERAL	1281,00 ha	1281,00 ha	-0,00

2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur AUba1 n°13

Situé au coeur 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), le futur secteur **AUb1 du Village** (0,84 ha disponibles à la construction) est idéalement placé.

Le secteur se trouve en continuité d'un environnement d'habitat pavillonnaire relativement dense (Ub1), extension relativement récente du vieux village de Pelleautier.

Il bénéficie d'une situation privilégiée malgré une topographie contrainte. Il est desservi à la fois par la RD 446, 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 AUb reprend les caractéristiques règlementaires 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 AUb2. 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").

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".

Pour cette OAP plusieurs orientations/conditions sont retenues :

- **Opération d'aménagement d'ensemble**, afin de garantir une réflexion d'ensemble sur tout le secteur. 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.
- **Densité** : Comme proposé pour les autres secteurs AUb1 relativement "denses", la densité minimum est de 1 logement nouveau par tranche de 900 m² de terrain disponible. *Par exemple, un terrain de 5.500 m² disponibles doit comporter au moins sept logements, un terrain de 6400m² disponibles au moins huit logements.* La densité minimum s'entend par opération classée en AUb et disponible (hors constructions existantes et leurs abords proches, voiries existantes et emplacements réservés, talus et pentes supérieures à 30%).
- **Dessertes** : adaptées à la topographie et au contexte urbain (traversée du vieux village et accès sur la RD 446 à limiter pour des raisons de nuisances et de sécurité).
- **Implantation & orientation des constructions**, en fonction de la pente, des accès différenciés (par tranche d'aménagement) et des contextes bâtis immédiats.
- **Trame verte, espaces non bâtis, abords**, à prendre en compte du fait de la pente et de l'exposition d'une partie du secteur sur la RD 446.

C. Contenu du dossier

Le dossier de modification comprend les documents suivants :

- Le présent rapport de présentation,
- Le règlement graphique (plans) et écrit,
- Les Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II. Annexes

Avis conforme MR Ae



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2024-3739
de la MR Ae
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Pelleautier (05)**

N°saisine CU-2024-3739
N°MR Ae 2024ACPACA68

Avis conforme N°CU-2024-3739 du 02/09/24 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pelleautier (05)

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3739 en date du 02/07/24, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pelleautier (05), déposée par la commune de Pelleautier en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 04/07/24 ;

Considérant que la commune de Pelleautier, d'une superficie de 12,81 km², compte 810 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 16/04/2016 ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUf (dite zone AU stricte), d'une superficie de 0,84 ha, reclassée en zone AUba1¹, liée à des études pré-opérationnelles de faisabilité technique et financière en cours (secteur pentu méritant des études techniques notamment pour le passage de la voirie) ;
- la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Village » pour ce secteur ;

au centre du village, à proximité du vieux village et des principaux équipements et services publics de la commune, (école, mairie, commerce), et en continuité du quartier « Serre des Isnards » (habitat pavillonnaire relativement dense classé en Ub1) ;

1 zone à urbaniser à vocation d'habitat (aux caractéristiques de la zone Ub, zone équipée et agglomérée de développement urbain)

Avis conforme N°CU-2024-3739 du 02/09/24 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pelleautier (05)

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pelleautier (05) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIVIT :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pelleautier (05) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Pelleautier rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pelleautier (05) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

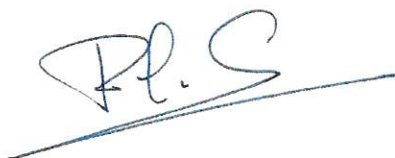
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 2 septembre 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.G.' or similar, with a long horizontal line extending to the right.

Avis conforme N°CU-2024-3739 du 02/09/24 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pelleautier (05)

