

Monsieur André PASQUALI
commissaire enquêteur
du SCOT du Pays Des Ecrins

Objet : requête concernant la parcelle cadastrale D1565 sur l'ancienne commune de Pelvoux.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Mme Michelle Rolland, M Thibaud Sabar et moi-même Yann Sabar, possédons en indivision une parcelle constructible D1565 sur l'ancienne commune de Pelvoux.

Je vous adresse ci-joint, en notre nom à tous les trois, une demande de réexamen de la situation de notre parcelle constructible exclue des espaces urbanisés dans le projet de SCOT tel que soumis à l'enquête publique.

Vous trouverez ci-joints :

- une note détaillant et justifiant notre demande,
- la copie du certificat d'urbanisme obtenu en juillet 2026 pour un projet de construction de maison individuelle sur notre parcelle.
- un justificatif de déclassement de notre parcelle de la déclaration PAC.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre requête.

Cordialement

Coordonnées :

Michelle Rolland
6 chemin Fonton
n°2 Le Polygone Bât A1
05100 BRIANCON

Thibaud Sabar
269 lotissement Les Bécassis
05000 La Freissinouse

Yann Sabar (0681359582)
96 chemin de la Fonze
05000 La Rochette

Fait à Gap, le 11/09/2026



Yann Sabar

Nota : Les images sont issues du géoportail de l'IGN et de l'annexe 4 du SCOT.

Nous sommes propriétaires de la parcelle D1565 sur l'ancienne commune de Pelvoux d'une petite superficie de moins de 900m².



Elle est bordée par la route départementale D421T aussi appelée route de l'Eychauda. Le réseau électrique est à proximité immédiate. Sur l'image ci-dessous (googlemaps) notre parcelle est à droite.



Elle se situe en zone Ub du PLU en vigueur et est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Nous avons obtenu un certificat d'urbanisme positif daté du 29 juillet 2026 n°2026-0154 et attestant de la possibilité de se raccorder aux réseaux (ci-joint).

Elle est entourée de constructions à usage d'habitation, ainsi sur 7 parcelles limitrophes 5 sont construites. Les constructions les plus proches sont situées à moins de 15 m de notre limite parcellaire.

Notre parcelle présente les caractéristiques d'une dent creuse au milieu des autres constructions.

Pour autant elle n'est pas intégrée aux espaces urbanisés définis par l'annexe 4 « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le DOO ».

Nous sollicitons que sa situation soit réinterrogée au regard des motifs développés dans ce document et intégrée dans les espaces urbanisés identifiés dans l'annexe 4.

La méthode de définition des espaces urbanisés est décrite en p6 et 7 de l'annexe 4 « Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le DOO ». D'après cette méthode sont exclues « *les parcelles vierges ayant un caractère agricole, naturel ou forestier certain* ». Il s'agit des « parcelles », il n'est pas fait référence à la notion d'unité foncière.

D'après le tableau en p7 plusieurs ressources ont été utilisées pour délimiter les espaces urbanisés ou non urbanisés. Pour déterminer le caractère agricole d'une parcelle les données ressources sont au nombre de 4 :

- le RGP 2011 et 2021,
- l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture des Hautes-Alpes,
- les zones agricoles protégées
- les zones à potentiel agricole de la DDT de 2019.

On relèvera que seule l'étude agricole de la chambre d'agriculture est accessible sur le site dédié à l'enquête publique.

La méthode précise également que sont exclues des secteurs urbanisés « *les parcelles vierges non identifiées comme urbanisées aux fichiers fonciers, de plus de 1000m² situées en limite des espaces urbanisés* ». Rappelons que notre parcelle mesure moins de 1000m².

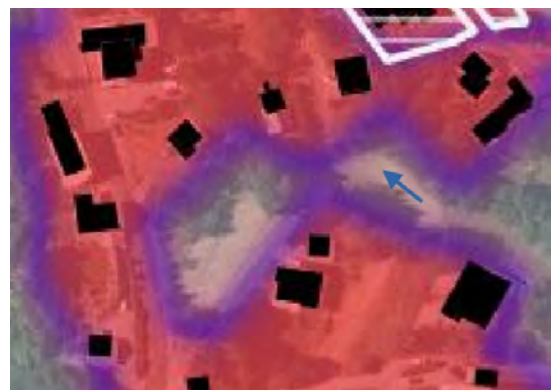
Sur le contexte agricole :

A l'occasion de la consultation du SCOT et en essayant de comprendre pourquoi notre parcelle est exclue des espaces urbanisés, nous nous sommes aperçus qu'elle est déclarée à la PAC par un agriculteur depuis de nombreuses années. Cela est un motif d'exclusion des espaces urbanisés puisqu'elle est ainsi recensée dans le RPG notamment en 2021.

Malheureusement il n'a pas été tenu compte du contexte de notre parcelle et de ses caractéristiques de dent creuse lié à son « enclavement » au milieu des constructions existantes.

Sur l'image de gauche ci-dessous on voit que notre parcelle est déclarée à la PAC en 2021.

Sur l'image de droite ci-dessous on constate que notre parcelle est exclue des espaces urbanisés.



Il se trouve que notre parcelle était déclarée à la PAC par un agriculteur mais à notre insu et sans aucune autorisation ou ni aucun accord de notre part. Nous avons d'ailleurs fait le nécessaire auprès du service agricole de la direction départementale des territoires pour que notre parcelle soit retirée des déclarations PAC de cet exploitant et par la suite du registre parcellaire agricole. Vous trouverez copie du certificat administratif attestant de ce retrait.

D'après la photo-aérienne on peut constater que plus de la moitié de la surface de notre parcelle est végétalisée et non en usage agricole.

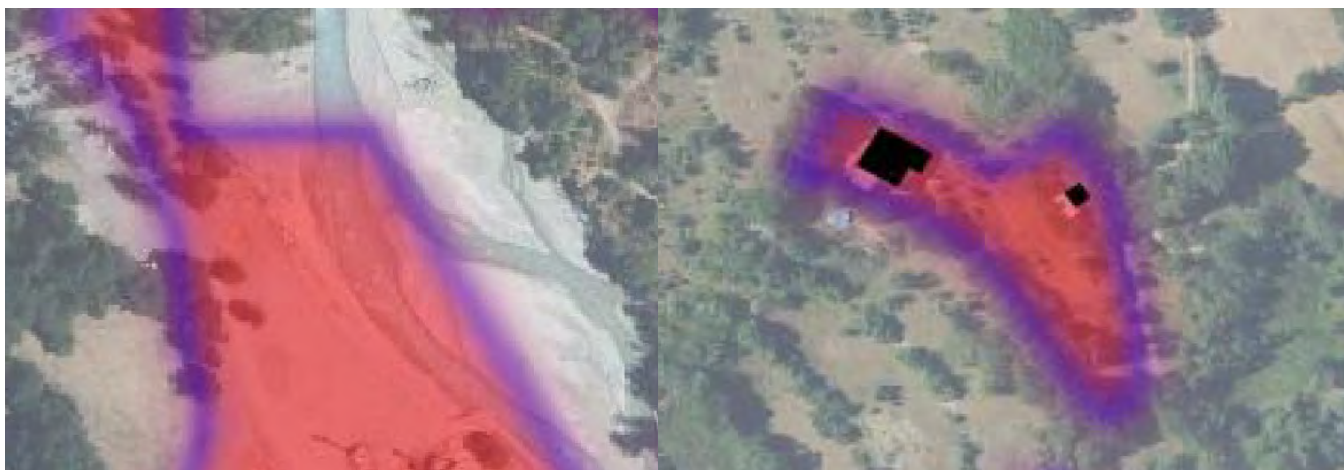


Ajoutons que l'activité agricole dans ce contexte de parcelle enclavée dans un quartier habité, est de nature à générer des conflits d'usage avec les habitants riverains à proximité immédiate.

Sur l'approche systématique de la méthode :

Il semble que la définition des secteurs urbanisés a fait l'objet d'une première approche automatique à l'échelle du territoire, il en résulte nécessairement des imprécisions localement et une analyse au cas par cas peut parfois s'avérer nécessaire.

Illustration : une portion du lit du Gyr près de la station de ski de Pelvoux et une très grande parcelle isolée sont incluses dans les espaces urbanisés :

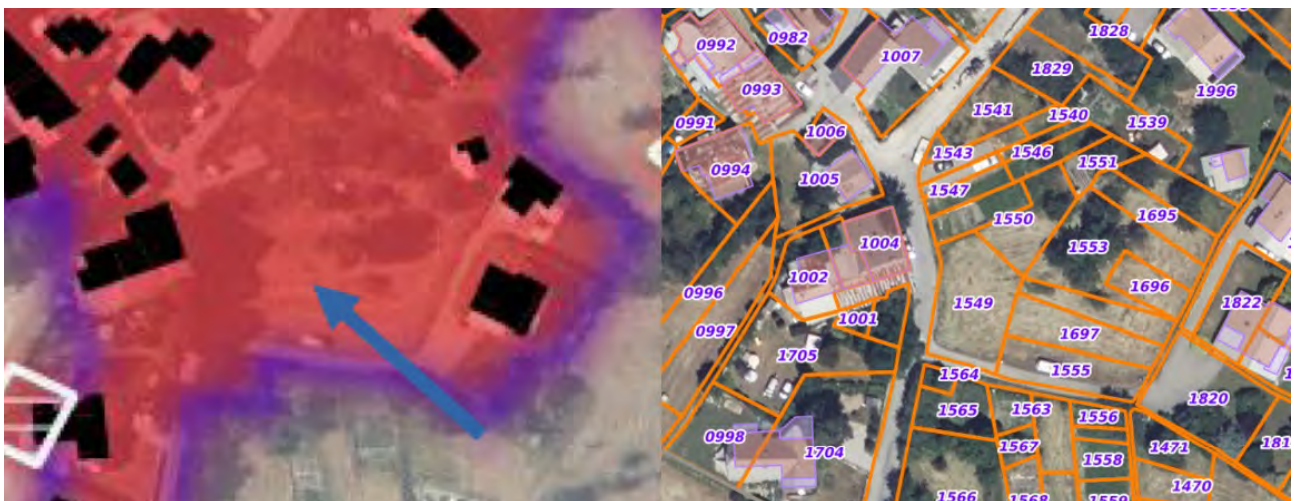
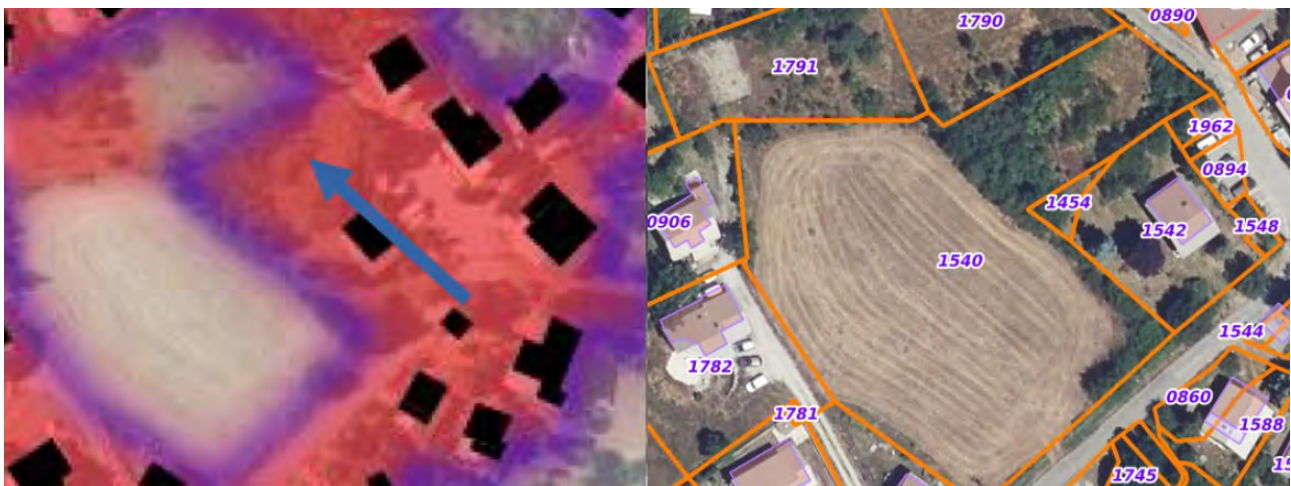


Il faut relever que notre parcelle n'était pas déclarée à la PAC en 2011 ni les années suivantes, et pour autant ses caractéristiques pédologiques sont les mêmes. Le RPG ne reflète donc pas intrinsèquement les aptitudes « agricoles » d'une parcelle. Ainsi si le RPG est un outil efficace de pré-identification des enjeux agricoles, notre demande de prise en compte du contexte de notre parcelle est justifiée.

Ci-dessous quelques exemples pour illustration de parcelles incluses dans les secteurs urbanisés.

A l'inverse pour d'autres parcelles non construites, présentant les caractéristiques d'une espace naturel ou agricole et limitrophes avec les espaces agricoles/naturels, mais enserrées dans le tissu urbain, il a été tenu compte du contexte et de leur lien à l'urbanisation existante pour les inclure logiquement dans les secteurs urbanisés.

Quelques exemples pour illustration :



Conclusion :

Notre parcelle D1565 a obtenu un certificat d'urbanisme positif en juillet 2026.

Elle est :

- entourée de constructions d'habitations sur la grande partie de sa périphérie,
- desservie par les réseaux,
- de petite taille et inférieure au seuil de 1000m².
- identifiée à la PAC et donc au RPG 2021 sans notre consentement

Elle nous semble présentée les caractéristiques d'une dent creuse au milieu de l'urbanisation existante.

Des parcelles comparables en termes de contexte et d'utilisation du sol, sont classées dans les espaces urbanisés, nous en avons fourni des exemples.

Par cohérence et égalité de traitement, nous sollicitons l'intégration de notre parcelle D1565 dans les espaces urbanisés identifiés par l'annexe 4 du projet de SCOT du pays des Ecrins.

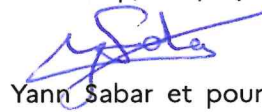
Elle augmenterait ainsi le potentiel de densification de la commune.

Il convient enfin de souligner que notre parcelle est située en zone blanche du plan de prévention des risques naturels donc non soumises aux aléas. Cela fait d'elle un secteur de développement préférentiel.

En vous remerciant pour l'attention que vous voudrez bien accordez à notre requête.

Bien cordialement.

Fait à Gap, le 11/09/2025



Yann Sabar et pour Michelle Rolland
et Thibaud Sabar



PRÉFET DES HAUTES-ALPES

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Vallouise-Pelvoux

dossier n° CUb 005 101 26 00068

date de dépôt : **22 avril 2026**

demandeur : **Monsieur SABAR Yann**

pour : **Construction de maison individuelle.
Prise d'information préalable.**

adresse terrain : **Route de l'Eychauda lieu-dit
Pré du Sande, à Vallouise-Pelvoux (05340)**

CERTIFICAT d'URBANISME N° 2026 - 0154
délivré au nom de la commune de Vallouise-pelvoux
Opération réalisable

Le maire de Vallouise-Pelvoux,

Vu la demande présentée le 22 avril 2026 par Monsieur SABAR Yann demeurant 96 Chemin de la Fonze, La Rochette (05000), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré D-1565
- situé Route de l'Eychauda lieu-dit Pré du Sande à Vallouise-Pelvoux (05340)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Construction de maison individuelle.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan de prévention des risques naturels de Pelvoux approuvé le 05/08/2008 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune historique de Pelvoux approuvé le 20/08/2013, modifié le 06/03/2015 (modification simplifiée n°1), mis à jour le 28 décembre 2015, mis à jour le 10 mai 2016, mis à jour le 11 septembre 2017, mis à jour le 16 décembre 2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 2 juin 2026 ;

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes du Pays des Écrins en date du 23 avril 2026 ;

Vu l'avis de Territoire d'Energie en date du 2 juin 2026;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'antenne technique départementale de Briançon en date du 19 mai 2026 ;

Vu l'avis de la commune de Vallouise-Pelvoux concernant la desserte en eau potable et l'accès-voirie en date du 23 juin 2026 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 22/06/2026 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 22/06/2026, date du certificat

d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Sont en outre applicables les articles suivant d'ordre public du Code de l'urbanisme :

art. L 111-6, art. R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27

art. L.122-1 et suivants.

Zone Ub : Zone d'extension urbaine

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Plan de prévention des risques naturels de la commune historique de Pelvoux approuvé le 05/08/2008.

Le terrain est situé dans une zone non réglementée du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Risques :

Le terrain est situé en zone de sismicité 4, niveau d'aléa moyen.

Le terrain est situé en zone de risque de retrait /gonflement des argiles d'aléa moyen.

Le terrain est situé en zone de présence de radon de catégorie 3 (niveau fort).

Le terrain est soumis à des risques de feu de forêt d'aléa très faible à faible

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 08 octobre 2013 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi * (réseaux à moins de 100m)	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	Oui *	Oui	Commune	Cf avis du 23/06/26
Électricité	Oui *	Oui	ENEDIS pour une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé	Cf avis du 2/06/26
Assainissement	Oui *	Oui	Communauté de communes du Pays des Écrins	Cf avis du 23/04/26
Voirie	Oui *	Oui	Département Commune	Cf avis du 19/05/26 Cf avis du 23/06/26

* : sous réserve de l'obtention des servitudes de passage et des permissions de voirie par le demandeur

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 22/06/2026.

Fait, à Vallouise-Pelvoux

Le 29/07/2026

Le maire, *

Gaelle MOREAU



La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Gap, le

**Direction départementale des territoires
Service Agriculture et Espaces Ruraux
Unité Aides PAC-DPB-Conditionnalité**

Le Préfet des Hautes-Alpes

à

Indivision ROLLAND-SABAR

Chez Yann SABAR

96 chemin de La Fonze

05000 LA ROCHETTE

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je, soussigné Cédric Conteau, chef du service agriculture et espaces ruraux à la Direction Départementale des Territoires des Hautes-Alpes, atteste que la parcelle suivante déclarée en 2026 dans le dossier de demande d'aide de la Politique Agricole Commune sans autorisation du propriétaire par l'exploitant agricole mentionné ci-dessous a été retirée de sa déclaration en 2026 :

Commune	Nom de l'exploitant agricole	Parcelle cadastrale	Surface partielle ou parcelle entière
VALLOUISE-PELVOUX	LAGIER-TOURENNE Jean	D1565	Parcelle entière

Pour faire valoir ce que de droit,

Pour le Préfet et par Délégation,
Le Directeur Départemental des Territoires,
Pour le DDT et par subdélégation
Le Chef du Service Agriculture et Espaces Ruraux


Cédric CONTEAU