



Réf : Elaboration du PLU – AVAP d’Annot

Objet : Réunion consultation des Personnes Publiques Associées.

**COMPTE-RENDU PPA n°3**  
**Elaboration du PLU**  
**Réunion PPA du 19 mars 2018**

**Etaient présents :**

**Mairie et communauté de communes :**

- Jean BALLESTER, Maire,
- Antoine JORNET, 1° adjoint
- Jean FENOUIL, 2° adjoint
- Sandrine BRACCALENTI, Adjoint territorial commune d’Annot
- Claudine TOGNINI, Chef de Projet Urbanisme/Habitat, CCAPV
- Michèle BIZOT GASTALDI, vice-présidente en charge de l’urbanisme, CCAPV

**Personnes publiques associées**

- Anouk CAMANI, DDT04
- Daniel SCHECK, Président ASA des Canaux Annotains
- Sabine HAUSER, Chambre d’Agriculture 04
- Laëtitia MARTINEZ, ONF
- Antony DITORO, Chambre des métiers et de l’artisanat 04
- Agnieszka PISARSKA, Conseil départemental 04

**Excusées**

- Christophe DUVERNE, Sous-préfet des Alpes de Haute Provence
- Caroline CHAILLAN, secrétaire générale préfecture 04
- Laurent CHAIGNE, ABF, UDAP04
- Frédérique ROCHE, UDAP04
- Jean Louis DAMON, Association ADPC
- Marie-Ange PORT LEVET, Conseil départemental 04
- Alberte VALLEE, Chambre des métiers et de l’artisanat 04

**Cabinet d’Etude :**

- Dorothée Dussol, Atelier CHADO

**ORDRE DU JOUR :**

- Présentation du projet de Zonage des secteurs constructibles et du principe de tracé entre la zone agricole et la zone naturelle et forestière
- Débat avec les PPA

Le présent compte-rendu sera entériné dans tous ses termes si aucune réclamation n'a été formulée par écrit sous 8 jours à compter de la date de transmission

## **RECAPITULATIFS DES PRINCIPAUX ECHANGES :**

### **Zonage agricole, naturel et forestier**

La Chambre d'agriculture alerte la municipalité sur la taille très importante du projet de STECAL (secteur de taille et de capacité limitée en zone A et N d'un PLU) sur Vérimande.

Il apparaît effectivement opportun de faire un distinguo entre :

- Le secteur dédié aux équipements d'intérêts collectifs prévus entre le pont et le centre équestre : secteur où existent déjà : la piscine, les tennis, la crèche, le centre aéré, la maison « Vauquelin » => secteur attaché à une certaine constructibilité conditionnée par une limitation aux équipements d'intérêts collectifs et services publics => d'où un classement en STECAL (en A ou N à voir) et NON en U.
- Le secteur de réflexion sur la création d'un plan d'eau, ne s'accompagnant pas d'une constructibilité importante même en équipements d'intérêt collectif => absence de constructibilité ou simple point accueil – surveillance baignade... => STECAL en A, la destination agricole du secteur restant la destination principale tout du moins en attente de la faisabilité ou non de la zone.

Le bureau d'étude rappelle la position de l'UDAP04 lors de la précédente réunion PPA à savoir :

*« le rôle déterminant du « pôle » d'équipements de Vérimande, qui ne doit pas simplement être perçu comme un emplacement d'équipements publics à construire mais que le secteur de Vérimande – berges de la Vaire possède un véritable potentiel de lien entre secteur d'équipements et les secteurs d'habitat – lieu de vie.*

*Il s'agit d'un secteur charnière au sein duquel il faudra être attentif à la constructibilité et aux règles architecturales même s'il ne s'agit que d'équipements d'intérêt collectif. Le traitement des espaces extérieurs, espaces publics et stationnements seront à traiter avec attention »*

L'importance du maintien d'un caractère naturel et paysager de qualité sur le secteur de Vérimande vient également assoir le choix d'un zonage en STECAL et non en U.

La DDT04, entend ce principe de zonage.

La DDT04 comme la chambre d'agriculture rappelle l'obligation de passage en CDPENAF, au titre de la création des STECAL, mais également au titre des possibilités d'extensions et annexes aux constructions existantes.

La DDT04 rappelle que l'ensemble du PLU est soumis à la CDPENAF dans le cadre de la procédure de dérogation à la constructibilité limitée pour les communes non couvertes par un SCOT en application.

La DDT04 s'engage à fournir au bureau d'étude un modèle de dossier de saisine de la CDPENAF.

### **Choix du maintien en agricole du secteur de « réflexion » sur la création d'une zone d'activité**

La commune n'est plus compétente en aménagement des zones d'activité, cependant comme déjà affirmé au PADD, la commune a choisi de soutenir dans son PLU la volonté de création d'une zone d'activité sur son territoire et d'en identifier le secteur d'implantation retenu par la commune.

Ce secteur étant en discontinuité au titre de la loi montagne, actuellement exploité en terre agricole, en propriété foncière privée et sans projet précis. La commune a choisi dans son PLU :

- Inscire le principe du secteur comme en réflexion au PADD
- De classer le secteur en agricole inconstructible au règlement / zonage, afin de ne pas hypothéquer la faisabilité future du projet tout en maintenant dans l'attente l'utilisation agricole des sols.
- La commune réfléchit par ailleurs à la possibilité de mobilisation d'outils de maîtrise foncière de la zone, toujours dans un souci de ne pas hypothéquer la faisabilité future du projet tout en maintenant dans l'attente l'utilisation agricole des sols : ZAD, emplacement réservé (cette réflexion est à mener dans le cadre d'une discussion parallèle avec la communauté de communes compétente en la matière).

La Chambre d'agriculture émet des réserves sur le choix d'implantation de la zone d'activité dans le secteur des Scaffarels en raison de valeur des terres agricoles de ce secteur qui d'ailleurs est à l'aspersion.



### **Enveloppe foncière et objectifs de modération de la consommation d'espace**

La DDT04 entend une enveloppe foncière de 7 à 8 ha de surface restant à bâtir à destination principale d'habitat.

Il restera à la commune d'argumenter et défendre cette enveloppe, tout en tenant compte des potentialités de densification du tissu déjà urbanisé et de potentialité de reconversion et réhabilitation du potentiel déjà bâtis (question des logements vacants par exemple).

Sur le potentiel de reconversion et réhabilitation du bâti existant, la DDT04 entant l'application d'un coefficient de rétention et de difficulté important, il faudra cependant ne pas occulter cette problématique dans le PLU.

### **Projet de tracé du zonage PLU et continuité au titre de la loi montagne**

La DDT04 alerte la mairie sur une possible discontinuité au titre de la loi montagne sur certains secteurs :

- Secteur du lotissement communal et de celui des Gueines créant de « fausses discontinuités » car le cadastre n'est pas à jour des constructions existantes et des PC accordés.
- Sur le secteur des Gueines vérifier la notion de continuité pour la zone du côté Pré Martin

Le bureau d'étude s'étonne de l'approche retenue par la DDT04 pour juger de la discontinuité au titre de la loi montagne, qui ne tiens pas compte d'une proportionnalité de la taille du secteur en « limite de la zone déjà urbanisée » par rapport à la taille de la « tache urbaine » déjà existante.

La DDT04, propose d'examiner en amont le projet finalisé de zonage du PLU et des justifications de la « continuité au titre de la loi montagne », afin de donner leur position sur la question à la commune et à la communauté de communes, afin de déterminer si le PLU relève ou non de l'avis de la commission départementale de la nature des sites et paysages (CDNPS) en amont de l'arrêt du PLU.

## FICHE N°3

### LES HAMEAUX

Article L145-3-III : « Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, **hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**.

Lorsque la commune est dotée d'un PLU ou d'une carte communale, ce document peut délimiter **les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants** en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. Lorsque la commune n'est pas dotée d'un PLU ou d'une carte communale, les notions de **hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants** doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent ».

### CRITÈRES

#### LA FORME D'UN PETIT CENTRE URBAIN

- Nombre significatif de constructions : 8 à 15 constructions.
- Caractère groupé des constructions : distance moyenne de 30 mètres entre les différentes constructions (= cercles sécants deux à deux, chaque maison correspondant au centre d'un cercle de 15 mètres de rayon).
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- Ensemble homogène, avec une organisation et des caractéristiques traditionnelles de l'habitat, qui s'apparente à un petit centre urbain : prise en compte des spécificités locales de l'urbanisation (CA de Lyon juin 2006).

### ILLUSTRATION



Structure paysagère forte – hameau de Villargaudin – commune d'Arvieux (Hautes-Alpes)

#### UN LIEU DE VIE COLLECTIVE (PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS)

- Présence d'un lien et d'un élément historique (ex : présence d'une place, fontaine, etc.).
- La présence d'un équipement public est un atout.

#### NATURE DES CONSTRUCTIONS

- À dominante d'habitations.
- Il peut y avoir des constructions liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale.

#### UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Voie d'accès qui dessert les constructions.
- Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux.

#### DES VARIATIONS PEUVENT ÊTRE RENCONTRÉES, SELON :

- Le territoire plus ou moins montagneux dans lequel s'inscrit le hameau.
- Les caractéristiques locales.

## LES GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET D'HABITATIONS EXISTANTS

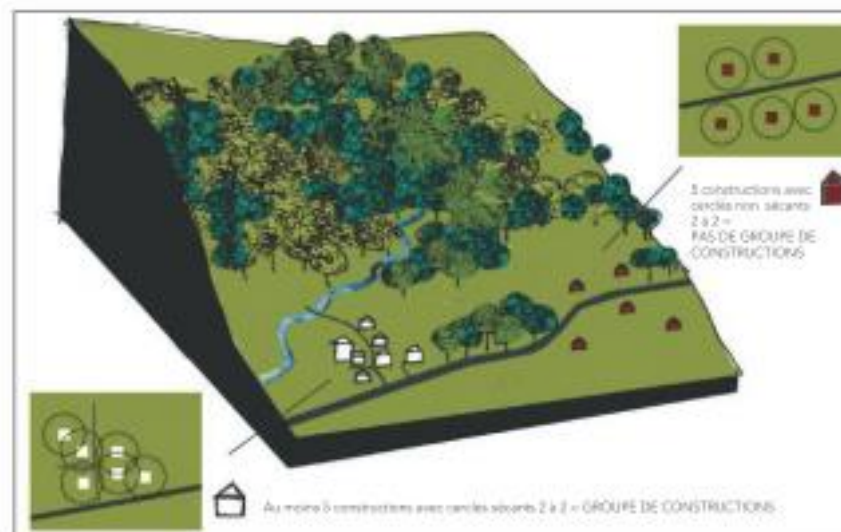
### CRITÈRES

Une forme urbaine groupée avec un nombre suffisant de constructions à dominante d'habitations : « ensemble urbain ».

Définition : Groupe de plusieurs bâtiments qui se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres (notamment de la distance qui les sépare), de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble.

- Nombre : 5 constructions minimum légalement autorisées et réalisées.
- Caractère groupé des constructions – un secteur urbain constitué soit « un ensemble urbain d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).
- Une urbanisation linéaire le long d'un axe routier ne constitue pas un « ensemble urbain ».
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- La forme urbaine s'apprécie au regard des constructions existantes et non des projets potentiels à venir.

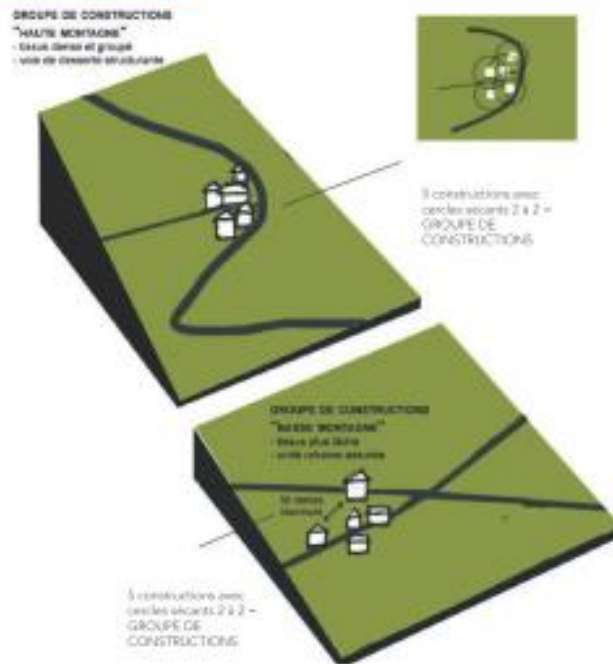
### ILLUSTRATION



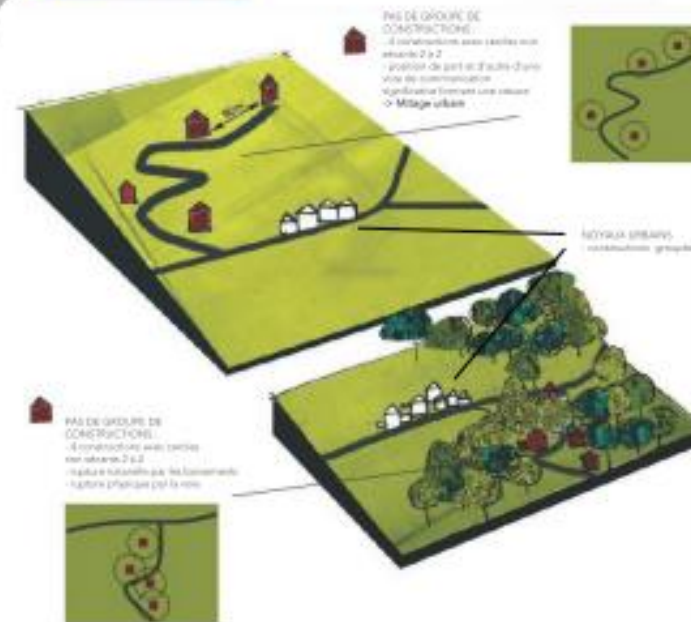
## DES VARIATIONS PEUVENT ETRE RENCONTRÉES, SELON :

- Le territoire plus ou moins montagneux dans lequel s'inscrit le groupe de constructions.
- Les caractéristiques locales.
- Les données du site : présence de relief sur le site, typologie des habitations ou de l'urbanisation du tissu existant, etc.

### ILLUSTRATION



### ILLUSTRATION



## INSCRIPTION D'UNE UNITÉ PAYSAGÈRE ET VISUELLE DANS LE SITE

Absence de rupture :

- Naturelle.
- Artificielle : route significative.

Absence de rupture visuelle : le groupe de constructions doit générer une seule unité urbaine dans le paysage.

## NATURE DES CONSTRUCTIONS

- À dominante d'habitations.

## UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Voie d'accès qui dessert les constructions.
- Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux.

## EXEMPLES CONCRETS D'AUTORISATION ET DE REFUS

### EXEMPLE D'URBANISATION EN CONTINUITÉ COMMUNE DE CHATEAUNEUF DE CHABRE

Source : DDT 05

Projet d'urbanisation autour du bourg.  
**Projet accepté**

- Motif : **continuité** :
  - > projet d'urbanisation en limite directe d'un bourg.
  - > urbanisation prévue en profondeur du tissu existant.
  - **Impact paysager limité.**



- Tissu urbain existant
- Urbanisation en continuité du tissu urbain existant

### EXEMPLE D'URBANISATION EN DISCONTINUITÉ COMMUNES DE LARDIER ET VALENCA

Source : DDT 05

Projet d'urbanisation.  
**Projet refusé**

- Motif : **discontinuité du tissu existant** :
  - > projet d'une zone à ouvrir à l'urbanisation qui se situe à environ 250 mètres du groupe de constructions existant,
  - > secteur où présence d'espaces boisés.
  - **Enjeu environnemental important.**



- Groupe de constructions existant
- Présence de 2 constructions ne constituant pas un groupe
- Urbanisation en discontinuité du groupe de constructions