



REÇU LE - 9 AOÛT 2019

PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service Urbanisme – Développement Durable
Affaire suivie par Anouck CAMANI
Tél.: 04.92.30.55.46
Fax : 04.92.30.56.99
Courriel : anouck.camani@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le 7 août 2019

RAR 1A 165 973 5631 4

Le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes
Alpes-Provence-Verdon Sources de
Lumière

OBJET : Avis sur l'arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) d'Annot

P.J. : Une note technique.

Vous m'avez communiqué le 7 mai 2019, le dossier de projet de PLU d'Annot, arrêté par votre conseil communautaire dans sa séance du 16 avril 2019.

Ce projet appelle de ma part un ensemble d'observations, dont vous trouverez le détail dans la note ci-jointe. Je vous demande en particulier de prendre en compte les points suivants, dont certains peuvent être de nature à remettre en cause la légalité de votre plan local d'urbanisme :

1°) Prise en compte des enjeux environnementaux

Le PLU doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée et notamment avec l'orientation fondamentale n°6B « *Préserver, restaurer et gérer les zones humides* ». Par ailleurs, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) propose de « *Préserver la bonne fonctionnalité du réseau hydrographique comme garant des continuités écologiques* ». Cependant, le projet de PLU ne comporte pas de zonage ni de règlement permettant de protéger ces zones environnementales stratégiques. Cela génère donc une incohérence entre les différentes pièces du PLU (L 151-6 et L151-8 du CU) et une incompatibilité avec le SDAGE (L 151-1 du CU).

Afin de lever cette fragilité juridique et préserver la continuité écologique des zones humides, des cours d'eau et de leur ripisylve, le PLU devra proposer un sous-zonage spécifique aux zones humides ou utiliser un sur-zonage au titre du L151-23 du CU dont le règlement précisera que : « *toute nouvelle construction, tout affouillement ou exhaussement du sol est interdit. Seul ceux liés aux équipements d'intérêt général ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères humides de la zone, peuvent être autorisés.* ».

Enfin, dans le rapport de présentation, les périmètres de protection du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sont absents. Il est nécessaire d'intégrer les périmètres de protection réglementaire du SRCE au sein du PLU après l'enquête publique.

2°) Compatibilité avec la loi Montagne

Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) touristique N45sl, dont le règlement autorise les nouvelles constructions, se situe en discontinuité de l'urbanisation et n'a pas fait l'objet d'une demande de dérogation à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le règlement devra être revu pour ne pas autoriser les nouvelles constructions mais seulement les extensions et annexes. Les services de l'État se tiennent à disposition pour accompagner et aiguiller la commune vers la procédure d'urbanisme la plus appropriée pour mener à bien ce projet.

En conclusion, l'analyse de votre projet de plan local d'urbanisme me conduit à émettre un avis favorable, sous réserve que vous preniez en compte les observations énoncées ci-dessus. Les modifications que vous apporterez devront intervenir après l'enquête publique conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme.

Afin de vous aider à traduire concrètement ces observations dans votre projet de PLU, vous trouverez ci-joint une note technique détaillée reprenant de manière exhaustive les points soulevés à l'examen du dossier.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute l'aide dont vous pourriez avoir besoin dans la mise en œuvre de ces mesures correctives.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général


Amaury DECLUDT

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service Urbanisme – Développement Durable
Pôle Urbanisme/Planification
Affaire suivie par Anouck Camani
Tél.: 04.92.30.55.46
Fax : 04.92.30.56.99
Courriel : anouck.camani@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le

NOTE TECHNIQUE

ARRÊT DE PROJET DU PLU DE ANNOT

OBJET : Arrêt de projet – commune d'Annot

La commune d'Annot s'est engagée, le 25 septembre 2014, dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme dans le but de répondre aux besoins et aux projets propres à la commune, de prendre en compte les évolutions réglementaires, et d'intégrer les préoccupations de développement durable.

Le projet urbain communal est décliné dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), débattu en conseil municipal le 4 décembre 2017, en cinq grandes orientations pour faire de la commune d'Annot :

- un pôle de vie de la vallée de la Vaire ;
- une locomotive de l'économie de la vallée ;
- un patrimoine remarquable ;
- le Pays de Grés et une richesse environnementale ;
- un territoire où habiter.

REMARQUES CLASSÉES PAR THÈMES

1) LE PROJET DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

a) Croissance démographique et population

La commune d'Annot compte environ 1054 habitants en 2014. La croissance démographique constatée sur la commune ces dernières années reste globalement positive même si quelques variations sont à noter. L'objectif de croissance à l'horizon du PLU retenu et inscrit dans le PADD, est compris entre +0,5 à 1% pour les 15 prochaines années est relativement ambitieux.

Le rapport de présentation du PLU présente en page 31 différents scénarios d'évolution de la commune sans préciser quel projet est retenu. Il est à noter que cette fourchette d'évolution reste large, allant du simple au double. Les chiffres qui en découlent (nombre d'habitants futurs, nombre de constructions, etc), présentés devant la CDPENAF, sont calculés à partir de l'hypothèse de 1 % de croissance. Ainsi, il est donc prévu d'accueillir 126 nouveaux habitants nécessitant de réaliser 60 résidences principales. La commune fait le choix, en parallèle, de créer 20 résidences secondaires portant à 80 le nombre total de logements.

Pour plus de clarté, le PLU devra afficher dans le PADD ou le rapport de présentation plus distinctement le scénario d'évolution retenu, ainsi que le nombre d'habitants prévu en conséquence.

b) Nombre de logements et densité des années passées

La surface foncière disponible pour accueillir le projet urbain de la commune affiche 6,8 ha de dents creuses et 1,3 ha d'unité foncière à densifier, soit un total de 8,1 ha. Sur cette surface il est prévu de réaliser 80 logements, soit une densité brute d'environ 9,8 logements par hectare.

En comparaison, la consommation sur les 10 dernières années s'élève à 3,79 ha pour une production de 41 logements, soit une densité brute de 11 logements à l'hectare.

La consommation inscrite au PLU apparaît donc plus importante en consommation foncière et moins dense dans le projet urbain retenu que sur les dix dernières années.

Toutefois, la totalité des emprises foncières est constituée soit de dents creuses (c'est-à-dire que le projet urbain reste dans l'enveloppe bâtie d'Annot), soit d'unités foncières pouvant être densifiées pour accueillir de nouvelles constructions. Le projet urbain ne retient pas de zone en extension de l'urbanisation et respecte donc les principes de modération et d'optimisation de la consommation d'espace de la loi ALUR.

Par ailleurs, le projet urbain prévoit un certain nombre de constructions individuelles pour équilibrer et compenser les nombreux logements sociaux denses réalisés ces dernières années sur la commune. La densité de l'habitat pavillonnaire reste difficile à encadrer car dépendant de la taille de la parcelle. Cependant, les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU imposent, via l'opération d'ensemble, une densité moyenne d'environ 14 et 15 logements à l'hectare équilibrant le projet en termes de densité.

c) Compatibilité avec la Loi Montagne

La commune d'Annot est soumise à la loi Montagne et doit de ce fait présenter un

argumentaire de définition des poches bâties pouvant être qualifiées de tissu urbain (hameau, groupe de constructions) et de point d'accroche. Ce travail permet de justifier notamment l'application d'un zonage urbain ainsi que toute zone d'extension éventuelle s'y raccrochant et ainsi améliorer la stabilité juridique du document.

Le rapport de présentation du PLU aborde la compatibilité du PLU avec la loi Montagne en page 186, mais ne présente pas l'exercice d'identification des poches urbaines en s'appuyant sur la distance entre les constructions par le biais d'une cartographie. Il convient de compléter le RP sur ce point après l'enquête publique.

La zone N2c du cimetière ne doit pas nécessairement être un STECAL pour permettre l'activité dans la zone. Un zonage N indicé autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics est suffisant. Ainsi, la mention au STECAL pour cette zone peut être retirée du règlement et du rapport de présentation du PLU.

Le secteur N5ep, dédié aux équipements sportifs et de loisirs peut également se passer de la mention de STECAL étant donné que l'ensemble des activités envisagées dans la zone répond à la définition de CINASPIC permis en zone N.

Enfin, la zone du STECAL N45sl permet dans le règlement écrit de réaliser de nouvelles constructions, qui seront alors situées en discontinuité de l'urbanisation existante, vu le positionnement de ce secteur. Le projet d'aménagement touristique envisagé correspond à la définition d'une unité touristique nouvelle (UTN) car participant à l'accueil de touristes. Toutefois, ce secteur n'a pas fait l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) à ce titre, et en l'état, la zone et son règlement ne peuvent être admis.

Comme la zone et son projet d'aménagement du plan d'eau sont encore en phase de réflexion, il semble plus adapté de retirer les possibilités de constructions du règlement de la zone N45sl et de reporter ultérieurement le passage de ce dossier devant la CDNPS. Les services de l'État se tiendront à disposition pour accompagner et aiguiller la commune vers la procédure d'urbanisme la plus appropriée pour mener à bien ce projet.

d) Les OAP

Le travail des OAP reste léger car à l'exception du nombre de logements indiqué, aucune autre précision ou orientation d'aménagement n'apparaît sur le schéma.

Pour améliorer la qualité de lecture et la compréhension du document, les dispositions prescriptives détaillées en page 5 sur les maillages et les liaisons peuvent être illustrées et intégrées aux schémas de la page 3. De plus, les éléments non prescriptifs de l'OAP tels que : les exemples, desserte et réseaux, articulation Règlement-OAP, etc. devraient apparaître en introduction du livret OAP.

2) LA COHÉRENCE DU PROJET URBAIN AVEC LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

a) Eau potable

La commune d'Annot est située dans le bassin versant du Var. Un Schéma Directeur a été réalisé et validé en 2016-17.

La commune est alimentée en eau par 6 captages. Aucun n'a fait l'objet d'une autorisation de prélèvement. Les procédures administratives pour l'instauration de périmètres de protection et

l'autorisation de prélèvement sont à poursuivre et à finaliser.

La commune d'Annot applique aujourd'hui une tarification forfaitaire sur le réseau d'eau potable. Cette forme de dérogation de tarification ne peut être accordée qu'aux seules communes de moins de 1 000 habitants et dont la ressource en eau est naturellement abondante.

La commune ayant une population de 1054 habitants en 2014 d'après le RP et de 1396 habitants d'après l'agence de l'eau (y.c. touristes), elle n'entre pas dans les cas dérogatoires. Ainsi, la commune doit mener une réflexion pour la pose de compteurs et le passage à une tarification comportant une part liée au volume consommé. Cela permettra de mieux connaître la consommation et les rendements des réseaux d'adduction d'eau potable et si nécessaire proposer des actions pour diminuer la pression hydrique de la commune sur son environnement comme le préconise le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhone-Méditerranée.

Les volumes produits par les sources sont indiqués en page 84 du RP, mais sans comparaison aux besoins (théoriques) de la commune. Il convient de compléter le RP avec ces éléments avant l'approbation du document.

La commune doit en priorité mener une réflexion sur le changement de tarification et la pose de compteurs individuels.

b) Assainissement

Il convient de rappeler que la capacité résiduelle d'une station d'épuration s'évalue plutôt par rapport à la charge organique que par rapport à la charge hydraulique. S'agissant de la charge organique, les résultats de l'autosurveillance 2018 indiquent que la capacité résiduelle serait de l'ordre de 2 200 EH.

3) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

a) Remarques sur la rédaction

L'ensemble des thématiques environnementales de l'état initial de l'environnement est abordé : à l'exception de celle du bruit qui doit réglementairement être abordée dans le rapport de présentation.

En page 42 du RP, il est indiqué que « *le territoire n'est pas couvert par d'autres périmètres de protection réglementaire de la biodiversité : hors réserve naturelle ou de biosphère, hors cœur de parc* ». Néanmoins Annot fait l'objet des périmètres réglementaires suivants :

- SRCE réservoir de biodiversité « Préalpes du sud » ;
- SRCE corridor de biodiversité « Préalpes du sud » ;
- SRCE zone humide « Secteur des Côtiers, du Var à la frontière italienne » ;
- SRCE cours d'eau.

Il sera nécessaire, dans le rapport de présentation, d'intégrer les périmètres du SRCE en tant que périmètres de protection réglementaire.

PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

b) Espaces à enjeux

Les périmètres de protection et d'inventaire de la biodiversité sont correctement cartographiés. Il en est de même pour l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Grès d'Annot. Les espaces à enjeux environnementaux ont également été cartographiés de façon cohérente. Néanmoins la carte des réservoirs et continuités écologiques mériterait d'être plus précise.

La trame verte pourrait être représentée au sein du secteur urbanisé via une OAP thématique, et pas seulement en dehors, les éventuels noyaux de biodiversité, les zones de transit pourraient être identifiées et d'éventuels points de conflits pourraient être traités dans le projet de PLU (Cf. partie 4.b).

4) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET URBAIN (PADD, OAP ET RÈGLEMENT)

a) Prise en compte de la biodiversité au sein du PADD

Le PADD doit retranscrire l'ambition du territoire en matière de préservation et valorisation de la biodiversité, ce qui n'est pas le cas du PLU d'Annot (Article L151-5 du CU).

La prise en compte de la biodiversité dans le PADD est obligatoire mais les modalités de sa prise en compte ne sont pas imposées. L'enjeu majeur de la définition du PADD est de concilier la préservation des capacités écologiques du territoire et les activités humaines, sans les opposer.

Le PADD d'Annot ne prend pas suffisamment en compte la biodiversité. La biodiversité peut apparaître dans le PADD comme :

- une orientation intégratrice, de laquelle découlent les autres orientations ;
- une orientation transversale, servant de fil conducteur au projet des élus ;
- une orientation isolée au sein du PADD.

b) Prise en compte de la biodiversité à travers les OAP

Les deux OAP sectorielles sont localisées dans l'enveloppe urbaine ce qui limite la consommation du foncier en extension. Néanmoins, ces OAP n'intègrent aucune démarche favorisant la nature en ville, par exemple des aménagements végétalisés constitutifs de continuités écologiques (le long des voiries, sur toits ou murs, choix qualificatif des essences végétales, etc.).

Une OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue pourrait être proposée en relation avec l'article L151-7 du CU. Celle-ci permettrait de garantir au mieux la préservation des corridors écologiques à l'échelle communale, c'est-à-dire au sein même de la trame urbaine. Tout porteur de projet de construction ou d'aménagement doit se référer à cette OAP et s'y rendre compatible en fonction du positionnement du projet vis-à-vis des zonages à enjeux localisés dans l'OAP : principes généraux de l'OAP en l'absence d'enjeu particulier ou préconisations plus précises dans le cas d'enjeux spécifiques (éléments de la TVB...).

La pointe de la zone Utep est superposée à un espace de mobilité de la trame bleue du SRCE, l'introduction d'une OAP ou d'un sur-zonage permettrait de rendre visible la présence de risques naturels avérés et d'éviter ou de réduire l'impact sur la continuité aquatique.

c) Analyse du règlement graphique et écrit

Parmi les grands enjeux à prendre en compte évoqués dans le porter à connaissance de l'État, il était notamment souligné l'importance de la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques et des zones humides.

De plus, le PLU doit être compatible avec le SDAGE, et notamment avec l'orientation fondamentale n°6B « *Préserver, restaurer et gérer les zones humides* ». De plus, le PADD propose de « *Préserver la bonne fonctionnalité du réseau hydrographique comme garant des continuités écologiques* ». Cependant, le projet de PLU ne comporte pas de zonage ni de règlement permettant de protéger ces zones environnementales stratégiques. Cela génère une incohérence entre les différentes pièces du PLU (L 151-6 et L151-8 du CU) et une incompatibilité avec le SDAGE (L 151-1 du CU).

Afin de lever cette fragilité juridique et préserver la continuité écologique des zones humides, des cours d'eau et de leur ripisylve, le PLU pourra proposer un sous-zonage spécifique aux zones humides ou utiliser un sur-zonage au titre du L151-23 du CU dont le règlement précisera que : « *toute nouvelle construction, tout affouillement ou exhaussement du sol est interdit. Seul ceux liés aux équipements d'intérêt général ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères humides de la zone, peuvent être autorisés.* ».

Par ailleurs, le règlement du PLU pourrait utilement limiter la pollution lumineuse et réglementer l'éclairage public et privé, favorisant ainsi la préservation des chiroptères. De même, limiter l'installation de clôtures pleines peut être un moyen pour favoriser le déplacement de la petite faune et limiter les problèmes de ruissellement.

5) PRISE EN COMPTE DES RISQUES

a) Risque

Le PPRN est correctement pris en compte dans le projet du PLU. Toutefois, pour rappel, le PPR dans son intégralité doit être annexé au dossier, dont le règlement.

Pour plus de cohérence, dans les dispositions générales, une mention peut être faite sur l'existence de ce document et de son application sur certaines zones du PLU.

REMARQUES DE DÉTAIL CONCERNANT LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS

Document graphique :

Les commentaires qui apparaissent sur les planches des zooms des secteurs urbanisés peuvent être déplacés dans la motivation des choix retenus du zonage présents dans le rapport de présentation du PLU.

Règlement écrit :

Les nouvelles dispositions de la loi ELAN pour les nouvelles possibilités de constructions en zone agricole et forestière n'ont pas été intégrées.

Pour les nouvelles constructions admises en zone agricole ou forestière des PLU, le règlement peut autoriser :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

Article L151-11 du CU

Article 41 de la loi ELAN

Liberté • Egalité • Fraternité



PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE