



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYROULES (04)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 28/04/2018 SUR LE SECOND PROJET POUR ARRET DU PLU

Date et lieu : 28/04/2018 à 14h00 en salle polyvalente de PEYROULES

Personnes présentes :

- Frédéric CLUET, maire de PEYROULES
- Michèle BIZOT-GASTALDI, Maire de LA PALUD SUR VERDON et vice-Présidente en charge de l'urbanisme à la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon
- Une trentaine d'élus et habitants de PEYROULES
- Frédéric POULAIN, urbaniste

La réunion débute à 14h00.

Introduction de M le Maire

M le Maire remercie les personnes venues ce jour pour faire le point sur l'avancée du PLU. Il rappelle que le PLU a été arrêté le 18/09/2017 par le Conseil Communautaire en tenant compte des remarques émises lors de la réunion publique du 10/12/2016 (demande d'un changement de destination sur Le Mousteyret, léger agrandissement de la zone UB sur La Foux, etc.).

Le PLU arrêté prévoyait environ 6,5 ha de surfaces urbanisables réparties sur 4 hameaux. Le zonage était donc plus ambitieux que les objectifs du PADD (environ 3,9 ha). De fait, une réunion a été organisée sur le terrain en juillet 2017 avec les services de l'Etat pour bien expliquer le projet local et le souhait de préserver les 4 hameaux (or, 6,5 ha répartis sur 4 ha, cela donne peu de parcelles constructibles pour chacun).

Malgré tout, M le Préfet a remis un avis défavorable. De plus, et surtout, la CDPENAF a remis un avis défavorable sur les hameaux de La Bâtie, Peyroules et La Foux remettant en cause une urbanisation excessive. En l'absence de SCoT sur le territoire, cet avis est conforme.

La Commune avait donc trois possibilités :

1. Abandonner la procédure PLU et rester au RNU. Ce choix aurait été acté depuis longtemps si le parc photovoltaïque n'était pas un enjeu d'importance pour les finances locales dans les années à venir
2. Revoir le projet pour tomber à 3,9 ha de zones urbanisables, quitte à abandonner un ou deux hameaux. Or, c'est une décision que s'est toujours refusée de prendre l'ensemble des élus. Les 4 hameaux doivent continuer d'exister dans le document d'urbanisme pour pouvoir évoluer à l'avenir au gré de modifications / révisions du PLU.
3. Revoir à la baisse les zones urbanisables sur La Bâtie, Peyroules et La Foux pour se rapprocher au maximum des 3,9 ha. Les services de l'Etat semblent d'accord pour donner un avis favorable si les zones potentiellement constructibles ne dépassent pas 5 ha. C'est donc cette troisième option qui a été retenue.

Cette option oblige la Commune à revoir son projet et donc à réarrêter le PLU. M le Maire remercie par conséquent la CCAPV qui a aujourd'hui cette compétence et a accepté l'avenant propre au 2^e arrêt.

A noter que la procédure reste soumise à un planning serré car le projet de parc photovoltaïque prendra déjà a minima 8 mois de retard. Il est important de ne pas dépasser ces nouveaux délais.





Introduction de M POULAIN

Avant de présenter le projet PLU qui sera présenté aux personnes publiques et associées en mai 2018, M POULAIN rappelle dans un premier temps que la phase de concertation est de fait relancée jusqu'au second arrêt.

Ainsi, outre la présente réunion publique, les habitants peuvent s'exprimer en annotant le registre mis à disposition en mairie, en écrivant à l'attention de M le Maire, en demandant un rendez-vous, etc.

Par ailleurs, la complexité de la procédure est rappelée :

- Procédure longue (initiée en 2014) et complexe avec d'importants blocages par les services de l'Etat qui ont pour objectif de limiter strictement le développement des communes rurales dans le 04.
- Sur PEYROULES, l'Etat peut s'appuyer sur des arguments forts :
 - Les lois Grenelle 2, Alur, etc. visent à limiter l'étalement urbain en s'appuyant notamment sur les données INSEE, les SCoT, etc.
 - Forte rétention foncière sur le territoire couplée à une difficulté de vendre les terrains au prix voulus et donc un développement mesuré de l'urbanisation (INSEE)
 - Les stations d'épuration doivent être reprises (plusieurs années nécessaires)
- L'Etat peut également s'appuyer sur deux contraintes législatives fortes pour bloquer le PLU :
 - En loi Montagne : **CDNPS** avec avis conforme. Si l'Etat s'oppose à une zone, la Commune ne peut faire autrement que de se plier à cette décision sauf à attaquer l'avis de la CDNPS (plusieurs années de procédure qui mettent fin, de fait, au projet de parc photovoltaïque)
 - En l'absence de SCoT : Règle de la **constructibilité limitée** avec dérogation possible après avis conforme de la CDPENAF. Dans notre cas, avis défavorable de la CDPENAF

Pour rappel, le Plan d'Occupation des Sols n'existe plus. De fait :

- Depuis le 27 mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols est devenu caduque et ne pourra être remis en vigueur. Il est inutile de faire valoir l'existence passée de telle zone U ou NB.
- Aujourd'hui, le territoire est régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) avec la règle de la constructibilité limitée et en continuité de l'existant. Il y a un avis conforme de M le Préfet sur les permis
- Toute progression des zones constructibles par rapport au RNU doit être justifiée (outre les critères habituels : présence des réseaux d'eau, etc.)

Présentation du nouveau projet PLU

M POULAIN détaille l'évolution du PLU entre le 1^{er} et le 2nd arrêt pour chaque hameau, sachant que celui du Mousteiret (seul à avoir reçu un avis favorable) ne bouge pas (cf. le power point projeté).

En résumé :

- Sur La Bâtie : La zone UC au nord (au-delà du cours d'eau) est abandonnée tandis que la zone UC au sud-est de la RD 4085 est inscrite en zone à urbaniser AUB (les permis y seront autorisés lorsque la station d'épuration sera aux normes). Cette





dernière zone devra pour partie passer en commission CDNPS pour justifier sa discontinuité.

- Sur Peyroules : La zone UC à l'est est abandonnée au profit d'une zone naturelle N.
- Sur La Foux : La zone UC au sud-est du hameau est réduite (mêmes limites que celles prévues en décembre 2016 et présentées à la population avant de les augmenter suite au retour des propriétaires) et inscrite en zone AUB (les permis y seront autorisés lorsque la station d'épuration sera aux normes). Deux sites sur La Foux font l'objet d'une étude de discontinuité avec passage en CDNPS à venir.

D'ici la semaine prochaine, le power point sera accessible sur le site Internet de la Commune. Les pièces du PLU modifiées seront disponibles fin mai.

Débat / Echanges avec la population

Intervention n°1 : A quoi correspond le secteur Ap sur La Bâtie ?

Réponse n°1 : Il s'agit d'un secteur agricole protégé ou toute construction nouvelle est interdite même pour les agriculteurs sauf bâtis existants.

Intervention n°2 : Est-il possible de faire un garage en secteur Ap ?

Réponse n°2 : En zones A, Ap et N, sont autorisés :

- Les extensions d'habitations légalement édifiées à condition que :
 - L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité d'un bâti existant d'au moins 50 m² de surface de plancher ;
 - L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²) ;
 - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les piscines si :
 - Une habitation existe sur l'emprise foncière,
 - La piscine est placée à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus)
 - Et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes si :
 - Elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
 - Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes fermées
 - Dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes ouvertes
 - L'annexe se situe à moins de 10 m d'un bâtiment existant
 - Et si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces points ayant été validés par la CDPENAF, le PLU qui sera arrêté prochainement ne les remettra pas en cause.





Intervention n°3 : Au PLU, que deviennent les cercles de 25 m ? Il faudra en tenir compte dans les permis ?

Réponse n°2 : Non, absolument pas. Au RNU, ces cercles remplacent les zones d'un document d'urbanisme. Les permis déposés doivent prévoir des habitations au plus près des groupements d'habitations existants. Au PLU, si une parcelle est classée en zone U ou AU, le permis est autorisé indépendamment de la position des bâtis voisins. Attention, des zones constructibles au RNU ne le seront plus au PLU. Pour certains propriétaires, il est toujours intéressant de tenter le coup sous le régime du RNU en déposant un permis. Rien n'est acté, mais il est certain que les zones A, Ap et N seront inconstructibles au PLU.

Intervention n°4 : Y-a-t-il des pourcentages d'occupation des sols limitant la densification ?

Réponse n°4 : En zones A, Ap et N, c'est inutile puisqu'aucune nouvelle construction n'est possible sauf exceptions des annexes dont l'emprise au sol est limitée. De même, les extensions bâties sont limitées (30%, sans dépasser 200 m²). En zones UB et AUB, il est imposée une emprise au sol maximale de 30% pour éviter une sur-densification des quartiers.

Intervention n°5 : Où peut-on consulter le règlement écrit ?

Réponse n°5 : Le PLU arrêté le 18/09/2017 est toujours disponible sur le site Internet de la Commune. Le règlement écrit est donc consultable (il évoluera assez peu). D'ici la semaine prochaine, le power point sera accessible sur le site Internet. La Commune attend le retour des personnes publiques fin mai avant de diffuser toutes les pièces du PLU modifié.

Intervention n°6 : Il est demandé de préciser l'étendue des zones urbanisables sur La Foux. Pourquoi ne pas intégrer les parcelles au sud de la route ?

Réponse n°6 : Avec les contraintes importantes (3,5 ha à se répartir sur 4 hameaux), il était certain que les parcelles au sud de la RD 2211 ne pourraient pas être inscrites en zones urbanisables. De fait, dès le premier arrêt, elles ont été classées en secteur Ap. Aujourd'hui, il nous faut réduire un peu plus les zones situées au nord de la route. Impossible dans ces conditions d'espérer un agrandissement des zones constructibles vers le Sud.

Intervention n°7 : Le bureau d'études précise qu'il faut vraiment considérer le PLU comme une première étape. Il est indispensable de quitter le régime du RNU pour ensuite pouvoir « négocier » une évolution du PLU. Ceci est d'autant plus important que d'ici 5 années, le PLU intercommunal va s'étudier. Il est impératif d'avoir un PLU pour défendre chaque hameau. Car au RNU, il n'y a plus rien à négocier...

Intervention n°8 : Pourquoi inscrire un secteur Nj sous le hameau de La Foux ?

Réponse n°8 : Ce site, déjà protégé au POS, présente un enjeu paysager majeur. De plus, le hameau dense profite ainsi d'espaces de respiration. De façon paradoxale, ce site est constructible au RNU mais des sursis à statuer seront apposés à tout permis pour ne pas remettre en cause l'économie générale du PLU.

Intervention n°9 : Sur Le Moustiret, des terrains anciennement constructibles ne le sont plus alors qu'ils sont desservis par les réseaux. Ce n'est pas normal.

Réponse n°9 : Malheureusement, la présence ou non des réseaux n'est absolument pas prise en compte par les services de l'Etat. La Commune a évoqué les investissements publics à de multiples reprises mais l'argument n'est absolument pas entendu. Seule





compte la surface consommable. Par contre, dans un second temps, il faut espérer que les zones urbanisables pourront s'étendre vers les sites déjà desservis par les réseaux.

Intervention n°10 : M CLUET et Mme BIZOT-GASTALDI insistent sur un point essentiel : Le Droit à construire n'est pas éternel. Il dépend d'un document d'urbanisme. Il faut donc que les propriétaires concernés par des zones urbanisables dans le futur PLU déposent au plus vite des permis une fois le document approuvé. Cela permettra d'argumenter à terme une évolution des zones constructibles. A l'inverse, si rien ne se fait, la Commune ne pourra s'opposer aux services de l'Etat ou autre lorsqu'il s'agira de déclasser les zones. Pour information, PEYROULES a réussi à négocier un taux démographique à +1,6% alors que dans le PLUi en cours sur l'ancienne communauté de communes du Moyen Verdon, le taux n'est que de +0,5%... Il faut vraiment que les propriétaires jouent le jeu. La rétention foncière jouera contre eux à termes.

Intervention n°11 : En zone AUB, rien ne peut se faire ?

Réponse n°11 : Si. La zone AUB est réglementée comme la zone UB. Par contre, les permis ne pourront être acceptés qu'une fois les stations d'épuration améliorées. Ces travaux devraient être achevés en 2020. La seule zone bloquée est la zone AUS au nord du hameau (il faudra modifier le PLU pour la rendre constructible).

Intervention n°12 : Pour la zone AUS, un permis ne pourra plus être contesté à cause de l'assainissement collectif mis en place ?

Réponse n°12 : Tout à fait. Au regard des problèmes d'assainissement dans ce vallon, des travaux d'extension du réseau collectif sont indispensables. La zone AUS a donc été définie avec l'accord des services de l'Etat. Lorsque les travaux auront été réalisés, la zone AUS pourra être classée en zone AUB ou UB après une modification du PLU. Après cette modification du PLU, les propriétaires auront obligation de se raccorder au réseau collectif.

Intervention n°13 : Des parcelles sont inscrites en secteur Ap sur La Foux alors qu'il y a les réseaux !

Réponse n°13 : Malheureusement, comme pour Peyroules, La Bâtie ou Le Mousteiret, la présence ou non des réseaux n'est absolument pas prise en compte par les services de l'Etat. Seule compte la surface consommable. Par contre, dans un second temps, il faut espérer que les zones urbanisables pourront s'étendre vers les sites déjà desservis par les réseaux.

Intervention n°14 : Pourquoi la Commune ne met pas en œuvre la Taxe Foncière sur les Terrains Non Bâties pour lutter contre la rétention ? Cela permettrait d'appliquer concrètement le PLU.

Réponse n°14 : La TFTNB est très élevée (plus de 10 000 € par an sur la côte). Elle semble hors d'échelle par rapport aux revenus des propriétaires et par rapport à la pression foncière existante sur la Commune.

Intervention n°15 : Quand est-ce que sera approuvé le PLU ?

Réponse n°15 : La Commune espère passer en CDNPS en juin 2018, au pire en juillet 2018. Si l'Arrêt a lieu en septembre, il faut compter trois mois d'avis des personnes publiques associées puis trois mois pour organiser l'enquête publique et recevoir les conclusions du commissaire enquêteur. L'approbation pourrait avoir lieu en avril 2019.

Les habitants n'ayant plus de remarques, M le Maire les remercie une nouvelle fois pour leur présence et clôt la réunion à 15h20.

