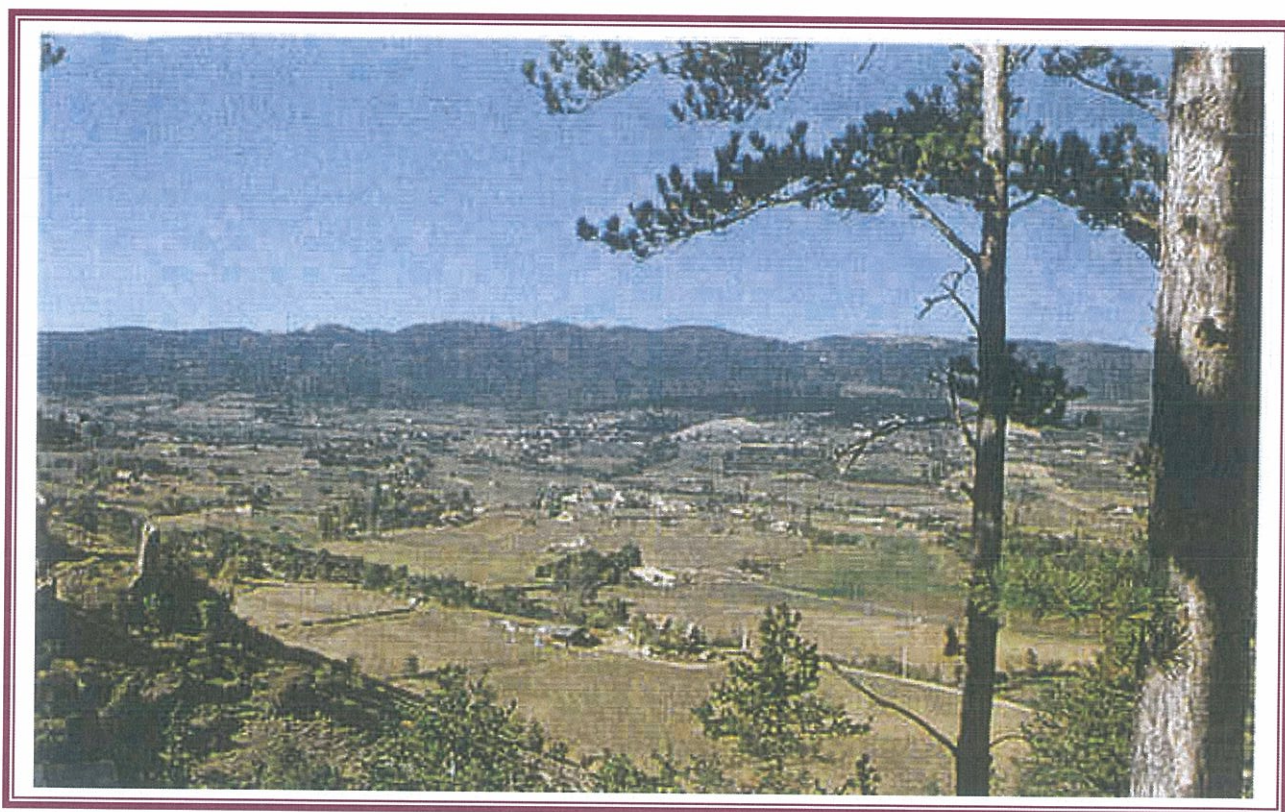




Rapport de Présentation

Commune de Montlaux - Alpes de Haute Provence



ABROGATION DU POS DE MONTLAUX
APPROUVE LE 9 DECEMBRE 1987

Octobre 2005

PREAMBULE

Le présent rapport a pour objet d'exposer les raisons pour lesquelles la Commune de Montlaux a décidé d'abroger le POS en vigueur en date du 9 décembre 1987. Ce document n'a jamais été modifié.

Le POS du 19 décembre 1987 comporte beaucoup de dispositions ambiguës qui rendent difficile l'instruction des permis de construire. Par ailleurs, la commune souhaite réaliser une salle polyvalente sur un terrain inconstructible au POS en vigueur.

En conséquence, la commune de Montlaux est dotée à ce jour d'un document d'urbanisme inadapté qui ne répond plus à ses besoins.

Par délibération en date du 9 juin 1997, la commune a prescrit la révision de son POS pour les motifs suivants : « *Les dispositions du POS actuellement approuvées ne permettent pas de maîtriser de façon satisfaisante la pression de l'urbanisme qui se disperse sur le territoire de la commune, compromettant gravement les terres agricoles et les paysages* ».

Cette procédure n'a jamais abouti. En effet, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ayant modifié les dispositions relatives aux POS (devenus Plan Local d'Urbanisme doté d'un projet d'aménagement et de développement durable), la commune de Montlaux, afin de se mettre en conformité avec la loi, s'est trouvée dans l'obligation de modifier son projet de document et de recommencer la procédure dès l'origine.

Or, la loi précitée propose une alternative à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en instituant la carte communale, nouveau document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales. Son contenu est allégé par rapport au PLU.

Pour ces raisons, la commune de Montlaux a décidé d'abroger son POS/PLU et d'élaborer une carte communale plus adaptée à ses besoins, comme nous allons l'expliquer ci-après.

I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Montlaux présente les caractéristiques d'une petite commune agricole située au pied de la montagne de Lure, dans le canton de Saint-Etienne-les-Orgues du département des Alpes de Hautes Provence. Elle se place à l'écart des voies de communication importantes telles que la CD 951.

Avertissement

Compte tenu de la petite taille de la commune, il convient de rester très prudent sur les comparaisons en taux ou même sur celles avec des territoires trop larges comme le département, la région voire la métropole. C'est pourquoi cette analyse compare la commune à son canton et précise les caractéristiques structurelles tout en déterminant les grandes tendances conjoncturelles depuis 1982.

Population

En 1999, la commune de Montlaux compte 132 habitants permanents contre 117 en 1990.

Entre 1990 et 1999, cette augmentation est le fait d'une conjonction entre :

- Une arrivée de nouvelle population depuis l'extérieur, soit un solde migratoire positif de 16 personnes,
- Une stabilité entre les décès et les naissances (solde naturel proche de 0).

Cette tendance récente est similaire à l'échelle du canton mais dans des proportions moindres, ainsi le taux d'accroissement annuel de la population de la commune est de 1.35% contre seulement 0.45% pour le canton.

A l'inverse dans la période inter censitaire précédente (1982-1990), le canton a enregistré une forte hausse de sa population (4.6%) alors que celle de la commune stagnait voir diminuait légèrement. En fait durant cette période, si le canton a enregistré un apport conséquent de population venant de l'extérieur, la commune de Montlaux n'en a pas bénéficié.

Premier constat, la hausse récente de la population de Montlaux augmente la part de celle-ci dans le canton. Elle demeure toutefois relativement faible (5.7% en 1999 contre 5.3% en 1990).

De façon plus précise, les caractéristiques de la population sont les suivantes :

- **Une taille des ménages modeste** en réduction par rapport à 1990 (2.32 contre 2.42) qui s'inscrit dans la tendance du canton (2.24 en 1999 contre 2.34 en 1990)
- **Un indice de jeunesse** (rapport entre les moins de vingt ans et les plus de soixante ans) montrant une **prédominance des seniors**, tendance s'accroissant depuis 1990 (0.77 contre 0.97 en 1999). A l'inverse, au niveau du canton, bien que cet indicateur reste inférieur à celui de la commune, il est en hausse par rapport à 1990 (0.64 contre 0.57 en 1990)
- **Une population active en légère diminution** depuis 1990 (77.1% contre 79.3%). Là encore, une tendance inverse au niveau du canton où la part de population active

s'accroît (77.1% contre 72.1). A noter qu'en 1999, 16 emplois étaient recensés dans la commune et 8 personnes se déclaraient chômeurs.

Deuxième constat, la commune apparaît aujourd'hui vieillissante compte tenu du départ des jeunes en âge de décohabiter mais surtout de l'arrivée de couples, qui semblent plus âgés. L'augmentation du nombre de ménages de deux personnes est à ce sujet significative. En 1999 sur 57 familles, la commune comprend 41 ménages de 2 personnes et moins, alors qu'en 1990 le rapport était de 30 sur 48.

Habitat

En 1999, Montlaux est composé de 133 logements contre 108 en 1990. Cette augmentation du parc est le fait de la restructuration du parc existant, car seulement 2 nouveaux logements ont été construits depuis 1990. Cette production nouvelle faible contraste avec celle enregistrée entre 1982 et 1990 (41 logements produits). Par ailleurs le niveau de confort du parc en 1999 confirme cette impression de réhabilitation et de restructuration de l'existant (accroissement des logements avec les éléments de confort classiques tel chauffage individuel, douche etc.)

La composition du parc met en évidence une prédominance des résidences secondaires, donc des logements occupés occasionnellement, par rapport aux résidences principales. Entre 1990 et 1999, les résidences secondaires ont progressé de 12 unités passant de 60 à 72 logements, soit 54% du parc alors que dans le même temps, les résidences principales ont gagné 9 unités pour atteindre 43% du parc, une vacance conjoncturelle de 3% complétant l'offre actuelle.

Au niveau des statuts d'occupation et des formes d'habitat, la très grande majeure partie des résidences principales est constituée de maisons individuelles et est occupée par ses propriétaires.

Les activités économiques

L'agriculture est l'activité économique principale. Elle ne présente aucun problème de « survie ». Les autres activités restent très réduites. Il n'existe par exemple pas de services de proximité (commerces, café...). Le tourisme s'est développé mais ne nécessite vraisemblablement pas d'extension de lieux d'accueil.

Les prévisions économiques pour la commune ne semblent pas avoir d'incidences particulières sur le développement urbanistique.

II. ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

L'étude des demandes de permis de construire et de déclarations de travaux pour la période de 1994 à 2002 permet de cerner de manière précise les besoins en construction sur la commune de Montlaux. Cette analyse a pour but d'affiner la pertinence de l'abrogation du POS sur le territoire communal.

Les nouvelles constructions

Il n'existe aucune demande de permis de construire portant sur de **nouvelles constructions** à usage d'habitation ou sur des bâtiments principaux à usage agricole ou à usage d'activités. En revanche, 27% des demandes, dont 24% pour les constructions à usage d'habitation concernent la construction d'**annexes** à un bâtiment principal existant. Ces annexes sont principalement des terrasses, remises, garages, serres et poulaillers... (voir tableau n°2)

La grande majorité des demandes a pour objet l'aménagement des bâtiments existants (70% du total des demandes d'autorisations) ou l'extension de ces bâtiments mais en plus faible proportion (22%).

Synthèse des Travaux 1994 à 2002:

(Tableau 1)

Objet :	Nombre :	Pourcentage sur total des demandes PC/DT:
Constructions Nouvelles :		
• Bâtiment principal	0	0%
-Agricole :	0	
-Habitation :	0	
-Activité :	0	
• Annexes :	20	27%
-Agricoles :	2	
-Habitation :	18	
-Activités :	0	
Travaux sur Constructions Existantes :	52	70%
-Agricoles :	2	
-Habitation :	46	
-Activités :	4	

La destination des demandes de permis de construire et de déclaration de travaux

-L'**habitation** est l'objet principal des demandes de permis et de déclarations de travaux : elle représente 89% des demandes. Pourtant, il n'existe pas de logique d'expansion en matière d'habitat (les demandes ne portent pas sur de nouvelles résidences d'habitation).

-Le développement des **activités agricoles** reste faible : Seulement 5% des demandes concernent une activité agricole.

-Les **autres activités** concernées par les demandes de permis de construire ne portent que sur le tourisme (4 demandes). Toutes ces demandes ont été refusées du fait de leur localisation en zone agricole NC.

Nature des travaux selon la destination des constructions 1994-2002(Tableau 2)

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	Nombre de demandes	Refus d'autorisation
Constructions Nouvelles dont :		
• Bâtiment principal :	0	0
• Annexes dont terrasses, remises, garages, abris, serre, poulailler:	18	2
Travaux sur Constructions Existantes dont :		
• Extension dont garages, remises :	12	5
• Réhabilitation et Rénovation :	22	3
• Changement de destination (vers l'habitation) :	3	1
• Aménagements extérieurs dont clôtures, piscine... :	9	
• Transformation et modification :		
Habitations légères (caravane)	1	1
Stationnement caravane	1	

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE	Nombre de demandes	Refus d'autorisation
Constructions Nouvelles dont :		
• Bâtiment principal	0	0
• Annexes dont distillerie, abri forage:	2	0
Constructions Existantes :		
• Extension (fromagerie,):	1	1 en attente
• Réhabilitation et Rénovation dont garage et hangar :	1	

(suite Tableau 2)

CONSTRUCTIONS A USAGE d'ACTIVITE et divers	Nombre de demandes	Refus d'autorisation
Constructions Nouvelles :	0	0
Constructions Existantes :		
• Extension (gîtes, chambres d'hôtes)	4	4
Total des permis et déclarations de travaux :	74	

Les refus d'autorisations

Les refus sont motivés par le fait que les demandes d'autorisations se situent en zone agricole (NC). L'article NC 1 du règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 9 décembre 1987, interdit « La création de toutes constructions et installations...autres que celles liées ou complémentaires à l'activité agricole ;... ».

La commune s'est notamment fondée sur ce motif pour écarter les demandes portant sur des activités liées au tourisme (gîtes et chambres d'hôtes).

Un seul refus a été motivé par la présence d'une zone inondable.

L'analyse des permis de construire et des demandes d'autorisations de construire sur la commune de Montlaux entre 1994 et 2002 permet de conclure à une faible extension de son activité agricole (qui reste son activité principale) et à un développement réduit de ses capacités résidentielles. Cette tendance correspond parfaitement aux données socio-économiques.

III. CONCLUSION

Au vu des éléments décrits ci-avant, il apparaît que la commune de Montlaux ne se place pas dans une logique d'extension urbaine. Sa taille et son caractère rural ne la contraignent pas à mettre en place un projet de développement urbain sur l'ensemble de son territoire.

Les besoins en habitat et en activités de la commune sont faibles ou basés sur la rénovation de l'existant.

Pourtant, deux projets, l'un portant sur la station d'épuration, l'autre sur la réalisation d'une salle polyvalente en zone inconstructible, imposent la révision de son POS/PLU.

La révision d'un POS/PLU est une procédure lourde qui a été renforcée par la loi SRU du 13 décembre 2000. En effet, le législateur impose un nouveau contenu pour le Plan Local d'Urbanisme :

Le POS/PLU révisé doit définir un projet d'aménagement et de développement durable sur l'ensemble du territoire communal.

L'élaboration d'un P.L.U. est donc longue, coûteuse et souvent inadaptée aux petites communes rurales sans projet de développement. Afin d'apporter une réponse à ce problème, la loi SRU du 13 décembre 2000 a consacré le régime de la carte communale.

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme simplifiés. Elles ont pour objet de fixer les modalités d'application des règles nationales d'urbanisme. Elles doivent respecter, au même titre que les Plans Locaux d'urbanisme, les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Elles doivent être également compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriales et les Schémas de secteur, les Chartes des Parcs Naturels Régionaux ainsi qu'avec les Plans de Déplacements Urbains et les Programmes Locaux de l'Habitat, s'ils existent (C. urb., art. L. 124-2).

Les cartes communales peuvent entraîner des transferts de compétence au profit des communes pour la délivrance des autorisations d'occupation des sols, par décision du Conseil Municipal (C. urb. Art. L. 421-2-1).

Les cartes communales délimitent les secteurs inconstructibles, et les secteurs constructibles. Dans les secteurs inconstructibles sont toutefois autorisées :

-L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (C. urb. Art. L. 124-2).

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme a introduit à cet article le « changement de destination ». La commune pourra ainsi faire évoluer les bâtiments existants dans les zones inconstructibles.

Selon l'article R.124-3

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

L'élaboration de la carte communale donne lieu à une enquête publique.

La carte communale répond donc parfaitement aux besoins en matière de règles d'urbanisme sur la commune Montlaux. En effet, les exceptions prévus à l'article R. 124-3 du Code de l'urbanisme permettent de répondre favorablement aux demandes de permis de construire présentées depuis ces dernières années sur le territoire de la commune. Ils portent majoritairement sur la rénovation et l'adaptation des constructions existantes lorsqu'ils se situent sur les terrains inconstructibles.