

Les Mées, le 5 août 2024

Objet : Avis de FNE 04 sur le projet de PLU d'Esparron-de-Verdon.

À l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur

Nous avons lu les réponses apportées aux diverses PPA et ne reviendrons pas sur les positions que nous avons défendues en CDPENAF et CDNPS puisque la commune a décidé de suivre l'avis de ces commissions.

Notre avis n'aborde donc que quelques autres questions peu ou mal traitées de notre point de vue par le PLU tel qu'arrêté et une réponse envisagée par la commune à une remarque de DLVA qui nous semble discutable.

1. Concernant la population attendue :

Le PADD vise à

"2.1 Encourager de nouveaux foyers à s'installer sur la commune "

en mettant en avant

"un objectif de croissance démographique cohérent avec les enjeux de l'Agglomération" soit "une variation annuelle moyenne de 0,8% sur 15 ans : (minoration du taux de croissance indiqué dans le SCOT de la DLVAgglo)."

Cet objectif constitue une très forte rupture avec le passé récent.

Le rappel de la prévision démographique retenue par DLVA en 2018 pour son SCoT est-il opportun ? cette prévision validée en 2018 était très optimiste comme nous l'avions soutenu en son temps amenant la CA à revoir formellement en baisse (mais sans changer les prescriptions qui en découlaient) la version de son SCoT arrêtée une 1^o fois ; de fait, elle est bien loin de se réaliser comme vient opportunément le rappeler l'analyse des résultats de l'application du SCoT réalisée par l'AUPA et publiée début juillet qui indique en page 120 :

"En effet, en gardant comme cap l'arrivée de 14 500 habitants à horizon 2035, la croissance annuelle moyenne devrait s'établir à 806 habitants alors qu'elle n'est que de 373 habitants entre 2017 et 2020. "

Sur le passé, le rapport de présentation constate la baisse de population depuis une bonne décennie mais ne donne pas de pistes d'explication quant au solde des entrées-sorties devenu nul puis négatif qui est venu renforcer les conséquences d'un solde naturel négatif de longue date comme dans la plupart des villages du secteur. Questionné en CDPENAF, Monsieur le Maire a repris l'explication par l'absence de constructions neuves qu'on retrouve en page 20 du Rapport de présentation

" →Ce faible nombre de Permis de Construire autorisant la création de nouveaux logements reste bridé par l'absence de document d'urbanisme depuis plus de 10 ans, l'application du PPRIF et de la Loi Montagne sur le territoire communal".

Ce qui renvoie à l'évolution du parc de logements et, comme on va le voir ci-dessous, ne constitue pas une explication complète. Bien d'autres facteurs peuvent jouer un rôle, absence d'emplois, de services locaux, difficultés de mobilité, ... facteurs qui ne jouent pas pour les résidents secondaires mais peuvent restreindre l'envie d'installation pour une résidence permanente..

Quant au futur, la "justification" (p.148 du Rapport de présentation) de cette partie de l'orientation générale n°2 se contente de redire le contenu du PADD et ne constitue en rien une justification puisque les causes du phénomène de déprime démographique n'ont pas été étudiées.



D'où notre demande :

1° Le diagnostic doit être complété par une analyse des causes potentielles du surplus de départs comparés aux arrivées d'habitants sur la commune. Cette analyse pourra alors servir à justifier par des actions claires le retournement attendu de la démographie locale.

2. Concernant l'évolution passée et future du parc de logements :

Cet objectif élevé en termes de population vient justifier la construction de 27 nouveaux logements sur la quarantaine prévus d'ici 2040, les autres étant dévolus aux résidences secondaires.

Concernant le passé, les données et leur commentaire indiqués sur cette même page 20 du Rapport de présentation laissent à penser qu'un phénomène de renouvellement du parc est particulièrement actif sur la commune :

"Le nombre global de logements (662 en 2020) est toujours en évolution positive (+ 12,1% entre 1990 et 1999 et + 8,5% entre 2014 et 2020). Cette augmentation correspond à une moyenne de 8 lgts par an sur les 10 dernières années (2009-2020).

...

En réalité, on constate clairement un arrêt total [de la construction neuve] en 2014 et 2016, et seulement 2 permis en individuel groupés en 2013, puis à nouveau 2 permis en individuel pur en 2017 ; soit 4 permis en 4 ans, ce qui reste inférieur au total connu (5) en 2012. Depuis 2017 aucun nouveau permis de construire a été accordé pour création de logement."

En gros, l'augmentation du parc de 56 logements entre 2014 et 2020 pour 4 permis délivrés sur la période, et en supposant que ces derniers ont bien donné lieu à construction, interroge : ces 4 logements n'expliquent évidemment pas une telle croissance du parc. Même si le nombre de permis délivrés entre 2009 et 2013 a été plus important (17), il était également bien inférieur à l'évolution du parc sur la période précédente (2009-2014).

De tels rapprochements de sources différentes sont bien sûr fragiles mais ils mettent en évidence une réalité : il ne s'agit pas là de récupération (bienvenue) de logements vacants puisque leur nombre n'évolue guère sur la dernière période, mais plus vraisemblablement de divisions de logements existants ou de mobilisation de constructions non précédemment destinées au logement, essentiellement au profit des résidences secondaires en forte augmentation tandis que le nombre de résidences principales est en gros stable.

Sur le futur, un phénomène de renouvellement du parc aussi important et prolongé dans le temps est-il voué à disparaître à l'annonce de l'arrivée d'un PLU ?

D'où deux demandes :

2° Sur le passé, le diagnostic aurait dû se pencher sur le renouvellement du parc à l'œuvre dans le village et, compte tenu de son importance, le rapport de présentation doit être complété pour s'efforcer de comprendre le phénomène.

3° Pour le futur, le PLU ne devrait pas faire une impasse totale sur ce mode de production de logements, apparemment fondamental pour la commune, mais considérer qu'il peut se poursuivre par exemple au profit de résidences secondaires, réduisant ainsi de manière significative le besoin en constructions neuves.



3. Concernant l'évolution du parc liée aux résidences secondaires :

Permis de construire ou non, cette partie du parc s'est largement développée récemment dans la continuité du passé. Le PLU arrêté prévoit 13 nouvelles constructions à cette fin, soit une part des constructions neuves inférieure à leur part actuelle dans le parc.

Les résidences secondaires jouent un certain rôle dans l'économie locale mais sûrement bien inférieur à celui des autres hébergements touristiques (campings). Leur développement n'est donc en rien indispensable sur ce plan et le PLU ne l'envisage pas comme tel.

Mais alors que le passé récent montre que l'absence d'autorisations de construction n'empêche guère leur multiplication, la question se pose d'être sûr que l'ouverture par le PLU de nouvelles possibilités ne fera pas que renforcer encore la part de ces résidences secondaires au détriment des résidences principales attendues. La densité relativement forte prévue dans les extensions pourrait dissuader des amateurs de résidence secondaire mais la forte attraction qu'exerce le contexte de sport nautique relativise beaucoup cette remarque. La question reste donc entière.

Au passage, alors que la taxe d'habitation ne porte plus maintenant que sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non destinés à une résidence principale; soulignons que son taux est particulièrement faible à Esparron (4,24% contre 13,6% en moyenne dans l'ensemble des communes du département. Si la commune entend limiter dans le futur l'essor des résidences secondaires, cet outil certes sans rapport direct avec le PLU, serait sans doute bienvenu.

Une autre solution qui peut être portée par un PLU est d'assurer une part significative de **logements sociaux** parmi ceux destinés aux résidences principales.

Hormis le projet de 2 logements à caractère social en 1^o phase de l'extension des Monges, le PLU n'envisage pas un tel développement de logements sociaux au prétexte de l'absence d'intérêt de la part de bailleurs sociaux sur le village¹ malgré celle effective d'H2P engagé notamment à la réhabilitation très prochaine de 4 logements collectifs selon le PLH en vigueur.

Par ailleurs, hors intervention de bailleurs sociaux, d'autres modalités comme le conventionnement de logements communaux ou privés ont des effets voisins en matière de destination des logements, modalités que préconise le PLH, mais ces possibilités ne semblent pas envisagées par le PLU, au moins à titre de recommandation.

A contrario, les articles Ua 4, Ub 4 et AU 4 du règlement imposent une **mixité sociale pour des projets de logements collectifs de plus de 300m²** qui laisse penser à du copié-collé d'un document applicable à une ville de taille significative plutôt qu'à un village. Des projets de cette taille ne sont pas prévus dans les extensions qui peuvent certes conduire à des projets d'aménagement d'ensemble mais portant sur de l'habitat individuel et non collectif ; et ils ne sont pas non plus attendus en zone U au vu des remarques dans le § suivant concernant la quasi absence de renouvellement urbain.

Dans cet esprit, nous demandons :

4^o L'extension de la portée des articles Ua 4, Ub 4 et AU 4 du règlement à tout programme d'aménagement d'ensemble qu'il porte sur du logement collectif ou bien du logement individuel.

¹ Explication donnée par M. le Maire en CDPENAF



4. Concernant le partage entre renouvellement urbain et extension urbaine pour les constructions neuves :

Les OAP indiquent la possibilité de 40 logements à construire en 3 secteurs Uaaa, 1AUa et 1AUb, tous trois en extension de l'enveloppe urbaine et a priori acceptables au titre de la loi Montagne et du PPRIF comme validé en CDNPS et CDPENAF.

Ainsi aucune densification n'est envisagée au sein des enveloppes urbaines à l'exception de celle très limitée du hameau de Bellieux (rapport de présentation p.36).

Autant on ne peut qu'approuver un PLU qui proscrit toute construction dans les anciennes zones NB, autant faire le constat d'une quasi impossibilité de densification des enveloppes urbaines est tellement rare dans les villages du département qu'elle ne laisse pas d'étonner quelque peu.

Ainsi, le PLH en vigueur indique pour Albiosc une production neuve attendue entre 2025 et 2027 jusqu'à 3 logements potentiels par densification des dents creuses au sein du tissu pavillonnaire existant.

Invoqué plus haut pour justifier la rupture démographique portée par le PLU arrêté, le SCoT est prescriptif sur ce sujet :

Prescription 24 : "Le SCoT fixe l'objectif global minimum de 30% des 8 600 nouveaux logements à construire dans les espaces potentiels de densification urbaine. " et un tableau précise cet objectif selon l'armature urbaine indiquant un objectif de 27% pour les pôles villageois.

Prescription 25 : "Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les espaces identifiés dans le livret 4 du rapport de présentation [cf plan extrait ci-après] comme des espaces préférentiels de densification (à l'intérieur des espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SCoT). Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent analyser les capacités de densification et de mutation dans ces espaces.

Il s'agit de promouvoir le renouvellement et le réinvestissement urbain à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des espaces urbanisés.

Ainsi l'objectif affiché de production de nouveaux logements à l'intérieur de l'espace urbain existant est un objectif à minima. Le SCoT demande aux communes d'exploiter de façon optimum leur capacité de renouvellement urbain, tous modes confondus. "

Le rapport de présentation du PLU arrêté ne répond pas vraiment à ces deux prescriptions, évidemment pas à la P24 (qui certes vaut pour l'ensemble des pôles villageois et non pas pour chacun d'entre eux) mais pas non plus à la P25, en tout cas à la phrase soulignée par nos soins ci-dessus.



Extrait du plan du Livret 4 du SCoT DLVA



Après avoir rappelé le volume de constructions neuves attendues, le rapport de présentation (pp 133 et suivantes) pose la question

"OU PRODUIRE ? ET COMMENT PRODUIRE ? "

et y répond en 3 étapes :

- "Etape 1 : identifier le bâti existant"
- "Etape 2 : identifier les villages, hameaux et groupes de constructions en référence à l'article L122-5 du code de l'urbanisme qui s'impose au PLU d'Esparron-de-Verdon : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (...) »."
- "Etape 3: Superposition du PPRIF, servitude opposable au PLU, approuvé par la Préfecture le 26/09/2013"

Les étapes 1 et 3 n'appellent pas de commentaire.

Par contre, l'étape 2 invoquant la loi Montagne qui doit certes jouer son rôle aurait dû être précédée d'une étape de repérage des possibilités de densification au sein des enveloppes urbaines existantes et pas seulement dans le cas du hameau de Bellieux ; pourquoi, par exemple, aucune construction n'est envisagée en zone Ub ? Même si la densité dans la zone U est de fait assez élevée, toute construction neuve, extension horizontale ou verticale de bâtiments existants ou destruction-reconstruction au profit d'un plus grand nombre de logements sont-elles impossibles ? le tableau p.144 du Rapport de présentation laisse à penser que 0,5 ha pourraient être consommés sur la durée du PLU en zone Ua et Ub mais peut-être à des fins autres que pour du logement ; puis il est indiqué

"Le centre village d'Esparron présente peu de disponibilités foncières intramuros : quelques bâtiments (foncier privé) peuvent néanmoins être encore réhabilités et restaurés (travail sur les logements vacants existants)."

Pourtant les perspectives de renouvellement urbain ne s'arrêtent pas à la mobilisation de logements vacants.

En conséquence, nous demandons :

5° Une réévaluation des possibilités de densification du tissu urbain existant alors que le rapport de présentation actuel affirme sans vraiment le démontrer son impossibilité (sauf à dose homéopathique sur le hameau de Bellieux).

6° Une réduction en conséquence du nombre des constructions prévues en zone AU alors que le PLU arrêté y prévoit quasiment l'ensemble des constructions neuves.

5. Concernant le phasage des ouvertures à l'urbanisation en zone AU

Les 3 OAP sectorielles concernées précisent un phasage sous la forme "phase 1 / phase 2", ou "phase1 / phase 2 / phase 3" mais n'indique nulle part à quel échancier se réfèrent ces découpages en 2 ou 3 phases.

Le passé met en évidence une forte pression de la part d'acheteurs à des fins de résidence secondaire et inversement une demande à fins de résidence principale qui n'est pas assurée ; le futur pourra être différent mais le risque existe largement de voir s'ouvrir de nouveaux projets d'aménagement d'ensemble alors même que de nombreux bénéficiaires des projets réalisés dans la ou les phases précédentes ne visent pas à une résidence permanente au détriment de la proportion prévue par le PLU arrêté.

En conséquence, nous demandons :

FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT ALPES DE HAUTE-PROVENCE

Fédération départementale des associations de protection de la nature et de l'environnement

Siège administratif : 18 boulevard de la République, 04190 Les Mées

Tél : 06 56 77 75 84 – contact@fne04.fr – www.fne04.fr

SIRET : 381 742 360 00021





- 7° Un calendrier indicatif (ex phase 1 = 2025-2032, phase 2 = 2033-2040 lorsqu'il y a deux phases prévues) plutôt qu'un simple phasage 1, 2, 3.**
- 8° Un engagement dans les OAP 2 et 3 à ce que la phase 2 en 1AUa, la phase 3 en 1AUb ne soient mises en œuvre qu'après vérification d'un taux de résidence principale à la hauteur attendue dans la partie construite en phase 1 pour le secteur 1AUa ou bien en zone Uaa.**

6. Concernant le stationnement

La commune a donné son accord à la demande de DLVA pour modifier l'Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés du règlement en augmentant le nombre de places de stationnement par logement à raison de

"2 places de stationnement par logement, complétées par une place supplémentaire à partir de la seconde tranche entamée de 80m² de SDP."

Un appartement de 85m² se verra donc accompagné de 3 places de stationnement, ... Bref, alors que l'espace est compté, que la densité est forte, que l'imperméabilisation et, au minimum la densification du sol correspondant au stationnement sont maintenant bien comprises comme dommageables, qu'il serait bien plus utile de développer des espaces de marche ou de déplacement léger, ... la voiture est reine !

- 9° Le principe de cette modification devrait être revu avec le retour au règlement initialement prévu.**

Pierre Gottardi
Président de France Nature Environnement
des Alpes de Haute-Provence

FNE 04
FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT
des Alpes de Haute-Provence
Siret 381 742 360 00021
www.fne04.fr

