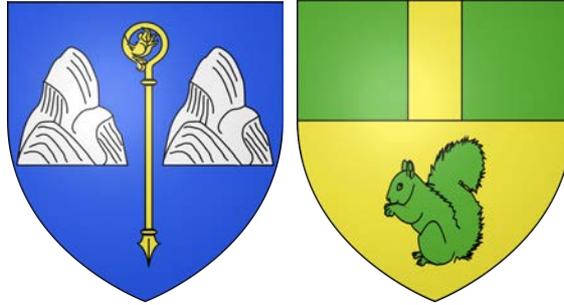


Département des Alpes de Haute-Provence

## Commune de Montagnac-Montpezat



# P.L.U.

(Plan Local d'Urbanisme)

# 2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Projet arrêté par délibération du  
Conseil Municipal du :

Révisions / modifications :

Mises à jour du document :

Approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du :



# SOMMAIRE :

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. ORIENTATIONS POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>  | <b>4</b>  |
| • 1.1 L'EQUILIBRE ACTUEL DU TERRITOIRE DEMEURE INCHANGE A L'HORIZON DU PADD .....  | 5         |
| <i>Terres agricoles.....</i>   | 5         |
| <i>Espaces naturels et boisés .....</i>  | 5         |
| • 1.2. UNE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE DANS LA CONTINUITÉ D'UNE ATTRACTIVITÉ COMMUNALE CONFIRMÉE .....  | 6         |
| • 1.3. L'HISTORIQUE DES INSTALLATIONS HUMAINES ET LA QUALITÉ DE VIE ACTUELLE DANS LES VILLAGES MÉRITENT UNE ATTENTION ET DES ACTIONS ..... | 8         |
| <i>Le patrimoine.....</i>  | 8         |
| <i>Le cadre de vie.....</i>  | 9         |
| • 1.4. LES RISQUES SONT PRIS EN COMPTE DANS LES PROJECTIONS DE DÉVELOPPEMENT DES DEUX VILLAGES .....                                       | 10        |
| • 1.5. L'ENVIRONNEMENT.....  | 10        |
| • 1.6. LES DIRECTIVES DE LA LOI MONTAGNE .....   | 11        |
| • 1.7. LES LOGIQUES D'ÉQUIPEMENTS ET DE RÉSEAUX .....  | 11        |
| <b>2. ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE DE MONTPEZAT .....</b>   | <b>12</b> |
| <i>Rappel des constats.....</i>  | 12        |
| • 2.1. ORIENTATIONS : POPULATION, DÉVELOPPEMENT ET CADRE DE VIE .....  | 13        |
| • 2.2. ORIENTATIONS : ÉCONOMIE ET TOURISME.....  | 13        |
| • 2.3. ORIENTATIONS : HISTOIRE DU VILLAGE ET PATRIMOINE .....  | 14        |
| <b>3. ORIENTATIONS POUR LE TERRITOIRE DE MONTAGNAC.....</b>  | <b>15</b> |
| <i>Rappel des constats.....</i>  | 15        |
| • 3.1. ORIENTATIONS : POPULATION ET CADRE DE VIE.....  | 16        |
| • 3.2. ORIENTATIONS : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES .....  | 17        |
| • 3.3. ORIENTATIONS : HISTOIRE DU VILLAGE ET PATRIMOINE .....  | 17        |
| • 3.4. ORIENTATIONS : RISQUES ET ENVIRONNEMENT .....   | 17        |



# introduction

Le diagnostic réalisé (état des lieux et éléments prospectifs) et les réunions conduites ont permis de définir les enjeux et les objectifs qui conditionnent les orientations générales du PADD.

Les enjeux de la commune ont été définis en intégrant la notion de développement durable. Pour être considéré comme durable, le développement d'un territoire s'appuie sur l'équilibre entre son développement économique et social, dans le respect de son environnement.

**Le projet de territoire se construit autour de la volonté communale de prendre en compte les spécificités des deux villages pour définir les conditions d'un développement commun cohérent.**

**Pour cela la commune définit des orientations portant sur l'ensemble de son territoire, complétées par des orientations focalisées sur chacun des deux villages.**

# 1. Orientations pour l'ensemble du territoire communal



## • 1.1 L'équilibre actuel du territoire demeure inchangé à l'horizon du PADD

Les élus souhaitent pérenniser les caractéristiques des deux entités du territoire :

### **Terres agricoles**

**La commune décide :**

- **la préservation des terres agricoles du plateau, notamment autour du village de Montagnac, ainsi qu'au sud de Montpezat.**
- **la préservation des poches agricoles sur le territoire de Montpezat**

**Pour assurer cette préservation, la commune décide :**

- **l'identification des sièges d'exploitation et des constructions agricoles, afin de fixer les règles de leur devenir tout en favorisant le maintien et le développement de l'activité agricole ;**
- **la prise en compte des groupements et constructions isolées non agricoles, afin de fixer les règles de leur devenir et prévenir leur étalement ;**
- **la préservation des continuités écologiques présentes au sein ou aux abords des espaces agricoles et tout particulièrement dans les espaces à enjeux forts ;**

Toutefois, la commune ne s'oppose pas à de futures réflexions sur des perspectives d'installation de fermes photovoltaïques sur son territoire, en dehors des secteurs d'enjeux écologiques, paysagers et agricoles les plus forts.

### **Espaces naturels et boisés**

**La commune décide :**

- **la préservation des espaces naturels et boisés, des ripisylves qui accompagnent les vallons du plateau ainsi que des principales continuités écologiques, des abords de Montpezat par une maîtrise du développement du village, pour conserver cet environnement propice à un développement touristique de qualité ;**
- **la prise en compte des groupements et constructions isolées afin de fixer les règles de leur devenir.**

## • 1.2. Une projection démographique dans la continuité d'une attractivité communale confirmée

La commune compte actuellement environ 424 habitants.

### **Une attractivité démographique confirmée, y compris auprès des actifs :**

- La commune a connu un taux d'accroissement annuel ayant atteint 4,13 % entre 1975 et 1982, + 2,5 % entre 1999 et 2010 et actuellement +0,6 % entre 2012 et 2017, demeurant attractive ;
- La taille moyenne des ménages est très stable, établie autour de 2,2 habitants depuis 1990 ;
- Le taux d'activité est passé de 66,1 % en 2010 à 72,3 % en 2017, témoignant d'une bonne attractivité auprès des actifs.

### **Une dynamique résidentielle vertueuse, qui tarde toutefois à s'appliquer aux logements vacants :**

- Alors que le nombre de résidences principales continue à lentement augmenter ;
- Le nombre de résidences secondaires se stabilise ;
- Le nombre de logements vacants explose en 10 ans (de 13 en 2007 à 64 en 2017, soit une part de 13,2%) ;
- L'indice de concentration de l'emploi est fort, en 2017, avec 69,5 % mais avec un nombre d'emplois faible (87) et en baisse ;
- Des parts respectives de résidences principales et résidences secondaires stabilisées autour de 40% et 47% mais qui ont été amputées récemment par la progression des logements vacants ;
- Des logements vacants néanmoins actuellement en voie de résorption depuis 2017 [mais non encore visibles sur les statistiques actuellement disponibles].

### **Une consommation de foncier à modérer :**

- Entre 2000 et 2014, la consommation de foncier (évolution de la tâche urbaine) a été d'au moins 10,9 ha [sans tenir compte des constructions dont la date n'est pas connue], soit 0,73 ha /an, en moyenne ;
- Compte tenu d'une augmentation d'environ 60 logements sur la même période, on peut estimer la densité moyenne du foncier consommé à environ 5,5 logements / hectare, témoignant d'une consommation de foncier peu économe.

### **La commune décide :**

- **de projeter le développement de la population : elle fait l'hypothèse d'une augmentation de population de 45 habitants d'ici 10 ans, dont 5 à Montpezat, suivant une évolution démographique visée de +1,00 % par an, avec une stabilisation de la part des résidences secondaires à environ 46,8 %, une résorption des logements vacants au rythme de 8 en 10 ans, avec le maintien de la taille moyenne des ménages à 2,2 personnes.**
- **de contribuer à la maîtrise, dans le document PLU, des conditions d'un accueil de population correspondant aux caractéristiques propres de chacun des deux villages**

**Le besoin résultant de production de logements est de 23 unités. La rétention foncière qui sera prise en compte pour le calcul des besoins fonciers résultants est estimée à 30%.**

La commune veillera notamment à créer des conditions différentes de développement, à orienter vers des typologies de logements qui peuvent induire des typologies d'habitants, et à favoriser une mixité de fonctions pour permettre l'installation d'activités sur la commune.

- **de l'accueil des activités sur le territoire communal par une mixité de fonctions dans l'urbanisation**

Ce choix sera transcrit dans la procédure de PLU par une mixité raisonnée affichée dans les règles des zones urbanisées ou à urbaniser, et non par la délimitation d'une zone dédiée aux activités.

- **de prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour accompagner le développement attendu, à partir du constat de la localisation des équipements actuels**

Les outils du PLU permettent le maintien et l'extension des équipements et aménagements actuels, ainsi que la réserve d'emprises pour les équipements futurs

- **de fixer un objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, avec :**

- **une priorité à donner à la mobilisation des logements vacants et à la densification de l'enveloppe urbaine existante ;**
- **une densité à maîtriser dans les extensions urbaines, fixée à 15 logements / hectare, en compatibilité avec l'objectif fixé par le D.O.O. du SCOT de la DLVA ;**
- **une consommation de foncier à limiter à moins de 0,2 hectare / an.**

- **1.3. L'historique des installations humaines et la qualité de vie actuelle dans les villages méritent une attention et des actions**

## **Le patrimoine**

### **La commune décide :**

- **de préserver la lisibilité des deux villages, ainsi que des lieux habités significatifs, et la mémoire de leur installation dans leurs sites respectifs.**
  - Les dispositions du PLU applicables dans les villages ou les groupements d'habitats anciens veilleront à faire respecter la cohérence des futurs aménagements et constructions avec ces constats.
- **de préciser les conditions d'occupation et de réhabilitation du centre ancien des deux villages**
  - Une attention particulière sera portée au traitement du bâti existant et neuf dans les villages, ainsi que des dispositifs d'énergies renouvelables qui seront exclus des parties historiques des villages ainsi que des secteurs à enjeux paysagers forts.
- **de préserver et de mettre en valeur les éléments patrimoniaux**
  - Le rapport de présentation mentionnera une liste des éléments patrimoniaux (sites, éléments bâtis ou végétaux, cônes de vues,...) ; ils seront localisés sur les documents graphiques et des règles appropriées à leur conservation et leur mise en valeur seront mentionnées.

## Le cadre de vie

### La commune décide :

**- d'inscrire dans le PLU l'importance, pour la vie des deux villages, du maillage des espaces publics, de la trame des jardins, ainsi que des cheminements piétons et automobiles.**

- Le rapport de présentation fera état des espaces publics existants et à créer, pour les deux villages, et pour leurs extensions.
- La « trame verte » liée aux jardins des villages apparaîtra dans les OAP pour affirmer les choix de préservation de la commune et les aménagements à effectuer pour un maillage de ces espaces au profit des habitants.
- Les possibilités de trajets automobiles, de stationnement, les autres modes de déplacements (chemins piétons) seront mentionnés dans le rapport de présentation et transcrits dans les OAP.
- Ce schéma traduira les choix communaux concernant l'orientation des modes de déplacement pour chacun des villages et permettra la mise en place des réservations nécessaires dans le document PLU.

## • 1.4. Les risques sont pris en compte dans les projections de développement des deux villages

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques, notamment feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, rupture de barrage, et séisme. Des études spécifiques ont notamment été réalisées par la commune au titre du risque inondation.

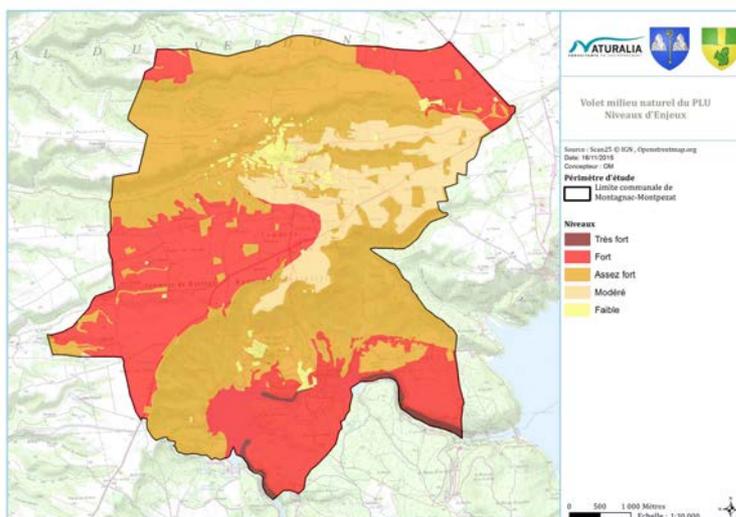
**La commune décide :**

- **d'exclure des zones constructibles, tant que des solutions n'auront pas été trouvées avec les services de l'État, les terrains qui ne sont desservis que par le ravin du Grand-Vallon.**
- **d'une manière générale, et pour les deux villages, de délimiter les zones constructibles en tenant compte des bassins versants et des ravins, même lorsqu'ils sont à sec, afin de prévenir tout risque d'inondation ou de ravinement.**
- **la commune décide de veiller à ce que la constructibilité et les zones futures d'extension respectent un recul par rapport aux ravins, et évitent les pentes les plus fortes.**

## • 1.5. L'environnement

Le territoire communal est concerné par de forts enjeux écologiques (faune / flore, habitats, trame verte et bleue...).

**La commune décide :**



- **de concentrer son développement dans et à proximité immédiate des sites déjà urbanisés ;**
- **de protéger les sites à enjeux écologiques, réservoirs de biodiversité et continuités écologiques de son territoire, notamment aux abords des sites à enjeux (urbanisation, espaces agricoles...).**

## • 1.6. Les directives de la loi Montagne

Le territoire communal est concerné par les exigences de la loi Montagne :

- Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservés ; pour satisfaire à cette exigence de préservation, l'urbanisation doit se réaliser en continuité de l'urbanisation existante, sauf à justifier que cette discontinuité est compatible avec les objectifs de préservation.
- Les parties naturelles des rives du plan d'eau sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive.

**La commune décide de concevoir les extensions des deux villages en tenant compte des caractéristiques de site, du relief et des risques.**

## • 1.7. Les logiques d'équipements et de réseaux

La commune poursuit son développement en adaptant les équipements collectifs à ses besoins qui évoluent, en synergie avec les collectivités voisines, notamment.

**La commune décide de continuer l'adaptation constante de ses équipements (notamment scolaires, de petite enfance, stationnement) et réseaux techniques (assainissement, AEP).**

- La commune ne poursuit pas de projet particulier en matière de réseaux d'énergie ou de réseaux numériques.

## 2. Orientations pour le territoire de Montpezat



### Rappel des constats

**Un site fort, une image patrimoniale et touristique entre le Verdon et le plateau**

**Une occupation touristique dominante, mais contenue**

- 10 à 15 habitants permanents (village et écarts) ;
- 40 à 50 personnes en résidences secondaires ;
- Une capacité d'accueil importante des deux structures d'hébergement touristique :

Belhambra accueille jusqu'à 750 personnes

Le camping du Coteau de la Marine a une capacité de 1500 personnes

## • **2.1. Orientations : population, développement et cadre de vie**

### **La commune décide :**

- **de ne pas aggraver, dans les choix du PLU, le déséquilibre dommageable entre les personnes en résidences secondaires, ou inactives, et les résidents permanents actifs,**
  - L'utilisation des outils présents dans la procédure devra favoriser l'accueil de résidents permanents.
- **d'accueillir environ 5 habitants supplémentaires,**
- **d'évaluer les capacités résiduelles d'accueil dans le cœur du village et de réhabiliter l'existant :**
  - en conservant les caractéristiques d'aspect et d'implantation du cœur de village,
  - en maintenant la contrainte "plan de masse" du document d'urbanisme en vigueur,
  - en y adjoignant un corps de règles qui permettent une gestion non ambiguë,
- **d'aménager et de créer des espaces publics,**
  - en respectant la logique du site, la place des jardins et des espaces de nature,
  - en organisant la place de l'automobile (stationnement) et des piétons, des habitants et des vacanciers,
- **de prévoir et d'ajuster, si nécessaire, les équipements nécessaires à ces ambitions (eau potable, STEP).**

## • **2.2. Orientations : économie et tourisme**

### **La commune décide :**

- **de maîtriser l'évolution des capacités d'accueil des structures touristiques et leurs conditions d'insertion :**
  - en maintenant, sans extension, les structures actuelles d'accueil, village de vacances, camping et résidence hôtelière,
  - en portant attention aux changements de destination du bâti isolé,
- **de développer, en les réglementant, les équipements de plein air liés au sport et aux loisirs.**

## • 2.3. Orientations : histoire du village et patrimoine

La commune décide :

- d'identifier ce qui témoigne de l'historique de l'installation humaine à Montpezat, et les éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis,
- de définir un plan de masse, au travers de l'OAP correspondante, permettant de respecter le cadre patrimonial ;
- de définir des règles architecturales garantes du respect du patrimoine et du cadre paysager.

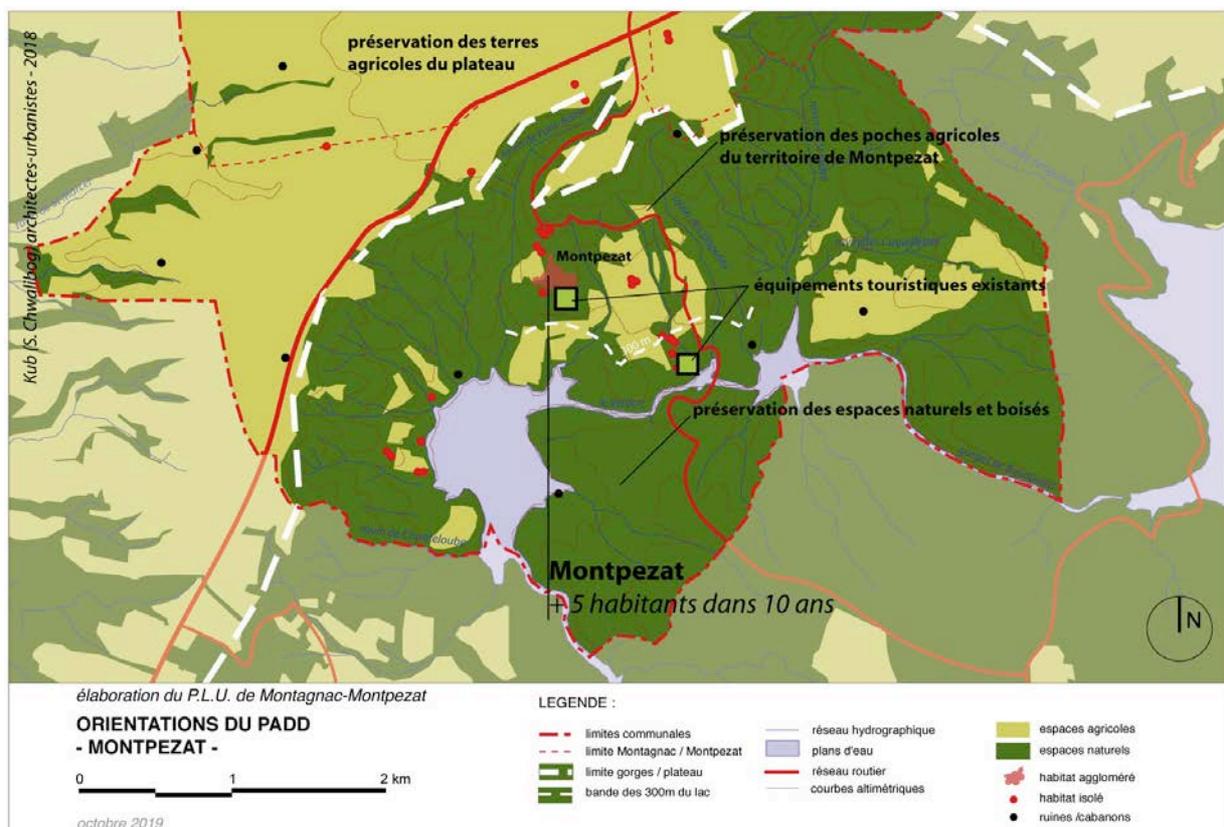


Schéma des orientations du PADD pour le territoire de Montpezat

### 3. Orientations pour le territoire de Montagnac



#### Rappel des constats

**Une installation du village en éperon entre deux vallons**

**Une population, 400 à 415 habitants**

**Une animation villageoise maintenue par les services et les équipements**

**Un déficit d'emplois sur la commune.**

**Un territoire agricole majoritairement préservé**

**Des espaces naturels qui se construisent aux abords du village au gré des opportunités**

## • 3.1. Orientations : population et cadre de vie

La commune décide,

- **de grandir de manière mesurée pour maintenir les services et les équipements en prévoyant l'accueil de nouveaux habitants,**
  - Accueillir jusqu'à 40 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU, en s'appuyant prioritairement sur la mobilisation des logements vacants.
  - L'utilisation des outils présents dans la procédure devra favoriser l'accueil de résidents permanents.
- **de densifier les zones urbanisées du village,**
- **d'organiser et de réglementer l'extension de Saint-Christophe, en respectant une zone de protection autour de la chapelle, sans extension de l'urbanisation à l'est, et en restant vigilant à la préservation des terres agricoles et des espaces d'enjeux écologiques**
  - Fixer une limite claire pour préserver les secteurs appartenant au plateau,
- **d'admettre une mixité raisonnée entre habitat et activités,**
- **d'aménager et de créer des espaces publics et des équipements qui confortent l'animation et la vie du village, dans la continuité de la politique d'aménagement active, menée depuis 10 ans,**
  - en respectant le site, les éléments patrimoniaux, la place des jardins et des "zones vertes",
  - en organisant les trajets et la place de l'automobile et des piétons, et en réservant dans le document PLU les terrains nécessaires à ces aménagements,
  - en délimitant un espace de mise en valeur paysagère du pied de village, à l'adret : le « Parc du vallon ».
- **de prévoir et d'ajuster les équipements nécessaires à ces ambitions, notamment,**
  - mener une reconquête active des logements vacants par des acquisitions et des réhabilitations,
  - redonner sa place à l'ancien canal pluvial au pied du village, au nord de la route départementale, pour limiter les risques d'inondation et améliorer le recueil des eaux pluviales,
  - prévoir les ouvrages complémentaires de rétention des eaux,
  - réserver les espaces nécessaires à la desserte sécurisée des quartiers (piétons et autos),
  - localiser des aires de stationnement pour les cars, les camping-cars
  - accompagner l'aménagement des terrains de sports et de loisirs
  - anticiper la création d'une voie de contournement par l'est du village vers la RD11 ;
  - ajuster, si nécessaire, les conditions de la desserte en eau potable et des capacités de la STEP.

## • 3.2. Orientations : activités économiques

**La commune décide de prévoir l'accueil des artisans et des entreprises, dans le cadre d'une mixité raisonnée entre habitat et activités.**

- Parallèlement elle participera, au sein de l'agglomération, à la réflexion sur les localisations de relative proximité de zones dédiées à cet accueil.

## • 3.3. Orientations : histoire du village et patrimoine

**La commune décide :**

- **d'identifier ce qui témoigne de l'historique de l'installation humaine à Montagnac, et les éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis**
- **de définir des règles architecturales garantes du respect du patrimoine et du cadre paysager.**

## • 3.4. Orientations : risques et environnement

Outre le risque incendie, la commune est notamment concernée par le risque inondation, lié aux crues torrentielles, par le risque retrait-gonflement des argiles, concomitant à des problèmes de ravinement le long des ravins et sur toutes les pentes entre le plateau et le Verdon (aléa moyen).

**La commune décide :**

- **d'inscrire, dans la démarche et dans son projet, la prise en compte du risque inondation et de réserver dans le document PLU les espaces nécessaires aux aménagements qui limiteront ce risque et qui faciliteront l'évacuation des eaux pluviales ;**
- **d'exclure des zones constructibles, tant que des solutions n'auront pas été trouvées avec les services de l'État, les terrains qui ne sont desservis que par le ravin du Grand-Vallon ;**
- **de veiller à ce que la constructibilité et les zones futures d'extension respectent un recul par rapport aux ravins, et évitent les pentes les plus fortes.**

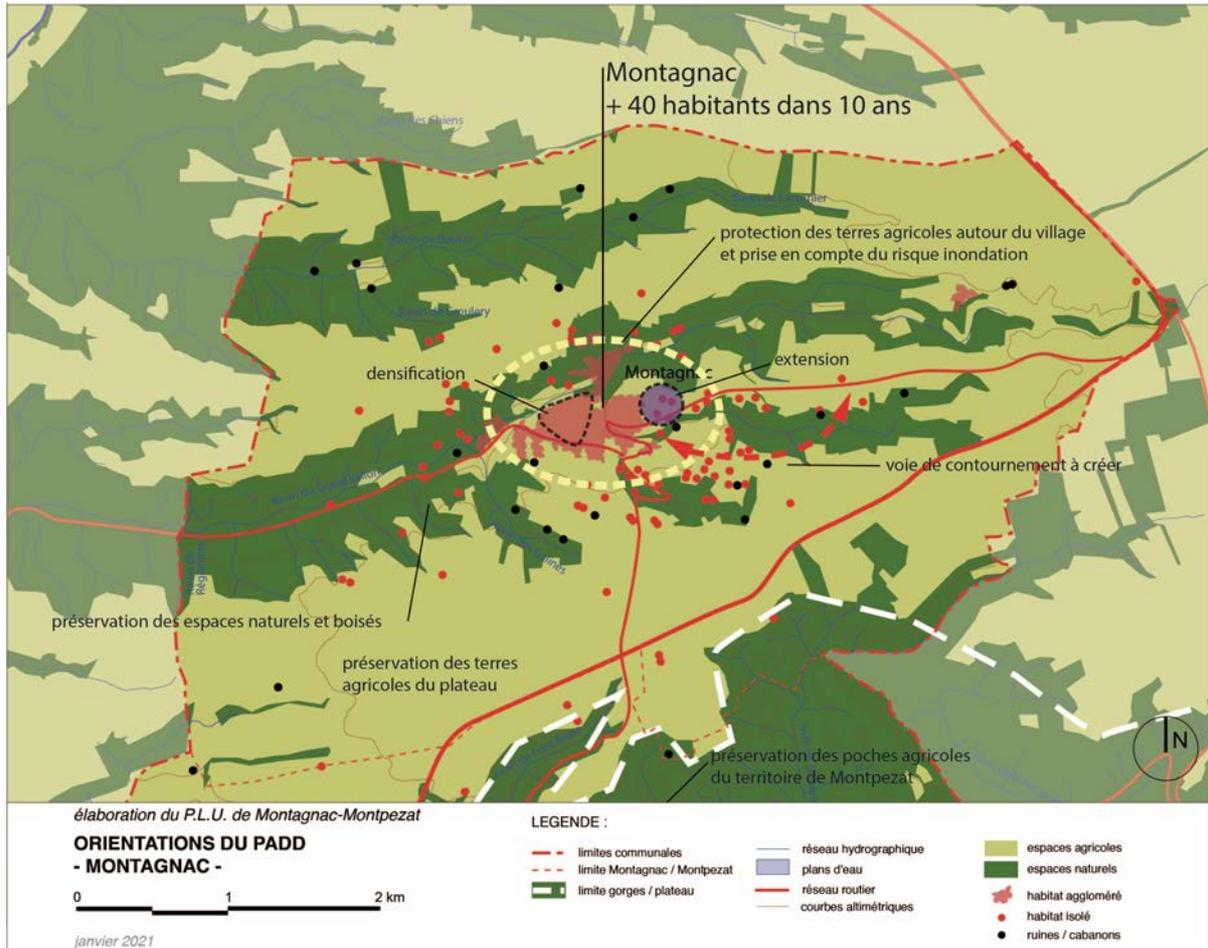


Schéma des orientations du PADD pour le territoire de Montagnac



élaboration du P.L.U. de Montagnac-Montpezat

LEGENDE :



- limites communales
- - - limite Montagnac / Montpezat
- limite gorges / plateau
- réseau hydrographique
- plans d'eau
- réseau routier
- bande des 300m du lac
- courbes altimétriques
- espaces agricoles
- espaces naturels
- habitat aggloméré
- habitat isolé
- ruines / cabanons