



## RÉUNION PUBLIQUE

LUNDI 2 MAI 2022



### **Commune de Saint Crépin**

Place de l'Eglise  
05600 SAINT CREPIN  
Tél : 04 92 45 02 71  
Mail : [mairie@saintcrepin.com](mailto:mairie@saintcrepin.com)



### **SARL ALPICITE**

05200 Embrun  
Tél : 04 92 46 51 80  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
Site internet : [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)

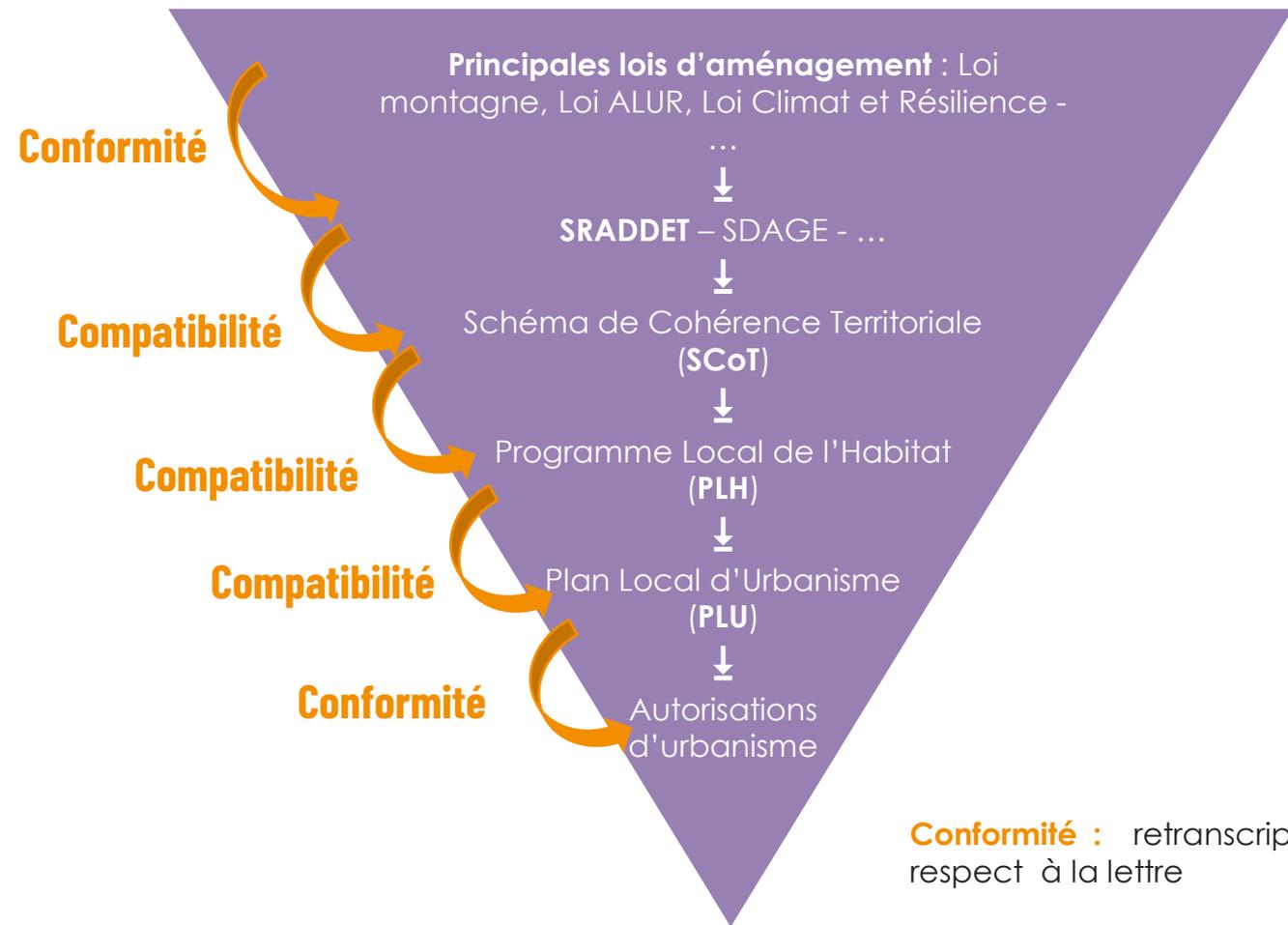


## EVOLUTION DES ZONES AU



- 1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR
- 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE
- 3/ LES OUTILS FONCIERS ET FINANCIERS

1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR



**Conformité** : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

**Compatibilité** : respecter l'esprit de la règle

## 1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR

## Vers la disparition des zones A Urbaniser (AU) ...

Depuis l'approbation de votre PLU le 28 juin 2019, deux évolutions réglementaires sont venues limiter la consommation d'espaces :

- ✓ **Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région SUD PACA opposable depuis le 15 octobre 2019**
  - **Objectif affiché de diviser par 2 la consommation d'espaces d'ici 2040, protéger les terres agricoles irriguées et les zones Natura 2000 des constructions. Les extensions des zones concrètement bâties sont ciblées par ces mesures.**
  - **RAPPEL** : L'ensemble des zones bâties de Saint Crépin sont situées dans un site Natura 2000.
  
- ✓ **La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021**
  - **Objectif de Zéro Artificialisation Net en 2050** par rapport à la consommation réalisée entre le 22/08/11 et le 22/08/21.
  - **Une première étape avec un objectif de division par 2 d'ici le 22/08/31 ;**
  - **Les PLU ont l'obligation d'intégrer la loi d'ici au 22/08/27 faut de quoi les zones AU ne sont plus urbanisables ;**
  - Depuis le 22/08/21, toute consommation d'espace réalisée vient en déduction du volume autorisé d'ici à 2031.



## 1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR

consommation d'espaces NAF 2009-2020

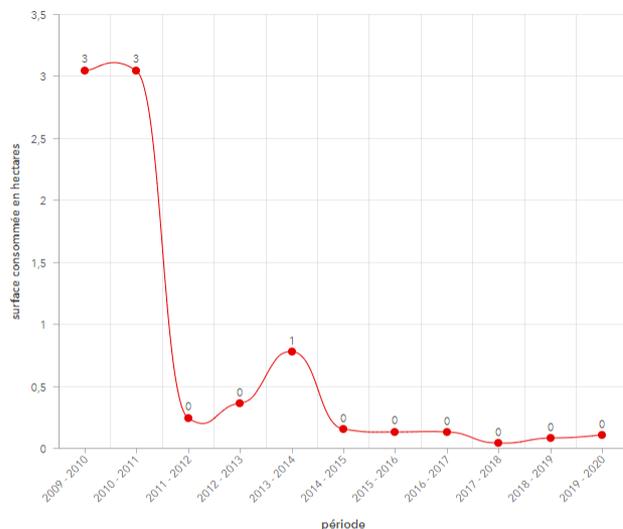
Région  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Départements  
Hautes-Alpes

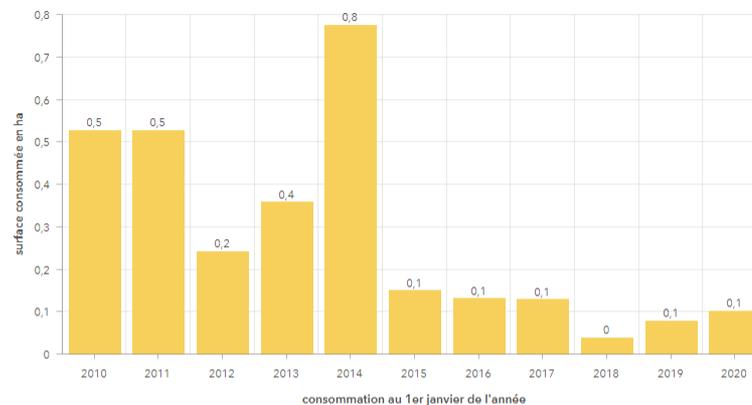
EPCI  
CC du Guillemois et du Queyras

Communes  
Saint-Crépin

Consommation totale\* (en hectares) entre 2009 et 2020

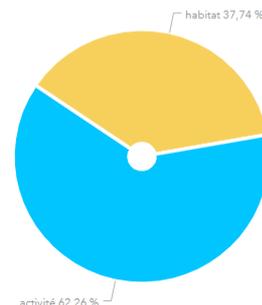


consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2020



évolution vers habitat    évolution vers activités    évolution vers mixte    évolution vers inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2020



# 8 ha

Consommés entre 2009 et 2020

# 2 ha

2012-2017: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

👤 733 habitants en 2017  
+ 80 par rapport à 2012

👨‍👩‍👧 325 ménages en 2017  
+ 31 par rapport à 2012

💼 288 emplois en 2017  
+ 34 par rapport à 2012



Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

A priori environ 2ha ont été consommé depuis 2012 et 6 ha avant. **En application de la loi Climat et du SRADDET la commune n'aurait le droit qu'à 1ha d'ici 2031.**

**RAPPEL : Le PLU a autorisé environ 11,7 ha de terrain dont 8,74 en zone AU !**



## EVOLUTION DES ZONES AU



- 1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR
- 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE
- 3/ LES OUTILS FONCIERS ET FINANCIERS

## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE

### Pourquoi suis-je classé en zone AU ?

Les zones AU se distinguent des zones Urbanisables (U) en raison de l'insuffisance des infrastructures existantes pour réaliser l'opération soit en périphérie soit à l'intérieur de la zone.

L'article R151-20 du code de l'urbanisme en apporte la définition suivante :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

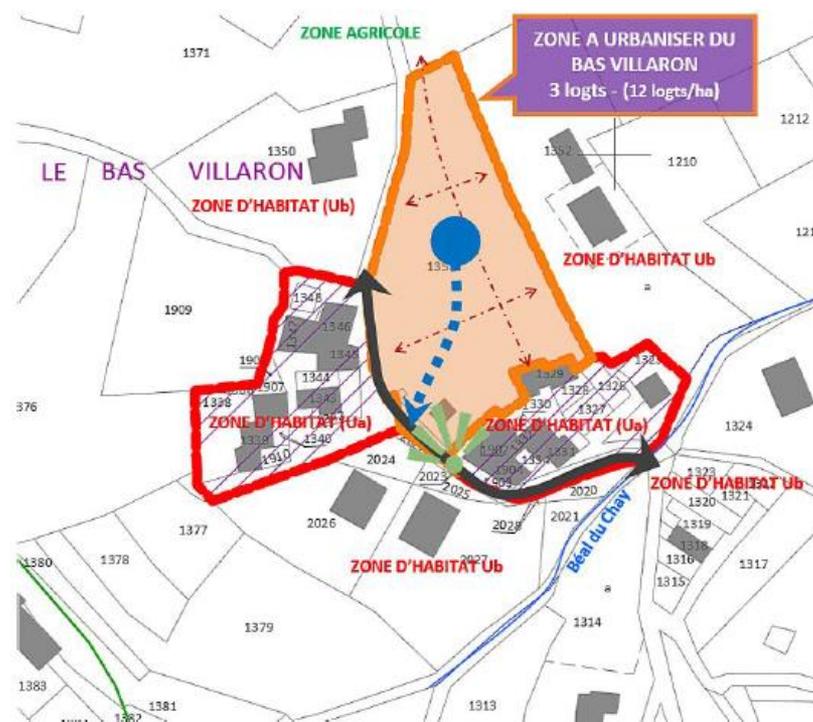
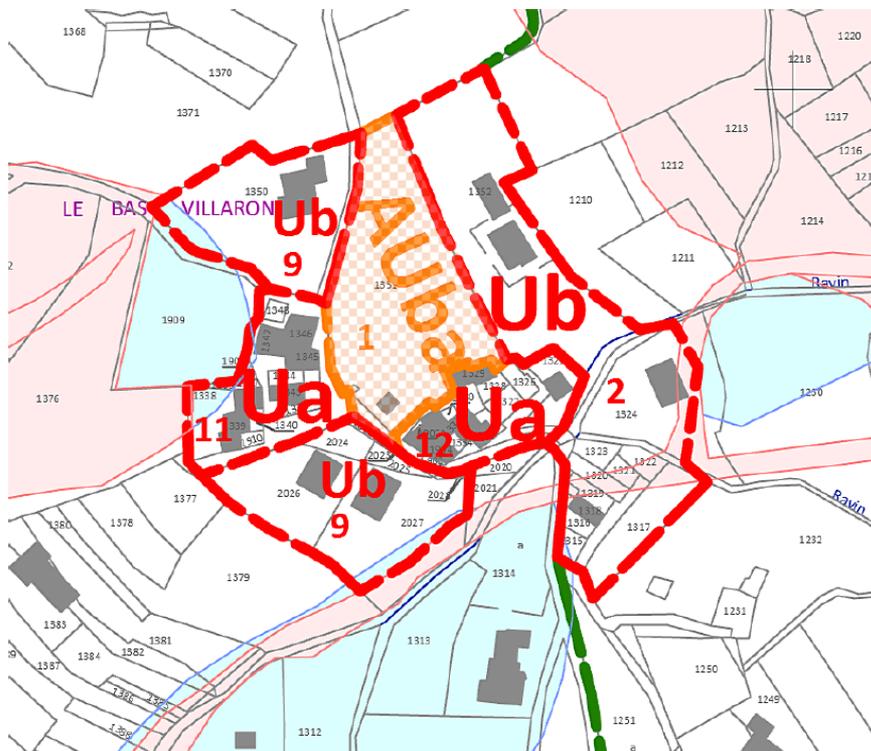
**Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone** et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

**Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone**, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

→ La commune de Saint Crépin compte 8 zones AU toute ouverte à l'urbanisation à ce jour.



## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BAS VILLARON  
Secteur AUba n°1

### Zone Auba – Bas Villaron

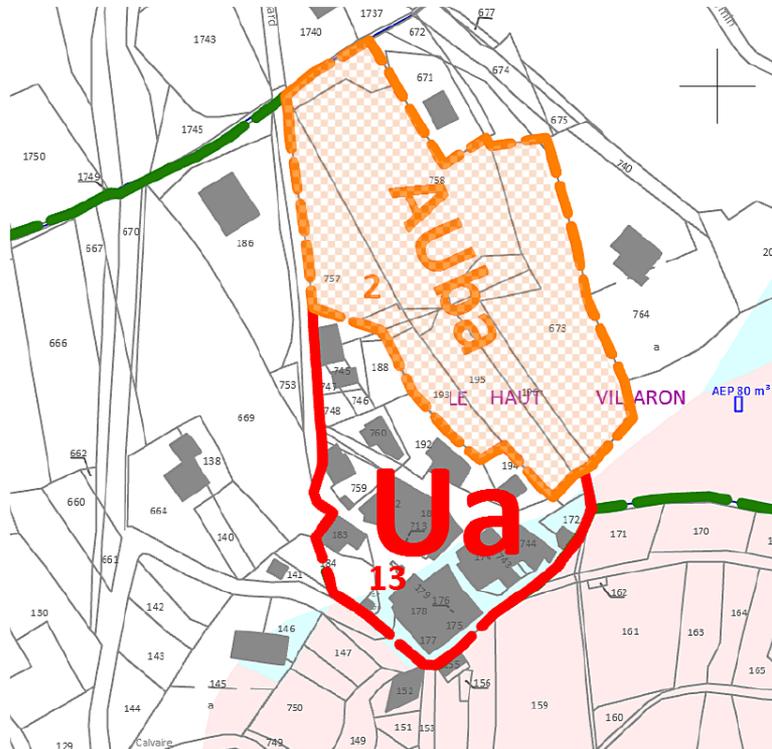
- ✓ Aménageable à condition de réaliser 1 opération d'aménagement d'ensemble sans délaisés
- ✓ Au moins 3 logements
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé (maisons jumelées)

#### LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	ORIENTATION DES FAITAGES ou SENS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle

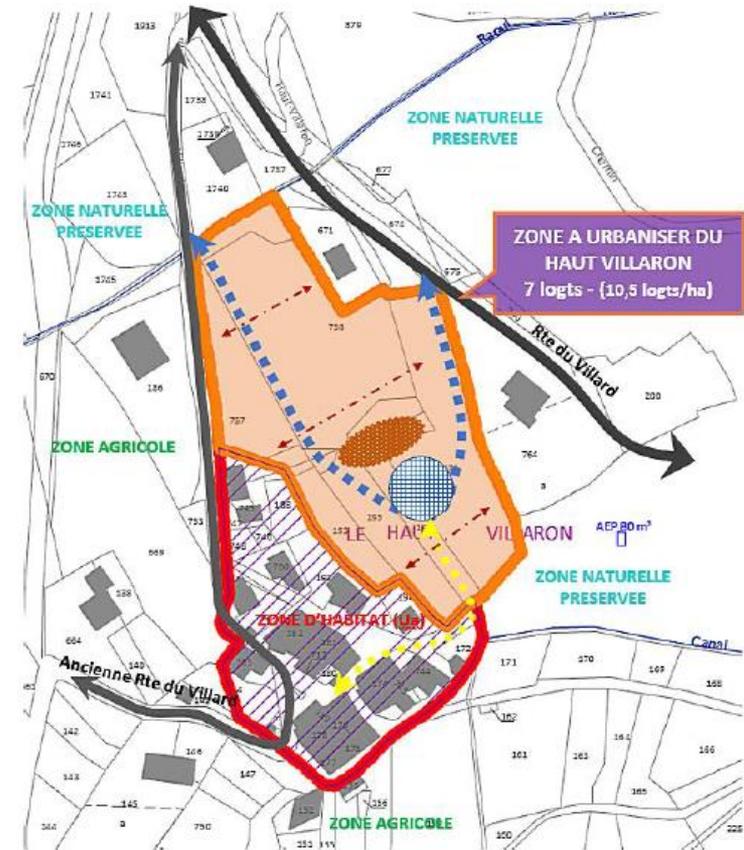


## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



### Zone Auba – Haut Villaron

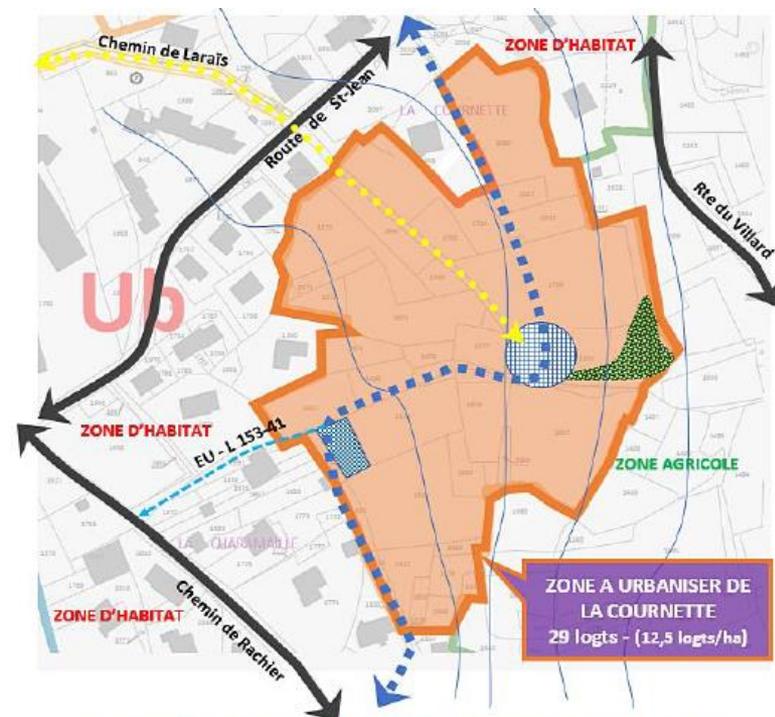
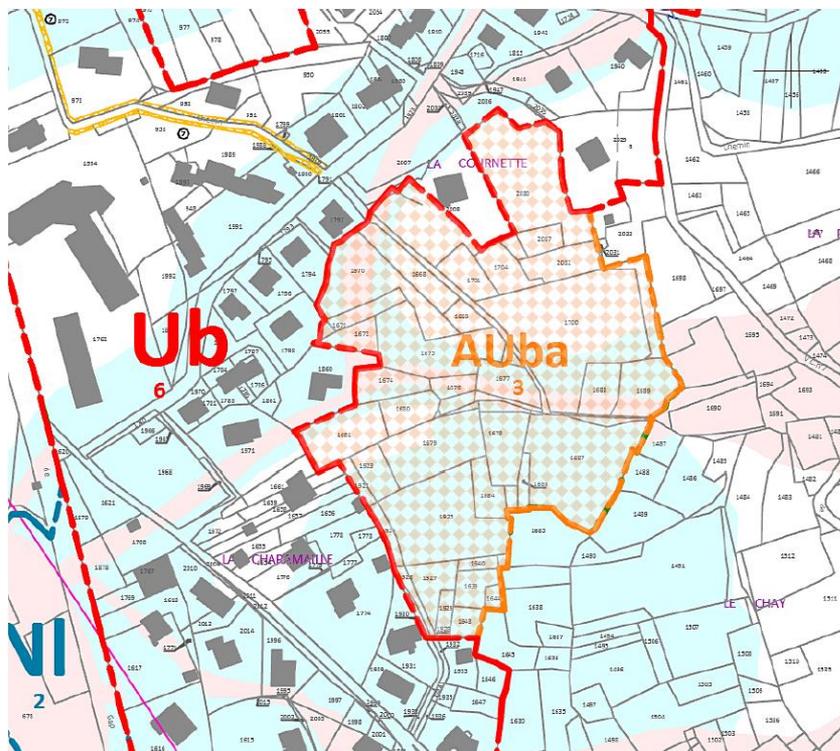
- ✓ Aménageable à condition de réaliser une ou plusieurs opérations de 3000m<sup>2</sup> de terrain d'un seul tenant ;
- ✓ Densité de 15 logts / ha (au moins 7 logts sur la zone) ;
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé (maisons jumelées)



	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle



## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COURNETTE

Secteur AUBa n°3

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

### Zone Auba – La Cournette

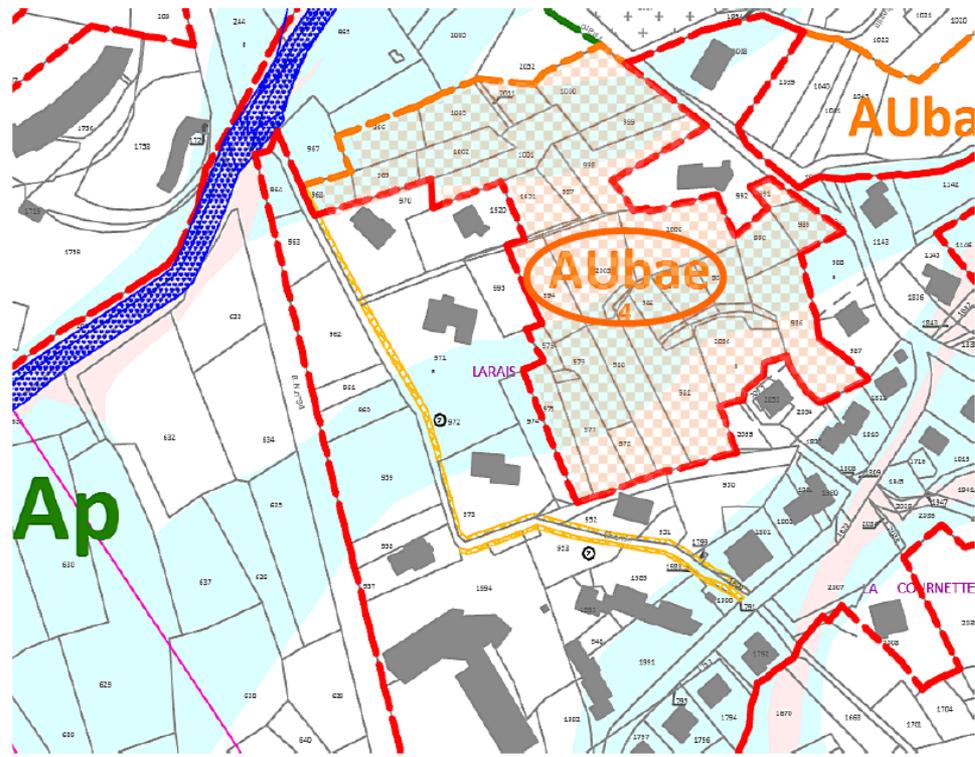
- ✓ Aménageable à condition de réaliser une ou plusieurs opérations de 4000m<sup>2</sup> de terrain d'un seul tenant ;
- ✓ Densité de 15 logts / ha (au moins 29 logts sur la zone) ;
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé ou intermédiaire (petits collectifs),

#### LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clavier, talweg...)
	Repérages photographiques

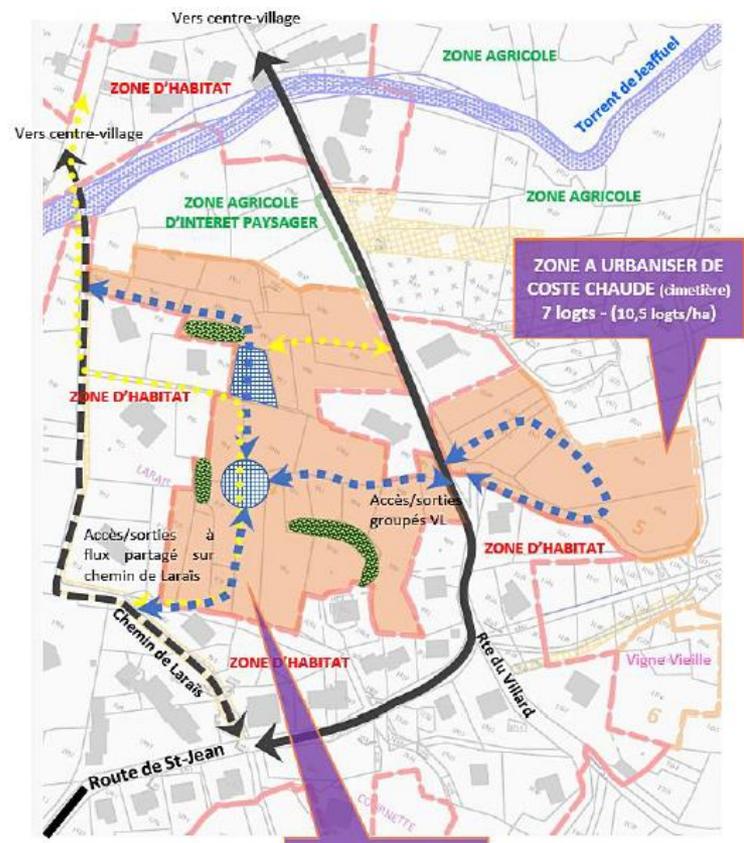


## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



### Zone Aubae – Larais

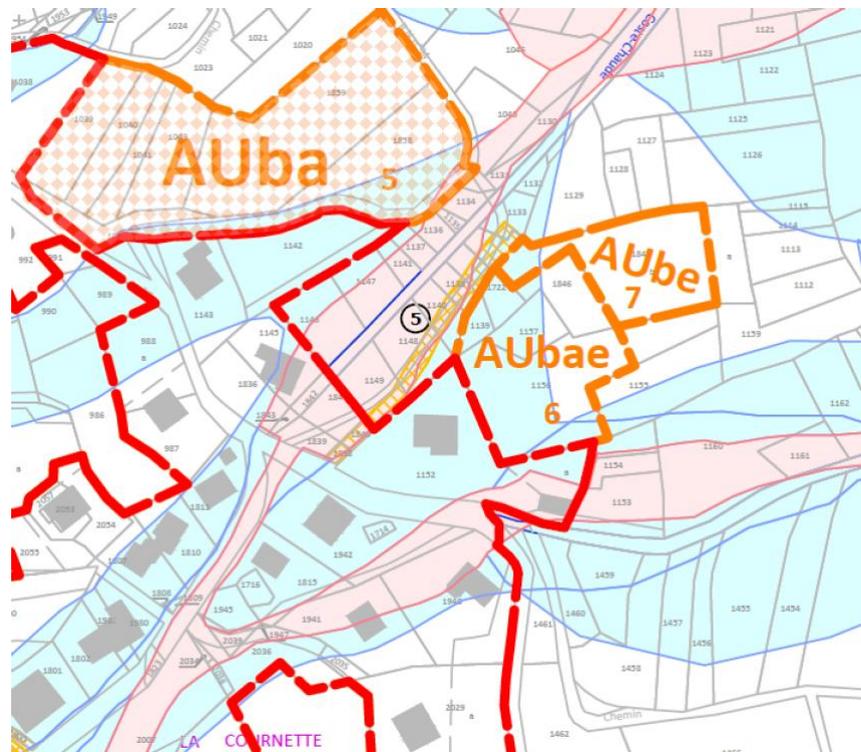
- ✓ Aménageable à condition de réaliser une ou plusieurs opérations de 4000m<sup>2</sup> de terrain d'un seul tenant et de se raccorder à l'assainissement collectif ;
- ✓ Densité de 18 logts / ha (au moins 27 logts sur la zone)
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé ou intermédiaire (petits collectifs),



	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clavier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle

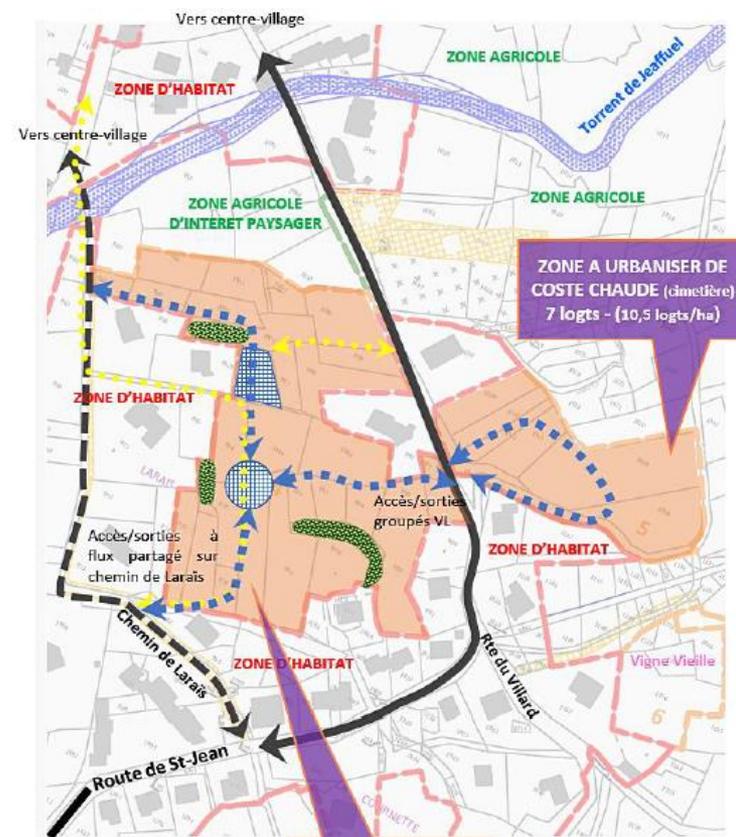


## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



### Zone Auba – Coste Chaude

- ✓ Aménageable à condition de réaliser 1 opération d'aménagement d'ensemble sans délaissés ;
- ✓ Densité de 12 logts / ha (au moins 7 logts sur la zone) ;
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé (maisons jumelées)

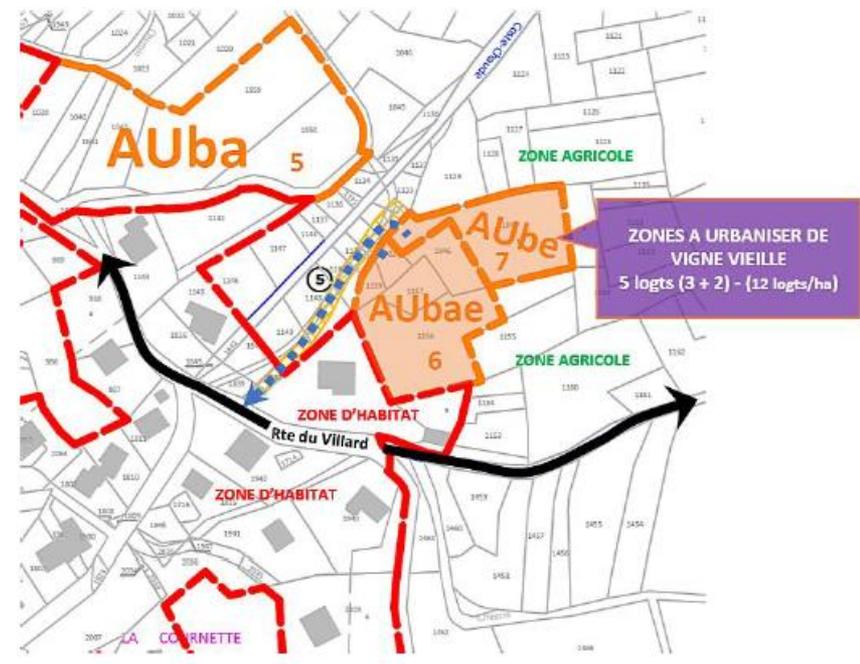
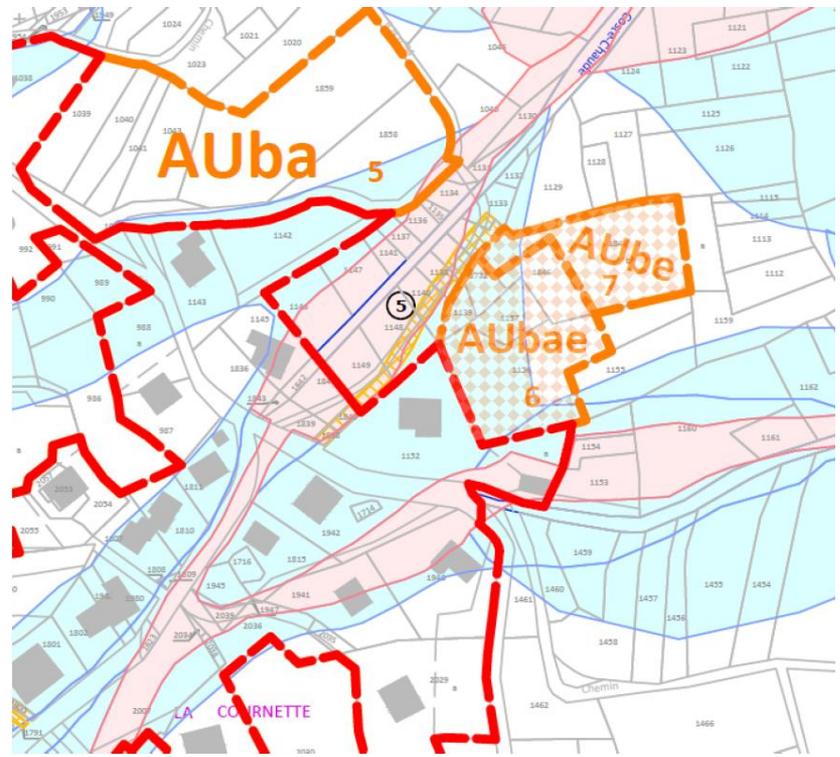


**ZONE A URBANISER DE LARAÏS**  
27 logts - (15 logts/ha)

	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clavier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle



## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE VIGNE VIEILLE  
 Secteurs AUbae n°6 et Aube n°7  
 (Support cadastral : IGN – Géoportail, 2015)

### Zone Aubae – Vigne Vieille

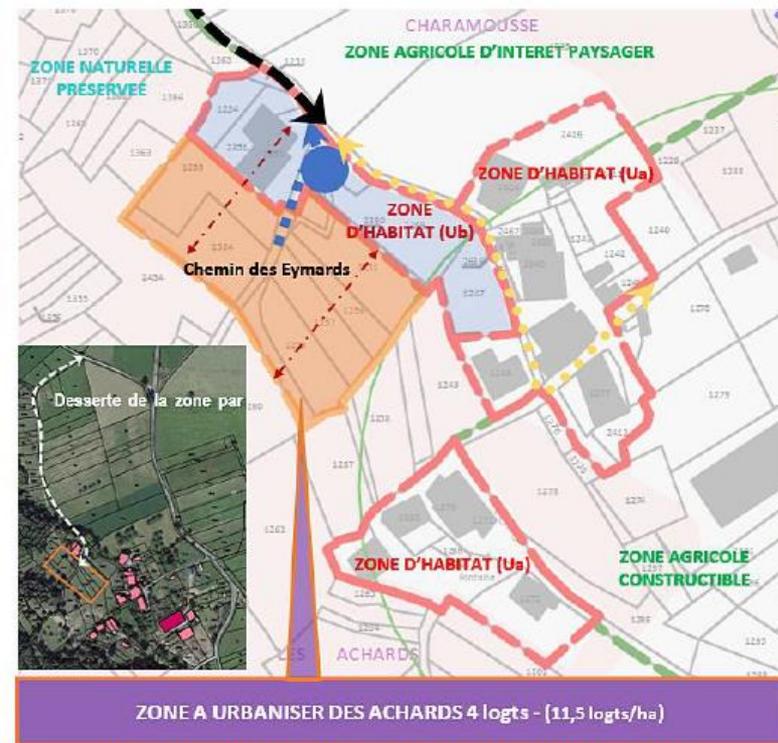
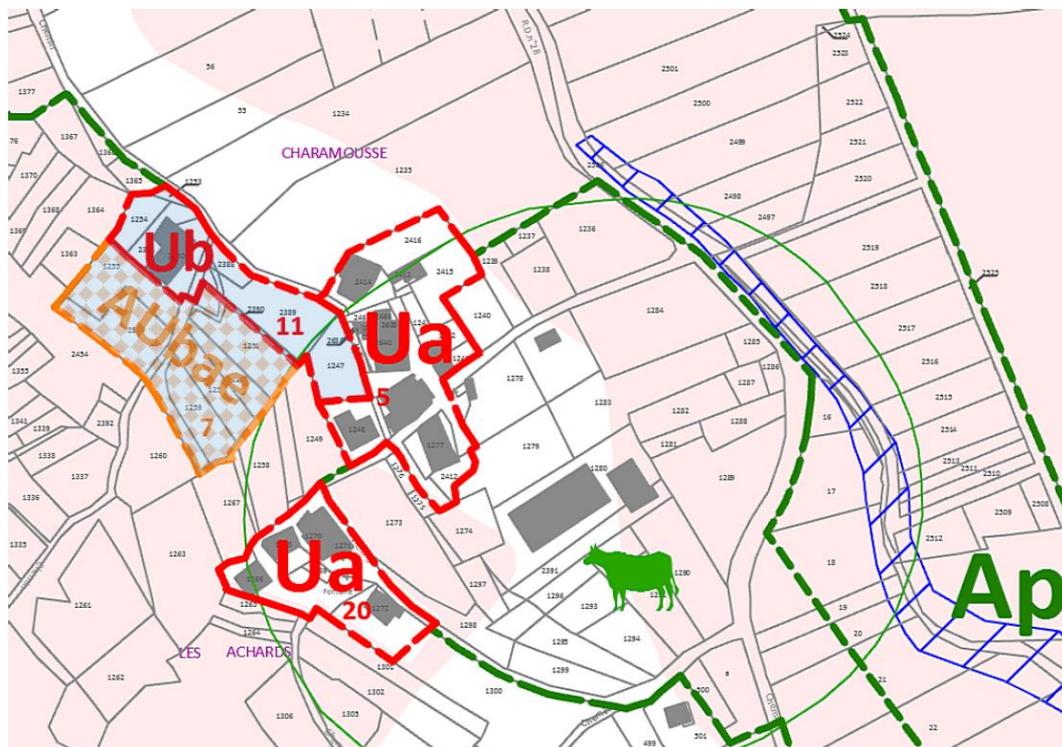
- ✓ Aménageable à condition de Réaliser une opération d'ensemble pour le secteur n°6 et une urbanisation progressive pour le secteur n°7 et de se raccorder à l'assainissement collectif ;
- ✓ Densité de 15 logts / ha (au moins 5 logts au total) ;
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé ou libre

#### LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE A AMELIORER
	DESSERTE INTERNE A CREEER (tracé de principe – ER n°5)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérage photographique/perception visuelle



## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ACHARDS

Secteur AUbae n°7

(Support photographique : photo aérienne IGN – Géoportail, 2015)

### Zone Aubae – Les Archards

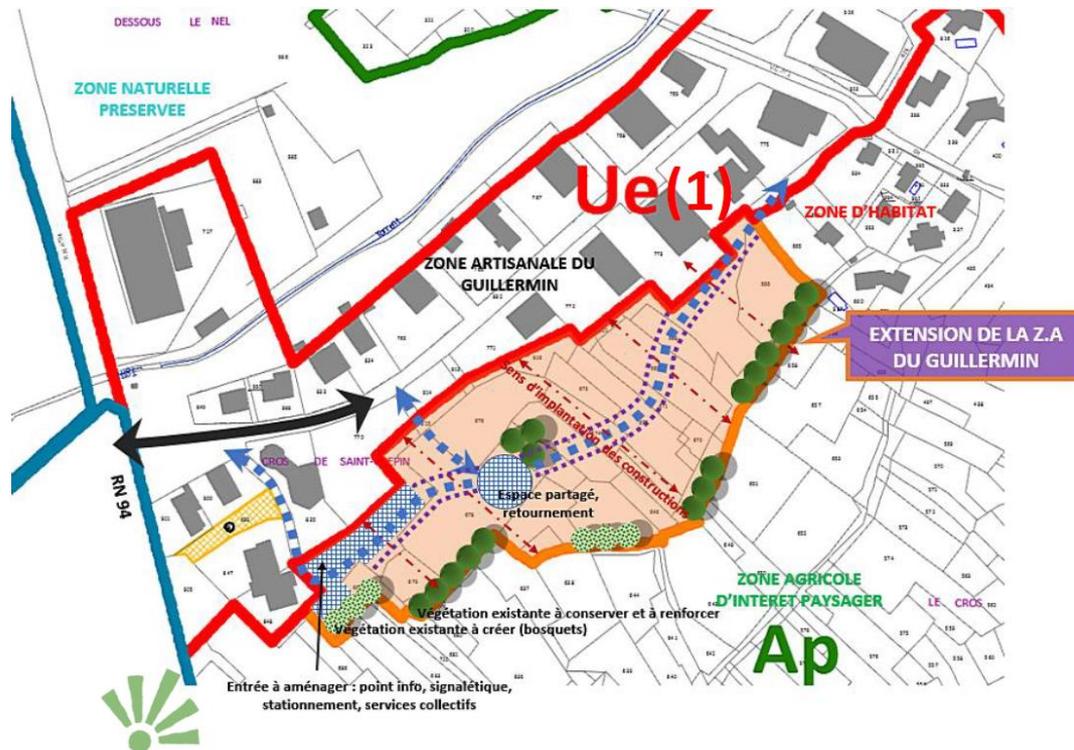
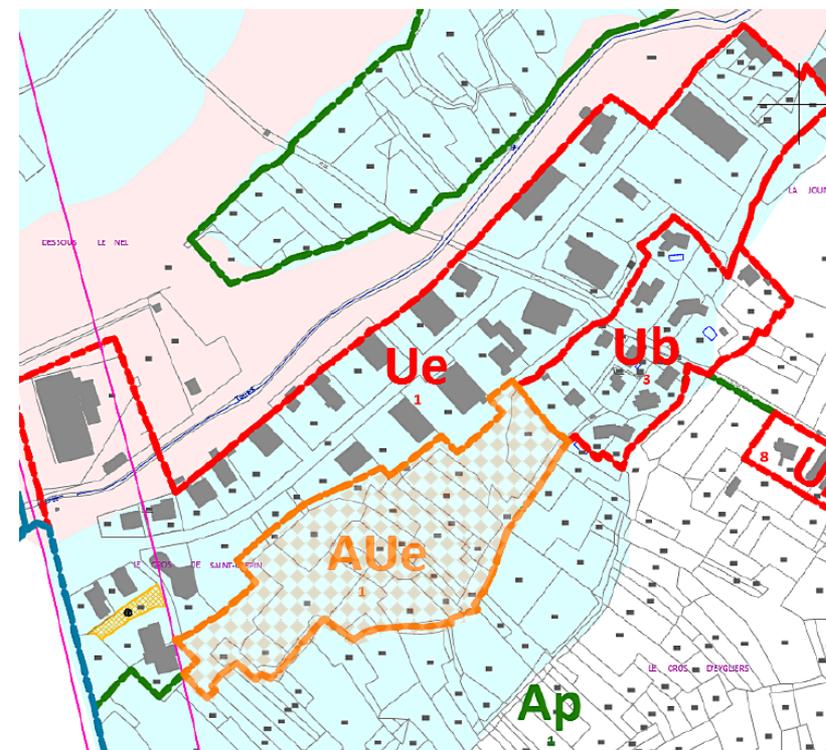
- ✓ Aménageable à condition de réaliser une opération d'ensemble et d'améliorer l'accès au hameau y compris en réseaux (humides et électricité) ;
- ✓ Densité de 14 logts / ha (au moins 4 logts au total) ;
- ✓ Logements de type habitat individuel groupé,

#### LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE A AMELIORER
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg)



## 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE



### Zone Aue (vocation éco) – Le Guillermine

- ✓ Urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par la présente orientation d'aménagement et de programmation ;
- ✓ **Attention : compétence de l'intercommunalité !**

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, retournement, ...)
	ORIENTATION DES FAITAGES ou SENS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
	LIMITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS par rapport aux voies ouvertes à la circulation
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, bosquet, haies, ...)
	BANDE BOISEE – LISERE DE ZONE A PAYSAGEE (PLANTATIONS A MAINTENIR ET RENFORCER/RENOUVELER)
	Repérage photographique/perception visuelle



## EVOLUTION DES ZONES AU



- 1/ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE EN VIGUEUR
- 2/ LES ZONES AU DE LA COMMUNE
- 3/ LES OUTILS FONCIERS ET FINANCIERS

### 3/ LES OUTILS FONCIERS ET FINANCIERS

## Les outils pour financer les équipements publics

Les zones AU nécessitent bien souvent la réalisation d'équipements publics interne ou externe (indice « e » au PLU). La loi précise que ce n'est pas à la collectivité de financer ces équipements seule. Plusieurs outils sont mobilisables en fonction de l'importance des travaux. Voici les principaux :

- ✓ **Les travaux sont modestes et peuvent être portés par la collectivité dans le temps : la Taxe d'Aménagement avec son taux général suffi ;**
- ✓ **Les travaux sont importants mais peuvent être portés par la collectivité dans le temps : Une Taxe d'Aménagement de zone peut être instaurée.**
- ✓ **Les travaux sont importants, débordent du périmètre, peuvent bénéficier à plusieurs opérations et la collectivité ne peut réaliser le portage financier, un Projet urbain Partenarial peut être signé avec une partie des propriétaires et être imposés aux non signataires. Un calendrier de financement des travaux est prévu dans la convention.**
- ✓ **Les travaux sont très importants avec la création de très nombreux équipements publics dans la zone et sur la commune, une Zone d'Aménagement Concertée en lien éventuellement avec une Déclaration d'Utilité Publique est envisageable.**

### 3/ LES OUTILS FONCIERS ET FINANCIERS

#### Les outils fonciers au service du projet :

Les zones AU prévoient bien souvent la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et de surcroît vous ne souhaitez pas payer l'intégralité des coûts de VRD au bénéfice des autres propriétaires de la zone. Vos destins sont donc liés.

Plusieurs outils fonciers sont au service de votre projet :

- ✓ **Vous souhaitez réaliser la meilleure opération financière possible, garder la maîtrise foncière de votre bien, vos finances vous le permette et la gestion de projet ne vous effraie pas, vous pouvez envisager de vous rapprocher de vos voisins pour soit :**
  - déposer un permis d'aménager si le foncier est simple
  - créer une Association Foncière urbaine Libre si le projet nécessite un remembrement.

**ATTENTION : Dans les deux cas vous devez avoir recours à des professionnels. La loi vous oblige également en cas de permis d'aménager à recourir à un architecte.**

- ✓ **Vous ne souhaitez pas faire d'avance financière et vous n'avez pas la volonté d'intégrer un processus décisionnel complexe : Vendez le terrain !**