DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

2

Commune de Malijai

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

Projet d'Amenagement et de Developpement Durable

POS	PLU	
APPROUVE LE 18/04/1986 REVISION APPROUVEE LE 07/09/1988	PROJET ARRETE LE : 5 MAI 2004 MALIJAI LE Le Maire Madame Eliane BARREILLE	PROJET APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE : 14 NOVEMBRE 2005 MALIJAI LE Le Maire Madame Eliane BARREILLE

1- Les orientations générales :

1.1 – les objectifs communaux :

Comme le précédent POS le PLU aura une durée approximative de dix ans. Il doit répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement communal qui s'est engagé depuis début 2000 et qui s'articule autour de deux facteurs principaux : le développement de l'habitat et du secteur d'activité industrielle et artisanale. La commune souhaite accueillir une population de 270 à 430 habitants supplémentaires à l'horizon 2014. Un tel objectif impose le re-dimensionnement des équipements parascolaires, scolaires, sportifs et d'infrastructures communales, mais aussi une bonne prise en compte de l'environnement.

- Permettre l'implantation d'un système hôtelier que la future autoroute rendra viable ;

- Assurer le maintien de l'agriculture ;

- Préserver au mieux les espaces naturels et les écosystèmes.

Afin de faciliter l'atteinte de cet objectif, elle ouvrira directement à la construction 6,2 ha nouveaux. A ce chiffre il convient d'ajouter les espaces constructibles dans l'ancien POS et non construits actuellement 17,8 ha.

Pour répondre à l'attente des agriculteurs et éviter le mitage :

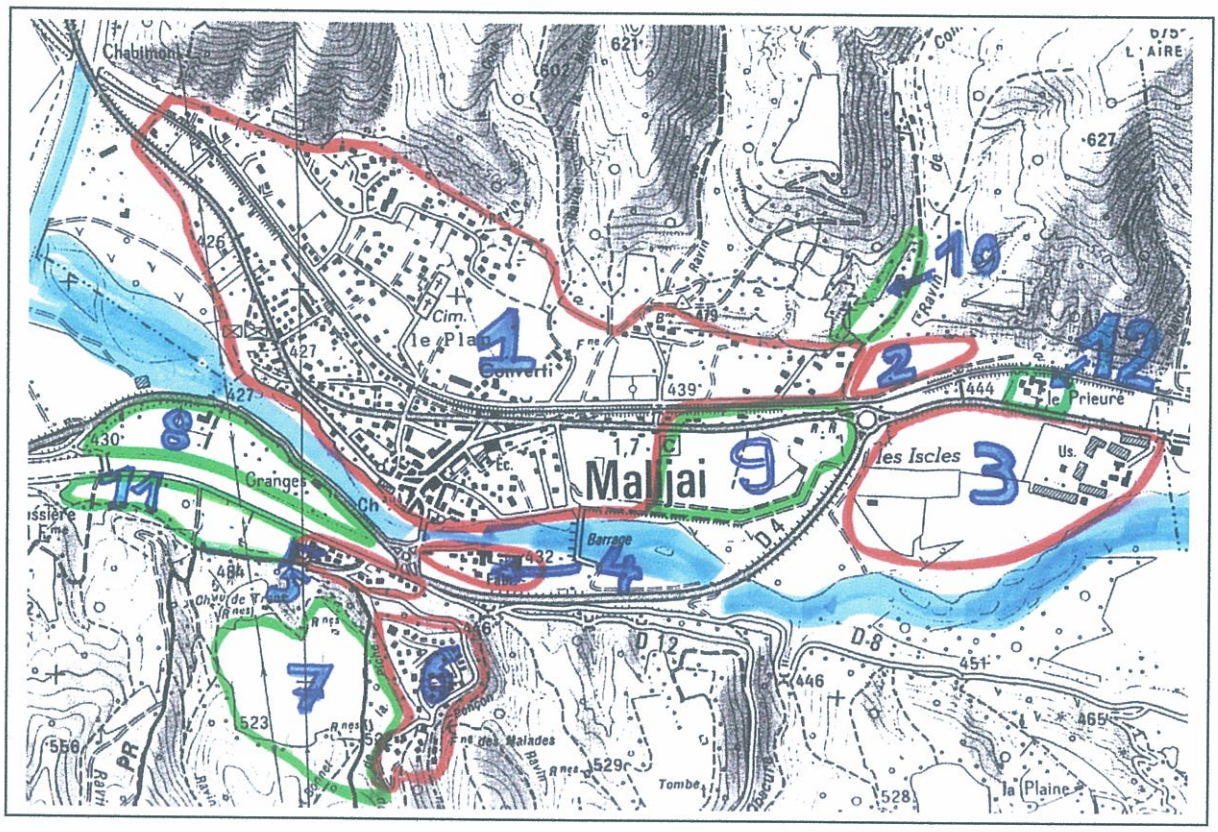
- Le changement de destination, permettant de transformer un bâtiment agricole ou forestier en une maison d'habitation, est interdit ;
- 3,8 ha de terrains constructibles dans le POS sont restitués à l'agriculture.

1.2 – Les secteurs urbanisés et potentiellement urbanisables :

Compte tenu :

- De la loi montagne, l'urbanisation doit se faire **essentiellement** en continuité des groupes de constructions et sur des terres agricoles de moindre importance;
- Des contraintes de construction sur des terrains de topographie accidentée ou pentue.

La carte ci-dessous donne un aperçu des secteurs correspondants à ces deux contraintes. De 1 à 6 les secteurs urbanisables du POS opposable, de 7 à 11 les secteurs potentiellement urbanisables.



Le secteur rouge n°2 correspond à la zone NA d de Combe de Garce. Il n'existe aucune desserte suffisante permettant d'urbaniser cette zone pour un coût raisonnable compte tenu de sa superficie. Il faudrait réaliser un ouvrage de franchissement du ravin de Combe de Garce suffisamment dimensionné. Il s'agit d'une ancienne décharge qui vient de recevoir une plantation d'oliviers. A ces titres, il ne semble pas opportun de la conserver dans les zones constructibles.

Le secteur 7 ne présente aucun impact paysager et offre de très bonnes caractéristiques topographiques. Situé en continuité des quartiers sud son urbanisation semble donc opportune. Par contre les infrastructures requises pourraient s'avérer coûteuses. Aussi la commune a décidé de ne pas ouvrir ce secteur à la construction.

Le secteur 8 présente une forte visibilité de La RD 4, mais l'absence de point d'appel et d'élément paysager fort en limite l'importance. Il se compose de terres agricoles d'assez bonne qualité, d'un groupe de quatre maisons et s'insère entre les zones constructibles du village, les voiries, les lotissements, la Bléone et le canal EDF. La commune a décidé de n'ouvrir à la construction de façon différée que 9000 m² en secteur 8 autour des constructions existantes pour éviter un véritable impact agricole.

Le secteur 9 présente un impact paysager non négligeable de la RN. Il est constitué de terres agricoles de valeur. Aussi la commune a décidé de ne pas l'ouvrir à la construction.

Le secteur 10 pourrait être urbanisé avec des infrastructures d'un coût abordable. Il ne présente pas d'impact paysager. Par contre il s'avère actuellement partiellement cultivé.

Il est en continuité d'une zone urbanisée. Son étroitesse réduit considérablement son intérêt agricole. Son urbanisation se justifie donc.

Le secteur 11 ne présente pas de véritable impact paysager, il se situe en continuité d'un lotissement et l'étroitesse des terrains n'en fait pas un site important pour l'agriculture. Une partie limitée de secteur devient constructible.

Le secteur 12 le Prieuré est un secteur déjà urbanisé, masqué par un talus de trois mètre de haut fait l'objet d'une extension très limité. Il présente un impact paysager très limité et porte, environ, sur 5000 m² de verger. Il est attenant à un espace agricole beaucoup plus important.

1.2 - Modalités d'ouverture à la construction des zones A Urbaniser:

Les zones AU sont insuffisamment équipées mais bénéficient de tous les réseaux aux moins en limite de zone. L'ouverture des zones à la construction est immédiate les constructeurs devront se raccorder aux réseaux collectifs.
Les voiries et réseaux réalisés par la commune à l'intérieur des zones AU seront financés par le biais de la taxe « Participation pour Voiries et Réseaux ».

1.3 – Les zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent sur Malijai aux sites exploités. L'ancienne commune de Chênerie se décompose en une zone N qui correspond au lit de la Bléone et une zone A qui couvre le restant du territoire. Les agriculteurs ont demandé lors de la concertation le classement en A:

- Pour assurer une protection optimale des terres ;
- Car l'ensemble des terres, landes, bois et zones rocheuses sont soit pâturé soit traversé par les troupeaux.

1.4 – Les zones A et N et les éoliennes :

La commune veut favoriser l'implantation d'éventuelles éoliennes productrices d'énergie, aussi le règlement les autorise sous réserve qu'elles ne portent pas atteintes aux exploitations agricoles et forestières.

23 NOV. 2015