



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille deux et le DIX HUIT MARS

A la requête de l'ASSOCIATION DU VAJRA TRIOMPHANT, dont le siège social est à CASTELLANE (Alpes de Haute Provence), La Baume, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Christine AMORY,

Laquelle m'a exposé

Qu'elle a la surprise d'apprendre que dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal de CASTELLANE, lors de sa réunion de travail du 20 Février 2002, a évoqué concernant le Hameau de la Baume, sur lequel est implanté le Monastère du Mandarom, *de maintenir le zonage et le règlement adoptés pour l'application anticipée, en adaptant les dénominations à la nouvelle réglementation;*

Que cette décision, si elle était suivie d'effet, entraînerait pour leur association un important préjudice,

Qu'elle a essayé d'obtenir de la Mairie de CASTELLANE une copie de ce document établi par la S.A.R.L. ESPACE HARMONIE "Plein Sud";

Qu'il lui a été indiqué qu'elle pouvait en prendre connaissance mais ne pas en avoir de photocopie;

Qu'elle me requiert en conséquence de me rendre sur place afin de copier intégralement certains paragraphes de ce document qui intéressent le Mandarom;

Déférant à cette réquisition,

Je Georges-Eric GUIGOU, membre de la Société Civile Professionnelle "Christian MATIIIIEU, Georges-Erie GUIGOU et Christophe NEYROUD", Huissiers de Justice associés à la résidence de DIGNE LES BAINS, Alpes de Haute Provence, 3, Boulevard Thiers, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à 14 heures 30 dans les locaux de la Mairie de CASTELLANE, où j'ai rencontré Madame Christine AMORY et un autre membre de l'association.

Je me suis présenté à Madame Isabelle PEUGET, Secrétaire Générale de Mairie, à qui Madame AMORY a renouvelé sa demande d'obtenir une photocopie du document intitulé "Plan d'Occupation des Sols en cours de révision - application anticipée"; qu'à défaut, elle me demanderait de copier les pages concernant le Monastère du Mandarom.



Madame PEUGET, après avoir appelé Monsieur MIFFRED, Chef du Service Contentieux de la D.D.E., nous a indiqué qu'elle était en mesure de nous donner une photocopie du document concerné.

Pour ma part, j'ai pris une photocopie de la page de garde ainsi que des pages 9 et 10, qui intéressent le Mandarom. Ces trois pages demeureront annexées aux originaux du présent procès-verbal sous les lettres A, B et C.

Dans le cahier tenu à la disposition du public et portant le titre "REGISTRE OBSERVATIONS POPULATION PROJET PLU" (photographie n^o 1), je constate que sur la première page, à la suite de la mention manuscrite "*Le présent registre "Observations de la population sur le projet de PLU est ouvert ce jour le 15 Mars 2002"*", figurent deux pages d'observations manuscrites d'un représentant de l'ASSOCIATION DU VAJRA TRIOMPHANT en date du 15 Mars 2002.

J'ai photographié ces deux pages (photographies n^o 2 et 3).

A la suite du texte manuscrit de l'association, a été collé sur la feuille suivante du cahier un texte dactylographié d'une page intitulé Droit de réponse concernant le document "Application par anticipation de certaines dispositions du POS en cours de révision", (photographie n^o 4).

Madame AMORY m'a présenté une copie de ce droit de réponse, ainsi que des pièces et documents dont il est fait état dans ce droit de réponse, et qui demeureront annexés au présent procès-verbal encartés dans une chemise portant la lettre D.

Elle a remis en ma présence le double de ce texte et des divers documents à Madame PEUGET qui les a acceptés.

J'ai enfin annexé au présent constat sous la lettre E, le compte rendu du 3^{ème} réunion de travail de la Révision du Plan Local d'Urbanisme du Mercredi 20 Février 2002.

N'ayant plus rien à constater, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit et auquel demeureront annexées les pièces ci-dessus.

Commune de CASTELLANE

Alpes de Haute Provence

A

PLAN d'OCCUPATION DES SOLS

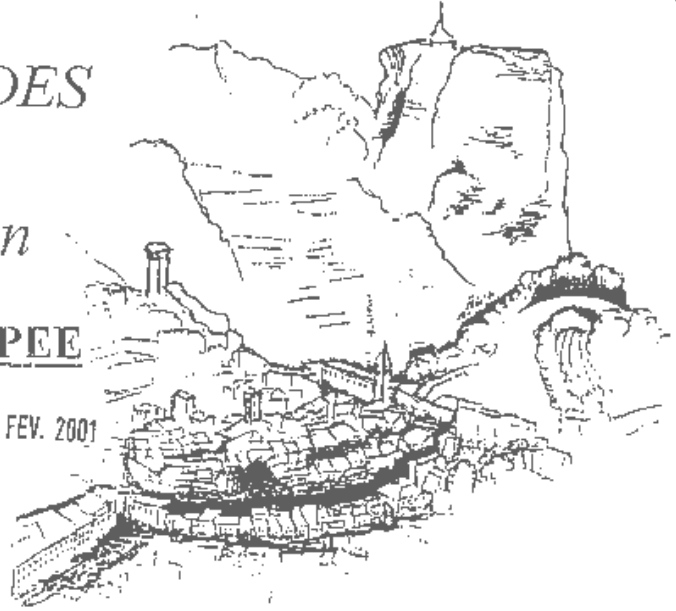
en cours de Révision

APPLICATION ANTICIPEE

28 FEV. 2001



28 FEV. 2001



Elaboration et Modifications : Direction Départementale de l'Équipement

	PROJET DE POS REVISE	APPROBATION DU POS REVISE
Approuvé le 03-04-1991 par délibération du Conseil Municipal	Arrêté par délibération du Conseil Municipal de ce jour	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de ce jour
Modification 1 : 13-06-1991 Modification 2 : 26-11-1991 Modification 3 : 31-03-1995 Modification 4 : 01-06-1995	Castellane, le	Castellane, le
Révision prescrite le 20-06-1996 par délibération du Conseil Municipal	Le Maire :	Le Maire :

Etudes et réalisation :

ESPACE HARMONIE « Picin Sud » S.A.R.L.
Les Esclapes – Les Hostellerles de Gaubert
04000 Digne les Bains – tél. 04 92 32 16 61

Bureau Intercommunal du Moyen Verdon
4, boulevard Saint Michel
04120 Castellane – tél. 04 92 83 68 99



Ainsi, le dolmen de Pierres Blanches découvert à quelques kilomètres de là, exactement en face sur l'autre rive du Verdon, présente un intérêt certain, car il pourrait venir compléter les informations révélées par celui de Demandolx.

Or, la densité de l'urbanisation développée par la Cité du Mandarom à 300 m de ce dolmen, et la nature même des constructions réalisées, par leur aspect et leur dimension, ne peuvent pas être considérés comme compatibles avec la protection d'un monument historique de ce type. La démolition de la plus imposante et la plus voyante de ces constructions (statue de 33 mètres de hauteur) a déjà été prononcée par un jugement de la Cour d'Appel d'Aix en Provence du 15 juin 2000, confirmé par un arrêt de la Cour de Cassation en date du 19 septembre 2000. Même si les autres constructions existantes demeurent, il est indispensable qu'aucune autre ne puisse être réalisée, qui viendrait contrarier l'objectif de protection du monument historique que constitue le Dolmen de Pierres Blanches.

2 - La Cité du Mandarom s'est installée dans ce secteur en 1969, et depuis cette date a développé ses constructions au rythme du développement de ses activités. L'association qui gère cette communauté souhaite que soit attribué à l'ensemble des constructions réalisées le titre de « hameau », en demandant que lui soit reconnu « son caractère spécifique et particulier sur le plan architectural et sur le plan de ses activités », et affirme qu'à ce titre, le site qu'elle occupe dispose d'un droit d'extension de l'urbanisation.

La municipalité de Castellane non seulement n'adhère pas à ces revendications, mais au contraire considère qu'il est indispensable d'interrompre le développement de ces activités qui peuvent être qualifiées de sectaires, et qui présentent un caractère de dangerosité.

En effet, la municipalité de Castellane se réfère pour sa décision, au rapport parlementaire enregistré à la Présidence de l'Assemblée Nationale le 22 décembre 1995, qui présente les mouvements recensés par la Direction Centrale des Renseignements Généraux comme pouvant être qualifiés de sectaires, et répondant à l'un au moins des dix critères de dangerosité définis par ce service : déstabilisation mentale, exigences financières exorbitantes, rupture avec l'environnement d'origine, atteintes à l'intégrité physique, embrigadement des enfants, discours antisocial, troubles à l'ordre public, démêlés judiciaires, détournements des circuits économiques, infiltration des pouvoirs publics.

Le Mandar'Om dont le nom actuel est l'Association du Vajra Triomphant, est cité dans le rapport parlementaire sous son appellation la plus connue des Chevaliers du Lotus d'Or comme faisant partie de la catégorie des mouvements sectaires comprenant entre 2000 et 10000 adeptes en France.

L'association des Chevaliers du Lotus d'Or, fondée par Gilbert Bourdin (1923-1998) en 1967, s'est installée à Castellane en 1969. Elle a bâti peu à peu sur le site des Pierres Blanches, un palais idéal, le Mandarom Shambhasalem des temples dédiés à toutes les religions, des statues toujours plus grandes (Temple du Lotus 14 m de hauteur, Bouddha assis 21 m, Gilbert Bourdin alias Sa Sainteté le Seigneur Hamsah Manarah 33 m), et toutes sortes de constructions disséminées sur le terrain, sans composition.

L'association a eu à plusieurs reprises des démêlés judiciaires, notamment en raison de manœuvres financières suspectes.

Se référant à l'article L 110 du code de l'urbanisme, et sur la base de la dangerosité présentée par l'existence sur son territoire de constructions dans lesquelles sont pratiquées des activités sectaires, le conseil municipal de Castellane, gestionnaire et garant dans le cadre de ses compétences d'une partie du patrimoine commun de la nation, a décidé que la Cité du Mandarom ne devait plus se développer afin de ne pas poursuivre la mauvaise utilisation de l'espace concerné et de ne pas aggraver les effets néfastes des aménagements déjà réalisés.



La municipalité se doit de préserver le cadre de vie et la salubrité publique des populations résidentes et futures, et de celles que la présence d'installations de ce type pourrait soumettre à un risque de déstabilisation. Pour cela, elle considère non seulement, qu'il est impératif que les structures existantes ne puissent plus être renforcées, mais encore quelles puissent progressivement disparaître suivant l'exemple de la statue de 33 m dont la démolition a été ordonnée par la justice.

Ainsi, poursuivant le double objectif de préservation de la salubrité publique et du cadre de vie de la population, et de préservation de l'environnement d'un monument historique, le secteur NBg du POS actuel a été supprimé et un secteur NBa a été délimité sur la partie dont on ne peut ignorer le caractère urbanisé. En effet, la dissémination sur un terrain d'environ 4 hectares, de quelques 70 constructions différentes, peut être qualifiée d'urbanisation à forte densité, sans qu'il soit possible pour autant de retenir la notion de hameau ; ce secteur. NBa intègre l'ensemble des constructions réalisées par le Mandarom. Il faut souligner qu'une grande partie de ces constructions dont plusieurs dépassent largement la hauteur maximale fixée à 7 mètres à l'égout du toit dans cette zone, ont été autorisées sur la base de l'article 4b des dispositions générales du règlement du POS qui permettait d'admettre les constructions à caractère exceptionnel. Cet article, jugé illégal par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 20 décembre 1994, a été supprimé par modification du POS approuvée le 1er juin 1995.

Ce secteur NBa est exposé dans sa totalité à des risques de glissement de terrain de niveau 2, et en partie à un risque sismique particulier, identifiés par le PPR en cours d'élaboration.

Les habitations individuelles situées entre le hameau de la Baume et le Mandarom ne constituant pas une zone urbanisée continue et homogène ont été intégrées à la zone NC. Elles pourront évoluer en application du règlement propre à cette zone, non modifié.

4 - Récapitulatif des superficies des nouveaux secteurs d'urbanisation

Les nouveaux secteurs d'urbanisation représentent au total 209 600 m², soit environ 21 ha répartis comme suit (*sont indiquées entre parenthèses les superficies totales des zones correspondantes du POS modifié le 1er juin 1995*)

- zone UA	250 m ²	(56 000m ²)
- zone UD	15 650 m ²	(684 000 m ²)
- zone NA	50 000 m ²	(/)
- zone NAa	53 000 m ²	(610 000 m ²)
- zone NAT	10 000 m ²	(300 000 m ²)
- zone NB	75 700 m ²	(320 000 m ²)
- zone NBt	5 000 m ²	(220 000 m ²)

Si l'on regroupe ces superficies par catégorie de zones, cela représente

- zones à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation ha (UA, UD, NAa et NB) (<i>POS 1995:167 ha</i>)	144 600 m ² soit environ 14,5
- zones à vocation d'habitat d'urbanisation future (NA) (<i>POS 1995 :0</i>)	50000 m ² soit environ 5,0 ha
- zones à vocation touristique (NAt et N13t) (<i>POS 1995 :50 ha</i>)	15 000 m ² soit environ 1,5 ha

Ces superficies se répartissent globalement entre les zones NC et ND de la façon suivante

- zone NC: - 12 ha	(<i>POS 1995 : 1604,0 ha</i>)
- zone ND: - 9 ha	(<i>POS /995 : 9899,4 ha</i>)



COMMUNE DE CASTELLANE

COMMUNE DE CASTELLANE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 3ème réunion de travail Mercredi 20 février 2002 14 heures 30 COMPTE- RENDU

PRESENTS :

Monsieur CARLE Michel, Maire
Madame MERLINO Odette, Conseiller Municipal
Madame SILVESTRELLI Marie-Claire, Conseiller Municipal
Madame CASTOIJANO Elisabeth, Conseiller Municipal
Madame NEGRO Fabienne, Conseiller Municipal
Monsieur GUICHARD Stéphane, Conseiller Municipal
Monsieur RICAUD Jacques, Conseiller Municipal
Monsieur CHEVALLEY Philippe, Conseiller Municipal
Monsieur SAUVAN Roger, Conseiller Municipal
Monsieur CAUVIN Christophe, Conseiller Municipal
Monsieur PASSINI André, Conseiller Municipal
Monsieur TERRIEN Jean-Pierre, Conseiller Municipal
Monsieur DIDON Jean-Pierre, Conseiller Municipal
Madame PEUGET Isabelle, Service Urbanisme Mairie
Madame LIPERINI Catherine, Service Urbanisme Mairie
Madame PELISSET Sabine, Urbaniste, bureau d'études ESPACE HARMONIE "Plein Sud"

Ordre du jour : - les hameaux (suite)

Avant de poursuivre l'étude des hameaux, Monsieur le Maire souhaite traiter trois points particuliers urgents

1- Aménagement d'un quai de transfert et d'une déchetterie

Ce projet, situé en zone ND, près de la RN 85, près du dépôt de l'Equipement, nécessite une modification du POS pour pouvoir être autorisé : définition d'un sous-secteur et modification du règlement. Ultérieurement, une zone d'activités pourra être prévue dans ce secteur.

2 - Emplacement réservé n°4/4

Une déclaration préalable de travaux a été déposée sur une construction existante, et la question se pose de savoir s'il faut maintenir VER ou non. Les élus considèrent que Cet ER doit être conservé pour plusieurs raisons: il s'agit d'un emplacement stratégique, sur lequel la commune pourra réaliser une aire de stationnement, un arrêt de bus, un espace de jardin public, et éventuellement une cantine scolaire, à usage mixte collège/école.

3. Projet de création de trois gîtes sur le boulevard Saint-Michel à l'entrée de Castellane

Le projet est situé en zone UC dans laquelle une place de stationnement doit être réalisée pour 50 m² de SHON créée. Le terrain d'assise de la maison existante dont la destination sera changée, ne permet pas de réaliser les places de stationnement prévues.

Madame Péliisset évoque la possibilité d'utiliser l'article L 421-3 alinéas 4 et 7 du code de



l'urbanisme.

Les élus soulignent le problème d'insécurité posé par la sortie de la construction directement sur la route.

En conclusion, il est décidé de demander au pétitionnaire de déposer une demande qui permettra de connaître précisément le teneur du projet, et de pouvoir statuer en conséquence.

LES HAMEAUX (suite)

Madame Péliisset souhaite apporter quelques précisions concernant la question pesée lors de la précédente réunion sur un projet de chambres et tables d'hôtes en zone NC du POS, à proximité du hameau de Robion, au lieu-dit Le Coulet.

Après étude des nouveaux articles du code de l'urbanisme (issus de la loi SRU du 13/12/2000) et discussion avec la DDAF et le service du contrôle de légalité de la DDE, il ressort les éléments suivants

- article R 123-7 : seules sont autorisées en zone A (agricole, ex NC), les constructions et installations **nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole;

Il ressort de cet article que les constructions permettant d'accueillir des activités **complémentaires** d'une exploitation agricole (gîte rural, chambre ou table d'hôtes, ...), n'étant pas **nécessaires** à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées en zone agricole.

- article R 123-8: dans les zones N, naturelles et forestières (ex ND), peuvent être autorisées des constructions, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il ressort de cet article et du précédent, que pour autoriser des activités complémentaires à l'exploitation agricole ou d'autres activités telles que l'accueil touristique en milieu rural, il faut définir des secteurs précis à l'intérieur de la zone naturelle dans lesquels le règlement permettra la réalisation des constructions destinées aux activités précitées, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

- article L 145-3-III : la loi montagne, dont le principe fondamental est l'obligation de construire en continuité des bourgs, villages et hameaux existants, a été modifiée par la loi SRU, en autorisant notamment, en plus de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, leur **adaptation**, c'est à dire leur changement de destination.

Autrement dit, si les élus le souhaitent, le règlement pourra autoriser dans certains secteurs des zones A (agricoles) ou N (naturelles), l'adaptation des constructions existantes, c'est à dire par exemple, la transformation d'un ancien bâtiment agricole en habitation, gîte rural ou autre.

Ainsi, dans le cadre de l'étude des hameaux, et d'une façon plus générale, sur l'ensemble du territoire communal, il sera intéressant de réfléchir au devenir des bâtiments existants, agricoles ou non agricoles. en définissant éventuellement des sous-secteurs à l'intérieur de la zone N (naturelle).

ETUDE DES HAMEAUX

Observation : ne pas oublier dans les hameaux, celui de Château de Soleil, hameau de l'ancienne commune de Taloire.



1 - TAULANNE

- . actuellement, environ 10 familles
- . problèmes d'eau potable, en terme de quantité, mais toutes les maisons sont raccordées
- . la zone NB n'est pas conforme à la loi montagne: discontinuité avec le hameau
- . maintenir un périmètre constructible correspondant au secteur NAa autour du hameau (reste à définir quel type de zone)
- . supprimer l'extension NAa sur terrains marécageux. et la zone NB
- . prévoir des secteurs dans lesquels l'adaptation des constructions existantes sera possible, pour l'aménagement éventuel des bâtiments de "Bastide Simon", des Combes", et de ceux situés au bout du Chemin de la Tour

2 - Col des Lèques

- . camping et hôtel
- . maintenir le secteur NBt défini lors de l'application anticipé, en le transformant en secteur Nt

3 - SIONNE

- les caractéristiques et considérations établies le 02/12/0 1997 restent valables, à savoir:
 - 4 familles sur Haute Sionne
 - 1 famille sur Basse Sionne
 - hameaux vivants:150 personnes participent à la fête estivale
 - à préserver d'un point de vue qualité paysagère du site
 - proposition : laisser une coupure verte dans les extensions prévues entre les deux hameaux afin de conserver leur identité propre
 - étude foncière à réaliser, pour déterminer les unités de propriété sur la zone NB, et identifier les éventuelles transactions, afin de vérifier que personne ne se trouverait lésé par une réduction du zonage NB actuel
 - un assainissement commun aux installations du Col des Lèques et aux deux hameaux de Sionne serait éventuellement possible, *mais attention aux terrains instables situés en amont de Haute Sionne, sous le camping. Le schéma directeur d'assainissement déterminera les dispositions à suivre.*
- pas de problème d'eau
- **A VOIR SUR PLACE**, pour délimiter deux secteurs, correspondant à chacun des deux hameaux

4 - LA BAUME

- maintenir le zonage et le règlement adoptés pour l'application anticipée. en adaptant les dénominations à la nouvelle réglementation (NBa deviendra N1 ou N2 par exemple)

5 - BLARON

- pas d'habitant permanent
- site à préserver absolument
- problèmes d'eau et d'assainissement: tant qu'ils ne sont pas résolus, il n'est pas possible d'accorder d'autorisation de construire
- prévoir une zone de type "NA gelée"
- **A VOIR SUR PLACE**