

AVIS ET CONCLUSION

RELATIFS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRÉOUX-LES-BAINS

1. AVIS

sur le dossier de révision

- 1.1 Sur le dossier de révision du PLU et la procédure
 - 1.1.1 le dossier de révision
 - 1.1.2 la concertation
- 1.2 Sur le rapport de présentation - diagnostic territorial et environnemental
- 1.3 Sur les choix communaux
 - 1.3.1 le PADD
 - 1.3.2 les OAP
 - 1.3.3 le zonage et les règles
 - 1.3.4 les dispositions complémentaires

sur les observations recueillies durant l'enquête

- 1.4 Renseignements et propositions
- 1.5 Demandes de constructibilité
 - 1.5.1 contrainte par le zonage A
 - 1.5.2 contrainte par le zonage N
 - 1.5.3 contrainte par le PPR
 - 1.5.4 contrainte par un EBC
 - 1.5.5 contrainte par un ER
 - 1.5.6 contrainte par une OAO
- 1.6 Demandes de modification de limites ou d'emprise
- 1.7 Demandes concernant le règlement ou ses annexes
- 1.8 Demandes de modifications suite à des oublis ou erreurs

2. CONCLUSION

1.AVIS

Cette partie regroupe mes avis

- sur le dossier et la procédure de révision du PLU,
- sur le document dans son ensemble, l'expression du diagnostic, des orientations principales du projet,
- sur les choix communaux au travers des points particuliers du projet, soit parce qu'ils ont été évoqués lors des entretiens ou dans les documents qui ont été remis à l'enquête, soit parce qu'ils ont suscité des remarques de la part des personnes publiques associées et consultées, ou qu'ils en appellent de ma part ,
- sur les observations et demandes formulées par les particuliers lors de l'enquête.

AVIS SUR LE DOSSIER D'ARRÊT DE LA RÉVISION

1.1 Sur le dossier de révision du PLU arrêté et sur la procédure

1.1.1• le dossier de révision du PLU arrêté dans son ensemble

> Le dossier dans son ensemble témoigne d'un travail complet et approfondi.

Je dois souligner la cohérence du document, solidement construit à partir du diagnostic territorial qui identifie par thématique atouts, contraintes et enjeux et qui propose en synthèse une cartographie des enjeux territoriaux.

Cette synthèse constitue l'armature du projet communal et de l'exposé des quatre axes du PADD, jusqu'à leur traduction dans le zonage et les règles.

A noter également la démarche de l'évaluation environnementale qui confronte et interroge le projet sur les enjeux environnementaux au fur et à mesure de sa construction.

Cette cohérence et cette complémentarité permet d'examiner et de répondre à la plupart des demandes formulées dans cette enquête dans la continuité des orientations de l'étude.

1.1.2• La concertation

• Conformément à l'article L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, la commune, dans le cadre de sa délibération du 21 mars 2016 prescrivant l'élaboration de la révision de son PLU, définit les modalités de la concertation avec la population:

"- mise à disposition des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée afin de recueillir, pour analyse, les observations du public;

- mise à disposition en mairie de registres destinés à recueillir les avis et les observations éventuels des habitants;

- organisation de réunions publiques d'information et d'échanges tenues afin de débattre des orientations du PLU et placées sous la présidence d'élus de la commune;

- article dans le journal municipal "Gréoux d'Aujourd'hui" pour décrire l'avancement du projet;

- mise en ligne de la délibération jusqu'à l'arrêt du projet sur le site internet de la commune."

• Trois réunions publiques ont eu lieu

- 27 mars 2018: Sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- 3 décembre 2018: Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le réglementa.

- 18 mai 2017: réunion d'échanges, agriculture et urbanisme, avec la plupart des agriculteurs de la commune,

• Exposition évolutive de panneaux de concertation

- depuis le 20 novembre 2017 : panneaux "Diagnostic - EIE"

- depuis le 18 octobre 2018 : panneaux PADD

- depuis le 4 décembre 2018 : panneau sur les OAP - panneau sur le zonage et le règlement simplifié

- La commune a procédé à une information,

par voie de presse,

- 4 parutions d'articles dans le bulletin municipal "Gréoux Aujourd'hui" ,
- parution d'annonces légales dans l'hebdomadaire "Haute-Provence info", annonçant la concertation et les réunions publiques du 27 mars 2018 et du 3 décembre 2018 ,
- parution d'articles dans le quotidien "La Provence"annonçant les réunions publiques du 27 mars 2018 et du 3 décembre 2018;

par affichages,

- sur différents panneaux d'information de la commune,
- sur les panneaux lumineux de la commune,
- sur le site internet de la commune;

sur la page "URBANISME" du site internet de la commune, tout au long de la procédure.

- Le registre de la concertation a été mis en place dès le 22 mars 2016, au secrétariat de la mairie, puis au service urbanisme.

> Les modalités annoncées en 2016 ont bien été mises en œuvre et la démarche adoptée respecte la légalité; les actions d'informations et les réunions publiques qui l'ont complétée ne pouvaient que favoriser les observations et le débat.

1.2 Sur le rapport de présentation - diagnostic territorial et environnemental

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement abordent tous les points requis, avec, pour chacune des grandes thématiques dans l'un et l'autre domaine, l'exposé des atouts, des contraintes et une problématisation autour des enjeux.

Les deux synthèses, territoriale et environnementale, apparaissent chacune dans une analyse AFOM, (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) et sont cartographiées*.

**** Page 4 : Synthèse des enjeux territoriaux - Page 5 : Synthèse des enjeux environnementaux***

Elles sont à confronter avec les motivations annoncées dans la délibération qui a prescrit la révision, et qui préfigurent les grandes orientations du PADD.

> Le bilan de cette révision du plan local d'urbanisme apparaît comme un travail dynamique d'évaluation et de prospective.

Les cartes de synthèse posent clairement la nécessité de fixer des limites franches à l'urbanisation avec les espaces naturels et agricoles.

L'évaluation environnementale se veut "une démarche itérative d'aide à la décision".

Evolutive elle "alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement".

Un tableau explicatif (page 8 du document 1.3) met en parallèle les démarches d'évaluation environnementale et d'élaboration de la révision : à chaque phase d'élaboration, à chaque étape de la procédure, l'analyse de l'état initial, puis des orientations, ensuite des incidences de ces orientations et de leurs traductions réglementaires sur l'environnement, permet d'identifier ce qui, dans les choix possibles, vient en contradiction avec les enjeux environnementaux et doit être retravaillé.

L'étude environnementale, pour évaluer la pertinence du projet et ses incidences sur l'environnement, confronte un scénario "au fil de l'eau" (évolution tendancielle en dehors de la mise en oeuvre du projet de révision) et les incidences prévisibles du projet de révision du PLU.

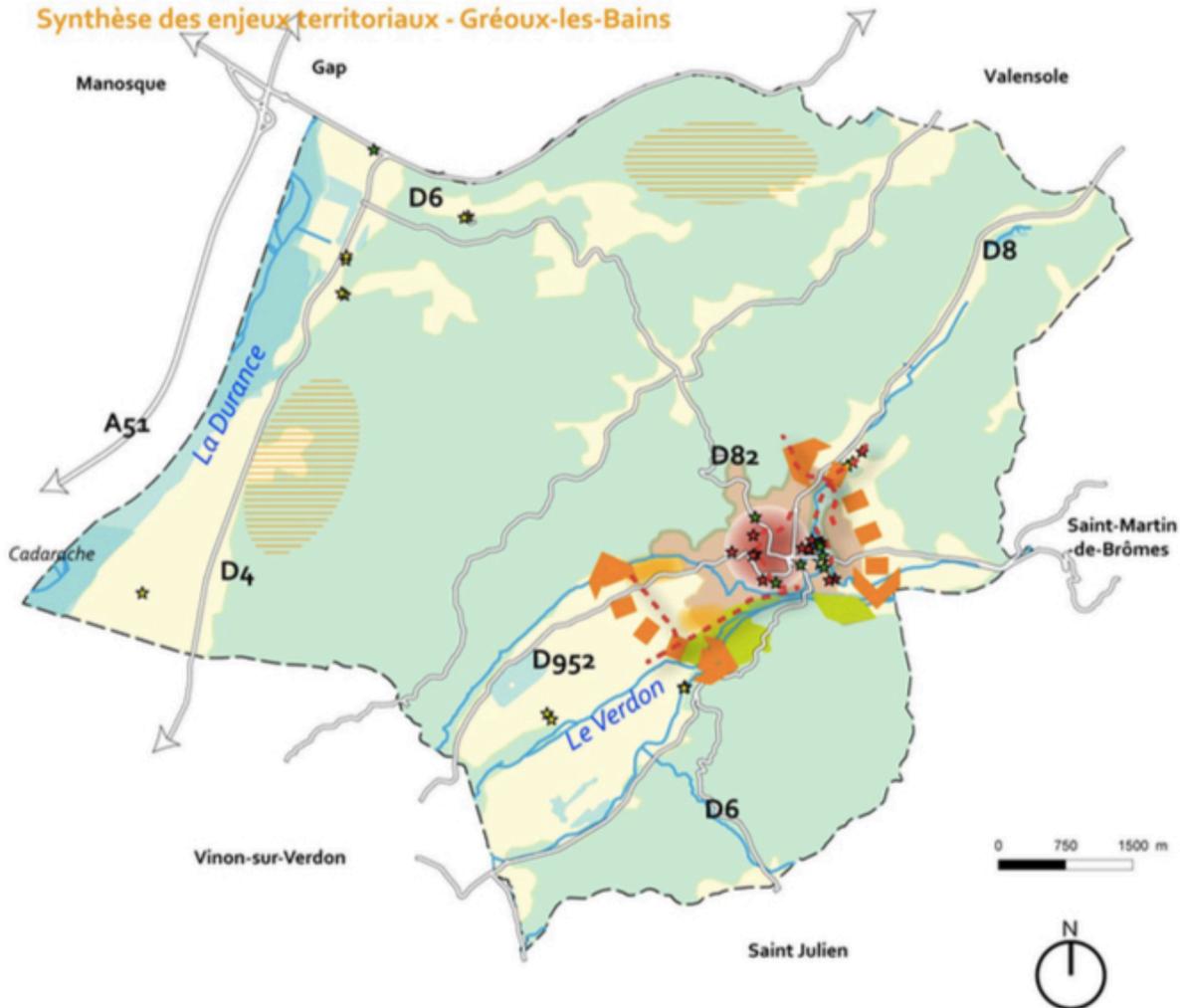
Cette confrontation ouvre un large chapitre consacré à la justification des choix, des orientations du PADD, du zonage et du réglementa.

> La démarche méthodologique est louable et conforte les justifications des choix communaux. Le document nous donne les étapes de l'évolution du projet, de l'élaboration des éléments qui le composent, PADD, OAP, zonage et règlement.

Le propos et la démarche sont ambitieux, donnent lieu à de nombreux tableaux et cartographies et constituent un socle solide pour asseoir les choix de zonage et d'orientations réglementaires.

On peut regretter cependant que le caractère exhaustif de l'exposé de la méthodologie et des analyses, retranscrites entièrement dans le document, génère une difficulté de lecture pour le non initié et ne soit pas toujours à la portée de l'usager qui veut s'informer du pourquoi des règles et des décisions sur son territoire.

Synthèse des enjeux territoriaux - Gréoux-les-Bains



1. Urbanisation et densification

-  Valoriser le centre ancien et le patrimoine bâti
-  Trame urbaine à densifier en garantissant son intégration dans son environnement bâti, paysager, environnemental
-  Secteurs à enjeux de développement
-  en rédéfinissant des limites claires avec les espaces agricoles et naturels

2. Activités économiques

-  Assurer le maintien du parc photovoltaïque
-  Renforcer l'attractivité du tourisme, notamment lié aux thermes

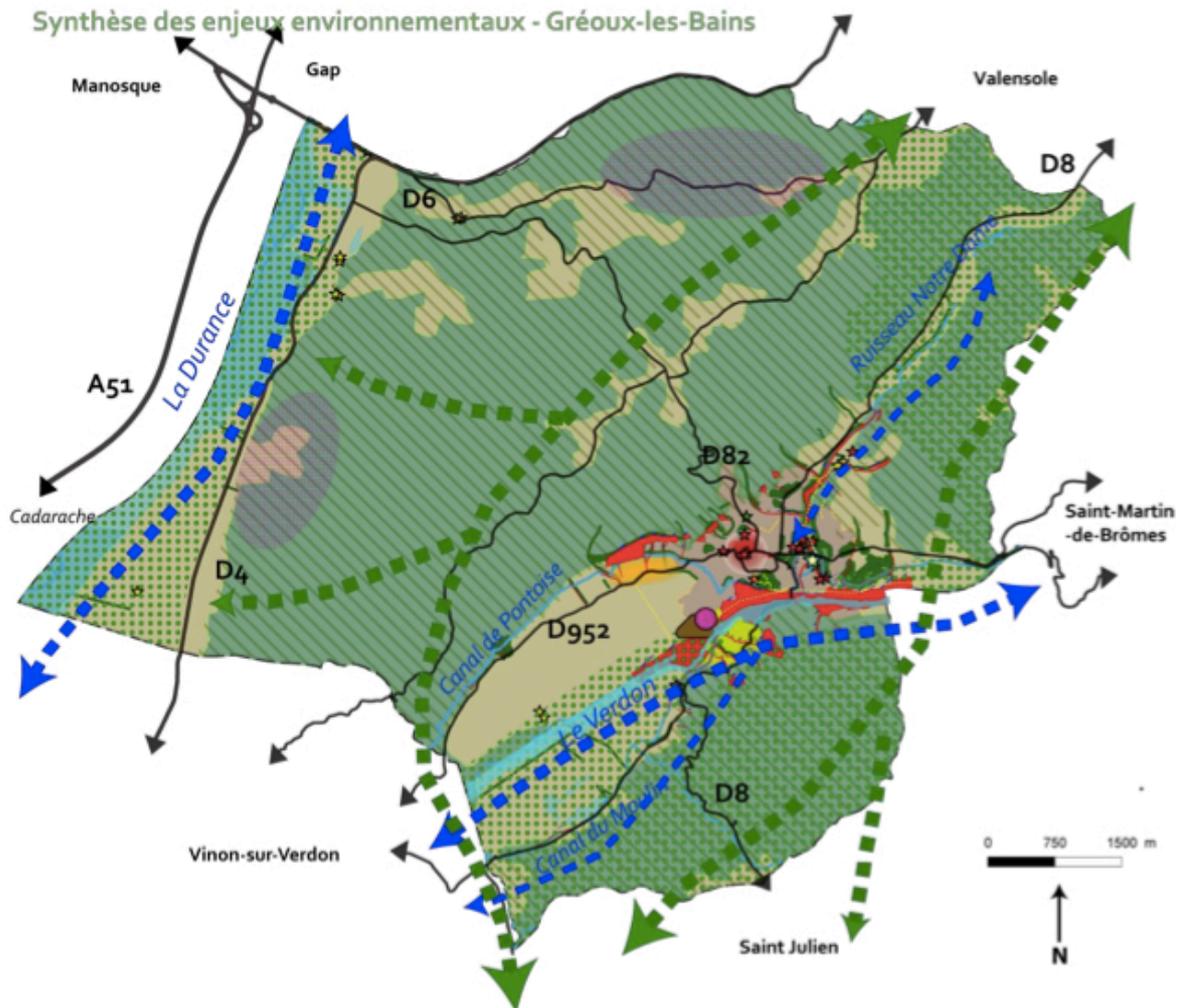
3. Equipements et liaisons

-  Zones d'activités sportives et de loisirs à valoriser
-  Assurer une liaison viaire cohérente entre le centre et les quartiers d'extension urbaine
-  Gérer le trafic et les nuisances liées aux infrastructures
-  Valoriser la présence de l'eau en aménageant les berges pour les circulations douces entre les quartiers

4. Patrimoine bâti ou naturel

-  Valoriser le patrimoine historique, culturel
-  Protéger le patrimoine rural
-  Protéger le patrimoine naturel (arbres remarquables)

Synthèse des enjeux environnementaux - Gréoux-les-Bains



1. Urbanisation et activités

- Valoriser le centre ancien et le patrimoine bâti
- Trame urbaine à densifier en rédéfinissant des limites claires avec les espaces agricoles et naturels
- Secteurs à enjeux de développement
- Zone d'activité à conforter et à valoriser
- Projet de parc photovoltaïque
- Zone avec activités sportives et de loisirs

2. Milieux naturels et biodiversité

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Espace naturel et boisé à maintenir
- Conforter les principales continuités écologiques
- Espaces agricoles à maintenir
- EBC, haies bocagères et parcs à préserver

3. Ressource en eau

- Le Verdon, la Durance et leurs affluents à préserver
- Maintenir et restaurer les réservoirs de biodiversité, ainsi que la ripisylve
- Maintenir et restaurer la ripisylve, les zones humides

4. Patrimoine bâti ou naturel

- Valoriser le patrimoine historique, culturel
- Protéger le patrimoine rural
- Protéger le patrimoine naturel (arbres remarquables)
- Liaisons douces à préserver et à renforcer

5. Nuisances et risques

- Eviter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation
- Eviter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque incendie et conforter les zones coupe-feu
- STEP et déchèterie

1.3 Sur les choix communaux

1.3.1 • Sur le PADD

Le diagnostic permet de mettre en évidence besoins et enjeux du territoire communal et la traduction dans le projet politique identifie quatre grands axes, déclinés en orientations, et illustrés chacun par une carte.

Axe 1 - Maîtriser le développement urbain en composant avec les risques naturels et les nuisances

Axe 2 - Développer les fonctions de centralité et adapter les équipements publics

Axe 3 - Développer l'attractivité de la commune et conforter l'extension de la saisonnalité

Axe 4 - Préserver, valoriser les grands ensembles naturels et agricoles, les éléments d'intérêt paysager et patrimonial, générateur du cadre de vie.

> Il s'agit d'une révision, d'une procédure qui part d'un document en vigueur solide mais qu'il convient de mettre en compatibilité avec les nouveaux textes de lois ainsi qu'avec les documents récemment approuvés, SCoT, PLH, PPRNP et PPRIF.

Il y a une continuité entre le document en vigueur et le projet de révision, aussi on peut regretter que l'évolution de la volonté politique exprimée dans le PADD du projet par rapport à celle du PLU en vigueur ne soit pas explicite dans le document. Cependant ce manque ne remet pas en question la teneur du dossier.

> Les axes d'engagement de la commune respectent les exigences du code de l'urbanisme :

- *L'équilibre entre*
 - *un développement urbain maîtrisé, des centres et des espaces urbains restructurés et revitalisés*
 - *l'utilisation économe et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - *la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable ;*
 - *les besoins en matière de mobilité.*

Ce premier point est inscrit dans les orientations déclinées à partir des axes, et trouve une spatialisation dans la cartographie du PADD.

- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat.*

Ce deuxième point est pris en compte dans l'engagement à diversifier l'offre en logements que doit notamment favoriser et mettre en oeuvre l'OAP de l'Oumède.

- *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de l'air, de l'eau, des milieux, et la prévention des risques naturels,...*

Cette troisième préoccupation est également présente dans les orientations qui tiennent compte du diagnostic environnemental et respectent les obligations des plans de prévention des risques.

> Les cartes qui explicitent chacun des axes sont en cohérence avec les diagnostics et l'évaluation environnementale.

Il n'y a pas de carte de synthèse pour l'ensemble des axes.

Trois d'entre elles se superposent en cohérence pour préciser chacune des orientations spécifiques.

La carte de l'axe 2 est un zoom sur la partie urbanisée; elle concerne la centralité, les équipements publics à conforter et le maillage des liaisons douces dans cette enveloppe urbaine.

Si cette carte fait apparaître des liaisons à préserver, à conforter ou à créer, on ne retrouvera pas dans la suite du dossier l'expression réglementaire de ces orientations si ce n'est dans l'ER 15, (élargissement d'un chemin et création d'un cheminement piéton de la distillerie au village).

Le maillage des chemins piétons est un point important qui mériterait un schéma prospectif plus complet et plus réfléchi qui soit un véritable plan-guide pour les actions à mener pour la mobilité dans le village élargi à ses zones d'extension.

1.3.2• Sur les OAP, orientations d'aménagement et de programmation.

Les engagements communaux pris pour la définition claire d'une enveloppe urbanisée se traduisent par une extension de l'urbanisation dans deux secteurs stratégiques, l'un à vocation résidentielle en entrée de ville ouest, et une extension à vocation d'activités en continuité du secteur de Turcan, déjà partiellement investi. Cette orientation, annoncée dans le PADD du projet de révision, correspond à deux zones à urbaniser,

- 1 AUD de l'Oumède, entrée de ville ouest, à vocation résidentielle,
- 1 AUE de la Pointe de Turcan, à vocation artisanale,

et font l'objet chacune d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- Le secteur de l'Oumède est l'unique extension à vocation d'habitat. Corrélé avec les espaces potentiels de densification du village il permet de répondre aux objectifs du SCoT
- Le secteur de la Pointe de Turcan s'inscrit comme une zone d'activités économiques identifiée dans le SCoT comme zone de niveau 4 : *activités non nuisantes au sein du tissu urbain et nécessaire à la vie locale*

1.3.2.1 OAP de l'Oumède

La zone 1AUD de l'Oumède doit constituer un nouveau quartier qui répondra aux besoins d'extension de la ville. Ce site "*dans le PLU approuvé en 2011, correspond à la partie non encore urbanisée de la zone d'urbanisation future 1AUDb*" (page 6 du tome III-OAP)

Le secteur, composé de prairies, de friches agricoles et de 3 habitations isolées, est compris entre l'extension du village à l'est, zonage UD maintenu dans le projet de révision, et un lotissement, Le Jas du Rocher, et du tissu pavillonnaire à l'ouest, correspondant à l'urbanisation de la zone 1AUDb du PLU en vigueur, reclassée en UD dans le projet de révision.

Il est longé au sud par la route départementale 952.

Il est concerné, hormis les quelques parcelles situées au sud de la route départementale, par les zones B1 et B2 du PPRIF, constructibles sous conditions.

Il est riche de biodiversité et les haies et le fossé qui traversent le site "*constituent un élément paysager structurant qui combine des enjeux forts en terme d'écologie et en termes de risque de ravinement*" (page 12 du tome III-OAP).

> L'option communale volontaire de répondre aux besoins en logement en constituant une enveloppe urbaine bien définie est un acte responsable qui va dans le sens d'une meilleure gestion de l'espace.

La commune, dans le projet de révision, conserve cette seule zone à urbaniser pour l'augmentation de son parc de logements, au delà de la densification des zones déjà urbanisées.

L'orientation d'aménagement édicte des contraintes

- *pour la préservation des corridors écologiques,*
- *pour le maintien des éléments qui constituent l'armature paysagère du site et pour compléter cette armature, en respectant une palette végétale appropriée,*
- *pour la gestion des eaux pluviales,*
- *pour aménager les accès au site et le stationnement, et compléter le maillage des déplacements doux,*
- *pour répondre aux obligations du PPRIF .*

Un des points les plus délicats de l'aménagement est de concilier l'accès et la desserte de la zone, en respectant les exigences du PPRIF et du département, tout en maintenant les haies qui structurent le site et qui constituent des corridors écologiques.

Les principes d'aménagement sont détaillés et repris dans le schéma de l'OAP.

Il faut noter la correction apportée par la commune durant l'enquête sur la rédaction de l'orientation relative à la conservation des haies :

"il a été décidé de ne pas prévoir expressément au sein de l'OAP une voie de desserte au sud du périmètre mais d'évoquer uniquement un franchissement routier au sud (...) cette formulation plus large permettra dans le cadre des études préalables à l'opération d'aménagement d'envisager une autre solution de desserte"

> J'émet un avis favorable à la nouvelle délimitation de la zone AU et à l'OAP qui en précise les conditions d'occupation, en marquant l'entrée de ville ouest tout en respectant les éléments structurants paysagers et environnementaux.

Page suivante : Schéma d'aménagement de l'OAP de l'Oumède

2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo



Éléments de programmation urbaine

- Logements collectifs (soixantaine)
- Habitat intermédiaire (dizaine)
- Logements individuels (entre 90 et 100)
- Conservation du bâtiment existant pour l'accueil de services d'intérêt collectif

Gestion de l'eau pluviale

- Bassin de rétention paysager et multifonctionnel
- Gestion alternative de l'eau sur l'ensemble du secteur*

Armature paysagère - espaces verts

Palette végétale adaptée au site et au climat sur l'ensemble du secteur

- Maintien des deux haies nord-sud
- 1 Franchissement pour les modes de déplacement doux
- 2 Création de tremplin végétalisé pour faciliter la circulation des espèces
- Création d'une trame végétale le long de la route départementale
- Renforcement de la trame végétale au sud pour une continuité vers la plaine agricole
- Préserver les fonctionnalités écologiques des abords du canal
- Recul des limites séparatives : franges vertes (obligation PPRiF)

Accès et déplacements

- Aménagement de voies internes en respectant les principes suivants :
 - une voie périphérique autour de chaque secteur pour permettre l'intervention des véhicules de secours (obligation PPRiF). Cette voie peut également servir à desservir les habitations.
 - la connexion routière entre les différents secteurs doit se faire par l'extrémité sud des haies
- Aménagement d'une voie de desserte au sud (tracé indicatif)
- Accès principal au secteur
- Accès secondaire (optionnel)
- Création d'un giratoire sur la route départementale
- Circulation sécurisée pour les modes doux le long de la route départementale et au sein des secteurs d'habitations
- Mail central planté

Éléments de contexte

- Voies existantes
- Bâtiments
- Parcelles
- Arrêt de bus existant
- Arrêt de bus en projet

1.3.2.2 OAP de la Pointe de Turcan

La zone 1AUE de la Pointe de Turcan est desservie par le chemin de la Grande Auberge, "axe mixte avec des logements côté nord et des activités en cours de réalisation côté sud". (page 19 1.3 justifications des choix) "L'OAP concerne le côté sud de la voie, où certains terrains sont encore disponibles pour l'accueil de nouvelles activités."

La zone 1AUE du projet de révision est constituée des terrains encore disponibles de la zone 1AUE du PLU en vigueur. Le reste de la zone, les parcelles investies, sont zonées UE dans le projet de révision. Située à l'extrémité sud-ouest de l'urbanisation, la zone d'activité s'insère entre la plaine agricole, au nord, et la zone boisée qui accompagne le Verdon, au sud.

> La commune fait le choix, en compatibilité avec les orientations du SCoT, de conserver cette zone d'activités économiques :

- Les secteurs déjà occupés, artisanat et équipements publics, sont confortés dans cette vocation par un zonage UE.
- Les parcelles encore disponibles conservent un zonage de zone à urbaniser à vocation d'activité.
- Une OAP précise les dispositions paysagères, les conditions d'accès et les contraintes environnementales.

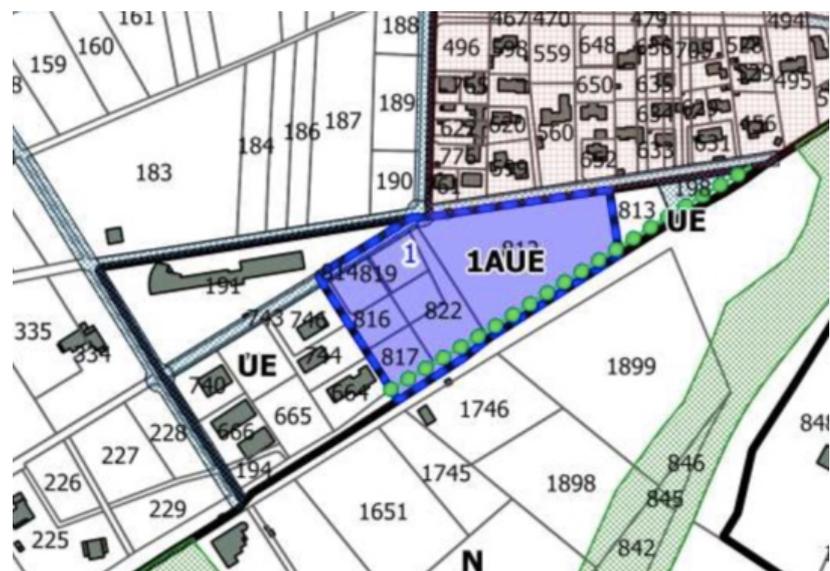
> J'émet un avis favorable au maintien d'une zone AU qui permet à la commune, par l'OAP, de poser les conditions d'installation des nouvelles constructions en tenant compte de la proximité résidentielle, et de la préservation et du renforcement des éléments paysagers et environnementaux.

Page 10 : Schéma d'aménagement de l'OAP de la Pointe de Turcan

PLU en vigueur
zone 1AUE



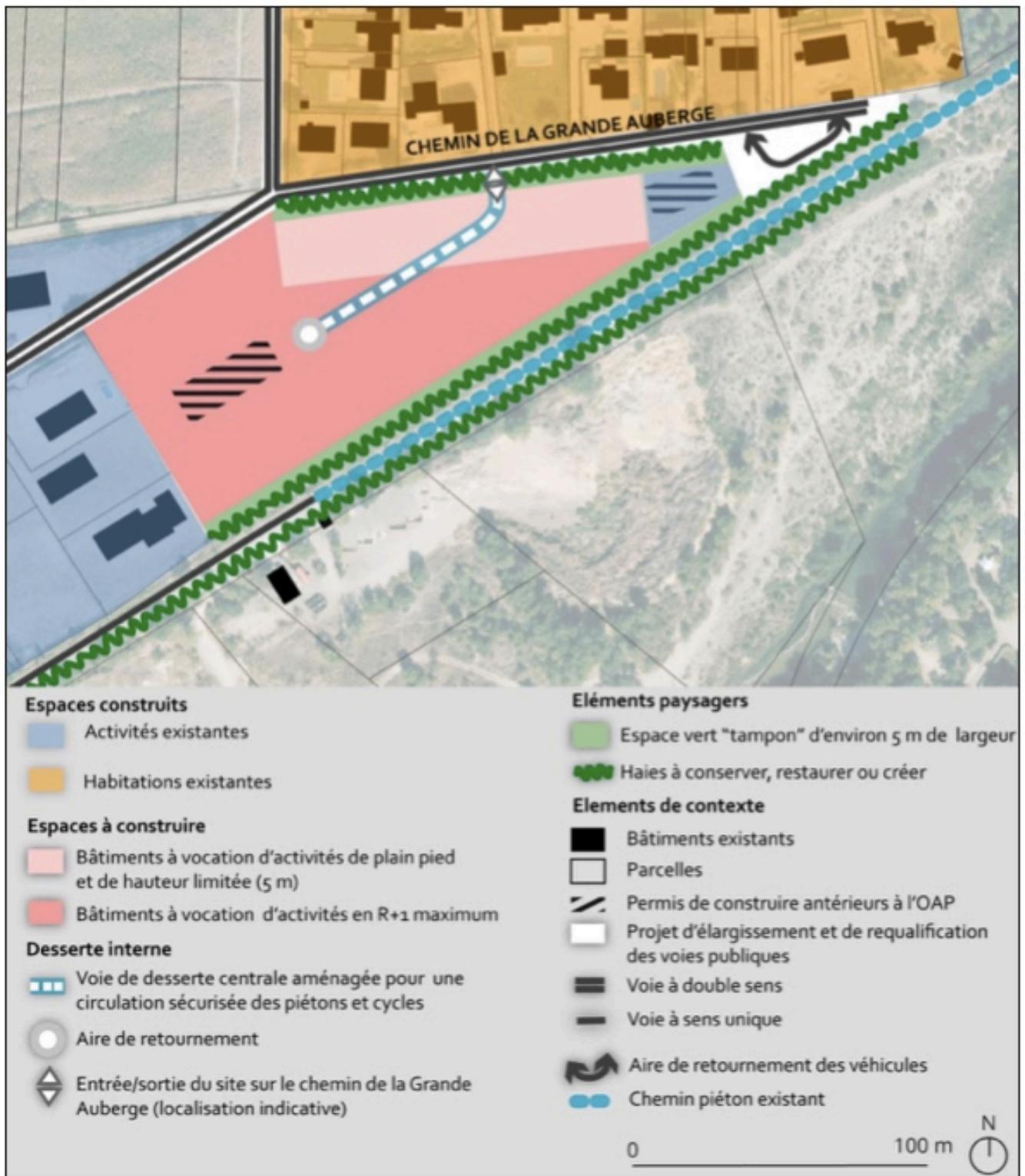
Projet de révision
zone 1AUE
zone UE



1.3.3 • Sur le zonage et les règles

2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo



1.3.3.1 Les zones dans le projet de révision

"Le zonage a été retravaillé pour correspondre aux nouveaux objectifs de développement inscrits au PADD et être mis en compatibilité avec les zonages du plan de prévention des risques (PPR) approuvé en 2015). Ainsi la zone urbaine à vocation mixte a été réduite sur les parties rendues inconstructibles par le PPR. De même les zones à urbaniser situées à l'est du village et encore non réalisées ont été abandonnées en raison pour partie des risques naturels et pour partie des nouveaux objectifs de réduction de consommation d'espaces.

Les différentes zones urbaines ont été conservées avec quelques adaptations de leurs délimitations. L'ancienne zone 1AUDc a pu être redéfinie en tant que nouvelle zone urbaine."
(page 69 de I.3- évaluation environnementale et justifications des choix)

> La partie I.3 du rapport de présentation, (voir extrait ci-dessus) rappelle avec justesse et à-propos les orientations et obligations qui ont conduit le travail du zonage de la révision. Ce travail partait de la base solide du PLU en vigueur dont le zonage n'avait pas à être remis en cause dans ses grands principes. Les ajustements nécessaires pour la prise en compte des risques, comme ceux répondant aux nouveaux objectifs ou aux nécessaires actualisations en ont été facilités.

Le rapport de présentation justifie chacun des zonages, précisant quelle place ils occupent dans la constitution de l'aire urbanisée, leur superficie, les modifications apportées par rapport au PLU en vigueur, et les principes des règles qui s'y rattachent.

Pour chacun, un schéma précise les limites projetées dans la révision et celles du PLU en vigueur. Les modifications apportées suivent les contraintes liées aux PPR, hormis dans le sud de la zone UD où des aménagements devraient permettre de retrouver de la constructibilité (arasement du seuil du Verdon). Elles portent également sur l'abandon des zones à urbaniser à l'est du village, zones qui n'ont pas été réalisées.

La commune s'est attachée par ailleurs à préciser comment répondre aux besoins de logements et aux obligations liées au SCoT et au PLH. En compatibilité avec le SCoT elle a identifié les possibilités de densification dans les zones urbanisées et n'a retenu qu'une seule zone à urbaniser, la zone 1AU de l'Oumède, qui vient relier un secteur excentré déjà construit au centre bourg et à ses extensions, confortant une enveloppe urbaine aux limites claires.

> J'émetts un avis global favorable pour le travail de zonage effectué dans cette révision.

1.3.3.2 Les règles dans le projet de révision

Si le zonage du PLU en vigueur constituait une base solide et rassurante pour effectuer les modifications souhaitées et nécessaires, le travail sur le règlement demandait une refonte totale de l'écriture pour se conformer à la nouvelle nomenclature instituée par le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29 décembre 2015.

> Le document I.3 du rapport de présentation, dans sa partie justification du zonage et du règlement (pages 68 et suivantes) donne les nouveaux principes à respecter et l'organisation adoptée pour le projet de révision:

Le premier grand chapitre des réglementes des PLU est maintenant organisé autour de la destination des constructions, de l'usage des sols et de la nature des activités, interdits ou autorisés sous condition.

Ces autorisations, interdictions ou limitations sont établies selon cinq destinations développées sous 20 sous-destinations. Elles sont rappelées en page 69 du document.

Pour chacune des zones le document

- produit un extrait de plan figurant les nouvelles limites de zone et l'évolution entre le PLU en vigueur et le zonage révisé, donne les caractéristiques de la zone est la superficie et justifie les modifications opérées;

- justifie les règles et rend compte des autorisations, interdictions et limitations selon les destinations dans un tableau.

Ces tableaux figurent dans le règlement de chacune des zones (article 1.4 Tableau de synthèse)

La démarche de justification des évolutions des limites et des règles est complète et didactique.

Par contre la lecture et la compréhension des tableaux dans le document règlement (tome V du dossier) sont plus difficiles quand il faut décider au cas par cas.

Les observations recueillies lors de l'enquête montrent une difficulté à identifier leur projet parmi les destinations et les sous-destinations

- dans quelle case situer un parc de stationnement ?
- comment différencier logement et hébergement?
- ...

Ces difficultés tiennent à la nouveauté de la démarche. Pour mémoire l'arrêté du 10 novembre 2016 apporte des précisions sur la définition des destinations et des sous-destinations réglementaires.

> J'émet un avis global favorable pour le travail de définition des différentes zones et de justification des règles qui leur sont attachées.

1.3.4• Sur les dispositions complémentaires dans le projet de révision

1.3.4.1 Les emplacements réservés (ER)

"Les ER du précédent PLU sont actualisés et complétés avec les nouveaux emplacements à réserver dans le PLU" (page 101 de I.3- évaluation environnementale et justifications des choix)

> Le document de justification ne comporte pas de carte actualisée des emplacements réservés, ni ne mentionne les correspondances entre les ER du PLU en vigueur et ceux de la révision. Les numéros d'identification changent, et c'est compréhensible car certains ER ont été réalisés ou abandonnés, mais, sans le rappel des anciens numéros il n'y a pas de visibilité de l'historique, que ce soit pour les propriétaires concernés ou pour la commune dans la gestion de ces espaces.

Les numéros d'ordre sont difficilement repérables sur les nouveaux plans de zonage et parfois absents.

Par ailleurs la destination des emprises mentionnée dans le tableau fait apparaître essentiellement des élargissement de voirie (37 sur 42). Seul le n° 15 mentionne la création d'un cheminement piéton. Ce systématisme interroge par rapport à l'objectif de maillage de liaisons douces qui apparaît dans les enjeux issus du diagnostic. (Améliorer et valoriser les liaisons douces existantes - développer les cheminements sécurisés .. page 35)

Les commentaires du tableau précisent cependant : "37 emplacements consacrés à l'amélioration de la voirie, en lien avec l'orientation 4 du PADD, la sécurisation des déplacements doux en bordure des voies et au niveau des carrefours."

Il reste que la recherche d'une continuité des itinéraires piétons, et particulièrement de cheminements piétons disjoints des voies automobiles, est un atout pour la qualité de vie et l'attractivité touristique, et que cette recherche n'est pas mise en exergue dans le document alors que cette préoccupation semble importante pour la commune.

> J'émet un avis global favorable pour le travail d'actualisation des emplacements réservés, avec la recommandation d'apporter de la lisibilité à leur repérage et leur numérotation sur les plans de zonage.

1.3.4.2 Les espaces boisés classés

"En application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer. Ces végétaux constituent des repères paysagers structurants, jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité et régulant les écoulements et les infiltrations d'eau dans le sol.

Les Espaces Boisés Classés de la commune ont été intégralement reconduits lors de la révision du PLU et aucun nouveau classement n'a été effectué"

(page 102 de I.3- évaluation environnementale et justifications des choix)

> Le document ne donne pas d'éléments de justification des EBC si ce n'est leur rôle de repères paysagers structurants et de maintien de biodiversité.

Leur justification était-elle plus détaillée dans le rapport de présentation de 2011? Il semble important de souligner notamment le rôle joué par la couronne d'EBC au nord du château, ou celui qui souligne le Jas du Rocher, ainsi que les linéaires le long des cours d'eau.

> J'émet un avis favorable au maintien dans la révision des espaces boisés classés définis dans le PLU en vigueur., avec la recommandation de préciser le rôle des différentes emprises.

1.3.4.3 Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger

"En cohérence avec le PADD, qui appuie l'enjeu de préserver le patrimoine bâti, végétal et paysager, différents éléments ont été inventoriés au plan de zonage du PLU au titre du Code de l'Urbanisme (articles L151-19 et L151-23). Ces éléments ont, pour la plupart, été repris du précédent PLU."

Concernant les éléments végétaux et de paysage, *"l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et de localiser les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. La liste des éléments identifiés est constituée d'Espaces Verts Protégés (EVP), d'Arbres Isolés (AI) et de Zones Humides (ZH)".*

(pages 103 et 105 de I.3- évaluation environnementale et justifications des choix)

*> La révision recense 20 bâtiments patrimoniaux,
35 bâtiments traditionnels ruraux,
17 objets patrimoniaux à protéger.
ainsi que 31 espaces verts protégés,
60 arbres isolés,
4 zones humides.*

Ces éléments sont répertoriés en annexe 2 du règlementa.

Ils sont reportés sur les plans de zonage. Cependant leur repérage et leur identification par numéro d'ordre sont peu, voire pas lisibles.

Le répertoire en annexe 2 du règlement représente un travail important, mentionnant les parcelles et incluant une photo dans un grand nombre de cas. On peut regretter qu'il reste incomplet ce qui nuit à l'homogénéité des listes.

> J'émet un avis favorable pour ce recensement, avec la recommandation d'améliorer la lisibilité de leur localisation et de leur identification sur les documents graphiques.

AVIS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE

1.4 Sur les renseignements et propositions

1.4.1• Interrogation et proposition de déviation pour la RD 952

Monsieur MENU, E13-E14-L10, cherche et propose une possible déviation du flux routier de la route départementale 952, au sud du village en suivant le Verdon, entre la direction de Vinon et celle de Riez. Interrogée, la commune répond que, préoccupée par le trafic au sein du village, elle a inscrit dans son document une zone Ni inconstructible pour un maillage qui permettrait de "soulager le tronçon de la RD 952 qui traverse le village du flux de véhicules en direction ou en provenance de Manosque". Elle précise que ces études de déviation sont de la compétence du département et que, par ailleurs, "la création d'une déviation le long du Verdon interroge en ce qui concerne son impact environnemental (proximité avec le Verdon) et la perte d'un espace récréatif et touristique."
(réponse de la commune au PV de synthèse de l'enquête)

> La proposition de monsieur MENU révèle son intérêt pour sa commune et sa curiosité des solutions techniques à apporter à une nuisance qui impacte sa vie quotidienne. Il a réfléchi le schéma qu'il produit en fonction de ses connaissances du terrain et de ses compétences dans le domaine des travaux publics, et il faut souligner cet engagement. Son schéma s'attache à suggérer une solution au franchissement du pont du Verdon, franchissement sous le tablier en fonction du niveau des eaux.

La commune confronte avec raison cette proposition à l'occupation actuelle des abords du Verdon en promenade et parcours sportif, renvoyant les décisions de déviation à la compétence du département.

1.4.2• Espace vert protégé du Parc Morelon

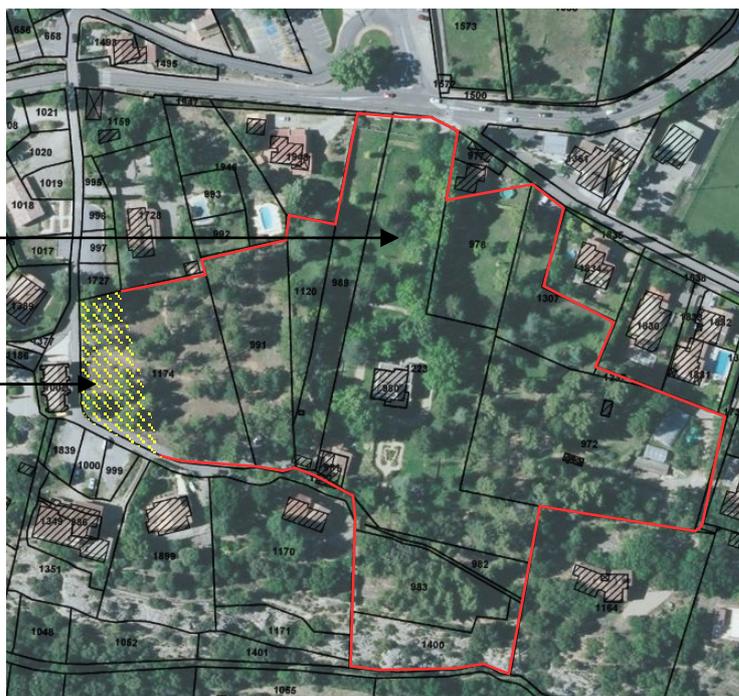
Monsieur Léonard, E9, rappelle le caractère inconstructible de l'ensemble du parc Morelon et demande que la totalité de la parcelle G 1174 soit intégrée à l'espace vert protégé (EVP 5 du projet de révision). La commune a eu un temps un projet de construction d'un équipement public sur cet emplacement, projet abandonné à ce jour.

> Cette intervention vient en écho à un point de la réunion de concertation du 3 décembre 2018 où la question a été posée lors des échanges avec le public sur le projet d'une crèche et de services communaux. La réponse de la commune était claire : l'impact du projet par rapport au parc l'amenait à abandonner le projet.

Dans ses réponses au PV de synthèse la commune confirme une modification pour inclure la totalité de la parcelle en espace vert protégé.

Parc Morelon (EVP 5)

Partie de la parcelle G 1174
à intégrer à l'EVP 5



> Cette observation met un nouvel éclairage sur ce point déjà débattu .

> Je suis favorable à retrouver la totalité de la parcelle en espace vert protégé en préservant l'intégralité du parc dès lors que la commune renonce à son projet de construction d'équipement public.

En zone A sont autorisées uniquement les constructions et extensions des bâtiments agricoles fonctionnels ou nécessaires à l'exploitation.

> Les demandes de constructibilité pour ces deux parcelles ont déjà été formulées au cours de la concertation, lettres des 10 et 15 février 2018, La photo aérienne montre l'appartenance de ces terrains à la plaine agricole, à distance du relief qui contient la ville.



> Ces deux parcelles appartiennent à la plaine agricole, à l'écart de l'enveloppe urbaine. Cette situation justifie leur maintien en zone A.

1.5.2• Demande de constructibilité en zone N

- GUILLEN LLORACH, C1-L1, pour la constructibilité de deux parcelles situés en zone naturelle

-- constructibilité de la parcelle B 659
lieu dit Pui de Gréolle
située en fond de vallon
au nord de l'urbanisation.

La limite Est jouxte un ravin où le document porte un espace boisé classé.

parcelle B 659

En zone N sont autorisées uniquement

"les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et service public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou pastorale (...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site."



> Cette parcelle appartient à la zone naturelle, à l'écart de l'enveloppe urbaine. Cette situation justifie son maintien en zone N, où sa constructibilité est limitée selon l'article N 1.2 cité ci-dessus.

-- constructibilité de la parcelle D 877 lieu dit Notre Dame

Dans le PLU en vigueur la parcelle est classée en Ncs

"réservée aux aménagements sportifs et de loisirs (toute construction interdite)"

Dans le projet de révision elle appartient au secteur UTc

"Dans le secteur UTc .. les constructions sont autorisées à condition d'être liées à l'activité touristique existante"

parcelle D 877



> Cette parcelle, à l'écart de l'enveloppe urbaine résidentielle, est rattachée au secteur réservé à l'activité touristique (camping) . A l'écart également des enclaves Uh (hameau d'Aurafrede) Au sud et à l'ouest la zone est naturelle La situation de la parcelle ne lui autorise qu'une constructibilité limitée selon l'article UT 1.2 pour le secteur UTc, cité ci-dessus.

1.5.3• Demande de constructibilité dans les zones contraintes par les plans de prévention des risques.

Durant l'enquête 7 demandes portaient sur des terrains touchés par les plans de prévention des risques :

1.5.3.1 Demandes en zone UD

- Jean MATHERON, E1R1 demande la constructibilité de la parcelle ZC 154 située en zone UD, mais touchée par le risque inondation, zone Xt du PPRI, inconstructible.

La demande de constructibilité a été formulée au cours de la concertation, lettre de juin 2018, à laquelle la commune a donné réponse.

parcelle ZC 154

Le risque inondation est lié au seuil sur le Verdon.



La commune maintien le zonage UD malgré le risque et l'inconstructibilité affichée dans l'attente des études et des décisions concernant l'ouvrage sur le Verdon. Pour répondre à l'avis du Préfet le secteur à risque sera identifié en UDXt dans le document d'approbation de la révision.

> En l'état actuel la parcelle ZC 154, comme celles appartenant au lieu-dit Sous le Clos de Coutin, reste inconstructible, en raison de la servitude d'utilité publique du PPR qui s'impose au PLU.

- Michel GERVAIS, C2

demande à retrouver la constructibilité de la totalité de sa parcelle B 397 située pour partie en zone UD, la partie comprise dans la zone B01 (violette) du PPRIF (risque incendie) étant zonée N.

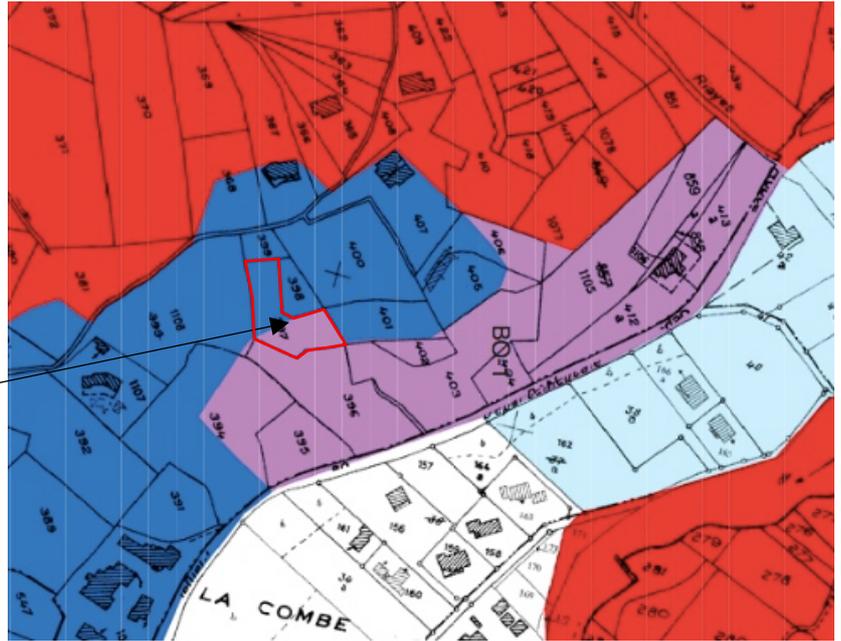
La zone B0 est une zone pour laquelle la réalisation de certains travaux ouvrirait la constructibilité.

Ces travaux sont détaillés dans le règlement sur les risques incendies de forêt :
"Les Riayes, liaison chemin du pylône/RD83"

parcelle B 397

Une fois ces travaux réalisés "le PPRIF pourra faire l'objet d'une révision ou d'une modification de telle sorte que les dispositions applicables en zone B1 s'appliqueront au secteur"

PPRIF



> En l'état actuel la parcelle B397 reste inconstructible pour sa partie comprise en zone B01 du PPRIF et N au PLU, en raison de la servitude d'utilité publique du PPR qui s'impose au PLU.

1.5.3.2 Demandes en zone N

5 demandes ont été déposées concernant des terrains en zone N et impactés par la zone rouge du PPRIF :

- Deux demandes de constructibilité pour des parcelles en zone N au Jas du Rocher:

-- MOYNIER Yves (E4)
pour la parcelle E 382

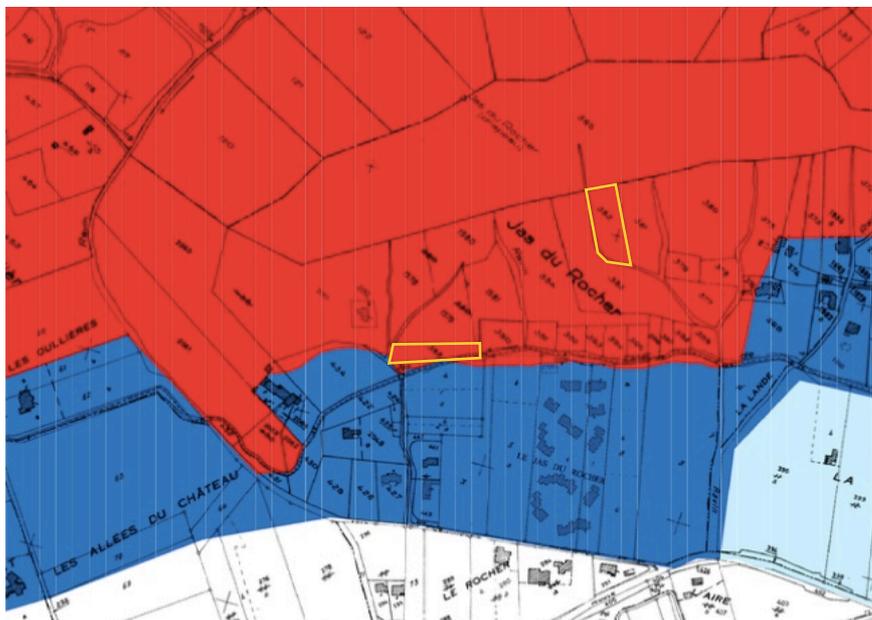
-- GERVAIS Yves (E16)
pour la parcelle E 388

Deux parcelles zonées N
et situées dans la zone rouge
du PPRIF
La parcelle 382 est également
impactée par un EBC



Projet de révision du PLU

PPRIF

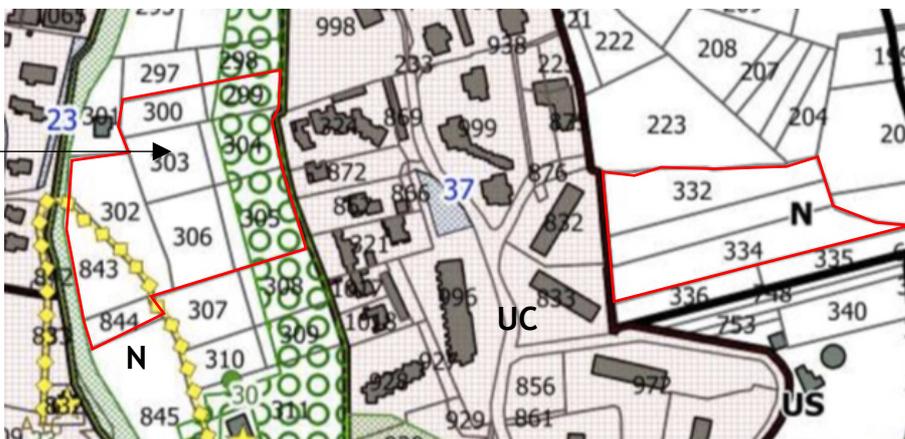


> les parcelles E382 et 388 en zone rouge sont inconstructibles en raison de la servitude d'utilité publique du PPRIF qui s'impose au PLU.

- Deux demandes de changement de zone pour de la constructibilité ou de l'aménagement:

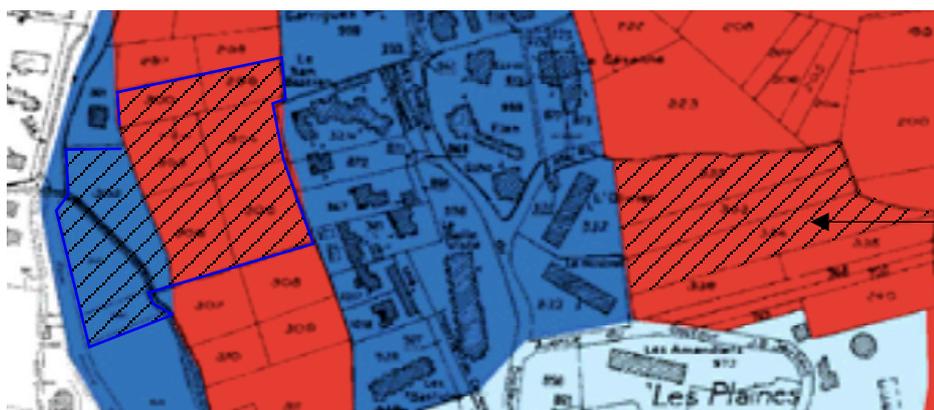
- La SCI HMG (E11-L6) demande le rattachement des parcelles 299, 300, 302 à 306, 843, 844,

à la zone UB, à l'ouest, lieu dit "Le Paradis", en complément de son projet dans ce lieu



Projet de révision du PLU

PPRIF



- La Chaîne Thermale du Soleil CTS (E18-L12) demande le rattachement à la zone UC des parcelles 332, 333 et 334

> les parcelles concernées, en zone rouge du PPRIF pour celles de la CST, partiellement en zone rouge pour la SCI HMG, sont inconstructibles et ne peuvent pas être classées en zone U du PLU en raison de la servitude d'utilité publique du PPRIF qui s'impose au PLU.

- Une demande de changement de zone pour de la constructibilité ou de l'aménagement:

- Michaël LECOQ souhaite un zonage Nsl qui autorise les constructions, aménagements, installations liés aux équipements sportifs et de loisir d'intérêt public, pour les parcelles OD 261, 265, 266, 667, 951, afin d'y implanter un projet de loisir.

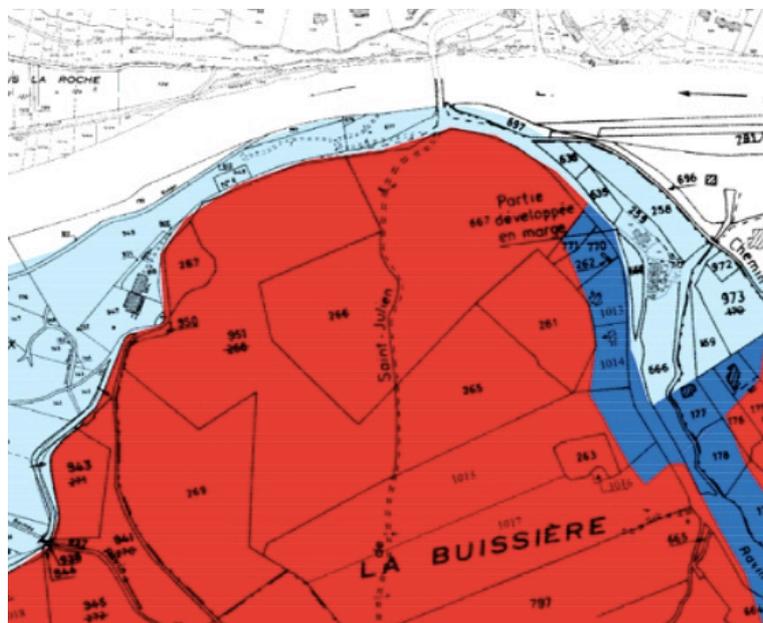
> Les parcelles appartiennent à la zone A du PLU en vigueur; elles sont zonées en N dans le projet de révision.

Si l'ensemble des parcelles est constructible sous conditions au regard du risque inondation, il est inconstructible car en zone rouge pour le PPRIF.



vue aérienne Géoportail

zonage PPRIF



> les parcelles concernées, en zone rouge du PPRIF, sont inconstructibles et ne peuvent pas être classées en zone Nsl du PLU en raison de la servitude d'utilité publique du PPRIF qui s'impose au PLU.

1.5.4• Demande de constructibilité en zone contrainte par un espace boisé classé, EBC

- Messieurs MACÉ et RYCKBOER, E5-E11-L4, demandent la suppression de l'EBC sur leur parcelle G 2120 pour en retrouver la libre constructibilité sur la totalité zonée en UDa.

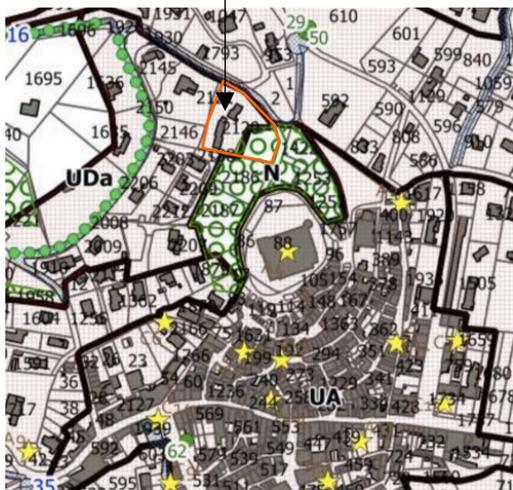
- > Les espaces boisés classés du PLU en vigueur ont été reconduits dans le projet de révision. Très globalement ils interviennent,
 - en couronne nord insérant le site du château,
 - en confortement du site du Jas du Rocher en soulignant le relief
 - en protection des ripisylves des ravins et cours d'eau.

Si dans ce troisième cas ils ont un rôle de préservation de biodiversité autant que d'élément paysager, aux abords du château, comme au Jas du Rocher, les végétaux qu'ils préservent et suscitent jouent un rôle primordial dans la structure du paysage et dans la conservation des points d'appel visuels identitaires du lieu.

Le maintien et le renforcement de la présence végétale au nord du château, s'opposent à la minéralité de la position du monument en surplomb de la ville côté sud, et doivent être soutenus.

- > Je suis favorable au maintien de l'EBC autour du château qui contribue à l'affirmation de sa situation en surplomb de la ville.

Résidence Albizia
parcelle G 2120



projet de révision



vue aérienne Géoportail



végétation sur la parcelle 2120 au nord du château

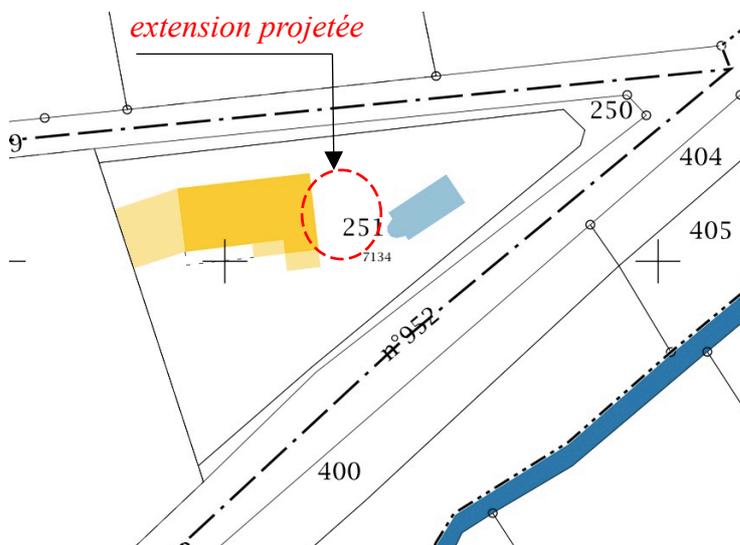
1.5.5• Demande de constructibilité en zone contrainte par un emplacement réservé, ER

- Bruno SARRADE, E12-L8, souhaite réaliser une extension de sa maison d'habitation sur la parcelle ZD 251

> La parcelle est touchée par un emplacement réservé au bénéfice du département pour le calibrage de la RD 952.

Le long de la RD 952 les habitations doivent respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie .

Si on considère que la parcelle, zonée en UD dans le projet de révision, appartient à la zone de bâti aggloméré, les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe des voies, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de l'alignement. (article UD 3.1 du règlement)



Interrogée sur la possibilité d'extension, la commune rapporte une précision du département sur les règles d'implantation par rapport aux voies :

"Hors zone de bâti aggloméré les reculs ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante dès lors que sa destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué."

Pour permettre le projet d'extension de monsieur SARRADE, et d'harmoniser les possibilités de dérogations hors zone de bâti aggloméré et à l'intérieur de la zone de bâti aggloméré, la commune décide :

"il sera ajouté dans le règlement du projet de PLU une disposition permettant de déroger à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 3.1 des règlements des zones) en cas d'extension d'une construction existante, à condition que le recul existant ne soit pas diminué."

> J'émet un avis favorable à la décision de la commune . Cette disposition me semble aller dans le sens de la densification recherchée des espaces déjà construits en zone urbaine.

1.5.6• Demande de constructibilité en zone contrainte par un schéma d' OAP orientation d'aménagement et de programmation,

Deux demandes concernent les dispositions des orientations d'aménagement :

- Monsieur LE HENRY, E2-E7-L7, est propriétaire de la parcelle ZC 41, d'une superficie de 778 m2

En 1AUDb dans le PLU en vigueur, le terrain a été mise en vente comme constructible mais la transaction engagée n'a pas pu se réaliser en raison du schéma d'OAP de la zone 1AUD projetée dans la révision.

L'OAP définit un périmètre EVP 19, espace vert protégé, qui inclut la parcelle ZC 41, et la rend inconstructible.

Monsieur LE HENRY demande d'en retrouver la constructibilité, par rattachement à la zone UD mitoyenne, ou le profit, par le rachat de cette parcelle par l'EPF (établissement public foncier) dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Interrogée lors du PV de synthèse la commune constate que Monsieur LE HENRY dispose aujourd'hui d'une offre d'achat, que la parcelle, "d'une superficie réduite, se situe dans la continuité immédiate de l'urbanisation existante, (qu')elle bénéficie d'un accès existant sur la RD 952 validé par la DRIT direction des routes) du département, (qu')elle est desservie par les réseaux".

schéma de l'OAP de l'Oumède

La commune décide, "au vu de ces considérations (..) de modifier le zonage de la parcelle: transformation en zone UD, et de la soustraire de l'OAP."

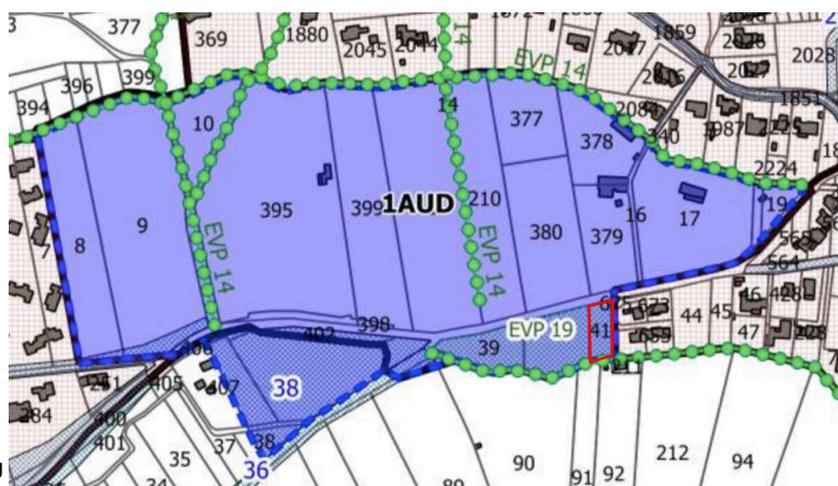
Projet de révision du PLU

vue aérienne Geoportail



2. Schéma d'aménagement

Source : Altereo

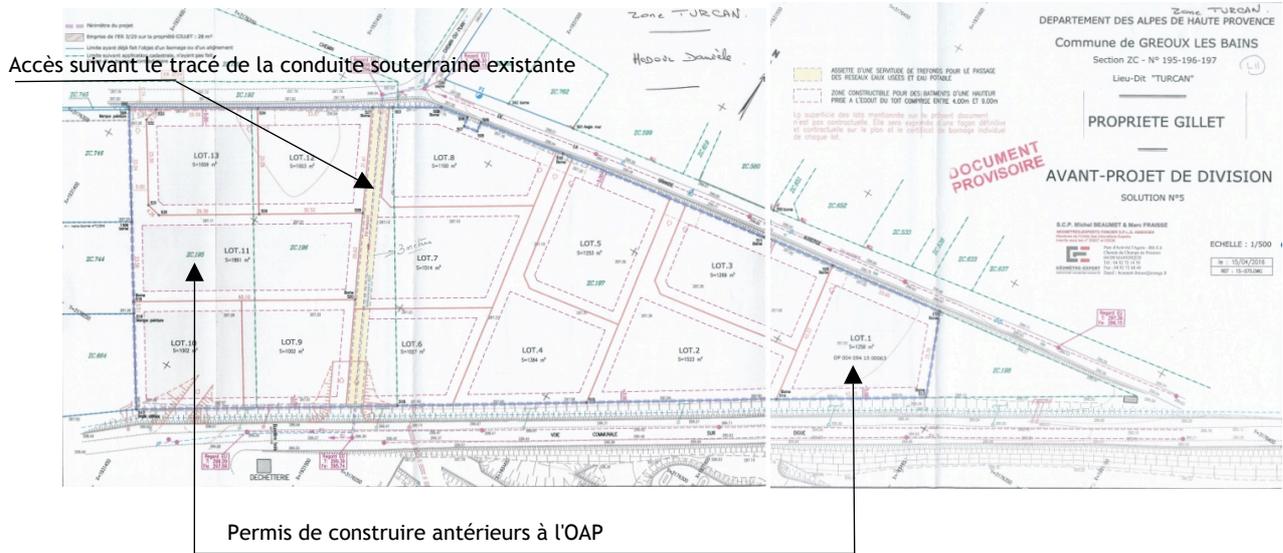


> J'émet un avis favorable à la décision de la commune. Cette disposition, si elle diminue l'espace vert protégé de la faible largeur de la parcelle (18m), poursuit la densification d'espaces déjà construits en zone urbaine sans créer de discontinuité de l'enveloppe urbaine.

- Madame HODOUL, E5-R4-L11, a fait des observations concernant ses terrains qui constituent l'ensemble de la zone 1AUE, où s'applique le schéma d'aménagement de l'OAP, la Pointe de Turcan.

Elle s'étonne des prescriptions de ce schéma alors qu'elle a fait établir pour ses terrains un plan de division et de desserte que le schéma de l'OAP vient contredire sur plusieurs points.

avant-projet de division transmis par madame HODOUL lors de l'enquête (L11)



La demande de madame HODOUL est double: **2. Schéma d'aménagement**

Source : Altereo

-Une demande de modification du schéma pour la division en lots et la réalisation des accès selon l'avant-projet;

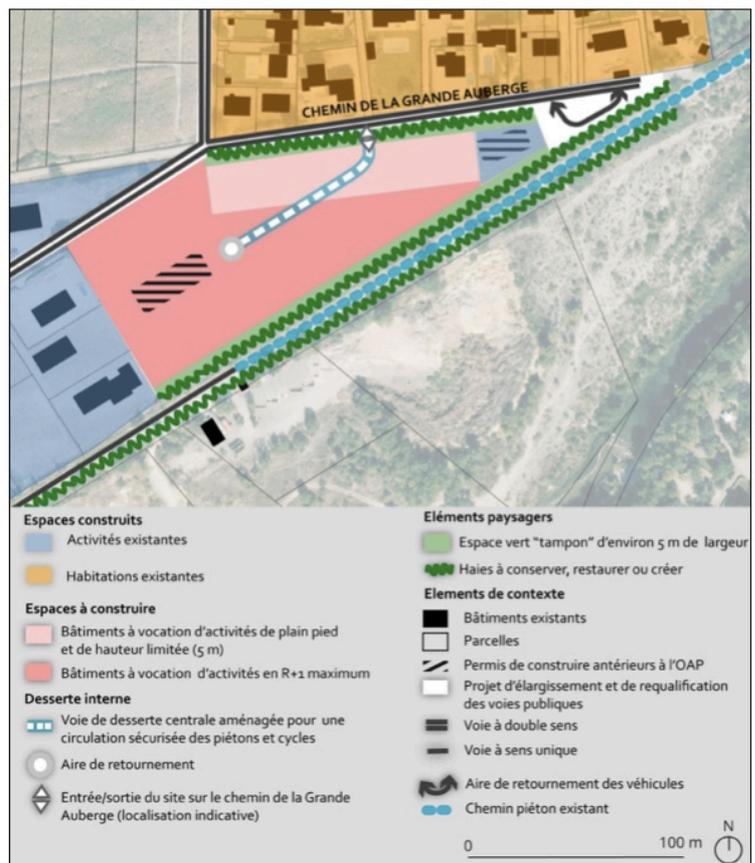
- une demande pour que la zone ait une vocation résidentielle et non d'accueil d'activités.

Madame HODOUL a formulé cette deuxième demande lors de la concertation :
 Courrier du 7 mars 2016 sollicitant le déclassement de la zone artisanale pour un zonage résidentiel, avec rappel d'un courrier du 7 juin 2006 pour la même demande.

Interrogée lors du PV de synthèse la commune constate
"ne pas avoir eu connaissance de ce plan de division dans sa globalité, étant donné que celui-ci n'a fait l'objet d'aucun permis d'aménager, ni de déclaration préalable de division"

Néanmoins la commune reverra la voie de desserte interne :

"création d'une voie de desserte en sens unique empruntant l'emprise de la canalisation d'eaux usées et traversant la zone pour ressortir chemin de la Grande Auberge au niveau de la parcelle ZC 619" (côté zone UD au nord).



Par contre la vocation économique sera maintenue :

"- il s'agit de la seule zone sur le territoire de la commune au sein de laquelle peuvent être implantés des entrepôts, des industries sous certaines conditions, des constructions destinées au commerce de gros;

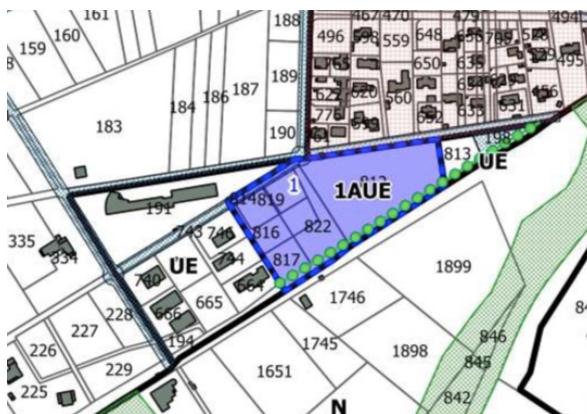
- elle s'inscrit dans un tissu urbain qui a déjà une vocation économique, zone UE de part et d'autre de la zone 1AUE."

vue aérienne Geoportail

centre technique municipal



Projet de révision du PLU



> *J'émet un avis favorable pour ces décisions de la commune.*

- *Les installations et les permis délivrés dans la zone 1AUE en vigueur sont des constructions à vocation économique.*

La présence du centre technique municipal donne du sens et de la qualité au secteur.

- *Les prescriptions de l'OAP modulent les hauteurs et les implantations des constructions et précisent les dispositions paysagères à respecter pour la bonne complémentarité avec la zone UD résidentielle, en limite nord, et la prise en compte de la ripisylve du Verdon en limite sud.*

1.6 Sur les demandes de modification de limites ou d'emprise

1.6.1 • concernant l'emprise d'un emplacement réservé

- M. JUYOUX (R2),

demande que l'emprise de l'ER 18, établi sur le chemin qui longe sa parcelle E 2089, reprenne la largeur du passage existant, sans élargissement.

La demande de monsieur JUYOUX a été prise en compte par la commune dans ses réponses au PV de synthèse :

".. ce passage pour les réseaux est effectivement bordé de deux murs, .. tous les réseaux existants se situent entre ces deux murs, .. l'espacement entre ces deux murs permet le passage d'un engin.

Par conséquent la largeur de l'ER sera réduite : seule son emprise entre les deux murs sera conservée."

> *Concernant cet ER et son repérage, je renouvelle à la commune ma recommandation de faire apparaître clairement sur les plans de zonage les indications complémentaires au zonage. Cet ER 18 n'y apparaît pas.*

1.7.2• Sur les articles 1 de différentes zones :
article 1.2 Destinations et sous-destinations soumises à conditions
et
article 1.4 Tableaux de synthèse

Deux demandes font référence aux interprétations de lecture,
des articles 1.2
des tableaux de synthèse des articles 1.4.

- Pour la SCI HMG, E11-L6, la demande concerne la zone UB, article UB 1.2 à propos de la limite de surface de plancher imposée par unité foncière :
pour le commerce de détail et l'artisanat, pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les constructions sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 250m2 par unité foncière;
pour les activités de restauration, elles sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 400m2 par unité foncière.

La SCI HMG demande si ces limites de surface par unité foncière s'appliquent pour chaque sous-destination ou bien si elle s'impose une limite générale par type de destination.
Cette question renvoie à la bonne lecture et à la compréhension du tableau de synthèse de l'article UB 1.4

> *La commune indique en réponse que cette limitation de surface de plancher autorisée s'applique sous-destination par sous-destination, une même unité foncière pouvant accueillir plusieurs des sous-destinations autorisées.*

- Pour la Chaîne Thermale du Soleil, CTS (E18-L12)
La demande concerne le règlement de la zone UT sur les points suivants,

-- pour des demandes d'éclaircissement sur les articles UT 1.2 et UT 1.4 :
A propos des constructions autorisées destinées au logement : l'hébergement et les résidences de tourisme sont-ils inclus dans la sous-destination hébergement?
Dans le tableau de synthèse, article UT 1.4 : En UTx le logement semble soumis à condition et l'hébergement interdit.

> *Pour la commune l'article indique clairement ce qui est autorisé ou interdit et je retranscris ici sa réponse dans son intégralité :*
"Au sein de la destination "Habitation", la sous-destination "Hébergement" (maison de retraite, résidence-autonomie, ...) est interdite car elle ne correspond pas à la vocation touristique de la zone. En revanche, la sous-destination "Logement" est autorisée à condition d'être liée aux activités touristiques dans la zone afin de permettre la création éventuelle de logements de fonction, ou de logements pour les saisonniers. Afin d'harmoniser la rédaction la notion de "liée aux activités touristiques dans la zone" sera remplacée , à la demande de CTS, par "liée à l'activité thermique existante dans la zone" (idem pour la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle") Enfin la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" qui relève de la destination "commerce et activité de service" est autorisée à condition d'être liée à l'activité thermique. Les résidences de tourisme font partie de la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" et sont donc bien autorisées à condition d'être liées à l'activité thermique existante (déjà signalée à la CTS lors de la phase de concertation)."

-- En UTpx, secteur de parking, où le tableau indique-t-il la possibilité de réaliser un parking?

> *Pour ce point-là également je transcris la réponse de la commune :*

"S'agissant du tableau de synthèse des destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur UTpx, il n'est pas fait mention du parking car il s'agit d'un parking accessoire à l'activité thermique (secteur UTx) et non pas d'un parking public. Dans un objectif de clarification le tableau de synthèse pour le secteur UTpx sera supprimé et les constructions et usages du sol autorisées en UTpx seront intégrées dans le tableau de synthèse relatif au secteur UTx en faisant apparaître que le secteur UTpx a vocation à accueillir le stationnement lié aux utilisations et occupations du sol autorisées en UTX."

- Pour la Chaîne Thermale du Soleil, CTS (E18-L12)

La demande concerne également l'article 1 de la zone UC :

"Le secteur UC exclusivement occupé par des résidences anciennes d'hébergement collectif, dédiées au séjour des curistes, est appelé à être densifié.

La demande de densification demeure au delà des 100 m2 autorisés.

Il y a également lieu de vérifier que le libellé ne s'oppose pas à des changements d'affectation liés au mode d'exploitation des résidences." (extrait de L12)

> réponse de la commune :

" La CTS demande à pouvoir faire plus de 100 m2 d'annexes/extension.

En premier lieu il convient de rappeler que cette disposition a vocation à s'appliquer par bâtiment existant et non par unité foncière, ce qui sera davantage mis en évidence dans la rédaction de la disposition.

Dans le cas de plusieurs bâtiments existants sur une même unité foncière, il sera ajouté, à l'article UC1, la possibilité de répartir librement les droits à construire attachés à chaque bâtiment (ex: création d'une annexe de 200 m2 d'emprise au sol commune à deux bâtiments existants).

Les changements d'affectation hôtel-résidence de tourisme sont autorisés car les hôtels et les résidences de tourisme relèvent tous deux de la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique".

1.7.3• Sur les articles 2.1 - Mixité sociale des zones UA, UB, UC, UD, UH.

J'ai questionné la commune à propos de ces articles qui posent des conditions en terme de surface de plancher destinée à l'habitation en exigeant des pourcentages de types de logement.

> Je retranscris ici la réponse de la commune :

" L'article 2.1 des zones UA, UB, UC, UD, UH comporte deux dispositions :

- L'une imposant la réalisation de logements sociaux (servitude de mixité sociale);

- l'autre imposant la réalisation de logements T3 ou plus.

Ces deux dispositions se réfèrent à des "surfaces d'habitation" ou "surface de plancher destinée à l'habitation".

La destination "Habitation" comporte les sous-destinations "Logement" et "Hébergement".

Mais l'article 2.1 n'a vocation à s'appliquer qu'à la sous-destination "Logement".

Par conséquent la rédaction de cette disposition sera modifiée afin d'évoquer uniquement la sous-destination "Logement".

1.7.4 Sur les articles 3 -Volumétrie et implantation des constructions, des zones UC et UT:

article 3.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

article 3.5 Hauteurs

- Demande de la CTS,E18-L12,

> Pour les différentes demandes je transcris les réponses de la commune consignées dans le document en retour du PV de synthèse où ces questions ont été relayées:

-- article UT 3.1,

La construction de la CTS est implantée à l'alignement du chemin de Babaou.

La CTS demande d'harmoniser en ouvrant la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement.

" Il a déjà été signalé à la CTS , lors de la phase concertation, que les règles de recul ne sont pas applicables à la surélévation d'un bâtiment existant."

-- article UT 3.5,

En UTpx la hauteur limitée à 4m est insuffisante pour la création de dalles de parking.

(hauteur envisagée de 5,5m)

" Afin de limiter l'impact paysager d'une construction à usage de parking (dalle de parking) dans le secteur UTpx, la hauteur maximale autorisée est maintenue à 4 mètres. Néanmoins, une disposition sera ajoutée afin de préciser que les installations destinées à ombrager les véhicules stationnés ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur."

> Je suis favorable à cette prudence de la commune dans la rédaction de cet article. En effet il s'agit d'une possibilité d'aménagement sur un espace à forts enjeux autant pour la commune et la qualité de vie des habitants permanents (le parking actuel jouxte un bel espace de parc et la médiathèque), que pour l'établissement thermal, pour le confort, la facilité d'accès et l'agrément qu'il tient à apporter aux curistes.

-- article UC 3.5,

Pour la CTS la hauteur limitée à 9m en zone UC est inadéquate puisque la plupart de ses résidences existantes sont des constructions en R+4 de 12 m de hauteur.

" Une disposition sera ajoutée afin d'autoriser une hauteur maximale identique à l'existant en cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et touristique."

1.7.5 Sur les articles 4 -Qualité urbaine, architecturale et environnementale, de la zone UT: article 4.1 Façades article 4.2 Toitures

- Demande de la CTS, **E18-L12**,

-- article UT 4.1,

La CTS demande la possibilité de traiter les volumes annexes et techniques de l'établissement thermal avec des bardages identiques à l'existant, et de déroger aux prescriptions de l'article UT 4.1

-- article UT 4.2,

La CTS demande de la même manière de traiter les toitures des volumes annexes et techniques de l'établissement thermal avec des matériaux identiques à l'existant, et de déroger aux prescriptions de l'article.

"Afin d'assurer l'intégration des futurs bâtiments sur le site de l'établissement thermal, l'utilisation de matériaux identiques à l'existant sera autorisée. L'interdiction du bardage métallique et composite sera supprimée pour le secteur UTx.

Pour les mêmes raisons l'utilisation du bac acier sera autorisée au sein du secteur UTx."

1.7.6 Sur les annexes au règlement

- M. SAILLES, **E10**, a vérifié l'indication sur le plan de zonage de deux constructions lui appartenant, identifiées parmi les " bâtiments traditionnels ruraux", et portant les numéros B29 et B20. Par contre elles ne figurent pas dans l'annexe 3 du règlement "Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Après vérification la commune précise que ces bâtiments figurent dans l'annexe 2 du règlement :

B29 : Ancienne bergerie Pigette parcelle D 91

B30 : Ancienne bergerie Pigette parcelle D 90

"Néanmoins, au sein de l'annexe 3 du règlement du PLU (Liste pouvant faire l'objet d'un changement de destination) les bâtiments B29 et B30 ne sont pas mentionnés.

Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée."

1.8 Sur les demandes de modifications à apporter au dossier suite à des oublis ou erreurs

La commune de GRÉOUX-LES-BAINS a constaté à la relecture de l'ensemble des pièces du dossier d'arrêt de projet des erreurs, des oublis et la nécessité de certaines actualisations, oublis et erreurs qui n'avaient pas été relevés jusque là

Elle a jugé important de communiquer ces observations, au nombre de 9, dans le cadre de l'enquête publique, afin que les modifications soient apportées au dossier d'approbation en toute transparence. C3-L9

Je rappelle ces observations, regroupées en fonction de la pièce du dossier qu'elles concernent, et les modifications qu'elles appellent :

1.8.1• Actualisation et erreurs dans le document Etat Initial de l'Environnement (EIE) - pièce D 1.2- (observations 1 et 2)

-- pages 40 et 41, les orientations en matière de paysage sont celles de l'ancien SCoT.
Elles doivent être remplacées par celles du SCoT en vigueur.

-- page 88, la carte relative à l'aptitude des sols à l'agriculture est celle du rapport de présentation de l'ancien SCoT,

La provenance de cette carte doit être précisée ou la carte remplacée par des données cartographiques plus récentes.

-- Aux pages 59 et 60, analyse des enjeux paysagers de l'entrée de ville ouest

-- Aux pages 69 à 72, analyse de la morphologie urbaine

Certains éléments de ces analyses ne sont plus d'actualité.

L'analyse des enjeux paysagers de l'entrée de ville ouest et celle de la morphologie urbaine doivent être mises à jour.

1.8.2• Oubli concernant l'OAP de l'Oumède - pièce D 3- page 14 (observation 3)

Suite à une observation de l'EPF sur la desserte du secteur à aménager il a été décidé de ne pas prévoir expressément la voie de desserte sud qui implique le franchissement des haies qui structurent le site.

Cependant, par oubli, la rédaction relative à la conservation des haies n'a pas été modifiée et figure inchangée au bas de la page 14:

" Franchissement des haies par la voie de desserte sud : création d'un tremplin végétalisé au niveau de la voie de desserte et de la route départementale afin de faciliter le passage des espèces (chiroptères notamment)".

La mairie demande à corriger la rédaction de la manière suivante :

" Franchissement routier à l'extrémité sud des haies : création d'un tremplin végétalisé afin de faciliter le passage des espèces (chiroptères notamment)"

1.8.3• Modifications à apporter au règlement - pièce D 5

1.8.3.1 Erreur dans le règlement de la zone N, (observation 6)

Article 3.3 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

"La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres"

La rédaction doit être modifiée de la manière suivante :

*"La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être **au maximum de 4 mètres**"*

Il y a eu erreur car l'objectif recherché était d'imposer une distance maximale entre les constructions afin d'éviter le mitage en zone naturelle.

1.8.3.2 Erreur dans l'annexe 2 du règlement - Inventaire du patrimoine (observation 9)

Référencé sous le numéro A13 un cabanon situé sur la parcelle G214 est en fait une maison de village sans intérêt patrimonial.

Ce bâtiment doit être retiré de l'inventaire, ainsi que sa localisation sur le plan de zonage.

1.8.3.3 Modification à apporter à des articles du règlement

- Articles 1 et 4.4 des zones A et N (observation 8)

Article 1

Les parcs photovoltaïques relèvent

- de la destination "locaux techniques et industriels des administrations" mentionnée à l'article 1 de la zone A

- de la destination "constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics" mentionnée à l'article 1 de la zone N.

Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages".

> Cette modification, et la suivante sont à rapprocher des observations recueillies sur la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques dans la zone agricole, et des réponses apportées par la commune.

Article 4.4 - Cet article fixe pour les zones A et N une série de conditions pour l'installations des capteurs solaires au sol, sur toiture, sur paroi verticale, ...

"Il convient de préciser que cette disposition 4.4 n'est pas applicable aux projets agriphotovoltaïques (zone A) ni aux projets photovoltaïques en zone N respectant les conditions submentionnées"

- Article 3.2 des zones N (observation 5)

Cet article ne comporte pas de disposition relative à l'implantation des piscines. Sa rédaction doit être complétée :

" Les piscines (margelles comprises) doivent se tenir à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives."

- Article 4 des zones A et N (observation 4)

Des dérogations doivent être prévues pour les bâtiments techniques agricoles ou forestiers ainsi que pour les bâtiments liés à des équipements publics, car les dispositions en terme de matériaux, d'ouvertures et menuiseries, couleur, toiture, sont inadéquats pour ces constructions.

- Article 4 des zones UB, UC, UD, UH, US, UT, 1AUD, 1AUE (observation 7)

Afin de favoriser davantage la création de toitures-terrasses végétalisées il convient de les rendre obligatoires pour les constructions à l'architecture contemporaine et/ou certifiée HQE dans les zones UB, UC, UD, UH, US, UT, 1AUD, et pour les constructions nouvelles dans les zones UE et 1AUE.

Les articles 4 de ces zones sont modifiés en conséquence pour répondre à l'objectif que s'est fixé la commune dans le PADD.

> Je suis favorable à ces modifications à apporter au dossier d'approbation elles corrigent des erreurs et des oublis, elles actualisent les documents, en améliorent l'information transmise, elles interviennent dans les articles du règlement pour une meilleure gestion et une meilleure réponse aux objectifs communaux.

> Pour l'ensemble des réponses apportées par la commune aux demandes des particuliers relatives aux articles du règlement ou aux autres dispositions du projet, je veux souligner la disponibilité de madame COTTRET, adjointe chargée de l'urbanisme, qui a été attentive à mes questionnements à propos des observations du public et qui les a portés devant les autres élus pour obtenir les réponses données au P.V. de synthèse.

Souligner également la disponibilité et la rigueur de la responsable de l'urbanisme, Hortense AULAGNON; en témoigne la relecture attentive de toutes les pièces du dossier qui a permis les observations que la commune a soumis durant l'enquête publique, et les modifications qu'elle souhaite pouvoir apporter au projet avant de délibérer pour son approbation.

L'écoute et le sérieux de ces deux personnes ont largement contribué à la bonne tenue de cette enquête, à la résolution des problèmes qui pouvaient l'être dans ce contexte, et aux réponses appropriées pour ceux qui ne pouvaient pas trouver de solution en cohérence avec les orientations de la commune, ou en conformité avec ses obligations réglementaires.

2. CONCLUSION

Au terme de cette enquête, je fais le constat que la révision du plan local d'urbanisme de GRÉOUX-LES-BAINS a été menée avec méthodologie et rigueur, à partir d'un PLU initial solide. Cette base de travail a permis un travail intéressant sur le sens de l'évolution de l'enveloppe urbaine, sur une définition claire des limites de l'urbanisation par rapport aux espaces agricoles et naturels, et par rapport aux risques identifiés sur le territoire communal par les plans de prévention, PPRN et PPRIF.

En conclusion de cette enquête, je peux dire

que les mesures de publicité ont permis une information satisfaisante du public,
que le dossier d'enquête comportait toutes les pièces requises pour cette procédure,
que le dossier est resté à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête en version papier comme en version numérique,
que les permanences se sont tenues comme annoncées dans les mesures de publicité,
que les personnes qui se sont présentées pour me rencontrer ont été reçues en toute confidentialité,
que les observations me sont parvenues tant par lettre déposée en mairie que par courriel reçu à l'adresse dédiée;

je constate à l'issue de cette enquête
que parmi les observations recueillies aucune n'est venue apporter d'éléments nouveaux susceptibles de mettre en doute le bien-fondé des évolutions apportées au document en vigueur, aussi

j'émet un avis favorable au dossier de révision du PLU de GREOUX-LES-BAINS.

Dans mes avis j'ai mentionné quelques recommandations qui sont susceptibles de retenir l'attention de la commune avant l'approbation ou lors de l'évolution du document. Je les rappelle ici en précisant qu'elles ne génèrent en rien une réserve sur l'avis favorable que je donne au document :

>> Je renouvelle à la commune ma recommandation de faire apparaître clairement sur les plans de zonage les indications complémentaires au zonage, emplacements réservés et leur identification par exemple; mais de manière plus immédiate il est nécessaire d'améliorer la lisibilité des plans, - limites et noms des zones -, et de prévoir un zoom à une échelle adéquate pour la partie dense urbanisée.

>> Le report du réseau de cheminements piétons sur les plans de zonage du PLU en vigueur était un signe important de l'engagement de la commune à favoriser le maillage des liaisons douces. En terme de recommandation je suggère à la commune de retrouver ce tracé sur les plans de zonage lors d'une prochaine évolution de son document d'urbanisme.

>> Les espaces boisés classés définis lors de l'élaboration du PLU sont maintenus dans le projet de révision mais le document ne précise pas leur justification si ce n'est leur rôle de repères paysagers structurants et de maintien de biodiversité. Il semble important de bien affirmer leur rôle spécifique, couronne d'EBC au nord du château, continuité affirmée pour le Jas du Rocher, linéaires le long des cours d'eau. Je recommande à la commune de préciser le rôle de ces différentes emprises.

>> Les emplacements réservés évoluent à chaque nouvelle version du document d'urbanisme. Il est intéressant de conserver l'historique de ce qui a été réalisé ou abandonné. Par ailleurs, même reconduits, les ER peuvent, et c'est le cas ici, changer de numérotation. Pour la transparence vis-à-vis des propriétaires concernés, et pour une facilité de gestion il peut être utile de conserver le lien avec les anciennes dénominations.

Manosque le 25 juillet 2019

Françoise BROILLIARD, commissaire enquêteur