



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 31 juillet 2019

GREOUX-LES-BAINS

REPUBLICQUE FRANCAISE

Département
des

**Alpes-de-Haute-
Provence**

Nombre de conseillers

En exercice : 23

Présents : 15

Votants : 17

Date de convocation

25 juillet 2019

L'an deux mille dix-neuf, le trente et un juillet à neuf heures

Se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Paul AUDAN, Maire.

Présents :

Mesdames Danielle CASALE, Michèle COTTRET, Anita DELAUNAY, Marinette DURANDEU, Josette LAUVERGNIAT, Anne-Marie PERRON, Mirjam REINHARD, Nicole VENTEUX.

Messieurs Paul AUDAN, Jean-Pierre BAUX, Christian LOGIER, André LOZANO, Raymond MAZZOLENI, Jean-Pierre MONTOYA, Alain ROUX.

Absents donnant pouvoir :

Madame Marie SOGODOGO donnant pouvoir à Madame Josette LAUVERGNIAT, Monsieur Victor NAHOUM donnant pouvoir à Monsieur Paul AUDAN.

Absents :

Mesdames Dominique CENNI, Julie ROCCHIA, Nicole VIDAL.
Messieurs Cyril MASQUIN, Jean-Paul OGIEZ, Philippe VIDAL.

Secrétaire de séance :

Monsieur Raymond MAZZOLENI.

OBJET : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Madame Michèle COTTRET

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21 et suivants, R.153-20 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2016-017 du 21 mars 2016 prescrivant la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gréoux-les-Bains et fixant les objectifs de cette révision ainsi que les modalités de concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2017-092 du 20 novembre 2017 précisant les objectifs poursuivis par la révision générale du PLU et rappelant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2017-093 du 20 novembre 2017 par laquelle il a été pris acte de la tenue, lors de cette séance, d'un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2018-77 du 13 septembre 2018 par laquelle il a été pris acte de la tenue, lors de cette séance, d'un second débat suite à la modification de certaines orientations du PADD ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2019-001 du 22 janvier 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;

Vu l'arrêté du maire n°2019-093 en date du 23 avril 2019 soumettant à enquête publique le projet de révision du PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêteur remis le 25 juillet 2019, qui émet un avis favorable sur le dossier de révision du PLU;

Vu les avis des personnes publiques associées, de l'Autorité environnementale, de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), du centre national de la propriété forestière (CNPF), des communes limitrophes qui ont demandé à être consultées et de GRTgaz;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU a été modifié pour tenir compte des avis des personnes et services consultés, des observations du public et du rapport de la commissaire-enquêteur;

Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLU ne modifient pas son économie générale ;

Le rapporteur présente les modifications apportées au projet de révision du PLU, listées en annexe de cette délibération, et dont les principales consistent en :

1) Synchronisation temporelle des différentes pièces du PLU

Dans son avis, l'Etat émet une réserve sur la cohérence interne entre les pièces constitutives du PLU dans la mesure où elles s'inscrivent sur des échéances temporelles différentes.

Le PADD identifie une consommation d'espaces en extension de la tâche urbaine de 12 ha sur 10 ans (2017-2027), l'ensemble des éléments mentionnés au rapport de présentation sont basés sur une durée de 13 ans (2017-2030) et enfin le nombre d'habitants supplémentaires à accueillir est calculé sur une période de 16 ans (2014-2030).

Afin de renforcer la cohérence interne du PLU et de fluidifier sa lecture, la durée d'analyse a été unifiée dans le dossier d'approbation et correspond, désormais, à la période 2017-2030 soit 13 années. Cette synchronisation temporelle implique des modifications de l'orientation 1 du PADD, qui mentionne, à présent, que :

- La croissance démographique de +0,85%/an permettrait d'atteindre une population municipale de 2939 habitants à l'horizon 2030 soit 306 habitants supplémentaires par rapport à 2017 ;
- Le projet communal prévoit la consommation maximale de 12,2 ha à l'horizon 2030, soit moins de 1ha/an.

2) Evaluation du besoin en logements

Les paramètres de la projection du besoin en logements à l'horizon 2030 ont été modifiés sans remettre en cause le besoin en logements affiché, qui reste du même ordre entre le dossier d'approbation (entre 459 et 501 logements) et le dossier d'arrêt (entre 452 et 494 logements).

- Dans le dossier d'approbation, aucune hausse du taux de logements vacants n'est projetée.

La commune considère que le taux observé en 2014 (1,7%) se maintiendra à l'horizon 2030. Le maintien de ce taux implique qu'une dizaine de logements vacants apparaîtront sur son territoire.

Ces logements seront rendus vacants par l'effet de la concurrence avec les nouveaux logements plus attractifs.

- Dans le dossier d'approbation, la baisse du taux de résidences secondaires projetée est moins significative que dans le dossier d'arrêt.

La comparaison entre la croissance démographique (-0,64%) et la croissance du parc de logements (environ +1%) sur la période 2014 à 2016 laisse supposer que la part des résidences secondaires a continué d'augmenter. Dans le dossier d'approbation, la commune conserve son objectif de consolider sa population permanente mais, au vu des tendances actuelles et de l'absence de maîtrise directe sur l'usage effectif d'un logement (mise à part pour le logement social), il semble plus cohérent de ne pas attendre une baisse significative du taux de résidences secondaires. Par conséquent, la part des résidences secondaires projetée à l'horizon 2030 est de 66% du parc de logements (-0,2% par rapport à 2014).

- Dans le dossier d'approbation, corrélativement à la hausse du taux de résidences secondaires, la part des résidences principales à l'horizon 2030 fait l'objet d'une légère baisse.

3) Clarification sur la consommation d'espaces naturels et agricoles et sur les différences de surfaces avec l'OAP de l'Oumède et la zone 1AUD

Le calcul de la consommation d'espaces agricoles ou naturels qu'implique le projet communal a été précisé dans le dossier d'approbation.

Le site de projet de l'Oumède entraîne la consommation d'environ 10,42 ha et la zone d'urbanisation de la Pointe de Turcan représente une surface de 1,67 ha auxquels vient s'ajouter la parcelle ZC 41 (zone UD) de 800 m² située en limite d'urbanisation. Par conséquent, le PADD affiche désormais une consommation d'espaces agricoles ou naturels de 12,2 ha à l'horizon 2030. Des clarifications ont également été apportées dans le dossier d'approbation sur les différences de surfaces observées entre la consommation d'espaces générée par le site de projet de l'Oumède (10,42 ha), l'OAP de l'Oumède (11,5 ha) et la zone 1AUD (10,67 ha).

Le périmètre de l'OAP de l'Oumède représente une surface plus importante que celle de la zone 1AUD car il couvre, en plus de cette zone, le projet de bassin de rétention situé au sud de la route départementale, en zone agricole. Dans le calcul de la consommation d'espace, l'emprise du bassin de rétention a été prise en compte mais la surface des deux corridors verts laissés en l'état naturel dans le projet d'aménagement (0,82 ha) et les surfaces déjà artificialisées (bâtiments existants et emprise de la route départementale - 0,26 ha) sont exclues.

4) Prise en compte des risques naturels

La commune est couverte par deux Plans de Prévention des Risques (PPR) concernant les crues torrentielles, les inondations, le ruissellement/ravinement, les mouvements de terrain, le retrait et gonflement des argiles et l'incendie de forêt.

Plusieurs avis dont celui de l'Etat alertent la commune sur le fait que certains secteurs de son territoire concernés par des risques naturels forts sont identifiés au PLU en zone urbanisable.

Les PPR sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU. Par conséquent, il a été nécessaire, pour ces secteurs, de mettre en conformité le plan de zonage et le règlement.

Ainsi, pour le secteur « *Sous le Clos de Coutin* », classé en zone rouge Xt (risque torrentiel) du PPR, un secteur UDXt a été créé dont le règlement est conforme à celui du PPR.

Les campings Verdon parc, Regain, Le Verseau, La Pinède, Château Laval sont tous traversés par des ravins classés en zone rouge Xr du PPR. Le périmètre du camping Verdon Parc comporte, en outre, sur sa partie nord, des emprises de parcelles se situant en zone rouge Xt (risque torrentiel) et Xp (risque chute de pierres) du PPR et, au sud-ouest, les parcelles D 171 à D 173 et D 877 concernées par la zone rouge du PPR incendie de forêt (PPRIF). Pour chaque camping, les parcelles ou emprises de parcelle concernées par la zone rouge inconstructible de l'un des PPR ont été reclassées en zone naturelle.

Au sein des secteurs « *Fontaine* », « *Jas du Rocher* » et « *La Ferraille* », les parcelles ou emprises de parcelles en zone rouge du PPRIF ont également fait l'objet d'un reclassement en zone naturelle (parcelles E 255, 2018 et 2019 et une partie de la parcelle E 257, partie nord-ouest des parcelles E 2156, E 2145, E 2146, E 2147 et E 2116, une partie de la parcelle E1991).

Enfin, le règlement indique, désormais, pour chacune des zones les risques naturels potentiels ainsi que le caractère opposable de ces PPR dont les règlements ont été annexés au dossier de PLU.

5) Identification et préservation des paysages

Le PADD affiche la volonté de la commune de préserver les paysages remarquables du territoire à travers son objectif de « *veiller aux perceptions lointaines par le maintien du village dans son écrin végétal* » et la carte de l'axe 4 qui identifie des « *points de vue, perspectives majeures à mettre en valeur* », correspondant aux cônes de vue figurant sur la carte du SCoT, notamment le long de la RD 952.

Afin de préserver le paysage agricole de l'entrée de ville ouest et les cônes de vue associés, un secteur Agricole paysager (Ap) a été créé, au sein de la zone agricole, au sud de la RD 952, entre le Chemin du Plan et le Chemin des Vannes. Dans ce secteur, le règlement interdit toute construction, installation ou aménagement mis à part les aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que l'extension des habitations existantes et la création d'annexes à l'habitation dans les conditions prévues pour le reste de la zone agricole.

Par ailleurs, en réponse aux interrogations de DLVA et de la MRAe sur la graduation des hauteurs à l'intérieur du futur quartier de l'Oumède et notamment sur l'impact paysager des bâtiments collectifs, une étude des vues et des justifications sur la répartition de la densité ont été ajoutées dans l'OAP de l'Oumède.

6) Données écologiques et mesures en faveur de la préservation de la biodiversité

Le volet écologique du PLU a été amélioré depuis l'arrêt du projet de révision.

La méthodologie de l'inventaire écologique, réalisé en février et avril 2018, et les ressources mobilisées ont été précisées dans l'État Initial de l'Environnement (EIE), une synthèse cartographique de l'inventaire a également été ajoutée et les espèces recensées sont, désormais, listées dans l'annexe « *Evaluation écologique* » du Rapport de présentation.

L'EIE a été complété par des tableaux et une carte synthétique relatifs aux espèces potentielles à enjeux sur la commune, par un tableau de synthèse des habitats et espèces en zones Natura 2000 et par une carte présentant, de manière différenciée, les enjeux écologiques sur la commune.

Les principales incidences que le zonage du PLU peut avoir sur la biodiversité ont été étudiées dans l'« *Evaluation environnementale et justification des choix* » à travers des tableaux synthétiques et une cartographie de l'inventaire écologique et des espèces patrimoniales potentielles.

Par ailleurs, des dispositions réglementaires supplémentaires viennent renforcer la préservation de la biodiversité.

Trame bleue

La volonté de la commune, transcrite dans le PADD, de protéger et préserver les éléments constitutifs de la trame bleue se traduit par des objectifs de préservation des zones humides en tant que réservoirs de biodiversité et de maintien des principales continuités écologiques assurées par les cours d'eau du Verdon et de la Durance ainsi que par les ripisylves qui les accompagnent. Ces objectifs figurent également au SDAGE Rhône Méditerranée et au SAGE du Verdon.

Dans le dossier d'arrêt, les cours d'eau ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière, les zones humides et la ripisylve du Verdon et de la Durance sont protégées au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme mais ne bénéficient pas d'un zonage spécifique plus protecteur et ne sont que partiellement identifiées.

Ainsi, pour remédier à cette insuffisance pointée dans plusieurs avis, un secteur Nzh a été créé au sein de la zone naturelle. Il concerne le Verdon et la Durance, le ravin de Malaurie, le ruisseau

Notre Dame, une partie du canal de Noirel, la zone humide d'Aurabelle, la zone humide de l'Abattoir et la zone humide du Plan de Rousset ainsi que la ripisylve associée à chacun de ces espaces.

Le règlement du secteur Nh comporte des dispositions visant à préserver leurs fonctions écologiques.

Le remblaiement, l'affouillement et le drainage sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à un équipement d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte aux fonctions des cours d'eau. Tout aménagement dégradant l'intégrité physique de la zone humide, son fonctionnement hydraulique naturel, sa biodiversité spécifique et la connexion transversale avec le cours d'eau est interdit. L'aménagement de clôtures n'est autorisé que si elles sont perméables.

Les zones humides, les ripisylves et le canal de Pontoise sont également protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Trame verte

Le PADD affiche également la volonté communale de protéger et préserver les éléments constitutifs de la trame verte. Au-delà du maintien des massifs boisés et des espaces agricoles, cet objectif implique de protéger les éléments constitutifs de la trame verte au sein des espaces bâtis.

Par conséquent, des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ont été identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de mesures de protection dans le règlement. A la demande du département, une dérogation a été ajoutée, dans le dossier d'approbation, pour les travaux de voirie, de réseaux et d'équipements publics : l'abattage d'arbres ou la suppression de haies sont autorisés à condition qu'aucune alternative ne soit possible et que des replantations soient effectuées.

Entre le dossier d'arrêt et le dossier d'approbation, un espace vert protégé supplémentaire a été créé pour l'alignement d'arbres le long de la RD 907 et l'espace vert protégé du parc Morelon a été étendu sur la totalité de son périmètre.

La protection de la trame bleue et verte nécessite aussi de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, qui affectent le fonctionnement des écosystèmes. Cet enjeu pour la biodiversité a été davantage développé dans l'EIE. La palette végétale annexée au règlement comprend une liste des essences proscrites à laquelle la Renouée du Japon a été ajoutée.

Prise en compte de la biodiversité lors de la rénovation de bâtiments

Lors de la rénovation de bâtiments, en vue de préserver les gîtes de chiroptères, d'hirondelles et de chouettes, le règlement recommande, désormais, d'identifier les risques de détérioration de ces gîtes ainsi que les possibilités d'amélioration ou de création de nouveaux gîtes, un diagnostic peut être établi par le PNR du Verdon, et de maintenir les accès aux combles et greniers.

Enfin, le changement de destination des bâtiments traditionnels ruraux n'est plus autorisé lorsqu'ils sont situés en zone Natura 2000 afin de limiter l'anthropisation de ces espaces naturels et donc préserver leur biodiversité.

7) Eau et assainissement

Eau potable

Pour pallier l'absence d'autorisation par Déclaration d'Utilité Publique de ces ressources en eau (forage de Pigette et source de la Bouscole), signalée par l'Agence Régionale de Santé (ARS) dans l'avis de l'Etat, et dont la procédure doit être lancée en 2020 par DLVA, la commune a pris les mesures nécessaires, dans le projet de révision du PLU arrêté, en prévoyant sur le plan de zonage des périmètres de protection autour des deux captages (secteurs Npc), même s'ils sont basés sur une étude hydrogéologique ancienne. Cependant, le secteur Npc prévu au niveau du captage de Pigette dans le dossier d'arrêt ne correspond pas au périmètre de protection rapprochée déterminé par l'étude hydrogéologique. Il a été corrigé dans le dossier d'approbation : la parcelle D963 est désormais complètement incluse dans le périmètre du secteur Npc (en partie dans le secteur Npc/en partie en zone A dans le dossier d'arrêt) et la partie ouest de la parcelle D637, initialement en zone A, est également intégrée au périmètre Npc, les parcelles D964, D767, D1081, D1082, D1083, D762, en secteur Npc dans le dossier d'arrêt, sont reclassées en zone N.

Assainissement

A la demande du Parc naturel régional du Verdon, le règlement de chaque zone concernée comporte, désormais, à son article 8.2, une disposition relative au rejet des eaux de vidange des piscines privées à usage familial précisant que les produits de désinfection doivent être préalablement éliminés.

8) OAP de l'Oumède et zone 1AUD

Entre le dossier d'arrêt et le dossier d'approbation, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (OAP 1) : « Entrée de Ville Ouest, L'Oumède » a fait l'objet de diverses modifications en lien avec des observations recueillies lors de l'enquête publique ou issues d'avis rendus par les personnes consultées.

Tout d'abord, son périmètre a été légèrement réduit par le retrait de la parcelle ZC 41 d'une contenance d'environ 800 m², reclassée en zone UD à la demande de son propriétaire lors de l'enquête publique, compte-tenu de sa situation en limite de la tâche urbaine existante, de sa surface réduite, de l'absence d'incidence sur la création de l'espace vert au sud de la route départementale auquel elle était dédiée dans le dossier d'arrêt, de l'existence d'un accès existant sur la route départementale reconnu par le Département et de sa desserte par les réseaux.

Le département, dans son avis sur le dossier d'arrêt, signale que le débouché du Chemin de l'Oumède, accès secondaire au site de projet, devra nécessairement être modifié de sorte qu'il soit perpendiculaire à la route départementale et que les cisaillements sur la route départementale devront être interdits par la mise en place d'îlots en dur. Ces prescriptions ont été intégrées dans l'OAP 1 : l'orientation relative à cet accès secondaire mentionne la nécessité de modifier le débouché du Chemin de l'Oumède et de mettre en œuvre des aménagements en vue d'assurer sa sécurité, le schéma d'aménagement affiche désormais un accès perpendiculaire à la route départementale.

L'accès principal au site est assuré par la création d'un giratoire et l'aménagement d'un franchissement routier à l'extrémité sud de chacune des haies. La rédaction de l'orientation relative à la conservation des deux haies nord-sud a été harmonisée, elle mentionne à présent un franchissement routier à l'extrémité sud des haies.

L'OAP prévoit un autre franchissement des haies, dans leur partie centrale, lié au mail planté uniquement dédié aux modes de déplacement doux et précise qu'il s'agit d'un franchissement à faible impact. L'Etat ayant souhaité que des précisions soient apportées sur le faible impact de ce franchissement, l'orientation relative à la conservation des deux haies nord-sud indique, à présent, que ce franchissement sera réalisé en structure légère en bois avec peu d'emprise au sol.

En raison d'avis divergents sur les modalités de calcul de la densité nette sur le site de l'Oumède (30 logements à l'hectare) et sur sa compatibilité avec le SCoT (28 logements à l'hectare), le calcul de la densité a été davantage détaillé dans le rapport de présentation.

La répartition de la densité sur le site, décroissante d'ouest en est et du nord au sud en accompagnant la déclivité du terrain, permet une meilleure intégration paysagère de l'opération : les bâtiments collectifs sont positionnés au nord-ouest en retrait du champ de vision et le secteur le plus à l'est est moins dense afin de préserver la vue sur le village et le château. Ces éléments d'explication figurent désormais dans l'orientation concernée et l'étude des vues ayant guidé la répartition de la densité a été ajoutée dans les éléments de diagnostic de l'OAP.

Enfin, l'OAP de l'Oumède impose le respect d'un taux de 25% de logements sociaux à l'échelle du site. Afin que cette volonté de la commune soit respectée, elle a été retranscrite à l'article 1AUD 2 du règlement qui impose, à présent, que « la ou les opérations d'ensemble devront comporter au moins 25% de logements sociaux ».

9) OAP de la Pointe de Turcan

Lors de l'enquête publique, la propriétaire des terrains situés dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (OAP 2) : « La Pointe de Turcan », a communiqué un plan de division établi par géomètre organisant le découpage des lots et le tracé des voies de desserte dont la commune n'avait pas connaissance lors de l'élaboration de l'OAP.

Dans le dossier d'approbation, la voie de desserte interne prévue dans l'OAP 2 a été mise en adéquation avec ce plan de division, tout en conservant le principe d'un accès unique sur le Chemin de la Grande Auberge afin de limiter les nuisances pour le voisinage. Il s'agit désormais d'une voie de desserte en sens unique avec une entrée Chemin de la Rivière et une sortie Chemin de la Grande Auberge.

10) Protection des secteurs en AOC PIERREVERT

La commune de Gréoux-les-Bains compte 97, 7 ha de terres classées en AOC « Pierrevvert », elles sont généralement délimitées en zone agricole dans le dossier d'arrêt de la révision du PLU. Cependant, l'INAO relève que :

- la parcelle F7 est englobée dans la zone Npv alors qu'elle n'est pas équipée à ce jour de panneaux photovoltaïques ;
- le secteur, à l'est du village, au lieu-dit Pujol est intégré pour partie en zone agricole et pour partie en zone naturelle.

Le PADD comporte une orientation visant à assurer le maintien et le développement des activités liées à l'agriculture. En particulier, les terres agricoles à fort potentiel agronomique ont vocation à être préservées, tant pour les enjeux économiques qu'elles représentent que pour leur valeur paysagère et écologique.

Ainsi, dans le dossier d'approbation, la parcelle F7 et le secteur au lieu-dit Pujol, à l'exception pour ce dernier des emprises concernées par la zone Ni (zone non constructible), ont été classés en zone agricole.

11) Bâtiments ruraux dont le changement de destination est autorisé

La Chambre d'agriculture et le Parc Naturel Régional du Verdon demandent de réduire la liste des bâtiments ruraux pouvant faire l'objet d'un changement de destination et de préciser les motifs d'identification.

Dans le dossier d'approbation, d'une part, les bâtiments traditionnels ruraux situés en zones Natura 2000 ne peuvent plus faire l'objet d'un changement de destination, le but étant de limiter l'anthropisation de ces secteurs à enjeux. Sont concernés le château de la Bouscole, le chalet Viton, le château de Pontoise, la ferme de Pontoise, la ferme de la Javi, la ferme de Bassaquet, la ferme de la Chaudière, une maison d'habitation située au lieu-dit La Laoupi, une ancienne bâtisse agricole située au lieu-dit L'Abattoir et une ancienne bâtisse sur le domaine de Rousset. Désormais, 25 bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination parmi lesquels 22 ont été identifiés pour leur caractère remarquable, le changement de destination peut permettre d'éviter leur abandon et favoriser leur restauration, et 3 ont été identifiés pour permettre la réalisation de projets agritouristiques présentés par des exploitants agricoles, lors de la phase de concertation.

D'autre part, le règlement relatif à la zone agricole et à la zone naturelle limite, à présent, le changement de destination au logement ou à l'hébergement touristique et hôtelier et rappelle que l'extension du bâtiment est interdite sauf pour les logements dans les conditions prévues par celui-ci.

12) Zone agricole : interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

Dans le dossier d'approbation, l'article 1 du règlement de la zone agricole qui régit les utilisations et occupations du sol a été renforcé. Ces modifications font, pour la plupart, suite à l'avis de la Chambre d'agriculture.

Les aménagements et installations sont, désormais, réglementés, au même titre que les constructions : ils font l'objet d'une interdiction générale dès lors qu'ils ne sont pas expressément autorisés par les dispositions de l'article 1. Parmi, les aménagements autorisés figurent, à présent, ceux nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour les bâtiments /aménagements techniques agricoles et l'habitation de l'exploitant ou de l'ouvrier agricole, il est, à présent, exigé que la nécessité du projet pour l'exploitation agricole soit démontrée dans la notice agricole de la demande d'autorisation.

La rédaction de la disposition relative aux bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole a été clarifiée.

L'autorisation des locaux techniques et industriels des administrations a été remplacée par celle des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les conditions auxquelles elles sont soumises demeurent inchangées.

Certains secteurs de la zone agricole étant traversés par une conduite de gaz, le règlement autorise, maintenant, à la demande de GRTgaz, les canalisations de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les modifications liées au changement de destination des bâtiments ruraux et au secteur Agricole paysager mentionnées précédemment ont été intégrées dans cet article.

13) Zone naturelle : interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, destinations et sous-destinations

L'article 1 du règlement de la zone naturelle a également évolué.

Des modifications identiques à celles du règlement de la zone agricole ont été effectuées en ce qui concerne l'interdiction générale des aménagements et installations, les bâtiments d'habitation existants, le changement de destination des bâtiments ruraux et les travaux liés à la présence d'une conduite de gaz.

Afin de favoriser l'activité pastorale, en permettant d'accéder plus facilement à certaines ressources pastorales et de limiter les risques de prédation, les constructions et aménagements nécessaires à l'activité pastorale (abri, point d'eau ou impluvium, serre d'élevage, cabane pastorale...) sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou pastorale et qu'ils ne portent pas atteinte au paysage.

Le règlement des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées Npv 1 et Npv2, créés pour la construction d'un local de stockage respectivement dans le parc photovoltaïque du Coteau de Rousset et le parc photovoltaïque de Vallongue, exige, désormais, que le local soit démontable ou transportable en vue de limiter l'artificialisation du sol.

Les dispositions qui régissent le secteur Nzh, évoquées plus haut, ont été intégrées à cet article.

14) Activité thermale

Dans le cadre de l'enquête publique, la Chaîne thermale du soleil (CTS) a produit une série d'observations – dont certaines ont été prises en compte dans le dossier d'approbation-concernant le secteur UTx, au sein duquel se situent l'établissement et le parc thermals, le secteur UTpx qui correspond au parc de stationnement de l'établissement thermal et le secteur UC dans lequel sont localisés des bâtiments à usage d'hébergement hôtelier et touristique lui appartenant.

Le plan de zonage a été modifié afin d'intégrer à la zone UTx les parcelles G 1823 et 875, propriétés de la CTS, situées Chemin de Babaou.

Le règlement du secteur UTpx a été clarifié en ce qui concerne les utilisations et occupations du sol autorisées. Il s'agit uniquement des constructions, aménagements et installations à usage de stationnement liés aux utilisations et occupations du sol admises en UTx ainsi que des locaux techniques et industriels des administrations. L'article 3.5 du règlement fixe une hauteur maximale de 4 m dans ce secteur, il a été complété par une disposition précisant que les installations destinées à ombrager les véhicules stationnés ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

S'agissant du secteur UTx, les modifications portent uniquement sur l'article 4 du règlement relatif à l'aspect architectural des constructions. L'utilisation de matériaux identiques à l'existant : le

bardage métallique et composite et le bac acier sont maintenant autorisés en vue de favoriser l'intégration de futurs bâtiments sur le site de l'établissement thermal.

Au sein de la zone UC, seules l'extension, la création d'annexes ou la démolition/reconstruction d'un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et touristique existant sont admises.

La possibilité d'extension et de création d'annexes, dans une limite de 100 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, a vocation à s'appliquer par bâtiment existant et non par unité foncière, ce qui a été davantage mis en évidence dans la rédaction de la disposition. Par ailleurs, il a été précisé que, dans le cas de plusieurs bâtiments existants sur une même unité foncière, les droits à construire attachés à chaque bâtiment peuvent être répartis librement sur l'unité foncière. Concernant la démolition/reconstruction, une disposition a été ajoutée, à l'article 3.5 (hauteur) du règlement pour autoriser une hauteur maximale identique à l'existant.

15) Qualité architecturale, paysagère et environnementale des constructions

L'article 4 de chaque règlement de zones contient des dispositions applicables aux façades (disposition 4.1), aux toitures (disposition 4.2), aux clôtures (disposition 4.3), à l'installation de capteurs solaires (disposition 4.4) et autres installations techniques (disposition 4.5) ainsi qu'aux mouvements de terrain (disposition 4.6).

Il a été signalé à la commune qu'un règlement ne doit pas renvoyer à l'avis d'une tierce personne. Par conséquent, la possibilité de déroger à l'une des dispositions de l'article 4 en cas d'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a été supprimée. Au sein de la disposition 4.4 du règlement de la zone UA, la dérogation à l'interdiction d'installer des capteurs solaires en cas d'accord de l'ABF a été remplacée par la possibilité d'installer des capteurs solaires s'ils sont non visibles depuis les voies et espace publics.

Des dérogations ont été intégrées aux dispositions 4.1 et 4.2 du règlement relatif aux zones agricole et naturelle pour les bâtiments techniques agricoles, forestiers, pastoraux et pour les bâtiments liés à des équipements publics, les règles applicables n'étant pas toujours adaptées à ce type de bâtiments. Comme évoqué précédemment, des règles spécifiques ont également été prévues pour le secteur UTx en ce qui concerne les façades et les toitures.

La disposition 4.2 du règlement des zones urbaines (sauf UA) et des zones à urbaniser autorise, dans certaines conditions, les toitures terrasses qu'elle recommande de végétaliser.

Dans le PADD, la commune s'est fixé l'objectif « *d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements* ». Une simple recommandation ne semble pas suffisante pour atteindre cet objectif, il a été décidé de rendre la végétalisation des toitures terrasses obligatoire dans certains cas. Ainsi, la disposition 4.2 du règlement des zones UB, UC, UD, UH, US, UT impose, désormais, la végétalisation du toit-terrasse dans le cas d'une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale et la disposition 4.2 des zones UE et 1AUE impose la végétalisation du toit-terrasse dans le cas d'une construction principale nouvelle.

16) Règles d'implantation des constructions

L'implantation des constructions est régie par la disposition 3.1 (Implantation par rapport aux voies et emprises publiques), la disposition 3.2 (Implantation par rapport aux limites séparatives) et la disposition 3.3 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) du règlement de chaque zone.

Dans le dossier d'approbation, certaines de ces dispositions ont fait l'objet de modifications.

Tout d'abord, l'article 5 des dispositions générales du règlement prévoit désormais une possibilité de déroger aux règles d'implantation fixées par la disposition 3.1 en cas d'extension d'une construction existante à condition que le recul existant ne soit pas diminué. En outre, lorsqu'il s'agit d'une construction en bordure de route départementale, hors zone de bâti aggloméré, sa destination ne doit pas être modifiée.

Le règlement des zones UB/UC/UD/UH/1AUD ne comporte plus de règle relative à l'implantation des annexes (disposition 3.3). Pour la zone agricole, il a été précisé que les annexes doivent

s'implanter dans un rayon de 15 m autour de l'habitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Une règle a été ajoutée à la disposition 3.2 du règlement de la zone naturelle concernant l'implantation des piscines, celles-ci doivent être implantées à une distance minimum de 3 m des limites séparatives. La rédaction de la disposition 3.3 du règlement de cette même zone a été revue : elle impose une distance maximale de 4 m entre deux constructions en vue de limiter le mitage des espaces naturels, étant précisé que les constructions nécessaires à une exploitation forestière ou à une activité pastorale peuvent déroger à cette règle en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de ces activités.

17) Modifications diverses du règlement

D'autres dispositions réglementaires ont également évolué parmi lesquelles :

- La disposition 2.1 (mixité sociale) du règlement des zones urbaines à vocation mixte dont la rédaction a été revue afin qu'elle ne soit applicable qu'aux constructions à usage de logement et non plus d'hébergement ;
- L'article 1 de la zone UH (hameau d'Aurafrède) qui interdit, désormais, les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, celles-ci n'étant pas adaptées au caractère rural et lâche de la zone ;
- L'article 5 (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) des zones UB/UC/UD/US/UT/UE/1AUD/1AUE, qui faisait référence à plusieurs types d'espaces (espace vert, espace de pleine terre, espace libre de construction) difficiles à distinguer et qui a donc été clarifié par la suppression de la notion d'espace libre de toute construction et son remplacement par celle d'espace de pleine terre.

Considérant que le projet de révision du PLU, intégrant l'ensemble des adaptations et modifications décrites en annexe, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu et après délibération, à l'unanimité :

DECIDE d'approuver le Plan Local d'Urbanisme révisé tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public.

Fait et délibéré à Gréoux-les-Bains,
le 31 juillet 2019

Affichage en mairie :
le 31 juillet 2019

Le Maire



Paul Audan

Présentation des modifications apportées au projet arrêté de révision du PLU suite aux avis des personnes et services consultés et à l'enquête publique

1- MODIFICATIONS FAISANT SUITE A L'AVIS DES PERSONNES ET SERVICES CONSULTÉS

1.1) Modifications issues de l'avis des personnes publiques associées

ALETAT

Préfet : Avis favorable avec réserves

	Réserve à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
1)	<p>Une synchronisation temporelle est attendue afin de renforcer la cohérence interne et fluidifier la lecture du PLU.</p> <p>Les différentes pièces du PLU s'inscrivent sur des échéances temporelles différentes (consommation d'espace en extension de la tâche urbaine de 12ha sur 10 ans/ ensemble des éléments mentionnés dans le rapport de présentation (RP) sont basés sur 13 ans/ le nombre d'habitants supplémentaires à accueillir est calculé sur 16 ans)</p>	<p>Dans le dossier d'arrêt, les durées d'analyse diffèrent selon qu'il s'agit de la croissance démographique, du calcul du besoin en logement ou du calcul de la consommation d'espaces.</p> <p>Le diagnostic est réalisé avec les chiffres détaillés du dernier recensement disponible au moment de l'étude : 2014. L'objectif de croissance démographique est donc projeté sur 16 ans.</p> <p>Pour calculer le besoin en logements, les logements réalisés entre 2014 et 2016 ont été pris en compte. L'intervalle a ainsi été raccourci pour se rapprocher du besoin réel de la population d'aujourd'hui : 13 ans.</p> <p>La consommation d'espace future est basée sur la dernière situation connue (2017) et est projetée à +10ans.</p> <p>Afin d'améliorer sa lisibilité et sa cohérence interne, le dossier d'approbation affiche désormais trois durées d'analyse identiques de 13 ans, comprises entre 2017 et 2030, ce qui a impliqué de modifier l'orientation 1 du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projection démographique <p>L'objectif démographique de + 0.85%/an a été maintenu mais projeté entre 2017 (au lieu de 2014) et 2030.</p> <p>La dernière population municipale recensée par l'INSEE est de 2611 habitants en 2016. En considérant une croissance de + 0.85% par an, la population de 2017 est estimée à 2633 habitants.</p> <p>Ainsi, la croissance de + 0.85%/an permettrait d'atteindre une population municipale de 2939 habitants à l'horizon 2030 soit 306 habitants supplémentaires par rapport à 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espaces agricoles et naturels en extension de la tâche

<p>urbaine</p> <p>Le calcul de la consommation d'espaces a été affiné (voir modification 5) : le projet de PLU implique la consommation de 12, 2 ha au lieu de 12 ha dans le dossier d'arrêt. La consommation d'espaces a été projetée jusqu'à l'horizon 2030, ce qui revient à une consommation de moins d'1 ha par an (1,2 ha par an dans le dossier d'arrêt).</p> <p>La justification de la compatibilité du besoin en logements et de la consommation d'espaces avec le SCOT a été plus développée dans le rapport de présentation (I.3 « Evaluation environnementale et justification des choix »).</p> <p>En voici la synthèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilité du besoin en logements avec le SCOT <p>Le SCOT définit un objectif de construction de 2420 logements à l'horizon 2035 répartis entre les 4 pôles relais, cela revient à un objectif d'environ 605 logements entre 2017 et 2035 pour Gréoux-les-Bains, soit environ 34 logements par an.</p> <p>Selon l'étude des tendances du parc de logements, une croissance de 0, 85% engendre un besoin de 459 à 501 nouveaux logements entre 2017 et 2030, soit environ 37 logements par an.</p> <p>Le besoin en nouveaux logements (entre 459 et 501) est donc compatible avec l'objectif du SCOT (605 logements).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilité de la consommation d'espaces avec le SCOT <p>La consommation d'espaces en extension, autorisée au SCOT, pour les pôles relais est de 65 ha à l'horizon 2035, cela représente à l'échelle de Gréoux-les-Bains un maximum de 16, 25 ha entre 2017 et 2035 soit 0,90 ha/an.</p> <p>Le projet communal implique la consommation de 12,2 hectares entre 2017 et 2030, soit environ 0, 94 ha/an.</p> <p>La consommation d'espaces (12, 2 ha) est compatible avec la limite imposée par le SCOT (16, 25 ha).</p> <p>Lors de la prochaine révision du PLU (pour la période 2030-2035), la commune devra prendre en compte la production de logements et la consommation d'espaces entre 2017 et 2030 sur son territoire et sur celui des autres pôles relais et certainement ralentir le rythme de la construction de logements et de son développement.</p> <p>La programmation de l'OAP de l'Oumède n'a pas été modifiée (pas d'augmentation du nombre de logements prévus sur le secteur), la densité nette de logements prévue sur la zone étant compatible avec le SCOT. Cependant, les modalités de calcul de la densité nette ont été détaillées dans le rapport de présentation (I.3 « Evaluation environnementale et justification des choix ») afin de démontrer sa compatibilité avec le SCOT.</p> <p>En voici la synthèse :</p> <p>Le SCOT impose pour les pôles relais une densité nette de 28 logements à l'hectare</p>	<p>2) Compatibilité avec le SCOT de la DLVA</p> <p>Il convient de compléter le dossier par une argumentation sur les deux points suivants pour permettre de justifier la compatibilité du PLU avec le SCOT à l'échelle des pôles relais.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Production de logements prévue légèrement supérieure à la seule répartition moyenne déclinée pour chacune des communes déclinée identifiées en pôle relai - Consommation d'espace brute maximale supérieure à la répartition moyenne déclinée pour chacune des identifiées en pôle relai <p>La programmation du projet de l'Oumède devra être adaptée pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT. La définition de la densité nette proposée p.18 du RP n'est pas la même que celle prévue par la prescription n°26 du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT. La surface nette de la zone est de 8, 69 ha, ce qui représente une densité nette proche de 19, 2 ha inférieurs à l'objectif de densité minimale définie par le DOO (28 logements/ha).</p>	<p>Accusé de réception en préfecture 004-210400941-20190731-PLU-2019-068-DE Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>
---	--	---

<p>Accusé de réception en préfecture 004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>		<p>au sein des extensions urbaines et précise que « la densité nette concerne la partie privative du logement (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques de l'urbanisation (voiries, espaces et équipements de service publics, bassin de rétention...) ».</p> <p>Le périmètre de l'OAP de l'Oumède a une surface brute de 11,5 ha.</p> <p>Après déduction, du projet de bassin de rétention et d'espace vert au sud de la RD et des deux corridors écologiques (haies) maintenus en l'état naturel dans le projet, se dessinent trois secteurs à aménager :</p> <p>*Secteur 1 (secteur le plus à l'ouest), d'une superficie initiale de 2 ha dont il faut ôter 0,85 ha (voie et espace naturel périphériques, mail central) pour le calcul de la densité nette, ce qui revient à une surface nette de <u>1,25 ha</u>.</p> <p>*Secteur 2 (secteur central), d'une superficie initiale de 3,7 ha dont il faut ôter 1,5 ha (voie et espace naturel périphériques, espace public et mail central) pour le calcul de la densité nette, ce qui revient à une surface nette de <u>2,2 ha</u>.</p> <p>*Secteur 3 (secteur le plus à l'est), d'une superficie initiale de 3,2 ha dont il faut ôter 1,2 ha (voie et espace naturel périphérique, mail centrale et placette) pour le calcul de la densité nette, ce qui revient à une surface nette de <u>2 ha</u>.</p> <p>Ainsi, la surface nette du projet d'aménagement de l'Oumède est de <u>5,5 ha</u>. La construction de 167 logements est prévue soit une densité nette de 30 logements à l'hectare.</p>
<p>3) Les servitudes d'utilité publique (SUP) et prise en compte des risques naturels</p> <p>Le dossier de PLU ne comporte pas le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 15/01/2015 (servitude PM1). Il devra être annexé dans sa totalité. Certains secteurs de la commune sont concernés par des risques forts mais sont identifiées au PLU en zone urbanisable sans traduction des règles du PPRN (interdiction de construire). Il s'agit du secteur « <i>sous le clos de Coutin</i> » classé en UD et du camping au Sud-Est de la commune pour certaines parcelles classé en UTc (Note technique DDT).</p>	<p>La cartographie des PPR était bien jointe au dossier d'arrêt du projet de PLU mais son cartouche comportait une erreur (il était indiqué « zonage » au lieu de « carte n°2 des SUP ») qui a été corrigée. Les règlements du PPR ont été joints au dossier d'enquête publique et au dossier d'approbation du projet de PLU.</p> <p>Le plan de zonage et le règlement de ces secteurs ont été mis en conformité avec les PPR :</p> <p>- Secteur « sous le clos de Coutin » Création d'un secteur UDxt (en zone UD dans le dossier d'arrêt) dont le règlement est conforme à celui du PPRN (principe d'inconstructibilité)</p>	



- Campings

Les campings Verdon parc, Regain, Le Verseau, La Pinède, Château Laval sont tous traversés par des ravins classés en zone rouge Xr du PPR.

Dans le dossier d'arrêt, le périmètre du camping Verdon Parc comporte, en outre, sur sa partie nord, des emprises de parcelles se situant en zone rouge Xt (risque torrentiel) et Xp (risque chute de pierres) du PPR ainsi que les parcelles D.171 à 173 et D 877 concernées par la zone rouge du PPR incendie de forêt.

Pour chaque camping, les parcelles ou emprises de parcelle concernées par la zone rouge de l'un des PPR ont été reclassées en zone naturelle (N).



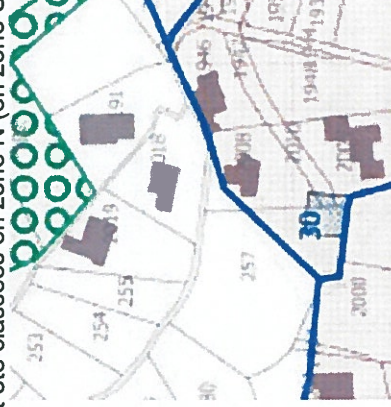
Accusé de réception en préfecture
004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
Date de téléransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019



Par ailleurs, le zonage d'autres secteurs concernés par la même problématique a été mis en conformité dans le dossier d'approbation :

- **Secteur « Fontaine »**

Les parcelles E255, 2018 et 2019 et une partie de la parcelle E257 concernées par la zone rouge du PPRIF ont été classées en zone N (en zone UD dans le dossier d'arrêt)



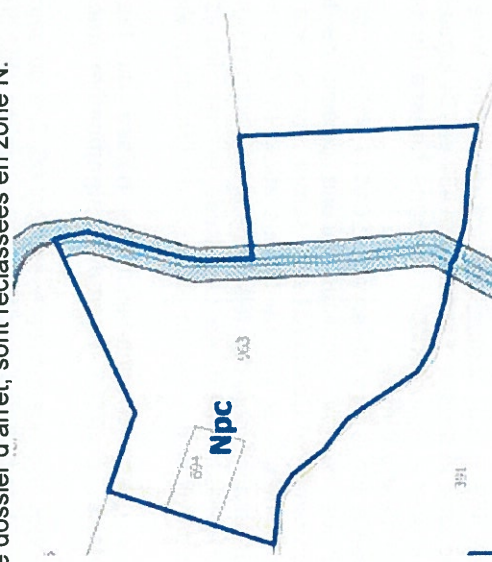
- **Secteur « Jas du Rocher »**

Les emprises concernées par la zone rouge du PPRIF sur la partie nord-ouest des parcelles E2156, E2145, E2146, E2147 et E2116 ont été classées en zone N.

<p>- Secteur « La Ferraille » Une emprise de la parcelle E1991 concernée par la zone rouge du PPRIF a été classée en zone N.</p>	<p>DLVA s'est engagée à lancer, en 2020, des procédures d'autorisation par déclaration d'utilité publique (DUP) pour les ressources de la Bouscole et de Pigette, ce qui a été mentionné dans la notice sanitaire (6.2 du Tome VI « Annexes »).</p> <p>Pour pallier l'absence de DUP, la commune a pris les mesures nécessaires en prévoyant sur le plan de zonage des périmètres de protection autour des deux captages (secteur Npc), même s'ils sont basés sur une étude hydrogéologique ancienne. Cependant, le secteur Npc prévu au niveau du captage de Pigette dans le dossier d'arrêt ne correspond pas au périmètre de protection rapprochée déterminé par l'étude hydrogéologique. Il a été corrigé dans le dossier d'approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle D963 est désormais complètement incluse dans le périmètre du secteur Npc (en partie dans le secteur Npc/en partie en zone A dans le dossier d'arrêt) et la partie ouest de la parcelle D637, initialement en zone
<p>4) Recommandations de l'agence régionale de santé (ARS) Aucune ressource d'eau potable actuellement autorisée et protégée par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, ce qui est obligatoire dans le code de santé publique et de l'environnement. Elle préconise de mettre en place certaines mesures de protection notamment le report d'une servitude AS1 sur le document. Il conviendra que le projet de PLU établisse un classement en zone N strictement inconstructible des zones comprises entre les périmètres de protection rapprochée des captages.</p>	<p>6</p>

Accusé de réception en préfecture
004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

Accusé de réception en préfecture
004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

	<p>- A, est également intégrée au périmètre Npc. les parcelles D964, D767, D1081, D1082, D1083, D762, en secteur Npc dans le dossier d'arrêt, sont reclassées en zone N.</p> 
--	--

DDI : Note technique contenant des observations jointe à l'avis du Préfet

Observation à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>I/ REMARQUES CLASSEES PAR THEMES</p> <p>5) Mettre en cohérence le chiffrage de consommation d'espace : 12 ha dans le PADD et 13, 07 ha dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p>	<p>Modification apportée au projet de révision du PLU</p> <p>La consommation d'espaces agricoles ou naturels induite par le projet de PLU représente 12, 2 ha et correspond :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la zone 1AUD sur le secteur de l'Oumède (10, 67 ha) dont il faut ôter les deux corridors écologiques (haies) laissés à l'état naturel dans le projet d'aménagement (environ -0, 82 ha) et les surfaces de la route départementale (RD) et des bâtiments présents sur le site (environ -0, 26 ha) soit 9, 59 ha - A l'emprise du bassin de rétention prévu pour le secteur de l'Oumède au sud de la RD soit 0, 83 ha - A la parcelle ZC 41, en limite de la tâche urbaine existante (initialement comprise dans le périmètre de la zone 1AUD et reclassée en zone UD suite à l'enquête publique → voir modification 57) soit 0, 08 ha

<p>- A la zone 1AUE sur le secteur de la Pointe de Turcan soit 1, 67 ha</p> <p>Dans le dossier d'arrêt, l'orientation 1 du PADD indique que le projet communal prévoit la consommation maximale de 12 ha sur 10 ans. Cette orientation a été modifiée dans le dossier d'approbation pour correspondre plus précisément au calcul de la consommation d'espaces (12, 2 ha) et être projetée à l'horizon 2030 (voir modification 1) : « le projet communal prévoit la consommation maximale de 12, 2 ha à l'horizon 2030, soit moins d'1ha/an ».</p> <p>La surface des OAP (13, 17 ha) est plus importante car l'OAP de l'Oumède comprend dans son périmètre les deux corridors écologiques, les bâtiments présents sur le site et la RD, qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces étant donné qu'ils sont soit laissés à l'état naturel dans le projet d'aménagement (corridors écologiques) soit déjà artificialisés (bâtiments existants, emprise de la RD). Ces éléments de justification ont été ajoutés dans le rapport de présentation (I.3 « Evaluation environnementale et justification des choix »).</p>	<p>La commune a pris en compte la remarque de la DDT sur ce point.</p> <p>Dans le rapport de présentation (I.1 « Diagnostic territorial »), les paramètres de la projection du besoin en logement à l'horizon 2030 ont été modifiés sans remettre en cause l'économie générale du projet : le besoin en logement affiché dans le dossier d'approbation (entre 459 et 501 logements) est du même ordre que le besoin en logement mentionné dans le dossier d'arrêt (entre 452 et 494 logements)</p> <p>- Dans le dossier d'approbation, aucune hausse du taux de logements vacants n'est projetée</p> <p>La commune considère que le taux observé en 2014 (1, 7%) se maintiendra à l'horizon 2030. Le maintien de ce taux implique qu'une dizaine de logements vacants apparaîtront sur son territoire. Ces logements seront rendus vacants par l'effet de la concurrence avec les nouveaux logements plus attractifs. Cela n'empêchera pas la commune de mener parallèlement des réflexions et des actions pour la résorption des logements vacants de très longue durée. Une étude de faisabilité est en cours sur deux îlots du centre ancien (Rue du Cadran et Place de l'Hôtel de Ville) en vue de leur réhabilitation.</p> <p>- Dans le dossier d'approbation, la baisse du taux de résidences secondaires projetée est moins significative que dans le dossier d'arrêt</p> <p>En 2014, les résidences secondaires représentaient 66, 2.% du parc de logements. Dans le dossier d'arrêt, la part des résidences secondaires était projetée à 62, 2% du parc de logements de 2030 (projet communal de maintien de la population actuelle et d'accueil de nouveaux habitants).</p> <p>Néanmoins, la comparaison entre la croissance démographique (- 0, 64%) et la croissance du parc de logements (environ + 1%) sur la période 2014 et 2016 laisse</p>
<p>6) Les logements vacants</p> <p>-La commune pourrait afficher un taux de croissance plus fort afin de répartir la production des 157 logements vacants en résidence principale ou secondaire (ce qui permettra une meilleure cohérence et compréhension du document qui ne peut raisonnablement pas afficher un objectif de réalisation de 158 logements vides sans créer une fragilité juridique.</p> <p>-Il serait souhaitable afin de renforcer la compatibilité avec le SCOT notamment avec la prescription n°39 de mentionner et valoriser la démarche existante de réhabilitation de bâtiments vacants dans le centre ancien.</p>	<p>Accusé de réception en préfecture 004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>

supposer que la part des résidences secondaires a continué d'augmenter.
 Dans le dossier d'approbation, la commune conserve son objectif de consolider sa population permanente, ce qui se traduit par la mise en place d'outils dans le règlement et l'OAP de l'Oumède permettant de favoriser la création de logements sociaux et de proposer des typologies de logements plus adaptées aux résidences principales. Mais, au vu des tendances actuelles et de l'absence de maîtrise directe sur l'usage effectif d'un logement (mise à part pour le logement social), il semble plus cohérent de ne pas attendre une baisse significative du taux de résidences secondaires. Ainsi, la part des résidences secondaires projetée à l'horizon 2030 est de **66% du parc de logements** (-0,2% par rapport à 2014).
 - Dans le dossier d'approbation, **le taux de résidences principales est légèrement diminué**
 En effet, l'augmentation du taux de résidences secondaires projeté se répercute sur la part des résidences principales dans le parc de logements à l'horizon 2030.

Pour la croissance retenue de +0.85% par an, le besoin en logement à l'horizon 2030 correspond à :

Dossier d'approbation	
Population 2030	2939 Soit 306 habitants supplémentaires par rapport à 2017
Besoins en résidences principales supplémentaires (32, 3%) par rapport à 2014	Entre 182 et 196 logements
Besoins en résidences secondaires supplémentaires (66%) par rapport à 2014	Entre 347 et 375 logements
Besoins en logements vacants supplémentaires (1,7%) par rapport à 2014	Entre 10 et 11 logements
Besoins totaux en logements supplémentaires par rapport à 2014	Entre 540 et 582 logements
Logements réalisés entre 2014 et 2016	-81 logements réalisés
Besoins en logements supplémentaires 2017-2030	Entre 459 et 501 logements

Accusé de réception en préfecture
 004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>Dans le dossier d'approbation, l'article 1AUD.2 du règlement dispose que « La ou les opérations d'ensemble devront comporter au moins 25% de logements sociaux ».</p>	<p>Reinscrire dans le règlement écrit de la zone 1AUD (article 1AUD2 – « Mixité sociale : sans objet ») le taux de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) prévu dans l'OAP de L'Oumède afin que la volonté de la commune soit respectée.</p>
<p>La disposition du règlement de la zone agricole dont il est question a été modifiée pour autoriser, désormais, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans les conditions prévues à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.</p>	<p>9) Prise en compte de l'agriculture et consommation d'espace</p> <p>Dans le règlement de la zone agricole, il est autorisé la création de locaux techniques industriels des administrations. Les locaux techniques sont assimilés à des équipements collectifs, a contrario, les locaux industriels des administrations ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone agricole.</p> <p>Pour éviter tout mitage, les possibilités de constructions offertes dans la zone agricole devront être clarifiées et justifiées. (Sans cette information, les locaux industriels devront être supprimés du règlement en zone agricole)</p>
<p>Ces corrections ont été apportées à la notice sanitaire (6.2 du Tome VI-Annexes) dans le dossier d'approbation.</p>	<p>9) La cohérence du projet urbain avec les équipements publics</p> <p>Assainissement :</p> <p>Page 7 annexe sanitaire, il s'agit d'une station utilisant des bio filtres et non une station de type « compostage ».</p> <p>-13 500 EH et non 15 000 EH.</p>
<p>-OAP de l'Oumède : dans le dossier d'approbation, l'orientation relative au franchissement à faible impact au niveau du mail principal uniquement dédié aux modes de déplacement doux précise désormais : « réalisation en structure légère en bois avec peu d'emprise au sol ».</p> <p>-OAP de la Pointe Turcan : la qualité de la carte de l'étude écologique et environnementale a été améliorée.</p> <p>-Des prospections ont été réalisées en février 2018 et en avril 2018. Bien qu'en février, les conditions sont peu favorables, elles le sont en avril. Une synthèse cartographique des inventaires a été jointe à l'EIE et les espèces recensées ont été listées dans l'annexe « Evaluation écologique » du Rapport de présentation.</p>	<p>10) Prise en compte de l'environnement dans les OAP</p> <p>-OAP de l'Oumède : des précisions sont attendues concernant les aménagements traversant les corridors qui doivent constituer « des franchissements à faible impact ».</p> <p>-OAP de la Pointe Turcan : la carte p. 24 du tome OAP est illisible. Il est nécessaire de reprendre le document et de l'afficher clairement.</p> <p>-inventaire faune/flore : corriger le « 06/02/20187 » (2017 ou 2018 ?)</p> <p>-Compléter l'analyse en réalisant des prospections faunes et flores représentatives (fournir liste des espèces recensées) et mentionner ces nouveaux éléments au dossier.</p>
<p>II/ REMARQUES SUR LES DIFFERENTES PIECES DU PLU</p>	
<p>Dans le dossier d'approbation, le règlement a été modifié pour tenir compte de ces observations de la DDT.</p> <p>-isolation par l'extérieur : il a été précisé dans les dispositions générales du règlement que la dérogation s'applique dans les conditions prévues aux articles L.152-5 et R.152-</p>	<p>11) Le règlement</p> <p>Quelques imprécisions ou erreurs sont présentes dans le document.</p> <p>-p.10 : isolation par l'extérieur : quelles sont les conditions pour déroger à l'article 4 ?</p> <p>-p.21 : ouverture : les volets bois existants sont conservés ou remplacés à l'identique</p> <p>-p.22 : les enseignes doivent respecter le code de l'environnement</p>

Adresse de réception : 04 000941 0000811
 Date de transmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>0400941-20190731-DEL-2019-068 Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>	<p>5 à R.152-9 du code de l'urbanisme -ouvertures : la recommandation de remplacer à l'identique les volets bois existants, lorsqu'ils ne peuvent pas être conservés, a été ajoutée dans le règlement de toutes les zones concernées. -enseigne : un renvoi au code de l'environnement (au lieu d'un renvoi à la réglementation applicable) a été ajouté dans le règlement de toutes les zones concernées. -production d'énergie solaire : la dérogation prévue à l'interdiction d'installer des capteurs solaires en zone UA en cas d'avis favorable de l'ABF a été supprimée et remplacée par la possibilité d'installer des capteurs solaires s'ils sont non visibles depuis les voies et espace publics.</p>
<p>Le règlement doit être complété et rectifié pour certains articles. - Zone agricole : une clarification dans l'énoncé du règlement est souhaitée pour les zones agricoles et naturelles concernant les extensions et les bâtiments. P.119 et 130, il est autorisé « l'extension et la construction d'annexe ... ». La formulation est à revoir car article L. 151-12 permet uniquement l'extension des habitations existantes et la création d'annexes et non l'extension d'annexes. - Prescriptions zones humides En vue d'assurer la préservation des cours d'eau, de la bande tampon de part et d'autre de ces derniers et des zones humides, il faudrait ajouter un sous-secteur propre à ces zones dont le règlement devra interdire toute nouvelle construction, tout affouillement ou exhaussement du sol lié aux équipements d'intérêt général ou équipement d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte aux fonctions des cours d'eau cela afin de préserver la continuité écologique des cours d'eau.</p>	<p>Dans le dossier d'approbation, le zonage et le règlement ont été modifiées pour tenir compte de ces observations de la DDT. -Zones agricole/naturelle : la disposition du règlement de la zone A et de la zone N (Art. A.1/Art. N.1) relative aux bâtiments d'habitation non liées à une exploitation agricole a été reformulée et mentionne désormais « l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation et la création d'annexes ». -Zones humides Un secteur Nzh a été créé au sein de la zone N. Il concerne le Verdon et la Durance, le ravin de Malaurie, le ruisseau Notre Dame, une partie du canal de Noirel, la zone humide d'Aurabelle, la zone humide de l'Abattoir, la zone humide du Plan de Rousset ainsi que la ripisylve associée à chacun de ces espaces. Le règlement du secteur Nh comporte les dispositions suivantes en vue de préserver leurs fonctions écologiques. Le remblaiement, l'affouillement et le drainage sont interdits sauf s'ils sont nécessaire à un équipement d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte aux fonctions des cours d'eau. Tout aménagement dégradant l'intégrité physique de la zone humide, son fonctionnement hydraulique naturel, sa biodiversité spécifique et la connexion transversale avec le cours d'eau est interdit. L'aménagement de clôtures n'est autorisé que si elles sont perméables.</p>

DEPARTEMENT DES ALPES DE-HAUTE-PROVENCE

AVIS non qualifié avec observations

Observation à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>12) Etat initial de l'environnement (E.I.E) 12.3, il existe un seul espace naturel sensible et non plusieurs, celui de l'Aurafrède mentionne à présent un seul ENS, celui d'Aurafrède et comporte sa fiche de classement. Ajouter la fiche de classement de l'Espace Naturel Sensible de l'Aurafrède. 12.4, reprendre les enjeux de la version actualisée de l'atlas des paysages (celle de 2017) pour les deux entités « Basses gorges du Verdon » et « Plateau de l'Ensole » 12.5-126, la synthèse des enjeux environnementaux devra donc être actualisée en fonction de l'atlas des paysages de 2017</p>	<p>Modification apportée au projet de révision du PLU -Espace naturel sensible (ENS) Dans le dossier d'approbation, l'E.I.E (1.2 du Tome I : Rapport de présentation) mentionne à présent un seul ENS, celui d'Aurafrède et comporte sa fiche de classement. Cette correction a également été apportée à l'orientation 8 du PADD (Tome II), qui mentionnait plusieurs ENS. -Atlas des paysages Dans le dossier d'approbation, le volet paysager de l'E.I.E intègre les enjeux et les extraits de carte relatifs aux enjeux prioritaires et actions de l'Atlas des paysages de 2017.</p>
<p>13) Document d'évaluation environnementale et de justification des choix -p.14 : remplacer « ONEMA » par « AFB » et « DDTM » par « DDT ». -p.24 : actualiser les enjeux par rapport à l'atlas des paysages de 2017</p>	<p>Dans le dossier d'approbation, le document d'évaluation environnementale et de justification des choix (1.3 du Tome I) comporte les corrections demandées par le département et intègre les enjeux de l'atlas des paysages de 2017.</p>
<p>14) PADD -p.6, le PADD se décline autour de 4 axes, or, à cette page, seuls 3 axes sont mentionnés (chiffre à corriger)</p>	<p>-L'erreur de rédaction sur le PADD a été corrigée.</p>
<p>15) OAP de l'Oumède -Interdire les cisaillements sur la RD952 avec la mise en place d'îlots en dur. -Débouché du chemin de l'Oumède devra être modifié de sorte qu'il soit perpendiculaire à la RD</p>	<p>-Dans le dossier d'approbation, l'orientation de l'OAP n°1 : Entrée ville ouest, L'Oumède (Tome III) relative à l'accès sur le Chemin de l'Oumède, indique, désormais, que le débouché du Chemin de l'Oumède doit être modifié de sorte qu'il soit perpendiculaire à la RD et que des aménagements devront être mis en œuvre afin d'assurer sa sécurité. Le schéma d'aménagement fait maintenant apparaître un accès perpendiculaire sur le Chemin de l'Oumède.</p>
<p>16) Documents graphiques -Il est demandé que les emprises des EVP et des haies protégées portés au plan soient distantes de la chaussée (réalisation potentielle et future de fossés, accotements, ...)</p>	<p>-Les haies protégées sont existantes et le plan est au plus près de leur emplacement (pas de possibilité de les éloigner des RD). Mais aucun EVP/haie protégée n'empiète sur les emplacements réservés prévus pour le recalibrage des RD et ne se situe donc au niveau de la chaussée actuelle. Cependant, à toutes fins utiles, une dérogation aux dispositions applicables aux EVP a été ajoutée, dans le dossier d'approbation, à l'article 4 des dispositions générales du Règlement (Tome V) pour les travaux de voirie, de réseaux et d'équipements publics : l'abattage d'arbres ou la suppression de haies sont autorisés à condition qu'aucune alternative ne soit possible et que des replantations soient effectuées.</p>

Accusé de réception en préfecture : 31/07/2019
 04-2019-0941-2019-31-DE-PL-2019-068-DE
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>17) Règlement</p> <p>-Les RD 907 et 315 ainsi que la RD 6 sont maintenant mentionnées à l'article 8 des dispositions générales du règlement (prescriptions d'implantation et d'accès).</p> <p>-Dans le dossier d'approbation, une dérogation aux règles de reculs par rapport aux RD hors zone de bâti agglomérée a été ajoutée à l'article 5 des dispositions générales du règlement en cas d'extension d'une construction existante.</p> <p>-L'interdiction des accès directs et du changement de destination d'un accès existant sur les RD hors zones de bâti aggloméré a été ajoutée à l'article 7 du règlement des zones concernées.</p> <p>-A l'article 3 du règlement des zones concernées, les termes « Hors agglomération » ont été remplacés par « Hors zone de bâti aggloméré ».</p>	<p>17) il manque les RD 907 et 315 classées respectivement dans le réseau structurant et le réseau de liaison.</p> <p>18) Les dispositions applicables à l'extension des constructions existantes soient intégrées.</p> <p>19) Dans des zones de bâti aggloméré, tout nouvel accès direct sur le réseau routier structurant et le changement de destination d'un accès existant ne sont pas autorisés.</p> <p>20) Dans les articles 3, enlever la référence « hors agglomération » et remplacer par « hors zone de bâti aggloméré ».</p>
--	--

Accusé de réception en préfecture
004-2019-00093-20190731-D-2019-068
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

C-DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMERATION

Avis favorable avec observations

	Observation à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>18) Rapport de présentation</p> <p>-Il serait souhaitable que l'analyse (logement/habitants) soit enrichie par la situation particulière de la commune (surclassement administratif en nombre d'habitants,...)</p>		<p>-Le diagnostic (1.1 du Tome I « Rapport de présentation ») mentionne désormais le surclassement administratif de la commune.</p>
<p>19) Enjeux du diagnostic territorial</p> <p>-Les enjeux du diagnostic pourraient davantage être développés sur les besoins en aménagements urbains.</p>		<p>-Le diagnostic mentionne, à présent, les difficultés de circulation sur la RD 952 pendant la saison estivale et la déviation envisagée par le nord du village.</p>
<p>20) Prescriptions paysagères</p> <p>Il conviendrait de prévoir des mesures claires assurant la préservation des cônes de vue autant dans le règlement que dans l'OAP de l'Oumède (en particulier sur la question de la graduation des hauteurs)</p>		<p>-Dans le dossier d'approbation, les éléments de diagnostic de l'OAP de l'Oumède ont été complétés par l'étude des vues qui a guidé la répartition de la densité. En outre, son orientation relative à la programmation urbaine contient désormais des éléments de justification de la répartition de la densité : les bâtiments collectifs sont en retrait du champ de vision et le secteur le plus à l'est est moins dense, afin, notamment, de préserver la vue sur le village et le château.</p>
<p>21) Prescriptions agricoles</p> <p>-Attention à ne pas multiplier les possibilités de construire en zone agricole notamment pour la commercialisation des produits locaux. Le règlement doit prévoir qu'une démonstration soit faite dans la notice agricole de la demande d'autorisation pour tout projet de constructions (que ce soit de l'habitation, exploitation ou commercialisation</p>		<p>-Dans le dossier d'approbation, le règlement de la zone A prévoit, désormais, pour les bâtiments/aménagements techniques agricoles et les habitations que « la nécessité du projet pour l'exploitation agricole devra être démontrée dans la notice agricole de la demande d'autorisation ».</p>

<p>et ce, en lien avec le projet de l'exploitation agricole.</p>	<p>22) Règlement</p> <p>Dispositions générales</p> <p>La notion d'adaptation mineure doit être complétée : nécessité de préciser les conditions dans lesquelles un pétitionnaire peut demander une adaptation mineure.</p> <p>*Dérogation ABF : la demande de dérogation doit être formulée dans la demande d'autorisation et justifiée car en l'état, l'avis de l'ABF, certes conforme, ne peut se substituer aux règles des articles 4 du PLU</p> <p>-Zone UA</p> <p>*Article 4.4 : Les capteurs solaires sont interdits sauf dérogation autorisée par l'ABF, il faudrait mieux écrire : « les capteurs solaires sont autorisés sous réserve de l'avis de l'ABF ».</p> <p>*Article 5.2 : le plan paysager ne peut être demandé car non prévu par le code de l'urbanisme. Toutefois, l'article peut être adapté en demandant que le plan masse intègre un plan paysager</p> <p>*Article 6 : la formulation opération groupée n'est pas claire, il faut préciser s'il s'agit d'une opération de démolition reconstruction qui permet de créer du stationnement</p> <p>-Zones UB/UC/UD/UH/1AUD</p> <p>*Article 3.3: il est nécessaire de préciser que cette règle qui ne réglemente pas la distance entre 2 constructions sur une unité foncière mais qui précise que les annexes seront accolées au volume principal (et préciser la différence entre constructions et annexes).</p> <p>-Zones UB/UC/UD/US/UT/JUE/1AUD/1AUE</p> <p>*Article 5.2 : le plan paysager ne peut être demandé car non prévu par le code de l'urbanisme. Toutefois, l'article peut être adapté en demandant que le plan masse intègre un plan paysager + attention à la formulation espace libre de toute construction et espace de pleine terre qui peut porter à confusion pour le calcul des arbres à planter et leur localisation notamment par rapport au stationnement</p> <p>-Zones UC/UD</p> <p>*Article 5.1 : l'accumulation des notions espaces de pleine terre, espaces verts et espaces libres rend l'interprétation des deux articles compliquée et peut créer des erreurs pour le calcul des plantations et leur localisation</p> <p>-Zone UD</p> <p>*Article 3.1 : corriger l'erreur de frappe concernant les prospects à la RD 952 et RD 82.</p> <p>-Zone A</p> <p>*Article 3.3: il est nécessaire de préciser que cette règle qui ne réglemente pas la distance entre 2 constructions sur une unité foncière mais qui précise que les annexes seront accolées au volume principal (et préciser la différence entre constructions et</p>
<p>Acquiescé et reçu en date du 31/07/2019 004-21040924 Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>	<p>Dans le dossier d'approbation, le règlement a été modifié pour tenir compte de ces observations de la DLVA :</p> <p>-Dispositions générales</p> <p>*Adaptation mineure : la disposition a uniquement pour objet de mentionner la possibilité d'adaptations mineures prévue par le code de l'urbanisme. Pour plus de clarté, une référence à l'article L.152-23 du code de l'urbanisme a été ajoutée.</p> <p>*Dérogation ABF : la possibilité de déroger, en cas d'avis favorable de l'ABF, à l'une des dispositions de l'article 4 des règlements de zone a été supprimée.</p> <p>-Zone UA</p> <p>*Article 4.4 : la dérogation prévue à l'interdiction d'installer des capteurs solaires en zone UA en cas d'avis favorable de l'ABF a été supprimée et remplacée par la possibilité d'installer des capteurs solaires s'ils sont non visibles depuis les voies et espace publics.</p> <p>*Article 5.2 : il n'est plus demandé un plan paysager mais «un plan de masse comprenant un volet paysager ».</p> <p>*Article 6 : désormais, l'obligation de création d'une place de stationnement pour les deux roues ne s'applique qu'aux constructions nouvelles à usage d'habitation.</p> <p>-Zones UB/UC/UD/UH/1AUD</p> <p>*Article 3.3: la règle d'implantation des annexes a été supprimée.</p> <p>-Zones UB/UC/UD/US/UT/JUE/1AUD/1AUE</p> <p>*Article 5.2 : il n'est plus demandé un plan paysager mais «un plan de masse comprenant un volet paysager ». La notion d'espace libre de toute construction a été supprimée du règlement et remplacée par celle d'espace de pleine terre.</p> <p>-Zones UC/UD</p> <p>*Article 5.1 : La notion d'espace libre de toute construction a été supprimée du règlement et remplacée par celle d'espace de pleine terre. Une définition de l'espace vert a été ajoutée dans le lexique du règlement.</p> <p>-Zone UD</p> <p>*Article 3.1 : la faute de frappe a été corrigée. Le long de la RD 952 et de la RD 82, les constructions autres que les habitations doivent respecter un recul de 25 m.</p> <p>-Zone A</p> <p>*Article 3.3: la disposition de cet article relative à l'implantation des annexes a été modifiée, celles-ci doivent s'implanter dans un rayon de 15 m. autour de l'habitation sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les notions de construction et d'annexe étaient déjà définies dans le lexique du règlement.</p>

<p>(annexes).</p>	
<p>LE PARC NATUREL REGIONAL DU VERDON Avantages favorables avec réserves</p>	
<p>Réserve à l'origine de la modification</p>	<p>Modification apportée au projet de révision du PLU</p>
<p>23) Mettre en place une stratégie de protection et de gestion du patrimoine naturel</p> <p>Concernant la trame bleue :</p> <p>* Les zones humides sont bien identifiées tandis que d'autres éléments ne le sont que partiellement (partie amont du Verdon, confluence avec le Colostre, ravin de Notre Dame et ravin de la Goutette, canal de Noirel, autres affluents du Verdon)</p> <p>* une réserve est formulée sur la préservation des ripisylves considérée comme insuffisante. Il est demandé de classer les ripisylves des cours d'eau soit en EBC soit au titre de l'art. L151-23 du CU pour mettre le PLU en conformité avec le SAGE Verdon</p> <p>* un classement du canal de Pontoise au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme serait plus approprié.</p>	<p>-Concernant la trame bleue, dans le dossier d'approbation :</p> <p>*L'E.I.E (1.2 du Tome I « Rapport de présentation ») cite, à présent, ces éléments comme constitutifs de la trame bleue + Idem modification 11 sur les zones humides</p> <p>*En plus du zonage Nzh, les zones humides et les ripisylves sont également protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>*A l'annexe 2 « Inventaire du patrimoine » du règlement et sur le plan de zonage, le canal de Pontoise, protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est maintenant également protégé au titre de l'article L.151-23.</p> <p>-Concernant la trame verte :</p> <p>* Une carte des forêts anciennes probables transmise par le PNR a été ajoutée à l'E.I.E.</p> <p>*Les impacts pour l'environnement liés à la bétonisation et à l'imperméabilisation des sols sont maintenant mentionnés dans l'E.I.E.</p> <p>-Dans le règlement,</p> <p>* Idem modification 11 sur les zones humides</p> <p>*La Renouée du Japon a été ajoutée à la liste des essences à proscrire de la palette végétale annexée au règlement.</p>
<p>Annexe de la délibération en préfecture 04-21040001-20190731-DEL-2019-068 Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>	<p>-Concernant la trame verte, il est recommandé de :</p> <p>*Mieux prendre en compte les espaces forestiers dont certains sont des forêts anciennes avec des arbres sénescents très intéressants pour la biodiversité</p> <p>* Pour le développement des liaisons douces, aménagement des abords du Verdon, aire camping-car, ne pas imperméabiliser les sols, proscrire la bétonisation des berges du Verdon et favoriser des chemins avec matériaux graveleux, prévoir des zones perméables (alignements d'arbres, massifs buissonnants...)</p> <p>-Dans le règlement, il est préconisé de :</p> <p>*Renforcer le règlement concernant les zones humides protégées en interdisant les « affouillements, remblais, déblais, drainage, plantations, imperméabilisation et clôtures sauf si elles sont imperméables »</p> <p>*Compléter la liste des essences végétales à privilégier et à proscrire, ajouter a minima la Renouée du Japon dans la liste des essences à proscrire...</p>

<p>-Dans le dossier d'approbation, l'E.I.E. :</p> <ul style="list-style-type: none"> *comporte maintenant une sous-partie relative aux espèces exotiques envahissantes. *mentionne, désormais, dans la sous-partie sur la trame bleue, la présence potentielle de l'Apron du Rhône jusqu'au seuil du Boudin et la notion de «cours d'eau classé en liste 2 » pour le Verdon *a été corrigé en ce qui concerne la date d'arrêté du SAGE et les dates de la charte du PNR 	<p>Dans l'état initial de l'environnement (E.I.E), il est préconisé de procéder à quelques amendements ou rectifications :</p> <ul style="list-style-type: none"> *Ajouter un chapitre sur les espèces exotiques envahissantes *Mentionner la présence potentielle de l'Apron du Rhône jusqu'au seuil du Boudin (p79). *Faire apparaître la notion de « cours d'eau classé en liste2 » au titre des continuités écologiques qui n'apparaît pas pour le Verdon jusqu'au barrage d'Esparron *Rectifier la date d'arrêté du SAGE Verdon fausse (p79) : 13 octobre 2014. *Rectifier les dates de la charte du parc en cours : 2008-2023 (pas 2020). <p>24) Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau</p> <p>Concernant le risque inondation/crue torrentielle, il est conseillé de mettre en cohérence les documents du PLU à ce sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> *Un point de vigilance est formulé pour une partie de la zone UD située au Sud-Ouest du centre ancien et inscrite comme constructible alors qu'elle est en zone rouge du PPRi. Il est fortement conseillé de réduire la zone constructible soit au niveau des constructions soit au niveau des parcelles bâties. *Retirer les parcelles non bâties de la zone UD dans le règlement graphique. *Il est conseillé d'adapter le règlement de chaque zone concernée en mentionnant qu'elle est inondable, qu'elle fait l'objet de prescriptions spécifiques et en renvoyant vers le règlement du PPRi <p>-Concernant l'assainissement et la ressource en eau,</p> <ul style="list-style-type: none"> *Une réserve est formulée sur les enjeux qui ne sont pas assez identifiés. *Formuler une prescription spécifique dans le règlement écrit sur les rejets des piscines (pas de chlore).
<p>-Concernant le risque inondation/crue torrentielle,</p> <ul style="list-style-type: none"> *Idem modification 3 *Dans le dossier d'approbation, le règlement indique, pour chaque zone, en préambule, les risques potentiels et opère un renvoi aux dispositions du PPR applicable. -Concernant l'assainissement et la ressource en eau, *Dans le dossier d'approbation, un développement sur les dysfonctionnements de la station d'épuration (STEP) et l'amélioration de ses performances (une zone de rejet intermédiaire sera installée prochainement) a été intégré à la notice sanitaire (6.2 du Tome VI "Annexes »). *Le règlement (Tome V) de chaque zone concernée comporte, désormais, à son article 8.2, une disposition relative au rejet des eaux de vidange des piscines privées à usage familial qui précise que les produits de désinfection doivent être préalablement éliminés 	<p>25) Préserver l'identité des paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> -Une réserve est formulée sur le nombre trop important de bâtiments traditionnels ruraux autorisés à changer de destination et il est demandé de: *Préciser les motifs d'identification de ces bâtiments avec présentation des projets envisagés.
<p>Bâtiment traditionnels ruraux</p> <ul style="list-style-type: none"> *Des justifications sur l'identification des bâtiments en zone agricole et naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été ajoutées dans 	

Accusé de réception en préfecture
 004-2100093-1-2019-068-D-PLU-2019-068-D
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

Accusé de réception en préfecture
 004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

proposer une réduction du nombre de bâtiments

« l'Evaluation environnementale et justification des choix » (1.3 du Tome I « Rapport de présentation »). 22 bâtiments ont été identifiés pour leur caractère remarquable, le changement de destination peut permettre d'éviter leur abandon et de favoriser leur restauration. 3 bâtiments non remarquables sont autorisés à changer de destination afin de permettre la réalisation de projets agritouristiques présentés par des exploitants agricoles, lors de la phase de concertation. Tout changement de destination doit faire l'objet d'un accord préalable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ou de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.


*La liste des bâtiments ruraux pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réduite, dans le dossier d'approbation, en excluant ceux situés en zones Natura 2000 dans le but de limiter l'anthropisation de ces secteurs à enjeux. Sont concernés les bâtiments référencés B1 B6 B7 B8 B14 B18 B19 B20 B27 B35 dans le dossier d'arrêt. Ces bâtiments demeurent identifiés comme «bâtiment traditionnel rural » en raison de leur intérêt patrimonial mais ne peuvent plus faire l'objet d'un changement de destination.

Sur le plan de zonage, les bâtiments traditionnels ruraux sont identifiés par une étoile rouge (comme dans le dossier d'arrêt) et les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination par un rond bleu (lorsqu'un bâtiment traditionnel rural peut faire l'objet d'un changement de destination, il est alors identifié par une étoile rouge dans un rond bleu).

Le règlement des zones A et N a été mis en adéquation, il autorise, désormais, le changement de destination uniquement pour les bâtiments localisés sur le plan de zonage et identifiés, en annexe, au titre de l'article L.151-11. Enfin, l'annexe 2 « Inventaire du patrimoine » du règlement ne mentionne plus que les bâtiments traditionnels ruraux peuvent faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments référencés B1 B6 B7 B8 B14 B18 B19 B20 B27 B35 ont été retirés de l'annexe 3 « Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

*Harmoniser les listes de changements de destination présentées en annexe 2 et 3 présentant un nombre de bâtiments différents

*Les bâtiments listés à l'annexe 2 qui n'avaient pas été intégrés à l'annexe 3 ont été ajoutés sauf s'ils se situent en zone Natura 2000. Un bâtiment au Domaine des Iscles, identifié sur le plan de zonage du dossier d'arrêt comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais non reporté à l'annexe 3 du règlement, a été ajouté dans cette annexe sous le numéro D1. Les deux bâtiments, référencés dans le dossier d'arrêt B25 et B26, ont été retirés de l'annexe 2 dans la mesure où ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial mais ont été maintenus dans l'annexe 3 et sont, à présent,

<p>compléter le règlement p9, notamment en zone A, pour préciser que seul le changement de destination est autorisé et qu'aucune extension n'est autorisée.</p> <p>Il est demandé de recourir à une zone Ap pour le secteur situé au Sud de la route de Vinon et à l'Ouest du centre historique afin d'assurer la protection du paysage agricole et éviter des nouvelles constructions de grande taille.</p>	<p>identifiés sous les numéros D2 et D3.</p> <p>*Le règlement limite, à présent, le changement de destination au logement ou à l'hébergement touristique et hôtelier (voir modification 29). L'extension d'un bâtiment dont la destination est modifiée en hébergement touristique est déjà interdite par le règlement de la zone A et N (car seule l'extension d'une habitation est admise). Pour plus de clarté, le règlement de la zone A et N rappelle, désormais, à sa disposition 1.3, que « l'extension du bâtiment est interdite sauf pour les logements dans les conditions prévues à l'article 1.2 ».</p> <p>-Secteur Agricole paysager (Ap) Dans le dossier d'approbation, sur le plan de zonage (Tome IV), un secteur Ap est institué, au sein de la zone agricole, au sud de la RD 952. Ce secteur se situe au niveau de l'entrée de ville et est compris entre le Chemin du Plan et le Chemin des Vannes.</p>  <p>Il a pour objet de préserver la vue sur la plaine agricole. Ainsi, toute construction, installation ou aménagement sont interdits par le règlement (Tome V) au sein du secteur Ap. Seule l'extension des habitations existantes ou la création d'annexes à l'habitation sont admises dans les conditions prévues pour le reste de la zone agricole ainsi que les installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs.</p> <p>-Protection de l'alignement d'arbres le long de la RD 907</p>
<p>-Il est recommandé de protéger l'alignement d'arbres de haute tige présent le long de</p>	

Accusé de réception en préfecture
 004-21000941-20190731-DEL-2019-068 DE
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

ANNEXE DELIBERATION 2019-068 DU 31 JUILLET 2019: APPROBATION DE LA REVISION DU PLU

<p>RD 907 menant à Manosque sur la commune de Gréoux soit par un EBC soit au titre de l'art. L151-23 du CU + un projet de requalification des abords de la RD 952 sur ce secteur serait intéressant à mener</p>	<p>Ce site inscrit est maintenant protégé par le PLU au titre de l'article L.151-23 du CU : patrimoine » du règlement.</p>
<p>26) Promouvoir une qualité d'aménagement</p> <p>Dans plusieurs zones (UA, UB, UC, UD, UH), une règle autorise « les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher n'excède pas 250m² par unité foncière ». Cette règle n'est pas adaptée au caractère rural et lâche de la zone UH et il est demandé de la retirer pour cette zone.</p> <p>Concernant la possibilité de construction de deux locaux de stockage en zone Npv, une réserve est formulée concernant la création de ces surfaces bâties qui va accentuer l'artificialisation des sols déjà subie par ces espaces naturels et générer des contraintes supplémentaires de réversibilité du site en fin d'exploitation.</p> <p>Il est ainsi demandé à la commune et aux opérateurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Soit de prévoir des solutions réversibles sans artificialisation du sol, facilement démontables et transportables -Soit de regrouper le besoin de stockage dans un espace dédié en dehors de l'enceinte des centrales. 	<p>-Dans le dossier d'approbation, le règlement de la zone UH (Hameau d'Aurafrède) interdit, désormais, les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>-STECALs Npv1 et Npv2 : construction d'un local de stockage</p> <p>Dans le dossier d'approbation, le règlement impose, à présent, que le local soit démontable ou transportable.</p>

Date de réception préfecture : 31/07/2019
 Date de transmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

E-CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis favorable sous réserve des observations émises

	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>Observation à l'origine de la modification</p> <p>27) Compléter le diagnostic agricole pour intégrer des données plus récentes, les éléments liés à l'irrigation sur la commune et à la localisation des exploitations agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Utiliser les données issues du MOS ou du Registre Parcellaire Graphique (RPG) pour avoir des données plus fiables sur les surfaces agricoles communales. -Utiliser des données récentes (à partir de 2016) à la place de la carte du RPG 2012. <p>28) Idem observation 6: justifier la forte augmentation de logements vacants dans les hypothèses retenues</p> <p>29) Adapter quelques points du règlement des zones A et N :</p> <p>Zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ajouter dans le point 1.1 : « toute construction et tout aménagement dont la 	<p>Modification apportée au projet de révision du PLU</p> <p>Les données du RPG 2017 ont été ajoutées et analysées dans le diagnostic (1.1 du Tome 1 « Rapport de présentation »).</p> <p>Idem modification 6</p> <p>Règlement de la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Disposition 1.1 : les aménagements et installations dont la destination n'est pas

<p>destination n'est pas mentionnée à l'article suivant sont interdits ».</p> <p>Dans le point 1.2 : Concernant les locaux techniques et industriels, il doit être fait référence à des constructions et installations nécessaires à des intérêts collectifs</p> <p>Dans le point 1.2 : Autoriser les aménagements nécessaires à l'activité agricole</p> <p>Dans l'article 1.3 : Encadrer le changement de destination possible en n'autorisant ces bâtiments uniquement du logement ou de l'hébergement touristique.</p>	<p>mentionnée aux dispositions 1.2 et 1.3 sont maintenant interdits, au même titre que les constructions.</p> <p>-Disposition 1.2 : la notion de « locaux techniques et industriels » a été remplacée par celle de « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » (idem modification 8)</p> <p>-Disposition 1.2 : les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sont désormais autorisés.</p> <p>-Disposition 1.3 : le changement de destination des bâtiments ruraux a été limité au logement et à l'hébergement touristique.</p>
<p>Zone N :</p> <p>Autoriser sous condition (article 1.2) les constructions et aménagements nécessaires à l'activité pastorale (accès plus facile aux ressources, limitation des risques de prédation, lutte contre l'embroussaillage des milieux)</p>	<p>Règlement de la zone N</p> <p>-Disposition 1.2 : les constructions et aménagements nécessaires à l'activité pastorale (abri, point d'eau ou impluvium, serre d'élevage, cabane pastorale...) sont à présent autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou pastorale et qu'ils ne portent pas atteinte au paysage.</p>
<p>30) Faire attention à la possibilité de changer de destination pour 35 bâtiments principalement situés en zone agricole : certains changements de destination risquent de fragiliser les exploitations en place ou de remettre en cause une éventuelle transmission à de nouveaux exploitants.</p>	<p>Voir modification 25 sur les bâtiments ruraux dont le changement de destination est autorisé.</p>

Acuse de réception en préfecture
 04-2100941-20190731 DEL-2019-068
 Date de transmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

1.2) Modifications issues de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

L'avis de la MRAe vise à permettre d'améliorer la conception du PLU et l'information du public ainsi que sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au PLU et ne porte pas sur son opportunité.

Recommandation à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>31) Reprendre l'évaluation environnementale en l'améliorant sur le fond et sur la forme</p> <p>-Identifier les enjeux environnementaux de façon précise: l'échelle de la carte des enjeux environnementaux trop petite</p> <p>-Identifier et analyser précisément toutes les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU</p>	<p>Modification apportée au projet de révision du PLU</p> <p>-La lisibilité de la carte des enjeux a été améliorée en ajoutant un cadrage zoomé sur le centre-ville.</p> <p>-L'identification des zones susceptibles d'être impactées significativement a été clarifiée dans l'Evaluation environnementale et justification des choix (1.3 du Tome I « Rapport de présentation ») : il s'agit des zones d'extension de l'urbanisation. Le passage en zone urbaine des campings intervient dans une logique de</p>

<p>Accusé de réception en préfecture 004-210400941-201907031-DEL-2019-068 DE Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>	<p>justifier le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation au regard de leur moindre impact sur l'environnement</p> <p>Démontrer la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, voire compenser »</p> <p>-Présenter l'évolution entre les deux PLU : le rapport ne présente pas d'analyse qualitative entre le PLU en vigueur et le projet de PLU sur le changement des zones U, AU, A et N ainsi que les zonages indicés supprimés ou créés</p> <p>-Compléter le résumé non technique et les indicateurs de suivi : le résumé non technique est trop sommaire, il se doit d'apporter une bonne information du public à travers notamment l'explication des évolutions entre les deux PLU</p> <p>-Améliorer la lisibilité des illustrations du rapport de présentation et des plans de zonage : les cartes du rapport de présentation et le plan de zonage ne permettent pas de saisir les enjeux environnementaux et de repérer les contraintes réglementaires qui s'appliquent dans le cadre du zonage : manque de lisibilité, difficulté pour différencier les différents zonages et les ER sur le plan de zonage. Un code couleur en faciliterait la lecture. Une carte de zonage « zoom » du centre-ville est nécessaire.</p> <p>-Quelques erreurs de données ou incohérences doivent être corrigées : *le tableau de zonage indique la zone 1AUD à 10, 82 ha alors que l'OAP indique 11, 4 ha *la légende du tableau de synthèse des enjeux environnementaux n'explique pas les données (1 à 3) pour « la marge de manœuvre du PLU » *le règlement de la zone N dans son article 3.4 notre trois STECALs (Nc1, Nc2 et Nc3) qui n'existent pas écrit aux articles A.8.1 et N.8.1 relatif aux eaux superficielles et</p>	<p>reconnaissance de l'existant. Les secteurs concernés sont déjà artificialisés et le règlement permet de maintenir une imperméabilisation et une emprise des constructions proches de l'existant. Enfin, les emplacements réservés pour des infrastructures en zone agricole et naturelle se rattachent à des infrastructures existantes et ont donc un faible impact sur l'environnement</p> <p>-Des justifications sur le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation ont été ajoutées dans l'Evaluation environnementale et justification des choix : les enjeux liés aux risques ont pris une place prépondérante dans le choix des secteurs d'extension + des secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine existante et déjà mités par des constructions ont été privilégiés.</p> <p>-Les mesures visant à éviter, réduire ou à compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement ont fait l'objet de quelques compléments dans le dossier d'approbation.</p> <p>- Des éléments ont été ajoutés sur les évolutions réglementaires qui touchent à l'environnement dans le dossier d'approbation</p> <p>- Un tableau croisé de l'évolution des zones entre les deux PLU a été ajouté.</p> <p>-La lisibilité du zonage (Tome IV) a été améliorée en ajoutant un cadrage zoomé sur le centre-ville et en faisant apparaître plus clairement les limites de zone et les divers éléments identifiés. La plupart des cartes présentées dans le rapport de présentation ont été agrandies.</p> <p>*La différence de surfaces entre la zone 1AUD et l'OAP s'explique par le bassin de rétention prévu dans le projet d'aménagement : il est inclus dans l'OAP mais n'est pas classé en zone 1AUD (il se situe en zone A et fait l'objet d'un emplacement réservé). Cette clarification a été apportée dans l'«Evaluation environnementale et justification des choix »</p> <p>*La légende du tableau de synthèse enjeux environnementaux dans l'E.I.E a été</p>
--	---	---

ANNEXE DELIBERATION 2019-068 DU 31 JUILLET 2019: APPROBATION DE LA REVISION DU PLU

<p>Autoterraines « les installations...entraînant des prélèvements...doivent être acceptables... »</p>	<p>complétée avec les données « Marge de manœuvre du PLU » (1= Faible/2=Moyenne/3=Fort).</p> <p>*La mention de 3 STECALs (Nc1, Nc2 et Nc3) n'apparaît plus à l'article 3.4 du règlement de la zone N et l'erreur de rédaction aux articles A.8.1 et N.8.1 a été corrigée.</p>
<p>32) Mieux justifier ou revoir à la baisse la consommation de l'espace et l'objectif de création de logements Préciser et justifier l'analyse des besoins en logements, selon la répartition en résidences principales, secondaires et réduire l'objectif de logements vacants au regard de l'enjeu de limitation de la consommation d'espaces</p> <p>idem observation 1 : problème d'échelle temporelle -Corriger l'hypothèse basse du phénomène de desserrement des ménages (2, 07 ou 2, 09 ?) -Idem observation 6 : taux de vacances projeté à 5% ni compréhensible, ni justifié. Cette approche est contraire à une logique de gestion économe de l'espace (pas compatible avec le SCoT DLVA). - Les hypothèses de calcul conduisent à un surdimensionnement des besoins qui ne sont pas justifiés +Idem observation 2 : le besoin en logement / an supérieur aux objectifs du SCoT DLVA.</p>	<p>-Idem modification 1 -L'hypothèse basse du phénomène de desserrement des ménages a été corrigée dans le Diagnostic territorial (I.1 du Tome I « Rapport de présentation), il s'agit de 2,07. -Idem modification 6 -Idem modification 2</p>
<p>33) Justifier le foncier à mobiliser pour satisfaire les besoins de développement de la commune, en visant des objectifs de densité plus élevés dans les secteurs stratégiques de développement afin de limiter l'étalement urbain Reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUD Justifier l'extension correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités 1AUE</p>	<p>-Concernant le site de l'Oumède Idem modifications 2</p>
<p>34) Faire une analyse complète des enjeux de biodiversité notamment par la réalisation et la cartographie d'inventaires naturalistes Evaluer les incidences du projet de PLU sur les espèces protégées et garantir leur prise en compte au niveau des projets d'extension (AU) mais également des emplacements réservés</p>	<p></p>

Agencé de réception en préfecture
 04 010400941-20190731-DEL-2019-068
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>-Dans le dossier d'approbation, les cartes d'inventaires de l'EIE ont été agrandies.</p> <p>-Dans le dossier d'approbation, l'EIE présente la méthodologie de l'inventaire écologique et les ressources mobilisées.</p> <p>-Une carte présentant, de manière différenciée (orange à rouge), les enjeux écologiques a été ajoutée dans l'EIE.</p> <p>-L'EIE a été complété par des tableaux présentant les espèces potentielles à enjeux sur la commune, dans lesquels il est précisé la nature de la protection et le niveau d'enjeux sur la commune. Une carte synthétique des espèces patrimoniales potentielles a également été ajoutée.</p> <p>- Les principales incidences que le zonage du PLU peut avoir sur la biodiversité sont étudiées dans l'Evaluation environnementale et justification des choix à travers des tableaux synthétiques. Une synthèse cartographique de l'inventaire écologique et des espèces patrimoniales potentielles a également été ajoutée.</p> <p>-Des prospections ont été réalisées en février 2018 et en avril 2018. Bien qu'en février, les conditions sont peu favorables, elles le sont en avril. Une synthèse cartographique des inventaires a été jointe à l'EIE et les espèces recensées ont été listées dans l'annexe « Evaluation écologique » du Rapport de présentation.</p> <p>-Les mesures d'évitement et de réductions (Partie VI de l'Evaluation environnementale et justification des choix) ont été complétées pour justifier de l'absence de perte nette de biodiversité et une liste de mesures d'atténuation pour les sites d'OAP a été ajoutée dans l'évaluation écologique annexée au rapport de présentation</p> <p>-Dans le dossier d'approbation, le règlement (Tome V) intègre des dispositions relatives à la prise en compte de la biodiversité lors de la rénovation de bâtiments : *Dans les dispositions générales (Art.9), il est recommandé d'identifier les risques de détérioration des gîtes de chiroptères, d'hirondelles et de chouettes ainsi que les possibilités d'amélioration ou de création de nouveaux gîtes. Un diagnostic peut être établi par le PNR du Verdon.</p>	<p>L'EIE présente des extraits de cartes d'inventaires à des échelles trop petites et précises.</p> <p>Les méthodes d'investigation ne sont pas présentées de façon claire et ce n'est que dans un document annexe qu'il est indiqué la méthodologie et les ressources mobilisées mais uniquement sur les projets d'OAP</p> <p>L'EIE présente une carte des enjeux écologiques qui ne donne aucune information sur le niveau des enjeux sur le territoire communal.</p> <p>L'EIE n'a pas procédé à l'identification des enjeux en matière d'espèces protégées à valeur patrimoniale.</p> <p>-Le dossier d'évaluation environnementale doit mettre en évidence la manière dont les enjeux patrimoniaux (espèces, habitats d'espèces favorables...) sont pris en compte notamment par un zonage et un règlement appropriés des secteurs de projet.</p> <p>-Les quelques informations fournies sur les prospections sont imprécises (pas de cartographie), deux dates sont présentées à des périodes peu propices</p> <p>-Une meilleure précision est attendue dès le projet de PLU afin de proposer les éventuelles mesures d'évitement et de réduction nécessaires aux enjeux en présence et redéfinir le cas échéant les ouvertures à l'urbanisation.</p> <p>-Aucun inventaire n'a été réalisé sur les bâtiments identifiés en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au regard des enjeux de biodiversité pour les chiroptères. L'intégration de prescriptions au règlement garantirait la bonne prise en compte de cet enjeu de préservation et de conservation des gîtes de chiroptères.</p>
--	---

Accusé de réception en préfecture
04-2104108941-2019-068-D-31-DE-19-068-DM
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>Accusé de réception en préfecture 004-210400941-20190731-PLU-2019-068-D Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>	<p>35) Reprendre l'analyse Natura 2000, préciser la méthodologie, évaluer et argumenter l'étude des incidences sur le réseau Natura 2000 et conclure sur les éventuels résiduels significatifs sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000</p> <p>L'étude doit conclure clairement à l'absence ou pas d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire.</p> <p>Cette évaluation doit également être complétée en intégrant les incidences potentielles des projets qui font l'objet d'un ER car certains sont localisés à proximité des périmètres Natura 2000.</p> <p>- Le règlement doit dissocier les zones A et N inscrites dans le périmètre Natura 2000 et créer un sous-secteur permettant d'afficher une protection renforcée et ainsi de garantir la conservation de ces habitats naturels.</p>	<p>36) Assurer une meilleure prise en compte des ripisylves des cours d'eau de la Durance et du Verdon, par une analyse rigoureuse des incidences sur ces milieux et un zonage spécifique plus protecteur. Revoir le cas échéant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE</p> <p>-Le dossier ne présente pas de zoom sur le centre urbain alors que de nombreuses dispositions sont inscrites (EBC, EVP, ...)</p> <p>-Le zonage ne présente pas de zonage spécifique qui aurait permis de conforter la préservation des corridors écologiques notamment le long de la Durance et du Verdon.</p>	<p>37) Identifier au règlement une protection propre pour les zones humides conformément aux orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée</p> <p>-Les ZH ne disposent pas d'une réglementation spécifique mais sont intégrées au titre de l'article L.151-19.</p>
<p>*A la disposition 4.2 (toiture) du règlement de des zones concernées, il est recommandé le maintien des accès aux combles et greniers.</p>	<p>Dans le dossier d'approbation, le volet Natura 2000 a été approfondi :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Un tableau de synthèse par habitats et espèces a été ajouté dans l'EIE. -Une conclusion a été ajoutée dans l'Evaluation environnementale et justification des choix, à l'issue de l'analyse Natura 2000. -Deux emplacements réservés sont localisés en zones Natura 2000 mais ils ont pour objet l'élargissement de voies existantes (RD8 et RD 4), ce qui ne modifiera pas profondément leur impact actuel. Cette information a été ajoutée dans « l'Evaluation environnementale et justification des choix ». - Afin d'améliorer la préservation des sites Natura 2000, le changement de destination des bâtiments traditionnels ruraux est désormais interdit dans leur périmètre (Idem modification 25). 	<p>-le plan de zonage comporte désormais une planche zoom sur le centre urbain</p> <p>-Idem modification 11 sur les zones humides</p>	<p>-Idem modification 11 sur les zones humides</p>

<p>Localisation de la ZH3 n'apparaît pas sur le plan de zonage - Deux grandes zones entre les parcs photovoltaïques sont inscrites en EVP mais aucune classification par un numéro ou un zonage ne permet de les identifier.</p> <p>38) Etudier l'impact sur le paysage des principales zones à urbaniser à travers l'analyse des perceptions sur et depuis chaque zone. Démontrer l'intégration paysagère des secteurs de développement urbain.</p> <p>L'EIE indique que la commune appartient à deux unités paysagères identifiées dans l'Atlas des paysages des Alpes-de-Haute-Provence. Cependant une troisième unité paysagère concerne également la commune: La Moyenne Durance.</p> <p>Les extraits de cartes relatifs aux enjeux prioritaires et actions ne correspondent pas à l'Atlas des paysages de décembre 2017.</p> <p>L'LOAP de l'Oumède ne traite pas du gradient de hauteur à l'intérieur du nouveau quartier ni de l'impact des bâtiments collectifs sur le paysage.</p>	<p>-La ZH 3 a bien été identifiée sur le plan de zonage mais sa numérotation a été ajoutée dans le dossier d'approbation. Il en est de même pour les deux corridors écologiques entre les parcs photovoltaïques (EVP 17 et EVP 18)</p> <p>-Dans l'EIE, l'unité paysagère de La Moyenne Durance (description et enjeux) a été ajoutée.</p> <p>-Idem modification 12</p> <p>-Idem modification 20</p>
<p>39) Prendre les mesures nécessaires afin de rendre la station d'épuration conforme aux normes réglementaires. Présenter un état des lieux précis de l'assainissement collectif et autonome sur le territoire communal</p> <p>-Préciser la capacité de la station d'épuration : 15 000 équivalents habitants (EH) ou 20 000 EH?</p> <p>-le projet de PLU ne présente aucune donnée précise sur la présence ou non de dysfonctionnements, de fuites, de la qualité des eaux au point de rejet.</p> <p>-La notice sanitaire ne fournit pas de bilan des différentes installations d'assainissement non collectif.</p>	<p>-Idem modification 9</p> <p>-Idem modification 24</p> <p>-Un bilan de l'assainissement collectif a été ajouté dans la notice sanitaire (6.2 du Tome VI : « Annexes »).</p>
<p>40) Les risques naturels</p> <p>-Le rapport mériterait de présenter une carte de superposition des zones soumises aux différents risques avec le projet de zonage du PLU.</p>	<p>-L'évaluation environnementale et justification des choix (1.3 du Tome I « Rapport de présentation ») contient désormais une synthèse sur l'incidence du PLU au niveau des risques, illustrée par des cartes de superposition du zonage des PPR avec celui du PLU.</p> <p>-Idem modification 24</p> <p>-Idem modification 3</p>
<p>41) Sur l'énergie</p> <p>-Les parcs photovoltaïques sont identifiés différemment selon les documents.</p>	<p>-Dans le dossier d'approbation, tous les documents du PLU identifient les parcs photovoltaïques comme des parcs existants en service depuis 2017</p>

1.3) Modifications issues de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Avis favorable assorti de recommandations sur les projets de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ainsi que sur le règlement des extensions et annexes des habitations situées en zone A et N.

Recommandation à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
42) Sur le STECAL Ag concernant l'extension de bâtiments liés au gîte « Pavillon d'Aurabelle » : remplacer « transformation » par « changement d'usage » afin d'éviter toute interprétation et utiliser des termes réglementaires	Concernant le STECAL Ag, la notion de « transformation » a été remplacée par celle de « changement d'usage » dans la disposition 1.2 du règlement de la zone A.
43) Les extensions et les annexes ne doivent concerner que les bâtiments d'habitations : revoir la formulation proposée dans le règlement en zone A et N qui prête à confusion	Idem modification 11 sur les habitations existantes

1.4) Modifications issues de l'avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité


Avis favorable avec réserves

Réserve à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
44) L'inventaire des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) est incomplet et présente quelques inexactitudes qui pourraient être corrigées.	L'inventaire des SIQO a été corrigé dans le diagnostic (1.1 du Tome I « Rapport de présentation »).
45) Il est proposé deux modifications de zonage concernant des terres classées en AOC « Pierrevert » : - Mettre la parcelle F7 en zone A (si elle n'est effectivement pas équipée) - Positionner l'ensemble du secteur classé en AOC « Pierrevert », à l'est du village, au lieu-dit « Pujol » en zone A (secteur intégré en zone A et en zone N).	Dans la mesure où les terres agricoles à fort potentiel agronomique ont vocation à être préservées, tant pour les enjeux économiques qu'elles représentent que pour leur valeur paysagère et écologique, le plan de zonage a été modifié pour tenir compte de la réserve de l'INAO : - La parcelle F7 a été classée en zone A (en zone Npv dans le dossier d'arrêt)



Accusé de réception en préfecture
004-210400040-20190731-DEL-2019-068-DE
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

Accusé de réception en préfecture
 004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>- Les parcelles situées au lieu-dit Pujol (à l'est du village) ont également été classées en zone A (en zone N dans le dossier d'arrêt), à l'exclusion des emprises concernées par la zone Ni.</p>	
---	---

1.5) Modifications issues de l'avis de GRT GAZ

Avis non qualifié avec remarques

Remarque à l'origine de la modification	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>46) Rapport de présentation - Pièce 1.2 EIE -page 121 : il n'est pas fait mention de l'ensemble des ouvrages GRTgaz et de leurs servitudes d'utilité publique.</p>	<p>-L'EIE mentionne à présent l'ensemble des ouvrages GRTgaz et leurs servitudes d'utilité publique. Les fiches d'information sont intégrées à l'annexe sur les servitudes d'utilité publique (6.1 du Tome VI « Annexes »).</p>
<p>47) Règlement Pour chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz (zones U, A et N), il convient de : -Faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ».</p>	<p>-Dans le règlement de chacune des zones concernées (UD, UE, A et N), la disposition 1.3 autorise, désormais, les occupations du sol ci-contre (canalisation de transport de gaz, ouvrages techniques...).</p>

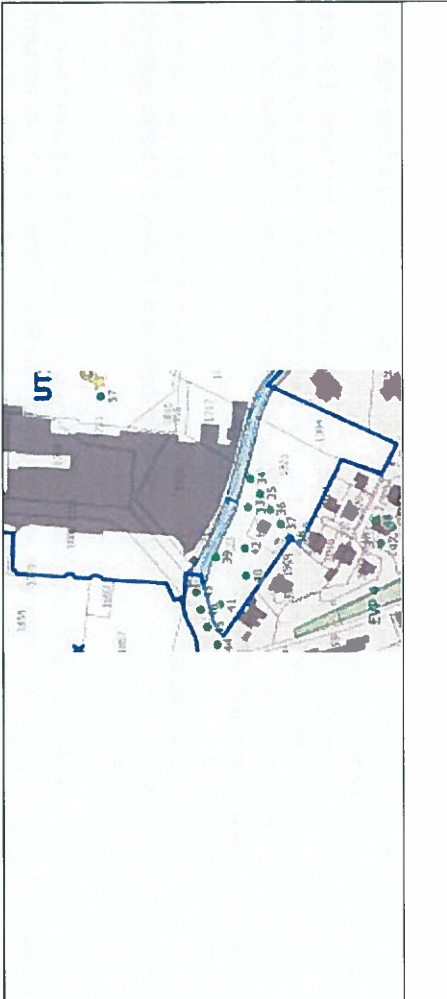
<p>-Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations et celles associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sont mentionnées dans l'annexe sur les servitudes d'utilité publique.</p> <p>- L'article 2 des dispositions générales du règlement mentionne, à présent, l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis ou certificat d'urbanisme opérationnel concernant l'une des zones de leurs ouvrages et la possibilité de consulter la réglementation anti-endommagement sur le site internet du Guichet Unique.</p>	<p>indiquer les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aeficandi et non sylvandi). indiquer les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et détailler les modalités de compatibilité. Analyse de compatibilité. indiquer qu'il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de leurs ouvrages. indiquer la réglementation anti-endommagement (rappeler le site internet du Guichet Unique).</p>
<p>-La dénomination de la servitude « Zone de danger autour des canalisations de transport de gaz » a été modifiée (SUP1 au lieu de I3) sur la liste des SUP (6.1 du Tome VI « Annexes ») et sur la légende de la carte des SUP</p>	<p>48) Plan des SUP Compléter la légende pour la servitude « I3 – Zone de danger autour des canalisations de transport de gaz » en rajoutant qu'il s'agit de la SUP1 des ouvrages de transport de gaz naturel</p>

Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

2- MODIFICATIONS FAISANT SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1) Modifications issues des observations du public

	Modification apportée au projet de révision du PLU
<p>Observation à l'origine de la modification</p> <p>49) Statut de la parcelle G 1174 (parc Morelon) pour partie seulement en espace vert protégé M. Léonard rappelle le caractère inconstructible de l'ensemble du parc MORELON et interpelle la commune sur le statut de la parcelle G 1174, pour partie seulement en espace vert protégé. Il semble que la commune ait eu un temps l'intention d'une construction d'intérêt public sur cette parcelle. -- Qu'en est-il aujourd'hui?</p> <p>50) Intégration des parcelles G 1823 et 875 dans le périmètre de la zone UTx La Chaîne Thermale du Soleil souhaite que les parcelles 1823 et 875 appartiennent à la zone UTx. Il y a une ambiguïté sur le tracé de la limite entre les zones UC et UTx, mais il semble que les deux parcelles soient en UC et non en UTx. -- Est-ce un choix motivé de la commune ou une erreur de tracé?</p>	<p>A ce jour, il n'existe pas, de projet particulier sur la parcelle G1174. Dans le dossier d'approbation, sur le plan de zonage, la parcelle G1174 a été totalement classée en espace vert protégé.</p> <p>Le plan de zonage a été modifié afin d'intégrer les parcelles G 1823 et 875 à la zone UTx.</p>

<p>Accusé de réception en préfecture 004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE Date de télétransmission : 31/07/2019 Date de réception préfecture : 31/07/2019</p>	<p>51) Demande de précision sur les sous-destinations (logement/hébergement) auxquelles l'article 2.1 (Mixité sociale) est opposable</p> <p>Les articles 2.1 Mixité sociale de ces mêmes zones posent des conditions en terme de surface de plancher destinée à l'habitation en exigeant des pourcentages de types de logement.</p> <p>Ces exigences sont-elles communes aux deux sous-destinations, "logement" et "hébergement" ou sont-elles à interpréter différemment ?</p> <p>-- Y a-t-il lieu de distinguer les exigences en matière de logements sociaux pour les différentes sous-destinations HABITATION ?</p> <p>Faut-il comprendre que ces exigences s'appliquent à la sous-destination "logement" et ne concernent pas la sous-destination "hébergement" ?</p>	
	<p>52) Demande de plusieurs modifications du règlement afin de permettre la poursuite des activités de la CTS, tant pour l'établissement thermal (UTx) que pour les résidences thermales (UC)</p> <p>La CTS demande notamment des éclaircissements sur les articles :</p> <p>-UT.1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations</p> <p>Secteur UTx</p> <p>*Les logements sont autorisés sous condition d'être liés aux activités touristiques existantes dans la zone, pourquoi pas à l'activité thermique comme pour les autres sous-destinations ?</p> <p>Secteur UTpx</p> <p>*Dans le tableau de synthèse des sous-destinations autorisées, il n'est pas fait</p>	<p>L'article 2.1 des zones UA, UB, UC, UD, UH comporte deux dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'une imposant la réalisation de logements sociaux (servitude de mixité sociale); -L'autre imposant la réalisation de logements T3 ou plus. <p>Ces deux dispositions se réfèrent à des « surfaces d'habitation » ou « surface de plancher destinée à l'habitation ».</p> <p>La destination « Habitation » comporte les sous-destinations « Logement » et « Hébergement ».</p> <p>Mais l'article 2.1 n'a vocation à s'appliquer qu'à la sous-destination « Logement ».</p> <p>Par conséquent, dans le dossier d'approbation, la rédaction de cette disposition du règlement a été modifiée afin d'évoquer uniquement des « surfaces de logement » ou « surface de plancher destinée au logement ».</p>
		<p>-Article UT.1 :</p> <p>Secteur UTx : Afin d'harmoniser la rédaction, la notion de « liée aux activités touristiques dans la zone » a été remplacée 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 »).</p> <p>*Secteur UTpx</p> <p>Dans un objectif de clarification, le règlement indique désormais que dans le secteur UTpx, seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations à usage</p>

<p>de stationnement liés aux utilisations et occupation du sol autorisées en UTx ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations (...).</p> <p>Le tableau de synthèse pour le secteur UTpx a été supprimé et cette disposition du règlement a été ajoutée sous le tableau de synthèse relatif au secteur UTx.</p> <p>-Article UT.3 : *Disposition 3.2 : L'erreur de numérotation de cette disposition (4.2) a été corrigée. *Disposition 3.5 : Afin de limiter l'impact paysager de la création d'une dalle de parking, la hauteur maximale autorisée a été maintenue à 4 m. Néanmoins, une disposition a été 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.</p>	<p>tion du parking.</p> <p>UT.3 : Volumétrie et implantation des constructions 3.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives. 3.5 : Hauteur de numérotation de la disposition, elle est numérotée 4.2 3.5 : Hauteur de UTpx, destiné à la création de dalles parkings pour augmentation des capacités de stationnement, la hauteur limitée à 4 m. est insuffisante (suivant besoin de couverture au niveau supérieur : hauteur 5, 50m.)</p> <p>UT.4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 4.1 : Façades Il y a lieu de laisser ouverte pour garantir l'unité architecturale des équipements, la possibilité de traiter les volumes annexes et techniques par des bardages identiques à l'existant. *4.2 : Toitures Même remarque pour les toitures</p> <p>-UC.1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations *Demande de pouvoir « densifier » les résidences de tourisme existantes au-delà des 100 m² en extension ou annexe autorisés</p>
<p>-Article UC.1 : La disposition UC 1.2 qui autorise l'extension et/ou la création d'annexes pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique a vocation à s'appliquer par bâtiment existant et non par unité foncière, ce qui a été davantage mis en évidence dans la rédaction de la disposition. Dans le cas de plusieurs bâtiments existants sur une même unité foncière, il a été ajouté la possibilité de répartir librement sur l'unité foncière 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).</p> <p>-Disposition UC 3.5 : Une disposition a été 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.</p>	<p>-UC.3.5 : Hauteur Sa limitation à 9 m. est inadéquate puisque la plupart des résidences existantes (R+4) ont une hauteur de 12 m.</p> <p>53) Inventaire des bâtiments traditionnels ruraux B29 et B30</p> <p>M. SAILLES fait une remarque concernant les annexes du règlement pour la désignation des bâtiments référencés sur le plan de zonage B29 et B30. -- Il semble qu'il y ait des oublis dans la liste des bâtiments traditionnels ruraux. Est-ce</p>
<p>-Article UT.4 : *Disposition 4.1 : Afin d'assurer l'intégration de futurs bâtiments sur le site de l'établissement thermal, l'interdiction du bardage métallique et composite a été supprimée pour le secteur UTx. *Disposition 4.2 : Pour les mêmes raisons, l'utilisation du bac acier a été autorisée au sein du secteur UTx.</p>	<p>53) Inventaire des bâtiments traditionnels ruraux B29 et B30</p> <p>Dans le dossier d'arrêt, les bâtiments traditionnels ruraux n°B29 et B30 figurent bien à l'annexe 2 « Inventaire du patrimoine » du règlement du PLU. Néanmoins, ils ne sont pas mentionnés à l'annexe 3 « Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Dans le dossier d'approbation, les bâtiments n°B29 et</p>

<p>Actif?</p> <p>54) Possibilité de réaliser des projets photovoltaïques en zone A</p> <p>La société TSE (E17-R3) fait une demande d'installation agrophotovoltaïque en zone A pour un parc agrosolaire expérimental en lien avec des plantations de chênes et de hêtres.</p> <p>M. LORIN (E5-E11-L5) fait une demande qui présente des similitudes, sur la parcelle n°80 en zone A pour une installation de panneaux photovoltaïques pour un projet de culture en biodynamie et la création de stages.</p> <p>La commune envisage-t-elle une modification du règlement de la zone A pour permettre ces installations?</p>	<p>B30 ont été maintenus dans la liste de l'annexe 2 et ajoutés à celle de l'annexe 3. Idem modification 25</p> <p>L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones agricoles (...), le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».</p> <p>Dans sa décision du 8 février 2017 (n°395464), le Conseil d'Etat semble confirmer qu'un parc photovoltaïque relève « des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » admis en zone agricole.</p> <p>Dans le dossier d'arrêt, il est autorisé en zone A « les locaux techniques et industriels des administrations dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole 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 ».</p> <p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » relève de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et correspond aux constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle dont les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions).</p> <p>Ainsi, dans le dossier d'arrêt, le projet de règlement de la zone agricole autorise déjà les projets agri-photovoltaïques.</p> <p>Mais, afin de se prémunir contre d'éventuelles difficultés d'interprétation (il n'est pas précisé locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, cette sous-destination fait référence à des constructions industrielles concourant à la production d'énergie), il a été décidé, dans le dossier d'approbation, de remplacer cette disposition par celle de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme citée ci-dessus</p> <p>Idem modification 8</p>
<p>55) Observations commune de Gréoux-les-Bains pour corrections du dossier d'arrêt ou compléments</p> <p>-Etat initial de l'environnement (E.I.E)</p> <p>*Il est fait référence, aux pages 40-41 et 88, à l'ancien SCoT.</p> <p>*Certains éléments mentionnés dans l'analyse des enjeux paysagers (p.59-60) et de la</p>	<p>-EIE</p> <p>*Dans le dossier d'approbation, les orientations de l'ancien SCoT en matière de paysage ont été remplacées par celles du SCoT en vigueur. Il a été précisé que la</p>


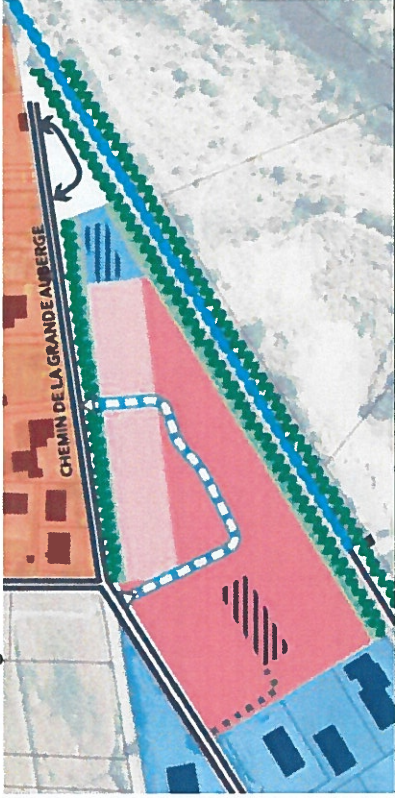
Accusé de réception en préfecture
 004-21040094
 Le 31/07/2019 à 10h07
 Date de réception préfecture : 31/07/2019
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 2019-068-DE

<p>carte relative à l'aptitude des sols à l'agriculture provenait de l'ancien SCoT. *L'analyse des enjeux paysagers et de la morphologie urbaine de l'entrée de ville a été mise à jour.</p> <p>-OAP de l'Oumède</p> <p>Dans le dossier d'approbation, l'orientation relative à la conservation des haies a été reformulée de la manière suivante : « <i>Franchissement routier à l'extrémité sud des haies : création d'un « trempin végétalisé » au niveau du franchissement et de la route départementale afin de faciliter le passage des espèces (chiroptères notamment) »</i> ».</p>	<p>morphologie urbaine (p.69 à 72) de l'entrée de ville ne sont plus d'actualité</p> <p>OAP de l'Oumède</p> <p>L'OAP comporte une orientation visant à la « conservation des deux haies nord-sud constituant l'armature paysagère du site » et rédigée de la manière suivante : « <i>Franchissement des haies par la voie de desserte au sud : création d'un « trempin végétalisé au niveau de la voie de desserte et de la route départementale afin de faciliter le passage des espèces (chiroptères notamment) »</i> ».</p> <p>En suite à une observation de l'Etablissement Public Foncier sur le projet d'OAP, 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. En effet, cette formulation plus large permettra dans le cadre des études préalables à l'opération d'aménagement d'envisager une autre solution de desserte. Ainsi, le schéma d'aménagement ne comporte qu'un tracé indicatif d'une voie de desserte au sud et l'orientation relative à l'accès et à la circulation indique qu' « un franchissement routier est aménagé à l'extrémité sud de chacune des haies afin de relier les trois secteurs entre eux ». Mais, la notion de voie de desserte n'a pas été remplacée par celle de franchissement routier dans l'orientation relative à la conservation des haies.</p>
<p>-Règlement</p> <p>*Des dérogations ont été ajoutées à l'article 4 du règlement des zones naturelle et agricole pour les bâtiments techniques agricoles, forestiers, pastoraux et pour les bâtiments liés à des équipements publics.</p>	<p>-Règlement</p> <p>* L'article 4 (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) du règlement des zones agricole et naturelle comporte un certain nombre de dispositions (matériaux, ouvertures et menuiseries, couleurs, toiture) qui ne sont pas adaptées aux bâtiments techniques agricoles, forestiers ou pastoraux, ni aux bâtiments liés à des équipements publics (ex : exigence d'une pente de toiture de 30% avec une tolérance de +/- 2%, exigence d'une couverture en tuiles canal....).</p>
<p>*Une disposition a été ajoutée à l'article 3.2 du règlement de la zone naturelle fixant la distance d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives à 3 m. minimum.</p> <p>* L'article 3.3 du règlement de la zone naturelle a été modifié pour imposer une distance maximale de 4 m. entre deux constructions, à laquelle peuvent déroger les constructions nécessaires à une exploitation forestière, à une activité pastorale ou à</p>	<p>* L'article 3.2 (Implantation par rapport aux limites séparatives) du règlement de la zone naturelle ne comporte pas de disposition relative à l'implantation des piscines.</p> <p>* La rédaction de l'article 3.3 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) du règlement de la zone naturelle comporte une erreur. Il est indiqué que « la distance entre deux constructions non accolées sur même</p>

Accusé de réception en préfecture
N° 4-210400941-20190731-D-PL-2019-068-D
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019

<p>un équipement collectif en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de ces activités.</p> <p>*Désormais l'article 4 des zones UB, UC, UD, UH, US, UT impose la végétalisation du toit-terrasse dans le cas « d'une construction à l'architecture contemporaine et/ou certifiée Haute Qualité Environnementale » et comporte toujours une simple recommandation dans les cas d'un toit-terrasse « sur des volumes annexes accolés ou en extension du volume principal » ou « en jonction immédiate avec le terrain naturel ».</p> <p>L'article 4 des zones UE et 1AUE impose la végétalisation du toit-terrasse dans le cas « d'une construction principale nouvelle » et contient qu'une recommandation « dans les autres cas (rénovation, extension, annexe....).</p> <p>*Le bâtiment A13 a été supprimé de l'inventaire du patrimoine et n'est plus localisé sur le plan de zonage.</p>	<p>rain doit être au moins égale à 4 mètres ». Mais, telle que rédigée, cette disposition impose une distance minimale entre les constructions alors que l'objectif recherché est d'imposer une distance maximale entre les constructions afin de limiter le mitage des zones naturelles.</p> <p>Article 4 du règlement des zones UB, UC, UD, UH, US, UT, UE, 1AUD et 1AUE, il est recommandé de végétaliser les toits terrasse lorsqu'ils sont autorisés. Dans le PADD, la commune s'est fixée l'objectif « d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations technologiques pour les nouvelles habitations et équipements ». Une simple recommandation ne semble pas suffisante pour atteindre cet objectif, il convient de prendre la végétalisation des toitures terrasses obligatoire dans certains cas.</p> <p>*L'annexe 2 « Inventaire du patrimoine » du règlement identifie, sous le numéro A 13, parmi bâtiments patrimoniaux, un cabanon se situant sur la parcelle cadastrée G214 (Rue Martin Philip). Or, il s'avère que cette parcelle n'accueille pas de cabanon mais une maison de village, laquelle ne présente pas de véritable intérêt patrimonial.</p> <p>56) Demande en lien avec un emplacement réservé (ER)</p> <p>M. SARRADE indique son impossibilité de mener à bien sur la parcelle ZD 251 un projet d'extension d'une construction existante en raison du recul imposé à partir de l'ER 6 qui prévoit l'élargissement de la RD 952.</p> <p>--Y a-t-il une règle dérogatoire ou une adaptation mineure qui puisse autoriser cette extension si elle respecte l'alignement et le recul que présente la construction existante par rapport au tracé de l'ER ?</p> <p>57) Demande en lien avec l'OAP de l'Oumède</p> <p>M. LE HENRY a vu la vente de sa parcelle ZC 41 compromise au terme d'une tractation après que l'OAP de l'Oumède lui ait donné un statut d'espace vert protégé.</p> <p>--La constructibilité de cette parcelle située dans la zone 1AUD mais contrainte par l'OAP est-elle possible ? Quelle est la position de la commune sur cette partie du secteur situé au sud de la RD952 et entièrement désigné comme espace vert protégé ?</p>
--	---

Accusé de réception en préfecture
 le 04/08/2019 à 10h00
 Date de télétransmission : 07/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

	<p>La commune n'a pas 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 déclaration préalable de division.</p> <p>Néanmoins, afin de prendre en considération, dans la mesure du possible, le plan de division fourni dans le cadre de l'enquête publique, la voie de desserte interne prévue dans l'OAP 2 : La Pointe de Turcan a été revue. Il s'agit désormais d'une voie de desserte en sens unique avec une entrée Chemin de la Rivière et une sortie Chemin de la Grande Auberge.</p> 	<p>Idem modification 31 sur le zonage</p>
<p>58) Demande en lien avec l'OAP de La Pointe du Turcan</p> <p>Mme HODOUL conteste le schéma de la zone 1AUE, Pointe Turcan, qui concerne l'ensemble de sa propriété et qui vient contredire un plan de division en lots et leur desserte, plan établi par géomètre en 2016. Elle signale la contrainte d'un réseau traversant sa propriété qui oriente le découpage et le tracé des voies de desserte, réseau qui n'apparaît pas dans le schéma de l'OAP.</p> <p>--Ce plan de division en lots de cette parcelle, et leur desserte, a-t-il été porté à la connaissance de la commune ? Comment l'OAP peut-elle le prendre en compte ?</p>	<p>59) Sur la lisibilité des plans</p> <p>Le temps de l'enquête, de consultation, et de lecture de ces documents ont mis en évidence la difficulté à identifier les zones et leurs limites.</p> <p>La commune a-t-elle pris la mesure de cette difficulté ?</p>	<p>Idem modification 31 sur le zonage</p>

	<p>semble important pour la suite de la procédure et le bon usage du document, d'indiquer clairement le nom des zones (modification du corps des noms de zone et d'indiquer si la zone est très étendue ou de forme complexe) ;</p> <p>lever les ambiguïtés de certaines limites quand d'autres indications viennent s'y superposer (haies à protéger, canal...);</p> <p>prévoir une planche spécifique à une échelle adéquate pour le centre du village et une zone dense de l'urbanisation.</p>
<p><u>2.2) Modification issue des conclusions de la commissaire-enquêteur</u></p>	
<p>Recommandation à l'origine de la modification</p>	
<p>60) Lisibilité des plans de zonage</p> <p>Idem modification 31 sur le zonage</p>	<p>est recommandé 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</p>

Accusé de réception en préfecture
 04-21000944-2019-0731-DEL-2019-068-DU
 Date de télétransmission : 31/07/2019
 Date de réception préfecture : 31/07/2019

Accusé de réception en préfecture
004-210400941-20190731-DEL-2019-068-DE
Date de télétransmission : 31/07/2019
Date de réception préfecture : 31/07/2019