



## DOCUMENT D'INFORMATION

—

Réponses envisagées aux avis de la MRAe, des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques sur le projet de PLU avant l'enquête publique







# SOMMAIRE

<b>1. Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des autorités spécifiques reçus après l'arrêt du PLU, et réponses de la municipalité avant l'enquête publique.....</b>	<b>6</b>
2.1. Etat (Préfecture des Alpes-de-Haute-Provence).....	6
2.1.1. Avis principal .....	6
2.1.2. Annexe à l'avis.....	9
2.2. Chambre d'agriculture des Alpes-de-Haute-Provence .....	41
2.3. Préfet au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme.....	46
2.4. Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) .....	48
2.5. Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA .....	52
2.6. Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence.....	58
2.7. Parc naturel régional (PNR) du Luberon .....	60
2.8. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).....	64





# 1. PRÉAMBULE

La présente note de réponse est un **document d'information**, que la commune souhaite présenter **en addition aux documents réglementairement exigibles** (la réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) étant prévue par l'article R123-8 du Code de l'environnement).

A ce stade, préalablement à l'enquête publique, il s'agit simplement de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par la MRAe, les personnes publiques associées (PPA) ou les autorités spécifiques dans le cadre de leur avis officiel transmis.

La présente note constitue donc un **simple document d'information supplémentaire, soumis au public dans le cadre de l'enquête publique**, afin de nourrir le débat public, et d'exprimer l'attachement de la commune à la fois à la meilleure information et participation du public, et à la prise en considération des observations et remarques exprimées de la manière la plus transparente possible. **Elle ne constitue en aucun cas une modification du projet de PLU avant l'enquête publique.**

Nous précisons que cette note ne peut pas être considérée comme une décision finale de la commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisqu'antérieure à l'enquête publique, et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés (avis du public, rapport du commissaire enquêteur...). Il ne peut pas être question pour la commune d'arbitrer des modifications avant le débat public que constitue l'enquête publique.

Les **éventuelles modifications à apporter au dossier seront déterminées et décidées par la commune exclusivement après l'enquête publique**, et **au regard des résultats globaux de l'enquête publique** (avis précédemment cités, observations du public, rapport du commissaire enquêteur). La présente note ne détermine ni ne limite pas le champ des modifications susceptibles d'être apportées au projet après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Un mémoire de réponse sera rédigé suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération approuvant le projet.

Pour information et pour une meilleure compréhension de cette note :

- Les avis des personnes publiques associées, autorités spécifiques et MRAe apparaissent ci-après sur **fond gris** ;
- Les éléments de réponse de la municipalité aux différents avis apparaissent ci-après en **bleu**.



## 2. AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES AUTORITÉS SPÉCIFIQUES REÇUS APRÈS L'ARRÊT DU PLU, ET RÉPONSES DE LA MUNICIPALITÉ AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1. Etat (Préfecture des Alpes-de-Haute-Provence)

#### 2.1.1. Avis principal

(...)

« Après examen des pièces, je vous informe que ce projet appelle de ma part des remarques dont vous trouverez le détail dans la note technique ci-jointe. Vous trouverez ci-dessous certains points pouvant être de nature à fragiliser la légalité de votre document. »

#### « 1. Les éléments présentant un risque juridique élevé

##### 1. Le nombre de logements

Les possibilités de construire dépassent largement les besoins d'accueil des nouveaux habitants attendus, en comptant les habitats légers et les changements de destination. Il est demandé de limiter les ouvertures à l'urbanisation à l'accueil de 50 personnes maximum, ce qui est déjà une valeur supérieure à la tendance démographique depuis 2015 et des objectifs du SRADDET. »

Cette remarque interroge, car le rapport de présentation du PLU justifie bien de l'accueil de 40 à 50 personnes à horizon du PLU (voir notamment la partie 5 « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires » du rapport de présentation) et le nombre de logements produits est lui aussi justifié est totalement cohérent avec ce chiffre.

La remarque de l'Etat est détaillée dans l'annexe à son avis (voir point 2.1.2. du présent document). Une réponse circonstanciée sera donc apportée par la municipalité dans cette partie 2.1.2.

##### 2. La ressource en eau potable

« Le schéma de distribution de l'eau potable n'a pas été réalisé, malgré l'obligation de l'article 54 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006.

Le rendement du réseau chute depuis 2021 et ne correspond plus au rendement minimal de 78,5 % indiqué dans le Plan de Gestion de la Ressource en Eau de 2018. Par conséquent, la ressource doit être mieux protégée. »

L'article 54 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 est venu insérer un article L.2224-7-1 ainsi rédigé : « Les communes sont compétentes en matière de distribution d'eau potable. Dans ce cadre, elles arrêtent un *schéma de distribution d'eau potable* déterminant les zones desservies par le réseau de distribution. (...) ». Contrairement à ce qu'indique l'Etat, ce schéma a bien été réalisé sur la commune et finalisé en 2020. Il a été validé par les services de l'Etat qui ont accompagné la commune à sa réalisation. La commune s'étonne donc que ce document soit remis en cause à travers le PLU, dont ce



n'est pas l'objet principal. Ce document est bien mentionné dans le rapport de présentation, dans le règlement écrit, et est annexé au document en application du Code de l'urbanisme.

Concernant la remarque sur le rendement : les chiffres présentés dans le rapport de présentation du PLU s'appuient sur le SDAEP. **Ils pourront être mis à jour avec les données plus récentes disponibles.**

En revanche, la municipalité estime bien que son PLU permet la protection quantitative (puisque c'est ce dont il est question) de la ressource en eau :

- Par un développement démographique maîtrisé ;
- Par des outils en faveur de la récupération des eaux de pluie (plutôt que la consommation d'eau potable) ;
- Par une maîtrise de la construction de piscines...

Par ailleurs, la commune souhaite des actions en faveur du renouvellement du réseau d'eau potable afin de réduire les fuites et donc, améliorer le rendement du réseau, ce dans le respect du SDAEP. **Cela ne relève toutefois pas du PLU, et relève d'une compétence du SEPAL.**

## 2. Les éléments conformes sous réserve - Risques moyens à faibles

### 1. L'assainissement

« Un schéma directeur d'assainissement est attendu pour être en adéquation avec le SDAGE (disposition SA-06) ainsi que le bilan de son fonctionnement, afin de valider l'adéquation des charges entrantes avec l'étude de faisabilité.

Une deuxième STEP est à l'étude pour desservir 3 hameaux dont l'un borde une zone humide, elle-même à proximité d'un puits d'eau potable. Il serait utile de préciser dans le règlement que les constructions pouvant avoir un impact sur le puits ne seront autorisées que lorsque la nouvelle STEP sera opérationnelle. Il conviendrait de mettre à jour tous ces documents ».

Concernant la première remarque, celle-ci est plus détaillée dans l'annexe à l'avis de l'Etat (voir point 2.1.2. du présent document). Une réponse circonstanciée sera donc apportée par la municipalité dans cette partie 2.1.2.

En ce qui concerne la demande de conditionner l'urbanisation des 3 hameaux desservis par la future STEP à sa réalisation : tout d'abord, la commune a bien pour projet la réalisation d'une nouvelle STEP. Toutefois, aucune étude n'a encore permis de déterminer son emplacement exact, ou encore les secteurs qui pourront y être raccordés. Ensuite, ces hameaux apparaissent, au zonage d'assainissement annexé au PLU, dans des « zones d'assainissement non collectif ayant fait l'objet d'une étude de sol ». La commune ne voit pas comment légalement, au regard de ce zonage d'assainissement, elle pourrait interdire aux futures constructions un assainissement non collectif. La municipalité souhaite respecter le droit, et **n'envisage à ce titre pas de modification.**

### 2. Les zones humides

« Le règlement y autorise les ouvrages hydroélectriques ou les ouvrages en surplomb. Le règlement indique que les plans d'eau naturels qui ne sont pas tramés sur le document graphique sont considérés comme de faible importance au sens de la loi montagne et donc non concernés par ces dispositions. Il est demandé une meilleure protection des zones humides. »

L'Etat fait un amalgame entre les « zones humides » et les « parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels », qui font l'objet de deux protections distinctes, sur des bases réglementaires totalement différentes.

D'une part, les zones humides identifiées par l'inventaire départemental et par le Parc naturel régional du Luberon (on rappellera qu'une zone humide est ainsi définie par le Code de l'environnement : « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon



permanente ou temporaire », dans lesquels « la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ») font l'objet d'une protection, interdisant notamment les nouvelles constructions ou les aménagements qui seraient de nature à impacter ces zones humides.

D'autre part, la loi Montagne prévoit la préservation des parties naturelles des rives de tout plan d'eau situé en zone de montagne d'une superficie inférieure à mille hectares, sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Ainsi, « Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits » (article L122-12 du Code de l'urbanisme). Le rapport de présentation présente le plan d'eau qui a été identifié sur la commune. Il s'agit du plan d'eau situé au niveau du ravin de Rouibran. Celui-ci est localisé sur la carte p.41 du rapport de présentation, de même que le périmètre de 300 m à compter de la rive. Ce périmètre de protection est reporté dans le règlement du PLU, qui rappelle les dispositions du Code de l'urbanisme (p.45 du règlement écrit). Les autres points d'eau présents sur la commune ne sont pas concernés par cette protection du fait de leur faible importance (comme le prévoit l'article L.122-12 alinéa 2° du Code de l'urbanisme), ce qui est bien expliqué dans le rapport de présentation. Cela ne signifie pas que ces plans d'eau ne sont pas protégés au titre des zones humides, s'ils répondent bien à leur définition et s'ils ont été identifiés comme tels par l'inventaire départemental des zones humides ou par le Parc.

**Il n'est donc pas envisagé de modification.**

### 3. Les incohérences internes

« Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sujet des piscines, des liaisons douces ainsi que des arbres remarquables doivent être traduits sur le zonage et/ou l'OAP Ecoquartier. »

Cette remarque de l'Etat est détaillée dans l'annexe à son avis (voir point 2.1.2. du présent document). Une réponse circonstanciée sera donc apportée par la municipalité dans cette partie 2.1.2.

« Les éléments patrimoniaux ne peuvent être déplacés, sauf raison impérieuse. »

Cette remarque de l'Etat est détaillée dans l'annexe à son avis (voir point 2.1.2. du présent document). Une réponse circonstanciée sera donc apportée par la municipalité dans cette partie 2.1.2.

« Les OAP et le règlement doivent s'accorder au niveau du pourcentage de logements sociaux de la zone Ub1 et sur la conception bioclimatique des bâtiments. »

Cette remarque de l'Etat est détaillée dans l'annexe à son avis (voir point 2.1.2. du présent document). Une réponse circonstanciée sera donc apportée par la municipalité dans cette partie 2.1.2.

« Le règlement doit être clarifié sur un secteur partagé entre des Espaces Boisés Classés et l'exploitation d'une carrière, qui fait mention du POS. »

Cette remarque de l'Etat est détaillée dans l'annexe à son avis (voir point 2.1.2. du présent document). Une réponse circonstanciée sera donc apportée par la municipalité dans cette partie 2.1.2.

### « Conclusion

Au regard de l'ensemble de ces observations, j'émet un **avis favorable** à ce projet, **sous réserve** de prendre en compte les remarques mentionnées ci-dessus avant l'approbation. Mes services restent à votre disposition tout au long de votre démarche. »

**L'ensemble des remarques formulées par l'Etat font l'objet d'une réponse de la municipalité, qui explique de manière objective et argumentée ses choix.**



### 2.1.2. Annexe à l'avis

Dans l'annexe à son avis, l'Etat indique que « ce projet amène des remarques listées ci-dessous ».

La municipalité souhaite préciser que de nombreuses remarques apparaissant dans l'annexe ne sont pas reportées dans l'avis principal de l'Etat qui liste les fragilités juridiques. Les éléments cités ne présentent donc pas, selon l'Etat et au vu de la rédaction de son avis, de fragilité juridique majeure.

Pourtant, la commune constate que certaines des remarques annexées sont de nature à remettre en cause le projet dans son ensemble (cela est notamment le cas de remarques sur le développement envisagé ou la consommation d'espaces prévue au projet de PLU). Il y a donc une forme d'incohérence entre l'avis officiel et son annexe. **Dans ce cas, il est considéré que l'avis principal prime, la commune ne s'expliquant pas de telles divergences entre les éléments annexés et cet avis principal.**

#### 1. Remarques thématiques

##### 1. La croissance démographique choisie

« (...) L'objectif de la commune, fixé dans le projet d'aménagement et développement durable (PADD), est d'accueillir entre 40 et 50 habitants supplémentaires sur 12 ans.

La commune ayant 261 habitants en 2021, cela se traduit par l'objectif d'aboutir à 305 habitants en 2036, soit un taux de croissance démographique (CD) annuel de 1,3 %.

Le projet ne respecte pas la règle LD3-OBJ52 du SRADET sur l'espace alpin qui y fixe une croissance démographique de 0,6 % et il est largement au-delà des chiffres de l'INSEE.

La réhabilitation des deux îlots, dans le cadre de financements nationaux, crée à elle seule une croissance de 1 %, avec 9 logements. La commune souhaite diversifier cette offre par la création d'un écoquartier en extension, qui est au cœur de son projet, et par l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs, en dents creuses, en continuité et en discontinuité de l'urbanisation.

La croissance démographique choisie est très élevée, mais la commune le justifie par une volonté de dynamiser le village, et en permettant la création de nouvelles activités. »

La conclusion de l'Etat est que la croissance démographique prévue au projet de PLU, bien qu'élevée, est justifiée (et donc, elle semble ne pas la remettre en cause), notamment par les projets en cours et soutenus par l'Etat (réhabilitation des logements vacants et écoquartier), qui engendrent à eux seuls une croissance démographique de 1% par an sur 12 ans (il y a une erreur dans l'avis de l'Etat qui indique que la réhabilitation des deux îlots crée une croissance de 1%, alors qu'elle est également liée au projet de 5 logements en extension, ce qui est bien expliqué dans le rapport de présentation du PLU à de multiples reprises).

Concernant la remarque sur l'incompatibilité du projet avec le SRADET, la commune s'en étonne grandement. En effet, elle est accompagnée par l'Etat depuis plusieurs années sur différents projets à travers son opération de revitalisation de territoire (ORT). Comme indiqué ci-avant, les projets prévoient la réhabilitation de 9 logements, et la création de 5 logements sous forme d'écoquartier, soit un total de 14 logements, ce qui pourrait permettre d'accueillir environ 35 personnes vu les populations visées, et représente une croissance démographique d'environ +1% sur 12 ans. Cela est déjà supérieur aux objectifs du SRADET, sans pour autant que cela n'ait jamais été relevé auparavant. La commune se questionne alors sur la nécessité de réaliser un PLU pour traduire ces projets si ceux-ci ne sont pas compatibles avec le SRADET.

Il sera précisé que l'objectif de croissance du SRADET n'a pas vocation à s'appliquer de manière stricte sur chaque commune, mais à être adapté selon le contexte territorial (sur une commune avec peu d'habitants, l'accueil de quelques habitants génère une croissance démographique substantielle – ex : +5hab sur la commune = +0,15% de TCAM) et selon les projets. On rappellera à ce titre ce qu'a précisé la Haute juridiction concernant la compatibilité des PLU avec les SCoT (s'applique également dans le cadre de la compatibilité avec les SRADET) : « (...) il appartient aux auteurs des plans locaux



*d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer (...) non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ».*

Concernant la remarque que la croissance démographique prévue au PLU est largement au-delà des chiffres de l'INSEE, la commune s'étonne grandement de cette remarque alors que la commune a connu, certes une croissance démographique négative depuis 2015, mais que, lissée sur les 30 dernières années, la croissance démographique est de 1,84%, de 2,3 % entre 1999 et 2010 puis encore 1% entre 2010 et 2015. Pourquoi donc se référer uniquement aux données les plus défavorables pour le territoire ? On précisera que le PLU s'inscrit dans un projet de « relance démographique », ce qui traduit donc de retrouver (par rapport à ce que l'on observe depuis 2015) une croissance démographique positive. C'est d'ailleurs tout le sens d'une ORT (« revitalisation »).

Par ailleurs, la municipalité note plusieurs erreurs ou incohérences dans les remarques de l'Etat, qu'elle souhaite mettre en exergue pour la bonne compréhension du commissaire enquêteur et du public :

- Il sera précisé que le projet s'établit sur 12 ans, entre 2025 (approbation du PLU) et 2037 (et non 2036 comme le mentionne l'Etat) ;
- L'Etat mentionne l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs en dents creuses, mais une dent creuse ne fait par nature, pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au PLU. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation sont tous situés en extension de l'urbanisation (ils ont d'ailleurs fait l'objet d'un avis par la CDPENAF et l'autorité administrative compétente de l'Etat, qui n'ont pas relevé d'autres ouvertures à l'urbanisation que celles ayant été présentées).

## **2. Le desserrement des ménages, la vacance et les résidences secondaires**

« La vacance concerne 35 logements en 2021 avec une tendance à l'augmentation. Elle est très élevée avec un taux de 15,2 % (chiffres INSEE), mais qui serait moindre d'après les élus. Aucune étude n'a été réalisée sur le sujet.

Un travail de réduction de la vacance est réalisé grâce à l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) touchant le centre, qui va créer 9 logements à partir d'un nombre de logements vacants inférieur. Le dossier ne cite pas le nombre exact de logements sortis de la vacance, ni ceux concernés par la vacance structurelle (p. 9).

→ Le dossier pourrait être complété sur ces points. »

La municipalité n'évoque en aucun cas dans le PLU que la vacance est moindre. Le diagnostic comprend d'ailleurs bien une partie sur « la vacance importante » (p.71 du rapport de présentation), qui fait bien état de la vacance au regard des données disponibles (INSEE et données LOVAC). Il précise par ailleurs bien le nombre de logements concernés par la vacance conjoncturelle ou par la vacance structurelle. Une étude spécifique n'a pas été menée, celle-ci n'ayant pas été jugée utile (les données INSEE et LOVAC faisant état d'une vacance similaire, et étant donc a priori fiables, et cohérentes avec la réalité territoriale ; et des outils étant notamment mobilisés au PLU pour permettre la remobilisation des logements vacants). **Il n'est donc pas envisagé de modifier le diagnostic.**

Comme l'indique l'Etat, la commune souhaite réduire la proportion de logements vacants sur les douze prochaines années, ce qui est traduit au PLU par le projet de réhabilitation des ilots vacants au village notamment. Il précise également bien combien de logements vacants sortiront de la vacance, p.387 à 389 du rapport de présentation notamment.

## **3. Les besoins en logements**

« D'après les calculs du projet, pour accueillir de 40 à 50 nouveaux habitants d'ici 2036 il faudrait au maximum 25 logements dont 20 résidences principales. En tenant compte de la réduction de la vacance, des résidences secondaires, des possibilités offertes par le tiers des changements de destination et du



desserrement des ménages, le besoin en constructions nouvelles se réduirait à 13 logements (p. 10). La carte présentant le potentiel mobilisable pour la production de logements est très précise (p. 12).

Dans les faits, la lecture de cette carte montre la possibilité de production de 17 logements neufs (écoquartier, division parcellaires, dents creuses et extensions). »

La municipalité ne comprend pas les remarques de l'Etat, qui ne semble pas avoir pris en compte les justifications du projet, intégrées au rapport de présentation du PLU.

La carte du potentiel mobilisable au PLU pour la production de logements p.390 et 391 du rapport de présentation (puisque'il est sûrement fait allusion à cette carte) localise les 21 logements pouvant être construits au PLU en « densification des zones déjà urbanisées » et en mutation (l'avis de l'Etat ne fait pas mention du potentiel en mutation), et les 5 logements pouvant être construits en extension de l'urbanisation.

Sur les logements en « densification des zones déjà urbanisées » et en mutation, il est estimé qu'une rétention s'applique (ce qu'omet totalement l'Etat dans son analyse – une circulaire ministérielle a bien rappelé dans le cadre du ZAN l'importance de prendre en compte cette rétention et qu'un chiffre de 20 % était une base de travail raisonnable).

### **Le besoin en logements est donc bien justifié au projet de PLU.**

« De plus, cette carte n'indique pas la possibilité de construire des habitats légers, au Petit-Gubian en bord de route et au Plan, soit au minimum 3 possibilités.

Au total, ce seraient donc 20 constructions nouvelles et non pas 13. »

La municipalité n'a pas compté de potentiel de logement le long des routes départementales au sein des zones urbaines du Petit Gubian et du Plan, car un recul de 15 m est systématiquement demandé le long de ces voies par le gestionnaire.

La municipalité s'étonne que l'Etat fasse mention uniquement à des habitats légers, alors que ces zones permettent la création d'habitations qui ne seraient pas sous forme d'habitat léger. Ce point est traité plus en détail à la suite de l'avis.

Enfin, la municipalité ne voit pas en quoi 13+3 logements génèreraient 20 logements. Les calculs de l'Etat sont erronés et conduisent à apporter des incompréhensions à notre population, ce qui est regrettable.

« En intégrant la réhabilitation de 9 logements vacants et 3 changements de destination, ce sont en tout 32 logements qui sont possibles. Après déduction de 5 résidences secondaires, cela permet l'accueil de 59 personnes, sans compter la totalité des changements de destination qui pourront accueillir des résidents permanents ou des saisonniers.

Les possibilités de construire dépassent largement les besoins d'accueil des nouveaux habitants attendus.

→ Il est demandé de réduire les ouvertures à l'urbanisation à l'accueil de 50 personnes maximum, ce qui est déjà une valeur bien au-delà de la tendance démographique depuis 2015. »

Une fois encore, l'Etat semble totalement avoir omis les justifications du projet de PLU, et s'appuie sur des calculs erronés (pourquoi 32-5 logements permettraient l'accueil de 59 personnes ?).

Concernant les changements de destination : le PLU autorise bien le changement de destination de 9 constructions au total. Le PLU a compté un potentiel de création de 3 logements en changement de destination et mutation du bâti. L'Etat considère qu'il faudrait compter dans le potentiel de logement la totalité des changements de destination. Pourtant, cette remarque ne prend pas en compte le fait que la quasi-totalité des bâtiments pouvant changer de destination est déjà actuellement des logements, ce qui est expliqué dans le rapport. Il n'y a donc pas à y compter de nouveaux logements. Tout au plus, la commune pourrait y compter une perte de logement ! De plus, il est illusoire de



considérer que 100% des constructions changeront de destination d'ici les 12 prochaines années. La mobilisation des changements de destination pourra être mieux expliquée dans le rapport de présentation. Par ailleurs, le règlement pourra être modifié afin de retirer des changements de destination l'habitation dans le cas où le bâtiment est déjà une habitation. Cela permettra également d'améliorer la compréhension des enjeux et objectifs pour ces constructions.

**En conclusion, la production de logements prévue au PLU est totalement justifiée et cohérente avec les objectifs démographiques fixés dans le PADD.**

#### **4. La consommation de surfaces en extension sur les périodes de référence**

« (...) La consommation d'ENAF demandée par la loi ALUR sur les 10 années précédant le document est réalisée sur la période 2014-2024. Elle apparaît dans le diagnostic (p. 254). La commune aurait consommé 0,2 ha dans cette période (aux Eyriès et au Petit Gubian). Un terrain à destination d'un hangar artisanal sur une surface de 0,43 ne sera comptabilisé qu'à l'ouverture du chantier. La commune oublie de compter 0,5 ha partis en 2015 et 0,1 en 2016. Sans compter le hangar, la consommation d'ENAF serait de 0,8 ha.

L'analyse de la consommation d'ENAF demandée par la loi Climat et résilience est réalisée sur la période 2011-2021 (diagnostic, p. 256) : la commune aurait consommé 0,04 ha dans cette période. Le site « [mondiagartif.beta.gouv.fr](http://mondiagartif.beta.gouv.fr) » indique pour la période 2011 - fin 2020 : 0,6 ha (0,5 en 2015 et environ 0,1 ha en 2016).

En application de la loi Climat et résilience, le projet communal bénéficierait d'environ 0,3 ha pour la période allant jusqu'en 2030. »

La remarque de l'Etat s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation, qui effectivement, estime que 0,5 ha a été consommé sur l'année 2015 et 0,1 ha a été consommé sur l'année 2016. Toutefois, le PLU de Revest-des-Brousses ne se base pas sur les données issues du portail de l'artificialisation des sols, mais sur une méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces plus précise et expliquée dans le rapport de présentation ; qui s'appuie sur une analyse des photographies aériennes ainsi que des permis de construire et d'aménager notamment (le portail de l'artificialisation des sols a le défaut de ne s'appuyer que sur les fichiers fonciers qui présentent des biais, comme cela a pu être observé sur la commune).

D'ailleurs, la méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces a été présentée aux personnes publiques associées, dont l'Etat, qui ne l'a jamais remis en cause jusqu'à l'arrêt du PLU.

**Ainsi, la consommation d'espaces présentée dans le PLU, bien que différente de celle issue du portail de l'artificialisation des sols, n'est pas pour autant erronée (et apparaît au contraire plus juste, puisqu'il est absolument impossible de trouver trace de la consommation évoquée par le portail).**

Enfin, il est étonnant que l'Etat indique que le projet communal pourrait bénéficier d'environ 0,3 ha de consommation d'espaces d'ici 2030. Tout d'abord, la loi climat et résilience porte sur une première période 2021-2031 (et non 2030). Deuxièmement, cela omet totalement le fait que la commune a la possibilité de mobiliser 1 hectare de consommation d'espaces d'ici 2031 (puis 0,3 ha entre 2031 et 2037), possibilité offerte par la loi. Troisièmement, cette remarque omet les coups partis d'urbanisation. Or, depuis 2021, 0,15 ha a déjà été consommé, et 0,43 ha fait l'objet d'un permis de construire qui génère de la consommation d'espaces. Pourquoi l'Etat aurait accordé ce permis, si celui-ci consomme déjà trop et ne respecte pas les principes de la loi Climat et Résilience ? Dernièrement, cette remarque est d'autant plus étonnante que l'Etat accompagne depuis plusieurs années (la loi climat et résilience était alors parue) la commune sur le projet d'écoquartier, qui génère de la consommation d'espaces (évaluée à 0,22 ha selon le projet de PLU). Pourquoi accompagner la commune sur ce projet si celui-ci ne peut être traduit au PLU pour réalisation, car il ne respecterait pas les principes de la loi Climat et Résilience ?



Dans tous les cas, et quand bien même la méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces passée serait remise en cause, la municipalité a, au regard de la loi, la possibilité de mobiliser 1 ha de consommation d'espaces sur la période 2021-2031. Cela est totalement justifié dans le rapport de présentation du PLU.

### 5. La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers

« (...) Dans le projet, seule la partie de l'écoquartier vers Bandoly est décrite comme étant en extension, sur 0,22 ha (p. 14).

Pourtant, au Plan, la partie actuellement urbanisée est très large et les constructions seraient plutôt en extension. Cela correspond à 1 300 m<sup>2</sup> pris sur la parcelle A466. »

Il semblerait que cet avis s'appuie uniquement sur le cadastre. Or, grâce aux photographies aériennes ainsi qu'à un travail de terrain, on constate qu'une partie de la parcelle A466 comprend une piscine, annexe à la construction sur la parcelle A469. Cela explique pourquoi cette partie a été intégrée aux parties actuellement urbanisées et donc à la zone U. Aucun potentiel pour une nouvelle construction n'a été considéré, justement du fait de la présence de la piscine.

**La municipalité pourra toutefois réduire le tracé de la zone U sur ce secteur, au plus proche de la piscine.**

« Pour les équipements publics (locaux techniques et stationnements), le besoin s'élève à 0,25 ha.

En tout le projet consomme plutôt 0,6 ha en extension auquel il faudrait rajouter une partie de la parcelle résiduelle de l'écoquartier. Ces 7 000 m<sup>2</sup> perdent le statut de terres agricoles pour devenir une zone naturelle. Mais celle-ci sera anthropisée avec une aire de jeux, un parking (déjà comptabilisé pour la zone Uep1), une aire de pique-nique, un verger « public » et un espace naturel. Il peut en être retiré 2000 m<sup>2</sup>.

La consommation en extension du projet s'élève à 0,8 ha.

(...) Les coups partis d'urbanisation représentent donc 0,58 ha de consommation d'ENAF. À partir de 2021 et jusqu'à l'horizon 2037, la consommation d'ENAF serait de 1,38 ha. »

A travers cette remarque, l'Etat estime que 6000 ou 7000m<sup>2</sup> (les chiffres changent à chaque ligne) prévus en tant qu'espace public en continuité de l'écoquartier (espace classé en zone Nep au projet de PLU) seront consommés, et doivent être comptés dans la consommation d'espaces du PLU.

Il semble ici y avoir une incompréhension de l'Etat sur la volonté des élus.

En effet, le terrain n'a vocation à recevoir qu'un verger, des espaces en herbe dans lesquels un agriculteur pourra continuer à faire pâturer ses bêtes, des éléments mobiles pouvant être rapprochés à l'agriculture. Le terrain conservera donc tout à fait sa vocation agricole ou naturelle au sens de l'utilisation des sols.

Ainsi, il ne peut être considéré que ce terrain génère de la consommation d'espaces ou de l'artificialisation des sols au sens de la loi. Ce n'est pas l'esprit du projet, lequel a été travaillé avec l'Etat dans le cadre de l'ORT. C'est donc ce constat d'incompréhension que nous retiendrons.

Toutefois, à travers cette remarque (également faite par la chambre d'agriculture), la commune a pris conscience que le projet avait peut-être été mal représenté (notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation), et a pu donner l'impression qu'il y sera créé un parc urbain très fréquenté, parsemé d'allées diverses... **Il est donc, à cet égard, proposé de retirer ce terrain (zone Nep) de l'OAP sectorielle, afin de moins le lier à l'urbanisation. La zone Nep pourra être reclassée (zone agricole verger Av par exemple) pour une meilleure compréhension de sa vocation. Enfin, le PADD, sans en changer l'esprit, pourra aussi être modifié afin de rendre le projet plus compréhensible pour la population.**

« Le projet propose 30 % de rétention sur les dents creuses, ce qui est important (p. 14). Le rapport explique que l'ensemble des terrains constructibles l'étaient déjà au RNU ; comme ils n'ont pas été



construits, c'est que la rétention était de 100 %. Il est possible aussi qu'aucun acheteur n'était intéressé. »

Cette remarque est contradictoire. D'une part, il est indiqué que la rétention affichée de 30 % sur les dents creuses au PLU est importante ; et d'autre part, que la rétention était de 100 % au RNU.

Il n'est pas précisé en quoi 30 % serait important alors que le dossier de PLU, lui, explique ce choix :

*« Il serait hors de propos de considérer une telle rétention pour la prochaine décennie ce qui conduirait à estimer que la commune ne présente en réalité aucun potentiel. La commune a donc considéré que le « BIMBY » resterait très faiblement mobilisable (probablement 100 % de rétention), quand le reste du foncier pourrait être rendu plus attractif par la clarification apportée par le PLU. Le chiffre de 30 % de rétention au total semble donc un objectif très ambitieux, mais aussi cohérent avec la volonté de la municipalité de dynamiser le territoire ».*

Enfin, le fait qu'aucun acheteur n'est intéressé fait bien partie du principe de rétention qui traduit juste qu'un terrain a priori constructible, n'a pas été bâti dans une période donnée. Ce phénomène est très complexe à étudier au RNU puisque les terrains réellement constructibles ne sont pas connus, et que de fait les acheteurs sont plus réticents en l'absence de garantie de constructibilité. Il est par contre clair qu'aucun terrain déjà bâti n'a été densifié depuis 10 ans, ce qui est une réalité objective. Vouloir compter 100 % de ce potentiel n'aurait donc aucun sens sauf à éloigner la commune de son objectif.

« Sur la période 2011-2020, le site « [mondiagartif.beta.gouv.fr](http://mondiagartif.beta.gouv.fr) » indique que la commune a consommé 0,6 hectares (0,64 ha pour le site cartagene). Elle aurait donc droit à environ à 0,31 ha. Comme c'est insuffisant pour couvrir ses projets, la commune demande donc à bénéficier de la garantie communale qui correspond à l'octroi d'un hectare à toute commune arrêtant son PLU avant août 2026. Il s'agit d'un hectare pour la décennie 2021-2031, ce qui correspond à 0,05 ha par an (Guide synthétique du ZAN, version du 27/11/2023, p. 8).

Ainsi le projet indique la volonté de bénéficier de 0,3 ha supplémentaire pour couvrir les besoins fonciers sur la période 2031-2037 (le projet couvre la période 2025-2037). Cela correspond à 0,025 ha par an. Cette approche serait réévaluée « à long terme, une fois les documents de rang supérieur « climatisés » et/ou à la suite de son bilan de PLU (au plus tard à 6 ans).

L'expérience montre que les bilans des PLU sont rarement effectués, et les révisions sont longues à émerger.

En se basant sur l'hectare bonus et sur 0,3 ha pour la période suivante, la commune dépasse ses droits de 0,08 ha. »

Concernant les remarques se basant sur « [mondiagartif.beta.gouv.fr](http://mondiagartif.beta.gouv.fr) », cela a déjà fait l'objet d'une réponse.

Selon l'Etat, la commune consomme 1,38 ha, ce qui est au-deçà des 1,3 hectares mobilisables au regard de la loi Climat et Résilience (1 ha entre 2021 et 2031 et 0,3 ha entre 2031 et 2031).

Toutefois, l'Etat prend en compte dans ces 1,38 ha la consommation du terrain en extension de l'écoquartier ; alors que comme l'a expliqué la commune ci-avant, ce projet ne génère pas de la consommation d'espaces au sens de la loi Climat et Résilience. Au contraire, ces 1,38 ha excluent différents projets d'équipements générant de la consommation d'espaces.

Il faut donc se baser sur l'analyse du rapport de présentation qui elle est complète (pp.394-398 notamment).

« Il faut noter que les Emplacements réservés dont la surface cumulée représente 1,39 ha (p. 344 du RP) ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière alors qu'ils en font partie. Les deux tiers sont destinés à la voirie, au stationnement et à leurs aménagements connexes. Cela n'a pas été exprimé en réunion Personnes Publiques Associées (PPA). »



Sur la forme, il est très étonnant que l'Etat indique que cela n'a pas été exprimé en réunion des PPA. Un extrait ci-dessous du support de présentation (qui a été transmis en même temps que le compte-rendu aux PPA suite à la réunion) :

**Intégration des « coups partis » :**

- 0,15 ha consommé depuis 2021
- 1 permis en cours pour la création d'un hangar artisanal sur une superficie de 0,43 ha

⇒ **0,58 ha de « coups partis » à déduire de la consommation d'espaces**

**Potentiel mobilisable au PLU :**

- **Potentiel en « dents creuses » : 0,21 ha** générant de la consommation d'espaces au sens de la loi Climat et Résilience, avec une rétention de 0% ou 100%

- **Potentiel en extension de l'urbanisation :**

- 0,22 ha pour de l'habitat
- 0,29 ha pour de l'équipement public (services techniques, stationnement)

⇒ **0,51 ha en extension de l'urbanisation**

⇒ **Une consommation d'espaces totale au PLU de 1,09 ha ou de 1,30 ha en fonction de la mobilisation de la « dent creuse » de 0,21 ha, voire moins selon les possibilités de réalisation des stationnements, respectant les principes de la loi Climat et Résilience**

Par ailleurs, les projets de règlement dont le zonage complet avec les emplacements réservés et d'OAP ont été transmis en amont de la réunion des PPA, qui avaient tout à fait la capacité d'en prendre connaissance pour le faire remarquer lors de la réunion, ce qui n'a jamais été le cas, ni en réunion, ni en amont de l'arrêt du PLU alors que d'autres remarques ont été faites à 15 jours de l'arrêt.

Sur le fond, les emplacements réservés qui pourraient générer de la consommation d'espaces au sens de la loi ont bien été comptabilisés dans la consommation d'espaces :

- **Consommation d'espaces en extension de l'urbanisation :**

- **0,22 ha** dédié à l'habitat, classé en zone Ub1, correspondant au projet d'écoquartier. Cette parcelle est déclarée au RPG de 2022 en tant que surface agricole. La consommation d'espace est donc **agricole**.
- **0,25 ha** réparti sur 3 zones dédiées aux **équipements publics**, classé en zones Uep (projet de création d'un bâtiment de stockage) et Uep1 (création de stationnements). Les surfaces consommées sont **naturelles** (0,13 ha) et **agricoles** (0,12 ha).

*Extrait p.396 du rapport de présentation*

*On précisera que suite à la réunion PPA, un des emplacements réservés générant de la consommation d'espaces a été légèrement modifié, ce qui explique la différence de consommation d'espaces pour de l'équipement public entre la réunion des PPA (0,29 ha) et le projet de PLU arrêté (0,25 ha).*

En revanche, considérer que l'ensemble des emplacements réservés génèrerait de la consommation d'espaces est erroné : plusieurs ER ont vocation à régulariser des situations existantes (ER 4 et 7), d'autres visent à pouvoir élargir des voies sur des portions déjà artificialisées, tandis que d'autres doivent permettre des aménagements qui ne sont pas de nature à générer de la consommation d'espaces ou de l'artificialisation des sols (ER 1 et 8) ...

**En conclusion, la consommation d'espaces générée par les projets d'équipements publics et traduits par un ER a bien été prise en compte au projet de PLU.**



« En contrepartie de la consommation de la parcelle agricole de 0,91 ha pour la construction des 5 maisons mitoyennes de l'écoquartier et d'espaces communs, la CDPENAF a demandé de réduire la consommation foncière sur d'autres espaces.

La municipalité ne voit pas à quoi fait référence « 0,91 ha », qui ne renvoie à aucun chiffre/calcul mentionné par l'Etat antérieurement.

Par ailleurs, l'Etat demande de réduire la consommation foncière sur d'autres espaces en « contrepartie » de ce qu'il considère comme de la consommation d'espaces au niveau de l'écoquartier.

Toutefois, la commune souhaite rappeler qu'au regard de la loi Climat et Résilience, elle dispose de 1,3 ha de consommation d'espaces / d'artificialisation pouvant être mobilisée au PLU à horizon 2037.

Or, sur ce 1,3 ha, 0,58 ha constitue des « coups partis » (correspondant à des espaces ayant déjà été consommés ou à des permis accordés en cours de validité) que la commune ne peut maîtriser dans son PLU. Cela ne lui laisse que 0,78 ha de consommation d'espaces / d'artificialisation pouvant être maîtrisée au PLU.

On constate donc que les demandes de l'Etat de comptabiliser 0,9 ha de consommation d'espaces sur l'écoquartier, est supérieur à 0,78 ha mobilisable, et est donc incompatible avec les principes de la loi Climat et Résilience. Tout comme cette demande, celles de comptabiliser dans la consommation d'espaces l'ensemble des emplacements réservés et autres apparaissent hors de propos. Il n'est techniquement pas possible de « compenser » la consommation d'espaces à horizon du PLU, déjà très faible.

Même si la compensation demandée apparaît impossible, **la municipalité est ouverte à ajuster le tracé des zones urbaines sur certains secteurs, afin d'affirmer sa volonté de ne pas les rendre constructibles, dans un souci de préservation de ces espaces. Des ajustements sont notamment envisagés le long des routes départementales, où le recul des constructions par rapport à ces voies imposé par le gestionnaire de voirie ne permet de toute façon pas de construire de bâtiments. La zone U pourra également être réduite au Pontet, en excluant par exemple les parcelles E369, E370 et E355, ainsi qu'au Plan, notamment au niveau de la parcelle A466.**

## 6. Constructions en discontinuité de l'urbanisation au titre de la loi Montagne

« Le rapport présente l'interprétation de la loi Montagne sur la commune (p. 37). Le schéma de la page 42 développe les cercles autour de chaque bâtiment afin de déterminer les groupes d'habitation suffisamment importants pour justifier d'un point d'accroche au titre de la loi Montagne.

Au niveau des Brémonds, il est défini un point d'accroche alors que ce n'est pas possible. Les maisons à l'Ouest sont séparées des maisons au nord de la départementale, par la rupture physique que représente cette route.

Au niveau du Pontet, la majorité des bâtiments concerne des activités. Ceux-ci ne peuvent servir de points d'accroche.

Le rapport ne peut donc pas affirmer la présence de 6 entités répondant à la définition des bourgs. Il n'y en a que 4.

→ Des justifications sont demandées. »

Sur la forme : la commune souhaite préciser avant toute chose que dans le cadre de la première réunion des personnes publiques associées en mai 2022, l'analyse de la loi Montagne sur le territoire avait été présentée. Suite à cette réunion, le Maire et le bureau d'études Alpicité accompagnant la commune, ainsi que deux représentants de la DDT, se sont rendus sur terrain pour confirmer ou invalider l'interprétation de la loi Montagne. Après passage sur site, un accord a ainsi été trouvé avec la DDT 04. Le mail du 10 juin 2022 transmis par la DDT à la mairie et au bureau d'études Alpicité confirme cet arbitrage sur l'interprétation de la loi montagne exactement sous la forme retenue dans le rapport de



présentation présenté à l'arrêt. Le tracé des parties actuellement urbanisées, sur cette base, avait même été corrigé de manière à correspondre au tracé envoyé par la DDT.

Ces éléments sont bien reportés dans le compte-rendu de la réunion qui avait été transmis aux PPA.

En 2023, une réunion des personnes publiques associées (PPA) a été organisée et visait à présenter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Cette présentation faisait apparaître la carte du PADD, laquelle représente les « zones déjà urbanisées » incluant ce secteur. Durant ou suite à cette réunion, aucune remarque n'a été faite sur ce secteur.

Par ailleurs, en 2024, une autre réunion des PPA a permis de présenter le zonage. Celui-ci avait été transmis en amont de la réunion. Aucune remarque n'a également été faite sur ce secteur ni les semaines qui ont suivi la transmission du compte-rendu de la réunion (et qui avait été validé par les PPA).

A quelques semaines de l'arrêt du PLU prévu par la municipalité (la date d'arrêt avait été évoquée en réunion des PPA), la DDT a transmis un mail à la municipalité remettant en cause ce secteur.

La municipalité a été très surprise de cette remarque, étant donné les éléments expliqués ci-avant. Il était, à ce stade, inenvisageable de modifier le tracé des parties actuellement urbanisées et donc de la zone U, alors que celle-ci avait toujours été validée, et que c'est celle-ci qui a depuis 2022 été présentée à la population. Il s'agit d'un élément substantiel qui, si retiré, remettrait en cause le projet. On rappellera dans ce cadre que l'Etat ne fait aucunement mention dans son avis principal (pas de fragilité juridique importante donc), ce qui semble contradictoire avec cet avis annexé, qui est donc écarté.

Sur le fond : La zone du Pontet comprend bien 5 constructions dominées par des habitations (3 au total). Par ailleurs, l'une des habitations (sur la parcelle E342) est située à une cinquantaine de mètres de l'habitation située à l'ouest (sur la parcelle E351). Au niveau des Brémonds, il y a également bien 5 constructions d'habitation (bien que situées dans 3 volumes). **Ainsi, l'analyse de l'interprétation de la loi Montagne et ses conclusions dans le PLU sont justes et maintenues, bien qu'elles puissent être complétées, notamment comme demandé par la DDT dans son mail (« au regard des usages, du fonctionnement avec le village, etc. »).**

On notera une incohérence dans l'avis de l'Etat, qui estime que le secteur du Pontet n'est pas une entité au titre de la loi Montagne (et que donc, au titre de la loi Montagne, il ne peut être réalisé une extension de l'urbanisation), mais qui ne remet pour autant pas en cause le projet d'équipement en extension de l'urbanisation (projet qui a été accordé à l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du L.142-5 du Code de l'urbanisme – voir partie 2.3. du présent document). Là encore, cette approche, validée directement par le Préfet, semble poser la question de la pertinence des avis annexés.

## 7. La dérogation à la règle de constructibilité limitée en dehors du périmètre d'un SCoT

« Depuis 2017, les dispositions des articles L. 142-4 et L.142-5 du CU s'appliquent aux communes de notre département, lorsqu'elles ne sont pas couvertes par un SCoT applicable. Ces articles s'appliquent sur le territoire de la commune de Revest-des-Brousses, laquelle doit obtenir une dérogation du fait que son projet d'urbanisme prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs en zone A ou N. Le dossier présente les secteurs suivants :

- Ub1 (écoquartier) sur 0,22 ha ;
- Uep (équipements techniques) au Pontet sur 0,07 ha ; pris sur des jardins communaux ;
- Uep1 (parkings répartis sur 3 sites) sur 0,18 ha (p. 57). Cela représente une consommation foncière de 0,47 ha.

Il manque la surface des parcelles agricoles au Pontet, sur 1 770 m<sup>2</sup>, actuellement en prairie. Cela augmente légèrement la consommation foncière estimée dans le dossier.



Lors de la présentation du dossier en CDPENAF, la parcelle du Pontet n'a pas été présentée à la demande de dérogation.

La commission a demandé de réduire la consommation foncière du projet pour compenser la perte de la vocation agricole dans le cadre de l'écoquartier. »

L'article L142-4 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

(...) 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 (...) »

Et l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Comme expliqué ci-avant, la parcelle du Pontet à laquelle fait référence l'Etat fait partie des « parties actuellement urbanisées » de la commune. Elle n'a, à ce titre, pas à faire l'objet d'une demande de dérogation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme. On note d'ailleurs que ni la CDPENAF ni le Préfet dans leurs avis ne mentionnent ce terrain comme ne respectant pas la loi, ce qui aurait pu être une prise de position très claire et interdisant à la commune de conserver ce terrain puisque l'avis du Préfet au titre de l'article L142-5 est conforme.

Là encore, l'avis porté en annexe pose donc de sérieuses questions quant à sa pertinence.

Enfin, on précisera que la parcelle constructible au Pontet a bien été comptabilisée dans la consommation future au PLU. La remarque suivante de l'Etat « il manque la surface des parcelles agricoles au Pontet, sur 1 770 m<sup>2</sup>, actuellement en prairie. Cela augmente légèrement la consommation foncière estimée dans le dossier » est donc également fautive. **Toutefois, comme précisé auparavant, la commune pourra réduire le tracé de la zone U au niveau du Pontet, afin de réduire la consommation d'espaces.**

## 8. La cohérence du projet avec les équipements et les ressources

« Le document d'urbanisme se doit d'être compatible avec le nouveau SDAGE adopté en mars 2022. De plus, la note d'enjeux demandait « d'assurer une capacité d'eau potable équivalente au nombre total d'habitants prévus à l'horizon du PLU » ».

Le PLU démontre bien sa compatibilité avec le SDAGE (cf. p.543 du rapport de présentation). Par ailleurs, le PLU évalue les « effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte de la ressource en eau » (incluant une partie sur l'eau potable). Cette partie conclut notamment bien au fait que le développement prévu au PLU est cohérent avec la ressource en eau disponible (actuelle et future) sur le territoire.

### L'eau potable

« Le dossier intègre le Schéma Départemental d'Alimentation d'Eau Potable (SDAEP) dans les annexes. Les évolutions de rendement de réseau entre 2016 et 2018 (p. 43) ont été prises comme référence : ces années présentent de bons chiffres : 79 et 80 %. Ils correspondent au rendement minimal de 78,5 % indiqué dans le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de 2018.



Il manque les valeurs des années suivantes qui sont moins performantes : 87,9 % en 2021, 68,7 % en 2022 et 65,8 % en 2023. Les chiffres des dernières années en-deça de l'objectif de rendement du PGRE doivent alerter sur la nécessité d'investir sur le réseau pour limiter les prélèvements en eau. »

La question du rendement a déjà fait l'objet d'une remarque dans l'avis de l'Etat (cf. partie 2.4.1. du présent document), à laquelle a répondu la municipalité.

« Le SDAEP indique que la commune doit adopter un « schéma de distribution d'eau potable afin de déterminer les zones desservies par le réseau de distribution, pour lesquelles une obligation de desserte s'applique » (pp. 9 et 56). En son absence, « l'obligation de desserte[...] peut s'étendre à l'ensemble du territoire communal, puisque, dans ce cas, l'existence éventuelle de zones non desservies n'est pas prise en compte. Le PLU constitue le document idoine pour fixer le type de constructions possibles notamment en fonction des capacités de distribution du réseau de distribution de l'eau potable » (article 54 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006).

→ Le SDAEP doit être intégré au PLU. »

La mention « l'obligation de desserte[...] peut s'étendre à l'ensemble du territoire communal, puisque, dans ce cas, l'existence éventuelle de zones non desservies n'est pas prise en compte. Le PLU constitue le document idoine pour fixer le type de constructions possibles notamment en fonction des capacités de distribution du réseau de distribution de l'eau potable » est issue du rapport du SDAEP, mais qui ne renvoie pas vers l'article 54 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 comme peut le laisser penser cette remarque.

L'Etat demande d'intégrer le SDAEP au PLU (alors qu'il indique que celui-ci est bien intégré en annexe du PLU), ce qui a déjà été fait comme précisé auparavant.

« Le PADD met en avant la volonté de réduire l'emprise des piscines (...). Par contre sa traduction dans le règlement est limitée dans sa portée : le règlement autorise en zone Ua, Ub, A et N les piscines de 50 m<sup>2</sup> pour les sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques (p. 72) et de 32 m<sup>2</sup> pour les habitants. En effet, limiter l'emprise au sol des piscines à 32 m<sup>2</sup> permet pratiquement la réalisation de bassins de 8 x 4 qui sont des dimensions confortables pour un usage domestique avec un volume moyen de 48 m<sup>3</sup>. La consommation annuelle des 28 piscines actuelles semble sous-estimée avec l'annonce de seulement 840 m<sup>3</sup>, soit 30 m<sup>3</sup>/piscine en moyenne (p. 26 du SDAEP) ce qui ne tient pas compte du nettoyage du filtre et des compléments nécessaires tout au long de la saison. Pourtant ces apports représentent une part importante de la consommation.

En fait, un bassin de 32 m<sup>2</sup> utilise environ un volume de 48 m<sup>3</sup>, à majorer avec les pertes et l'évaporation d'approximativement 10% sur la saison. Une piscine correspond environ à la consommation annuelle moyenne en eau potable d'une personne (55 m<sup>3</sup>).

Un volume maximal de contenance devrait être fixé. Dans le pire des cas, privilégier une petite ou une mini-piscine ou une piscine communale ou de quartier. Le règlement peut interdire les piscines en zone A et N, au moins pour toute nouvelle construction. (...)

→ Le règlement doit être revu sur ce point et correspondre à l'objectif 1.4 du PADD.

Le règlement pourrait imposer une limite à la surface des plages. »

Ici, l'Etat remet en cause les analyses du SDAEP sur lequel s'appuie le PLU pour justifier du projet, mais qui est bien un document à part du PLU. La commune ne comprend pas pourquoi l'Etat remet en cause, au stade du PLU, les analyses du SDAEP qui a été réalisé en 2020, et qui a été validé par l'Etat.

Par ailleurs, cette remarque ne prend pas en compte différents aspects :

- La piscine peut avoir une profondeur plus ou moins importante, et donc un volume plus ou moins important. Estimer qu'un bassin de 32 m<sup>2</sup> utilise toujours un volume de 55 m<sup>3</sup> est contestable ;



- Ce n'est pas parce que le règlement de PLU fixe un maximum de 32 m<sup>2</sup> pour les piscines des habitations qu'elles présenteront toutes cette superficie. Des piscines de surfaces plus réduites et donc consommant moins d'eau peuvent tout à fait être construites (les calculs de l'Etat considérant une capacité maximale pour l'ensemble des nouvelles piscines apparaissent donc surévalués) ;
- La construction de piscines n'est pas autorisée partout (zones Ue par exemple) ou possible, ce qui est le cas pour l'écoquartier ou pour les réhabilitations de logements, soit pour 14 logements sur les 25 logements à construire à l'horizon du PLU. Les calculs de l'Etat apparaissent une fois de plus surévalués ;
- Le remplissage des piscines pourra être réalisé grâce aux eaux de pluie (le règlement impose sa récupération pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 20 m<sup>2</sup> – dont des piscines), avec donc une consommation limitée d'eau potable...

On précisera par ailleurs que le RNU ne permet pas la maîtrise de la construction de piscines sur le territoire, et que donc, le PLU apparaît tout à fait vertueux sur ce sujet.

Concernant la demande d'interdire les piscines en zone A et N, « au moins pour toute nouvelle construction » : tout d'abord, cette remarque semble ne pas prendre en compte le fait que les zones A et N n'autorisent pas les nouvelles constructions et notamment les habitations auxquelles sont associées les piscines, mais autorisent uniquement les constructions à destination agricole / forestière ou les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il n'y aura donc pas une nouvelle habitation avec une piscine qui pourra être construite en zone A ou N. En revanche, le PLU autorise bien en zones A et N la création d'annexes, ce qui peut inclure la construction de piscines dans le respect du règlement (par exemple, si une habitation comprend déjà 3 annexes, une piscine ne pourra pas être construite). La commune ne voit pas en quoi les piscines devraient être interdites en zone A ou N et pourquoi les propriétaires des habitations en zones A et N seraient « discriminées » par rapport aux habitations situées en zone U. Cette proposition de règle ne pourrait être justifiée au titre de la protection des espaces NAF ou du paysage, car le règlement des zones A et N fixe la condition (en-tête) que les constructions ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Quant à limiter la création de piscines pour les nouvelles constructions, cette règle apparaît également discriminatoire, et injustifiée (pourquoi les quelques 200 habitations existantes auraient-elles plus le droit de créer une piscine que les 25 nouvelles constructions envisagées au PLU ?). **En conclusion, la commune estime que cela est déjà bien encadré par le PLU et la proposition n'est pas adaptée. Il n'est pas envisagé de modification.**

La proposition de créer une piscine communale est tout à fait étonnante au regard des remarques de l'Etat sur la consommation d'espaces.

Enfin, concernant la demande de limiter la surface des plages des piscines : celles-ci font partie de la piscine, et sont donc aussi limitées en termes d'emprise au sol par le règlement écrit du PLU. **Pour une meilleure compréhension, la définition des piscines dans le règlement pourra être complétée afin d'intégrer la notion de plage.**

« Le pôle Eau de la DDT estime que l'accueil de 50 nouveaux habitants « peut être supporté par la ressource, même si celle-ci reste fragile, notamment en période d'étiage ». Cela n'est pas suffisamment pris en compte par rapport à l'accueil démographique attendu. De plus, de nombreux changements de destination sont proposés pour, entre autres, l'accueil touristique. Cela augmente considérablement la pression sur l'eau.

→ La prise en compte de la ressource en eau doit être améliorée. »

Sur la forme, la commune se questionne grandement sur cette remarque, étant donné qu'elle est accompagnée par l'Etat depuis plusieurs années sur différents projets permettant l'accueil de nouveaux habitants (réhabilitations au village, écoquartier), qui impliquent de fait une consommation en eau



supplémentaire, et que ceux-ci n'ont jamais été remis en cause au regard de la ressource en eau disponible sur le territoire, et dont a connaissance l'Etat.

Sur le fond, la commune ne voit pas en quoi la fragilité de la ressource en période d'étiage ou plus généralement la ressource en eau ne sont pas suffisamment pris en compte au PLU.

En effet, le rapport de présentation comprend :

- Une partie sur l'alimentation en eau potable (état initial de l'environnement). Cette partie s'appuie sur le SDAEP (qui pour rappel, a été validé par les services de l'Etat et dont les conclusions n'ont jamais été remises en cause), et décrit le volume d'eau disponible sur le territoire, les besoins en eau actuels et futurs sur la base de scénarii formulés par le SDAEP et qui prennent bien en compte la disponibilité de la ressource en période estivale (période d'étiage sur le territoire) ;
- Une analyse de l'impact du projet de PLU sur la ressource en eau (évaluation environnementale), et qui concluent à des besoins en eau générés par le projet de PLU inférieurs aux ressources disponibles. Cette partie indique bien que « *la sécurisation récente du captage des Cadettes permet sa mobilisation, y compris en période estivale / d'étiage* ».

On précisera que, même si le PLU rend constructible des secteurs, les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) peuvent ne pas être délivrées en cas d'insuffisance des réseaux. Ce principe du règlement national d'urbanisme (RNU) est précisé dans le règlement écrit. On précisera que la délivrance de plusieurs permis de construire ces dernières années témoigne d'une ressource suffisante sur le territoire.

Enfin, concernant la remarque sur l'augmentation de la pression sur l'eau générée par les changements de destination : il sera répondu que la plupart des constructions (le statut d'occupation n'est pas connu sur la totalité des constructions) est aujourd'hui occupée (les occupants consomment donc bien déjà de l'eau aujourd'hui). L'avis ne prend pas en compte l'hypothèse que certaines habitations existantes pourraient être transformées en une activité pour lesquels les besoins en eau seraient moins importants. Par ailleurs, il est illusoire de penser que l'ensemble des bâtiments changeront de destination à l'horizon du PLU, d'autant plus vers une activité touristique (seul le Château du Villard a fait l'objet de demandes lors de la concertation pour y développer diverses fonctions, dont la fonction touristique). De fait, il est estimé que l'augmentation des besoins en eau générés par ces changements de destination sera nulle ou très faible, et sans incidence à l'échelle du projet.

**On retiendra que le pôle eau estime que le projet peut être supporté par la ressource, tel que cela est justifié dans le rapport de présentation, qui pourra toutefois être étoffé.**

### **L'assainissement**

« (...) Selon l'article 12 de l'arrêté ministériel du 21/07/2015, le diagnostic d'assainissement n'est pas à jour. En effet, pour l'application de l'article R.2224-15 du code général des collectivités territoriales, le maître d'ouvrage établit un diagnostic du système d'assainissement des eaux usées suivant une fréquence n'excédant pas dix ans. Ce diagnostic et ce programme d'actions et les zonages prévus à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales sont transmis dès réalisation ou mise à jour au service en charge du contrôle et à l'Agence de l'eau ou à l'Office de l'eau. Ils constituent le schéma directeur d'assainissement.

De même, l'article R. 2224-15 du code général des collectivités territoriales indique que les communes doivent mettre en place une surveillance des systèmes de collecte des eaux usées et des stations d'épuration en vue d'en maintenir et d'en vérifier l'efficacité, d'une part, et du milieu récepteur du rejet, d'autre part.

Le projet n'est pas compatible avec la disposition 5A-06 du SDAGE « Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE ».



→ La commune doit présenter son schéma directeur d'assainissement. »

Si la commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé et toujours applicable, **celui-ci sera annexé au PLU.**

Un nouveau SDA est en cours d'élaboration à l'échelle du syndicat eau potable assainissement Lure (SEPAL), ce qui doit permettre la mise à jour du diagnostic d'assainissement sur le territoire. Il intégrera les objectifs du SDAGE. **Cela pourra être précisé dans le rapport de présentation.**

L'absence de SDA à jour n'est pas de nature à remettre en cause le PLU.

La mise en place d'une surveillance ne relève pas du PLU.

## 9. Les risques naturels

### « Les principes généraux

Le projet se réfère bien aux études menées lors de la Cartographie Informative des Phénomènes Naturels (CIPN) ainsi que du Porter à connaissance Incendie de Forêt (PAC IF).

Cependant, les principes généraux de règles sur l'application des droits du sol mentionnés sur le rapport de présentation (p. 156) ne correspondent pas aux principes généraux se rapportant à la CIPN.

En aléa moyen, le principe général n'est pas l'inconstructibilité, mais la constructibilité sous conditions.

De plus, dans le dossier CIPN, un document comprenant des éléments d'aide à la décision pour la prise en compte du risque naturel a été établi, décrivant les possibilités pour chaque niveau d'aléa.

→ Le rapport de présentation est à corriger. »

Le pôle connaissance et analyse des territoires, service urbanisme et connaissance des territoires, de la DDT04 avait été contacté en amont de l'arrêt du PLU au sujet de la cartographie informative des phénomènes naturels (CIPN). La DDT avait alors transmis un dossier technique. C'est de ce dossier technique qu'est issu le tableau intégré au rapport de présentation (p.156). C'est également ce document qui a été annexé au PLU.

La commune s'étonne donc de la remarque de la DDT, qui pourra être toutefois être recontactée à ce sujet. **Les éléments seront mis à jour en fonction des éléments transmis et validés.**

**Le document comprenant des éléments d'aide à la décision pour la prise en compte du risque naturel, décrivant les possibilités pour chaque niveau d'aléa, pourra également être annexé au PLU.**

### « La gestion des eaux pluviales face au manque d'eau et aux inondations

(...) Le règlement a le mérite de demander la récupération d'un m<sup>3</sup> au moins pour la création de toute emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> (ou un tiers du volume de la piscine) en zone A et N (section 3 des zones A/Ae et N/Nep/NI).

Mais pourquoi les bâtiments des zones urbaines, les bâtiments publics ou d'activités économiques, les bâtiments d'exploitations forestières, et les bâtiments techniques d'élevage ne sont-ils pas concernés ? Cela pourrait permettre de faire des économies d'eau ou de créer des citernes pour lutter contre les incendies.

L'effet positif sera limité. Pourtant le Code de l'urbanisme soutient fortement cette démarche avec l'article R. 151-43. De même le SDAGE demande en priorité l'infiltration puis la rétention des eaux de pluie avant l'évacuation. »

Contrairement à ce qui est indiqué, certaines zones urbaines sont également concernées par cette règle (Ua, Ub, Ub1 et Ub2). En zone Ue, la règle est également reprise, bien que légèrement différente puisqu'elle ne renvoie pas à la notion de piscine, tout simplement car les piscines sont interdites dans cette zone. Cette règle concerne l'ensemble des constructions, quelle que soit leur destination, sauf lorsque le règlement fait une exception.



C'est le cas des bâtiments techniques des exploitations en zone A et des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière en zone N. En effet, il a été considéré qu'il n'y avait aucun enjeu au regard du volume stocké et de l'usage possible. **Toutefois, la commune est favorable à modifier la règle en imposant également la récupération des eaux pluviales pour ces bâtiments en zones A et N.**

Cette règle n'est pas reportée en zone Uep, cela n'ayant pas été jugé utile. En effet, ces zones sont de maîtrise foncière communale et la municipalité souhaite mettre en œuvre des projets qui tiennent compte de la gestion des eaux pluviales, comme cela est mis en avant dans le projet de territoire (PADD). **Il n'est pas envisagé de modifier la règle.**

L'Etat fait un renvoi vers l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme, mais celui-ci traite du « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », article bien traité dans le règlement du PLU (article 5 de chaque zone) qui prévoit la limitation de l'imperméabilisation des zones (pourcentage d'espaces verts imposé, dominante végétale des surfaces libres de toute construction et des délaissés des aires de stationnement...), ce qui doit bien permettre l'infiltration des eaux de pluie.

« → Il est demandé :

- d'indiquer pour la zone Ua, que l'installation d'une citerne n'est obligatoire que si cela est possible techniquement ;
- de préciser que la citerne doit être étanche aux moustiques. Une citerne souple peut être installée dans un vide sanitaire. Elle serait ainsi protégée du soleil, du gel et n'altérerait pas le paysage ;
- en milieu agricole et urbain lâche, de préserver tous les éléments structurants qui limitent le ruissellement et favorisent l'absorption des eaux de pluie sur site : haies, boisements, restanques, fossés et canaux, couverts végétaux, espaces non imperméabilisés... »

Concernant le premier point, la commune ne comprend pas la remarque de l'Etat étant donné qu'il n'y a rien d'obligatoire à ce sujet dans le règlement.

Concernant le deuxième point, cela ne relève pas du PLU, qui ne peut réglementer ni les matériaux, ni l'endroit où le dispositif de récupération des eaux de pluie est réalisé.

Concernant le troisième point, la gestion des eaux pluviales est déjà largement prise en compte dans le projet de PLU (voir notamment les justifications dans le rapport de présentation) et ce, bien plus qu'au RNU. On rappellera que l'Etat demande par ailleurs de réduire la protection des espaces boisés classés, ce qui montre une nouvelle incohérence dans cet avis.

## 10. L'inventaire naturel

« (...) Etant donné que la commune se trouve en Site Natura 2000 « Vachères » initialement reconnu pour sa richesse en chauves-souris, toute demande de mutation d'un bâtiment devra a minima être soumise à l'avis de l'animateur du site (PNR Luberon).

→ Le règlement devra être complété. »

### Il est interdit d'imposer des avis qui ne sont pas prévus par la loi.

« Les zones humides (ZH) doivent bénéficier d'un règlement en cohérence avec leur importance. Il n'est pas opportun d'y autoriser un ouvrage hydroélectrique même sous conditions, ou des ouvrages en surplomb. Pourtant l'impact de l'ouvrage est là ainsi que celui du chantier. Ces travaux devront répondre aux dispositions de la loi sur l'eau et donc une étude d'impact sera demandée, ce qui protège les ZH. Voici ce que le règlement pourrait inscrire :

*"Conformément à l'article R. 151-43 du Code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituent des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, elles sont constitutives des trames vertes et bleues sur le territoire, et doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt*



général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité, de les imperméabiliser et de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit". »

Dans les zones humides, le règlement précise que : « Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits, mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée, dans le respect de la réglementation en vigueur. » La demande d'autorisation d'urbanisme devant préciser les impacts de potentiels futurs ouvrages hydroélectriques sur les zones humides à travers une analyse écologique, et celle-ci ne pouvant être délivrée qu'au regard de la conclusion de cette étude, cela doit permettre de ne pas impacter les zones humides. **La municipalité n'envisage donc pas de les interdire.**

Le règlement permet également de créer des ouvrages en surplomb de la zone humide, malgré la présence d'une zone humide en dessous du futur ouvrage (et donc de la présence d'une prescription sur le zonage). Cela ne permet pas pour autant de détruire cette zone humide. **La municipalité n'envisage donc pas de les interdire.**

La deuxième partie de la remarque « Ces travaux devront répondre aux dispositions de la loi sur l'eau et donc une étude d'impact sera demandée » n'est pas totalement juste. En effet, si tous les travaux en zones humides doivent répondre aux dispositions de la loi sur l'eau, la nécessité de la réalisation d'une étude d'impact dépend du projet, de ses caractéristiques et de l'importance de ses effets sur la ressource en eau et les écosystèmes.

**La municipalité souhaite donc bien maintenir la règle actuelle, qui permet tout à fait de répondre aux enjeux de protection des zones humides.**

« Une partie de la zone Ub entre le Pontet et le Jas, au niveau de la parcelle A655, est touchée par un espace boisé classé et d'une zone humide. Cette partie devrait être exclue de la zone UB et intégrer la zone A.

→ Le zonage devrait être modifié. »

**La municipalité souhaite prendre en compte cette remarque, et modifier la zone Ub sur la parcelle A655 de manière à exclure la portion concernée par la protection de la zone humide et des espaces boisés classés.**

« L'article 4.13 du règlement (p. 45) cite dans un nota bene que les plans d'eau naturels qui ne sont pas tramés sur le document graphique sont considérés comme de faible importance au sens de la loi montagne et donc non concernés par ces dispositions. Cela signifie qu'ils ne sont pas protégés. Pourtant ils font partie des zones humides. La taille réelle de ces sites n'est pas indiquée. Une évaluation d'incidence sera demandée pour toute intervention sur un plan d'eau de plus de 100 m<sup>2</sup> ».

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la Municipalité.

## 2. Remarques sur les différentes pièces du PLU

### 1. Les pièces administratives

« Le PLU devra contenir la délibération de prescription et les deux débats du PADD. »

Le PLU, dont le contenu est codifié par le Code (article L.151-2 du Code de l'urbanisme notamment), ne comprend pas ces pièces (délibération de prescription et débats du PADD).

En revanche, **le dossier d'enquête publique comprend bien ces pièces administratives.**

### 2. Le rapport de présentation

Le projet indique que le nombre d'exploitations agricoles seraient surtout des micro-entreprises (p.97). Or l'étude des déclarations PAC montre qu'en 2024, ce sont 8 exploitations « professionnelles » avec un chef d'exploitation à titre principal.



Les besoins en bâti et en équipements ne semblent pas suffisamment évalués pour les agriculteurs.

Un zonage EBC est mis en place sur le nord de la commune, soit 580 ha. Or il s'agit d'un secteur pastoral. Cela bloque les bâtiments techniques. Une étude complémentaire pourrait être recommandée.

Le diagnostic ne cite pas les besoins de la commune pour arriver à 20 % de cultures en agriculture biologique, ce qui était l'un des objectifs du Grenelle de l'environnement pour 2020.

L'État initial de l'environnement indique en p. 147 que la surface déclarée à la PAC serait de 1 527 ha. Or le total des déclarations est de 1 231 ha, soit 53 % du territoire.

→ Les parties « diagnostic » et « état initial de l'environnement » du projet méritent d'être complétés au niveau agricole.

Les Espaces boisés classés sont relativement importants, sur 580 ha. Il faudrait justifier leur présence afin d'éviter tout risque de mécontentement ultérieur.

Contrairement à ce qui est indiqué, le PLU n'indique pas que les exploitations seraient surtout des micro-entreprises, mais des « micro-exploitations », terme utilisé et donnée évaluée dans le cadre des recensements agricoles (donnée sur laquelle se base notamment le PLU). L'Agreste définit ainsi une micro-exploitation : « (...) sont considérées « micro », les exploitations dont la PBS est inférieure à 25 000 euros ». Cela ne signifie pas qu'elles ne sont pas professionnelles ou n'ont pas de chef d'exploitation.

Concernant la remarque que « Les besoins en bâti et en équipements ne semblent pas suffisamment évalués pour les agriculteurs » : Dans le cadre de la concertation, les besoins qui ont été formulés par des agriculteurs (ou autres), ont bien été évalués par la commune et pris en compte (de manière cumulative aux autres enjeux). Le PLU classe plus de 600 hectares de zones agricoles, incluant des terres exploitées, mais également des terrains non exploités actuellement, mais dont les caractéristiques pourraient permettre une éventuelle utilisation à des fins agricoles. La commune estime que cette surface est tout à fait suffisante pour répondre aux besoins des agriculteurs, et ne comprend pas la remarque de l'Etat qui ne s'appuie sur aucun élément concret (diagnostic notamment).

En ce qui concerne les remarques sur les espaces boisés classés (EBC) : la zone N n'autorise pas la création de bâtiments techniques pour l'activité agricole (cela avait notamment été demandé par le Parc dans le cadre de la dernière réunion des personnes publiques associées). L'EBC ne génère pas de contrainte supplémentaire en termes de constructibilité pour l'activité agricole en zone N. Les 615 hectares d'espaces boisés classés (et non 580 ha comme l'indique l'Etat) ont été mis en place au PLU afin de protéger les espaces boisés de qualité sur le territoire, identifiés sur la base d'un diagnostic réalisé, et ce qui est bien justifié dans le règlement écrit. Quelle serait la cohérence de cette protection si des portions d'EBC étaient supprimées afin de satisfaire les demandes de chacun ? Ainsi, la remarque de l'Etat, empreinte d'un jugement de valeur, qui n'est basée sur aucun élément de diagnostic, est écartée ; **et la municipalité maintient sa position sur la protection des EBC.**

En ce qui concerne la remarque que « le diagnostic ne cite pas les besoins de la commune pour arriver à 20 % de cultures en agriculture biologique, ce qui était l'un des objectifs du Grenelle de l'environnement pour 2020. » : le PLU est un document qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il n'a pas vocation (ni possibilité) à réglementer l'activité agricole. Il ne peut ni interdire ni obliger à un type d'agriculture particulier. Les chartes d'agricultures, ou les Agenda 21, sont plus pertinents pour s'exprimer sur l'agriculture souhaitée.

Enfin, concernant la remarque « L'État initial de l'environnement indique en p. 147 que la surface déclarée à la PAC serait de 1 527 ha. Or le total des déclarations est de 1 231 ha, soit 53 % du territoire. » La surface agricole indiquée dans le rapport de présentation est en effet erronée (elle s'élève à 1183 ha selon le RPG de 2022). **Cela sera donc mis à jour dans le rapport de présentation.** Il est noté que cela ne remet pas en cause les analyses agricoles et le projet de PLU.



### 3. Le PADD

« Il est dommage que le projet ne propose pas l'aménagement d'une aire de co-voiturage. »

La création d'une aire de covoiturage n'est pas un projet de la municipalité.

On constate que l'Etat a proposé la création d'une piscine communale et d'une aire de covoiturage, ceux-ci pouvant tout deux générer de la consommation d'espaces au sens de la loi Climat et Résilience, alors même qu'il estime que la consommation d'espaces prévue au PLU est importante. Il y a donc une forme de contradiction dans cet avis.

« Sur la carte du PADD, il manque la figuration des arbres remarquables du village à conserver et cités en p. 25. Certains éléments du PADD n'apparaissent pas dans le règlement. »

Tout d'abord, il sera précisé que le PADD n'a aucune obligation de contenir un document graphique. La commune a souhaité intégrer dans son PADD une cartographie générale afin que les projets puissent être localisés. La carte a encore moins l'obligation de faire apparaître l'ensemble des objectifs inscrits dans le PADD (on précisera d'ailleurs que de nombreux objectifs ne sont pas cartographiables).

Il sera rappelé qu'une évolution de PLU (modification simplifiée, modification de droit commun ou révision allégée de PLU par exemple) ne peut être réalisée si elle modifie le PADD. Une modification du PADD (y compris de sa cartographie) implique de fait une révision générale du PLU, procédure longue et coûteuse pour la commune.

Ainsi, si la commune fait apparaître sur sa carte de PADD les arbres remarquables qui sont protégés dans le PLU au moment de son approbation, mais qu'elle souhaite protéger par la suite d'autres arbres remarquables, cela nécessitera la modification de la carte du PADD et donc impliquera une révision générale du PLU.

**Dans ce cadre, la municipalité a choisi de ne pas faire apparaître les arbres remarquables protégés sur la cartographie du PADD, et ne souhaite pas la modifier au regard des explications apportées ci-dessus.**

« La volonté de « valoriser et sécuriser des liaisons douces dans les aménagements récents (notamment la liaison piétonne entre l'aire de jeux/ Pontet et le contre village) », « sécuriser les déplacements piétons entre le futur écoquartier et les stationnements attenants, et le reste du village » est mentionnée dans l'objectif 2.3. Quatre tracés apparaissent sur la carte du PADD. Seul l'axe du Moulin d'Aoure est traduit dans le zonage, par l'intermédiaire de l'emplacement réservé (ER) n°3. Les autres tracés doivent être rajoutés. »

Un emplacement réservé n'est utile que lorsque la maîtrise foncière n'est pas publique. Or, la maîtrise foncière et le règlement permettent l'aménagement et l'entretien des autres liaisons piétonnes. **Il n'y a donc pas nécessité de mettre en place d'autres emplacements réservés.**

(...) Le PADD met en avant la volonté de réduire l'emprise des piscines : « Maîtrisant les constructions de piscines sur le territoire » (obj 1.3). De même, les justifications (p. 311 du RP) expliquent « La maîtrise de la croissance démographique, de l'urbanisation, avec un contrôle notamment sur les piscines qui sont fortement consommatrices en eau, doivent permettre de limiter l'augmentation des besoins en eau ».

→ Les objectifs du PADD doivent trouver une application dans les parties opposables du PLU.

→ Le règlement doit être complété. »

L'objectif du PADD de maîtriser les constructions de piscines est bien traduit dans le règlement, qui limite bien l'emprise de la taille des piscines notamment.

Du reste, cela a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.

### 4. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

« OAP thématique sur la mutabilité des espaces et densification.



(...) La présence d'un mur mitoyen entre les deux jardins devrait pouvoir être possible afin de renforcer l'intimité des propriétés. »

Cette OAP thématique vise seulement à encadrer l'implantation des constructions, dans l'optique de favoriser la densification de la parcelle ou du tènement concerné, voire de la zone, à long terme. Elle n'interdit pas la création d'un mur mitoyen par exemple.

Cette OAP ne se substitue pas au règlement écrit, qui est le document permettant de gérer les clôtures (et donc la réalisation de murs mitoyens).

#### « OAP continuités écologiques »

Le document est bien développé. Des couleurs plus distinctes amélioreraient la lecture du schéma de principe en p. 8, en particulier pour distinguer les zones agricoles des réservoirs de milieux semi-ouverts.

L'OAP met en avant l'importance des haies. Par contre, sur la carte en p. 9, elles sont clairement peu représentées, préservées ou restaurées, en dehors des ripisylves. Les linéaires boisés à préserver sont présents en bordure de la plaine agricole. Pourtant l'intérêt est de réaliser des continuités, donc des secteurs de biodiversité qui se rejoignent, par l'intermédiaire de ces haies pour permettre la circulation des espèces. De plus, ces boisements ont un impact bénéfique sur l'effet du dérèglement climatique et sur les cultures. Le PLU est l'occasion de renforcer et de restaurer ces linéaires. La commune peut également replanter les bords de route en dehors des cônes de vue. Les bénéfices seront multiples : ombre et fraîcheur, paysage, biodiversité et production de bois.

En légende de la carte de la p. 9, il manque le terme « Trame bleue ».

→ L'OAP pourra utilement être complétée. »

La cartographie de l'OAP continuités écologique sera modifiée de façon à distinguer plus facilement les zones agricoles des réservoirs de milieux semi-ouverts. La délimitation des haies sera également affinée.

La légende de la carte pourra également être complétée afin de faire apparaître le terme de « trame bleue ».

#### « L'OAP Ecoquartier »

Dans les faits, le projet écoquartier regroupe la restauration de l'ilot Granon et du Château, la construction de 5 maisons mitoyennes à Bandoly et divers aménagements publics. »

La commune souhaite, pour la bonne information du public, préciser que cette remarque est erronée, l'OAP relative au projet d'écoquartier n'incluant pas les projets de renouvellement des ilots Granon et du Château.

« En accord avec le règlement (art. 2.13), l'orientation des maisons doit être plein sud, donc pivoter de 45°, en conservant la mitoyenneté, et en aménageant l'espace dégagé de telle façon que la continuité avec le village soit conservée, par exemple avec une placette arborée ou par l'aire de jeux.



Figure 3: faire pivoter l'ensemble au sud



Figure 4: maisons mitoyennes mais en décalé/escalier, plein sud



→ L'OAP doit être en cohérence avec le règlement. »

Voici la rédaction complète de l'article 2.13 du règlement écrit du PLU : « Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. (...) - Chercher à implanter les pièces à vivre (salon, chambres) au Sud (...) ».

Cet article constitue bien une recommandation (et non une obligation) dont devra tenir compte au mieux le futur projet. Par ailleurs, il vise à gérer l'orientation des pièces à vivre et non des constructions. **L'OAP n'a donc pas à être modifiée en cohérence avec le règlement écrit.**

On précisera par ailleurs que le schéma proposé par l'Etat (figure 4) n'est pas envisageable, l'OAP précisant que les nouvelles constructions doivent respecter un alignement le long de la route.

Quant au schéma (figure 3), celui-ci génère beaucoup plus de consommation d'espaces qu'avec le projet actuel.

« De plus, une aire de compostage pour les biodéchets pourrait être prévue pour les usagers du site, conformément à la loi anti gaspillage de 2020. Le barbecue serait utilement plus éloigné des habitations pour ne pas incommoder les voisins avec les odeurs. De plus, une mare naturelle temporaire aurait utilement sa place à la fois pour la récupération d'eaux pluviales, leur infiltration et faire un espace de reproduction pour les batraciens. La mare est utile aussi pour les insectes, dont les abeilles solitaires sauvages, en voie de disparition. »

Ces remarques ne relèvent pas du PLU.

Il sera précisé que le PLU réglemente bien la gestion des eaux pluviales, mais ne peut imposer le type de dispositif à mettre en place.

« L'OAP pourrait imposer un style villageois pour ces maisons mitoyennes, en acceptant terrasses ou balcons, un appartement à l'étage, mais avec balcon. Cela permettrait de densifier sans ôter à l'aspect qualitatif des logements puisqu'il y a les espaces publics partagés. Un espace « jardins ouvriers » ouvert aux villageois aurait peut-être une utilité également. »

Des OAP implique un ensemble d'orientations définissant des principes d'aménagement, visant dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain, ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur, conformément notamment à l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme. Si ces OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ses dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du plan local d'urbanisme, de fixer précisément les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées (cela relevant du règlement écrit). Plusieurs PLU ont d'ailleurs été attaqués à ce sujet. **Il n'est donc pas envisagé de modifier l'OAP.**

Concernant la demande d'accepter les appartements à l'étage, mais avec balcon (habitat intermédiaire ? collectif ?) : cela n'est pas interdit par le règlement.

Toutefois, cette demande est très questionnant, étant donné que la commune travaille ce projet depuis plusieurs années avec les services de l'Etat et l'architecte des bâtiments de France dans le cadre de l'ORT, et qu'il n'est pas prévu ce type de constructions, mais la création de maisons mitoyennes, afin de proposer une offre différenciée par rapport au village (qui accueille principalement des logements collectifs) notamment afin de répondre aux besoins de familles. Dans tous les cas, cela relève du projet et non du PLU.

Le projet ne prévoit pas non plus la création d'un jardin ouvrier, mais d'un verger ouvert aux habitants (ce qui répond toutefois aux mêmes enjeux environnementaux, paysagers ou sociaux). On relève une fois encore une incohérence dans l'avis de l'Etat à travers cette proposition, puisque selon son avis, cela génère de la consommation d'espaces, et que dans un même temps, il est demandé de réduire la consommation d'espaces. Cela met en avant la difficulté de la commune, à la fois à comprendre les remarques, et à les prendre en compte dans son projet.



## 5. Le règlement écrit

« Le lexique pourra définir une ruine pour limiter les interprétations lors de l'instruction des permis de construire. »

Le règlement écrit comprend, dans l'article 5 « Restauration des constructions », la mention suivante :  
« Les bâtiments dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs sont considérés comme des ruines. La « restauration » d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction, elle ne pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit. »

**La commune ne souhaite pas définir les ruines** et préfère les gérer au cas par cas dans le cadre d'une jurisprudence qui peut évoluer (la commune ne gère que quelques permis par an et les cas sur les ruines sont encore plus rares).

« L'article 3.2 décrit la protection apportée par les EBC. Mais le dernier paragraphe offre une dérogation pour l'exploitation de produits minéraux dont le gisement aurait été noté dans un document d'urbanisme POS ou autre avant le 10 juillet 1973 (p. 20). Le PLU ne peut faire une référence à un document d'urbanisme antérieur. De plus, un EBC n'est pas compatible avec l'exploitation d'une carrière.

→ Le projet doit choisir entre les deux options. »

Le règlement de PLU ne fait simplement que reprendre les termes de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme relatif au classement des espaces boisés. C'est une possibilité offerte par la loi qui est rappelée dans le règlement. **Il n'est donc à ce titre pas envisagé de modification.**

« L'article 4.4 autorise la reconstruction après sinistre à l'identique, sauf si le plan de prévention des risques naturels (PPRN) en dispose autrement. La commune n'est pas couverte par un PPRN.

→ L'article peut faire référence à la carte des aléas.

→ La reconstruction devrait être conditionnée à des normes à respecter pour réduire la vulnérabilité du bien, mais uniquement si cette servitude est justifiée par la prévention d'un « risque certain et prévisible » et que le risque « soit de nature à mettre gravement en danger » les occupants de l'immeuble ».

L'article 4.4. du règlement est simplement un renvoi à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, qui n'a donc pas à être modifié.

Il n'est pas envisagé de faire référence à la carte des aléas, qui ne règlemente pas la reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme prévoit bien que des projets peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique (article reporté dans le règlement écrit). Il n'est donc pas utile de venir préciser que la reconstruction est conditionnée à des normes.

**Il est toutefois proposé de modifier le titre de l'article « reconstruction après sinistre »,** la jurisprudence ayant clarifié que les démolitions / reconstructions puissent aussi être réalisées volontairement (et donc pas uniquement dans le cas d'un sinistre).

« L'article 4.10 indique qu'un arrêté municipal règlemente les forages sur la commune.

→ Il faut indiquer où ce document peut être consultable dans le dossier. »

**Cela pourra être précisé.**

« Le règlement autorise le déplacement d'éléments du patrimoine bâti : La Fontaine du village, le lavoir, l'Oratoire de St Jean, Croix de St Jean et Jubilé du prieuré (pp 23-25). Ce sont pourtant des éléments qui constituent des repères historiques dans l'espace et le paysage, sauf s'ils ont déjà été déplacés. (...)

→ Il est demandé de ne pas les déplacer sans une raison d'importance. »



Cette possibilité doit permettre de repositionner ces éléments de patrimoine dans le cadre de travaux (élargissement de voirie par exemple, mise en place de mobilier urbain...).

### Il pourra être précisé que ce déplacement pourra intervenir dans un périmètre restreint.

« La deuxième STEP doit être efficiente avant toute nouvelle construction qui y sera raccordée. Le règlement doit fixer cette règle dans les secteurs concernés.

→ Le règlement doit fixer cette règle dans les secteurs concernés. »

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité (voir partie 2.1.1. Avis principal de l'Etat).

« La commune espère la création d'activités en autorisant de nombreuses sous-destinations en sous-secteurs Ub et Ub2 dont artisanat et commerce de détail, restauration activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôt, bureau, hôtel et même cinéma et centre de congrès et d'exposition. Ces destinations ne sont pas forcément cohérentes avec la taille et la localisation des zones et pas du tout avec la volonté d'y créer de l'habitat léger.

→ Les destinations pourraient être plus restreintes.

La zone Ub2 correspond à des hameaux très éloignés du village, le Petit-Gubian et le Plan, entre Espaces Boisés Classés et zone A, en bord de route. Le fait de déclarer cet espace en zone urbaine y permet de nouvelles constructions. La commune le justifie par la volonté de rendre possible des habitats légers. Mais en fait, ce sont 11 sous-destinations qui y sont autorisées qui peuvent dénaturer les espaces naturels et agricoles : entrepôt, centre de congrès... Certains types d'activités devraient être autorisés seulement à la zone Ub, au niveau du Pontet, pour y recentrer les activités, les rapprocher du village au lieu de les disséminer sur tout le territoire. »

La commune ne voit pas en quoi le sujet de l'habitat léger est ici évoqué. La zone urbaine Ub2 s'appuie sur un diagnostic de territoire, qui a identifié ces deux secteurs du Petit-Gubian et du Plan en tant qu'entités Loi Montagne (cette interprétation, totalement justifiée, n'a jamais été remise en cause par l'Etat lors des réunions). De fait, ils ont été considérés comme des parties actuellement urbanisées et ont, à ce titre, étaient classés en zone urbaine U.

Dans cette zone U et comme dans la majorité des zones U, la commune a souhaité y autoriser les habitations, mais aussi d'autres destinations de constructions permettant de favoriser la mixité des fonctions (ce qui est bien expliqué dans le rapport de présentation du PLU), mixité que semble remettre en cause l'Etat alors que c'est un principe de loi :

1<sup>er</sup> article du Code de l'urbanisme : « 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

Dans les deux zones Ub2 spécifiquement, au vu des enjeux patrimoniaux et paysagers plus limités que dans les autres zones U, et en cohérence avec la concertation, elle a souhaité permettre aux habitations de se réaliser sous forme d'habitat léger (un habitat léger relevant bien de la destination « habitation » au sens de la loi).

Ces logements, qui peuvent potentiellement être réalisés dans cette zone U, sont bien comptés dans le volume de logement prévu sur la commune (et ce quelle que soit leur forme).



On précisera qu'il n'y a aucun habitat léger autorisé en zone A et N ce qui serait d'ailleurs totalement contraire à la loi montagne, et aux principes du L151-11 du Code de l'urbanisme par exemple.

Il n'y a donc aucune raison de parler de ces habitats légers de manière différente d'une maison plus traditionnelle.

« Il manque la densité de logements dans le règlement de la zone Ub1. Elle n'apparaît que dans l'OAP (p.19).

De plus, l'OAP indique que des objectifs de mixité sociale y sont applicables et figurent dans le règlement. Le règlement de la zone (p. 72) renvoie aux dispositions générales en p. 39, paragraphe 6 de l'art. 3. Ce dernier renvoie enfin à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. L'ensemble manque de lisibilité.

→ Le règlement de la zone doit déclarer un pourcentage de logements sociaux. »

Concernant la première remarque, l'absence de densité dans le règlement écrit n'est pas un manque. La densité est déjà fixée dans l'OAP, qui s'applique au même titre que le règlement écrit. **Il n'est pas envisagé de modification.**

En ce qui concerne les objectifs de mixité sociale, il s'agit d'une prescription graphique du règlement. Cette prescription apparaît logiquement dans l'article dédié aux prescriptions graphiques des dispositions générales du PLU, et non dans le règlement de la zone (il ne peut logiquement être recopié, dans l'ensemble des zones, les prescriptions qui peuvent s'appliquer à chacune d'entre elles). L'organisation du règlement écrit apparaissant tout à fait logique, et le renvoi vers les prescriptions en en-tête de chaque zone permettant leur bonne prise en compte, **il n'est pas envisagé de modifier le règlement écrit.**

« **Zone Ub2** : La zone permet l'implantation de constructions de type habitats légers/résidences démontables.

Rien n'apparaît concernant le raccordement ou pas de ces constructions. Il s'agit bien ici d'un mode d'habitat alternatif et non de la résidence à vocation touristique.

Ainsi pour pouvoir être caractérisée de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, un bien doit réunir les critères cumulatifs suivants :

- Être destiné à de l'habitation ;
- Être occupé à titre de résidence principale au moins 8 mois par an ;
- Ne pas avoir de fondations ;
- Disposer d'équipements intérieurs ou extérieurs ;
- Pouvoir être autonome en eau et en électricité ;

L'ensemble doit être facilement et rapidement démontable à tout moment.

→ Cet article serait utilement repris dans le règlement pour éviter toute ambiguïté. »

Comme précisé antérieurement et comme cela est expliqué dans le rapport de présentation du PLU, en zone urbaine Ub2, la municipalité autorise la construction d'habitations, qui peuvent être réalisées sous forme « traditionnelle » (maison en dur enduite par exemple), mais aussi sous forme d'habitat léger ou de construction démontable. Dans ce cadre, le règlement de la zone Ub2 propose des règles d'emprise au sol, de hauteur, ou de qualité architecturale permettant la réalisation de ce type de constructions.

Ces constructions doivent, comme pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone Ub2, respecter les principes de raccordement fixés par le règlement écrit.

La commune comprend toutefois que l'utilisation du terme de « résidence démontable » dans le règlement écrit peut porter à confusion, le terme de « résidence » pouvant renvoyer à l'habitation, alors



que le règlement de la zone Ub2 autorise des constructions démontables, quelle qu'en soit la destination de construction. **Le terme de « résidence démontable » pourra donc être modifié par celui de « construction démontable ».**

« **Zone A** : Une installation agrivoltaïque est nécessairement au sol. Il faut corriger la phrase p. 95. »

**Ceci est correct, et pourra donc être corrigé.**

« Certaines parcelles classées en N pourraient être classées en A, car elles sont planes et en nature de pré ou de terre au cadastre. Il s'agit des parcelles B81, B145, B147, B253, B270, B318, F90 et F245. »

La quasi-totalité de ces parcelles ne sont pas déclarées au RPG en tant que surface agricole utilisée, et plusieurs n'ont pas d'accès ou les réseaux. Y autoriser la construction de bâtiments agricoles par leur classement en zone A apparaît donc inadapté.

La commune se questionne par ailleurs sur la justification de cette demande (pourquoi ne faire mention que de ces parcelles spécifiquement alors que de nombreuses autres parcelles présentent les mêmes critères ?). Cette demande ne s'appuie d'ailleurs sur aucun élément de diagnostic.

**Ainsi, il n'est pas envisagé de reclassement.**

« La dernière phrase de la slide 98 du règlement manque de clarté et gagnerait à être modifiée. »

Il est probablement fait mention à la page (et non slide) p.98 du règlement écrit, dont la dernière phrase est la suivante : « *Nonobstant les règles précédentes, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> pourront également présenter des formes simples (terrasses, plates, arrondies ...).* »

La municipalité ne voit pas en quoi cette règle manque de clarté. **Elle pourra prendre contact avec les services de l'Etat afin de mieux comprendre la demande, et pourra modifier cette règle selon les échanges.**

« **La zone A et l'article L. 151-11 II**

Le règlement peut rajouter : « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». »

Le règlement écrit de la zone agricole fait déjà bien apparaître cette mention (cf. première phrase en marron des conditions particulières, p.94).

« Le règlement ne mentionne pas l'obligation d'accessibilité, de distance maximale avec des bâtiments existants, ni la taille et l'emprise du bâtiment à construire.

Ainsi, le règlement pourrait indiquer que le pétitionnaire doit privilégier un emplacement à proximité d'un accès existant, une surface maximale de 150 m<sup>2</sup>, adaptée au type d'exploitation et à la production, une implantation au sein d'un rayon de 100 m tracé à partir d'un bâtiment existant situé sur l'unité foncière, sauf en cas de contraintes justifiées, d'ordre topographique ou liées au fonctionnement de l'exploitation. Il peut demander une structure suffisamment solide et une orientation adaptée pour y implanter des panneaux solaires.

→ Le règlement devrait préciser les conditions d'implantation des bâtiments et l'impossibilité ultérieure de changer la destination de ces constructions. »

L'Etat fait ici mention des « *constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles* » autorisées en zone agricole, au titre de l'article L.151-11 II du Code de l'urbanisme.

Ces constructions et installations sont règlementées, au même titre que les autres constructions autorisées dans la zone. Elles devront respecter les principes d'implantation ou de volume des constructions fixées dans l'article 3 de la zone A, ainsi que les règles de desserte et d'accès qui s'appliquent à l'ensemble du territoire.



On précisera que ces constructions sont, en application du II de l'article L.151-11, soumises à avis de la CDNPS. Cette commission pourra si nécessaire, formuler dans son avis une demande de modification d'implantation de la construction au regard des enjeux et des caractéristiques du terrain. **Cela permet donc tout à fait de répondre à la demande de l'Etat.**

Le règlement précise bien que ces constructions et installations sont autorisées « à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

La commune ne voit pas en quoi un règlement de PLU peut réglementer la solidité d'une construction.

Concernant l'implantation des panneaux solaires, les dispositions générales (qui s'appliquent à l'ensemble du territoire, et donc à la zone A) réglementent déjà l'insertion (dont l'implantation) des panneaux solaires.

Enfin, au vu du règlement de la zone A, ces constructions ne pourraient évoluer que vers des équipements d'intérêt collectif et service public. Or, si un bâtiment de ce type est abandonné et n'est pas repris pour l'activité agricole, cela pourrait constituer un potentiel intéressant pour la création d'un équipement public. Ce n'est pas un projet de la municipalité, ni à ce jour, ni à un horizon proche. Toutefois, interdire le changement de destination de ces constructions n'apparaît pas utile et n'est d'ailleurs aucunement justifié par l'Etat.

**A ces égards, il n'est pas envisagé de modifier le PLU.**

#### « Les annexes et des extensions des logements en zones A et N

Le règlement du PLU autorise, par application de l'article L. 151-12 du CU, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle, en dehors des sous-zones Ae, Nep et Ni.

La possibilité de construire à seulement 3 m des limites séparatives semble une distance peu élevée par rapport au fait d'être en dehors d'une zone urbaine. Cela pourrait être sous condition « de ne pas avoir d'autre possibilité ». »

**La municipalité propose de modifier la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à 5 m en zones A et N.**

« La limite maximale de la surface totale après extension (200 m<sup>2</sup>) est très élevée ; elle pourrait être réduite à 160 m<sup>2</sup>. »

La limite maximale fixée dans le règlement a fait l'objet de longues discussions entre les élus, qui estiment que cela permet :

- De permettre une évolution et donc une valorisation des constructions existantes pour répondre à des besoins spécifiques de la population (création d'une chambre supplémentaire pour un nouvel enfant par exemple), et ce sans générer de consommation d'espaces ou d'artificialisation des sols (cela est d'ailleurs la même logique pour le STECAL et les changements de destination autorisés au PLU) ;
- De ne pas être trop discriminant par rapport à des constructions situées en zone urbaine, les droits étant déjà fortement limités pour les constructions situées en dehors de ces zones U.

Ces éléments sont bien justifiés dans le rapport de présentation du PLU (voir annexe – dossier CDPENAF).

La commune constate que la demande de l'Etat de réduire la surface totale de l'habitation après extension à 160 m<sup>2</sup> est appliquée de manière uniforme sur le département, sans prendre en compte les caractéristiques des constructions existantes sur les différents territoires, et les enjeux et besoins.



Le cumul des règles n'est pas non plus pris en compte. Or, le règlement des zones A et N autorise les extensions dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (construction existante + extension), ET dans la limite de 30% d'emprise au sol ou de surface de plancher du bâtiment existant. Ainsi :

- Les constructions de moins de 154 m<sup>2</sup> ne pourront atteindre une surface totale de 200 m<sup>2</sup> après extension du fait de la limite fixée en pourcentage de la construction existante ;
- Les constructions de plus de 154 m<sup>2</sup> ne pourront s'étendre au-delà de 200 m<sup>2</sup>, du fait de la limite fixée en valeur absolue. De nombreuses constructions en zones A et N sont dans ce cas.

On notera que ces extensions ne doivent être réalisées qu'une fois et n'ont pas vocation à se cumuler, y compris au fil des PLU.

**La commune est toutefois favorable à modifier le règlement, en réduisant par exemple l'emprise au sol maximale tout en maintenant une surface de plancher à 200 m<sup>2</sup>, ce qui permettra de favoriser les surélévations des constructions plutôt que les extensions au sol.**

« Pour plus de clarté au niveau de l'instruction, il faudrait dire : « la surface totale de l'habitation après extension est limitée à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher ». »

Outre la limite de 160 m<sup>2</sup> que la municipalité ne souhaite pas modifier comme expliqué ci-avant, **elle n'envisage pas non plus la modification de la rédaction de la règle telle que proposée**, qui omet divers éléments (limite fixée en pourcentage, prise en compte de l'emprise au sol et pas uniquement de la surface de plancher...).

« De même il faut préciser : « l'emprise au sol de 3 annexes maximum (piscines comprises) est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, surface de bassin comprise (avec ses bordures) ». »

**La municipalité ne souhaite pas modifier la règle** relative aux annexes en zones A et N qui apparaît tout à fait claire, la proposition de l'Etat étant par ailleurs incomplète (prise en compte des annexes existantes, limitation de l'emprise au sol des piscines...) et présentant des doublons limitant la compréhension (« piscines comprises » puis « surface de bassin comprise »...).

« Il manque une surface de plancher initiale (SDPi) minimale à la date d'approbation du PLU pour autoriser extensions et annexes (50 m<sup>2</sup> par exemple). »

Cette remarque laisse à penser qu'il est obligatoire de fixer une surface de plancher minimale à partir de laquelle une extension peut s'étendre ou à partir de laquelle des annexes à l'habitation peuvent être créées. Or, ce n'est pas le cas et la commune n'a pas souhaité fixer de limite, toujours dans la logique de permettre une évolution des constructions sans générer de consommation d'espaces, mais également dans un souci d'équité (pourquoi une petite habitation ne pourrait pas s'étendre ou créer des annexes au même titre que les habitations plus grandes ?). Les extensions et annexes des constructions de moins de 50 m<sup>2</sup> seront dans tous les cas limités par le règlement (15 m<sup>2</sup> d'extension maximale autorisée). **Il n'est pas envisagé de modifier cette règle.**

« Il faut bien distinguer extensions et annexes, par exemple : « la surface de l'habitation avec ses extensions est de 160 m<sup>2</sup> maximum, à distinguer des annexes dont l'ensemble des surfaces est de 50 m<sup>2</sup> au maximum, bassin de piscine compris ». »

Les extensions et les annexes pour les habitations en zones A et N font déjà l'objet de deux règles différenciées, qui apparaissent tout à fait claires pour la municipalité. **Il n'est donc pas envisagé de modification.**

De plus, le règlement doit préciser que :

- la construction d'origine doit avoir une existence légale ;
- les extensions et les annexes ne doivent pas créer de nouveau logement indépendant ;



- toute demande d'extension ou d'annexe en zone N ou A à partir d'un logement situé en zone U ou AU sera interdite ; cette phrase est plus précise que celle proposée dans le rapport et qui n'apparaît pas dans le règlement de l'arrêt de projet : « *Il sera précisé que le règlement ne permet à une construction en zone U de s'étendre vers la zone A ou N, ce qui constitue une avancée par rapport au RNU* » (p. 33).  
- l'implantation des extensions et des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Sur le premier point, le règlement mentionne déjà que cela s'applique aux « constructions existantes », qui sont définies dans le règlement (p.47-48). La définition renvoie bien vers le fait qu'une construction est existante si elle est légalement construite (= existence légale). **Cela est donc bien précisé et il n'est pas envisagé de modification.**

Sur le deuxième point :

- Concernant les extensions : la jurisprudence est claire à ce sujet : il est interdit d'y interdire la création de logements. **Il n'est donc pas envisagé de modifier la règle.**
- Concernant les annexes, elles sont secondaires à la construction principale et doivent apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale (comme cela est bien défini dans le règlement écrit). Elles ne peuvent à ce titre pas constituer un nouveau logement principal. **Il n'est donc pas utile de modifier la règle.**

Sur le troisième point, **cette remarque est fautive**. Le rapport de présentation (annexe – dossier CDEPANF) explique bien que le règlement ne permet pas à une construction en zone U de s'étendre vers la zone A ou N, ce qui renvoie à la règle suivante du règlement écrit du PLU (zones A et N) : « *La destination habitation uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de bâtiments existants situés en dehors des zones U* » (on précisera que le PLU ne détermine pas de zone AU, d'où le fait qu'il n'en soit pas fait mention dans le règlement).

Enfin, sur le dernier point, les zones A et N précisent bien, en en-tête des conditions particulières que « *Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme). **Le règlement n'a donc pas à être modifié.**

« Le règlement pourrait imposer une obligation d'intégration paysagère toute particulière pour les carports avec le respect de proportions harmonieuses qui respectent à la fois les contraintes de solidité et l'aspect esthétique. »

Les carports, comme toutes les constructions, doivent respecter les règles en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, ou paysagère... qui doivent permettre d'assurer leur intégration paysagère. Une fois encore, la commune ne voit pas en quoi un PLU peut règlementer la solidité des constructions.

**Il n'est donc pas envisagé de modification.**

« Le règlement oblige sur la totalité des zones Ua, Ub, A et N, à la récupération d'eaux pluviales, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière (p. 113 par ex) : 1 m<sup>3</sup> à partir de 20 m<sup>2</sup> de construction ou 1/3 du volume de la piscine. Il est dommage que les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière ne soient pas concernés. Cela permettrait de participer à la lutte contre les incendies. »

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.

« **La zone Uep1 (parkings répartis sur 3 sites) sur 0,18 ha (p. 57)**



Est-ce que le projet peut justifier de la nécessité d'autant d'espaces de stationnement ? Est-ce qu'un parking tout en longueur est l'idéal ? Une forme plus compacte aurait moins d'impact visuel, et utiliserait moins de voirie, à moins que le stationnement se fasse tout le long, directement depuis la route existante ?

Ne serait-il pas pertinent que la zone n°3 soit à proximité du centre, donc avant l'écoquartier pour limiter les flux de déplacements ? »

La commune s'étonne de cette remarque de l'Etat, qui met en avant des incohérences. En effet, le Préfet a émis un avis sur les ouvertures à l'urbanisation pour ces espaces de stationnement au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme, avis qui est favorable et qui indique notamment : « *considérant que ces espaces de stationnement vont organiser les stationnements sur la commune* ». Cette remarque n'a par ailleurs jamais été formulée par l'Etat avant l'arrêt du PLU, alors même que ces projets ont été présentés lors de la dernière réunion avec les personnes publiques associées.

Sur la zone n°3 prévue pour du stationnement en continuité du projet d'écoquartier, cela a justement été travaillé depuis plusieurs années avec l'Etat qui accompagne la commune dans le cadre de l'ORT. **Au regard de ce travail, il n'est pas envisagé de modifier cette zone Uep1.**

Concernant la demande si un « parking tout en longueur serait l'idéal » (en référence à la zone Uep1 et à l'ER n°6 associé le long du chemin de Bandoly), cela permet justement un stationnement direct depuis le chemin, sans besoin de créer une nouvelle voie pour du stationnement : cela permet donc de limiter la consommation d'espaces et l'impact sur les espaces agricoles. **Il n'est donc pas envisagé de retirer cette zone et cet ER, mais il pourra être légèrement réduit de manière à limiter encore plus son impact sur les espaces agricoles et limiter la consommation d'espaces.**

Enfin, **la municipalité envisage le retrait de la zone Uep1 et de l'ER n°6 associé**, car elle peut envisager plutôt la création d'un parking au sein de la zone urbanisée du village, en renouvellement.

#### « Les STECAL

Le projet comporte quatre STECAL (p. 37), correspondant à des activités économiques existantes. Ils sont contenus dans des sous-zones Ae, au sein de la zone A. (...)

La zone Ae autorise, sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'industrie ;
- L'entrepôt.

Le règlement est trop permissif.

**→ La destination finale, voire la sous-destination, doit être précisée pour chaque CD. »**

Il est demandé de préciser la destination pour « chaque CD ». Il semblerait que ce soit une erreur, et que la demande concerne bien les STECAL.

La municipalité souhaite préciser dans un premier temps qu'aucun point de loi ne contraint les possibilités de destinations de construction autorisées au sein de STECAL.

Par ailleurs, les élus n'ont pas souhaité limiter les destinations de constructions au sein des STECAL, afin de multiplier les possibilités d'évolution des bâtiments existants dans les douze prochaines années (temporalité du PLU), suite par exemple à l'arrêt de l'activité ou en complément de l'activité existante. En effet, l'une des volontés de la commune traduite dans le PLU est de pouvoir développer les activités économiques sur le territoire, en cohérence avec le développement démographique envisagé. Les



habitants doivent ainsi avoir la possibilité de travailler sur le territoire en y installant ou développant leur activité (on précisera que les constructions pour un menuisier, maçon, peintre... relèvent de la destination « industrie », tandis que celles pour un boulanger, un cordonnier, un confiturier... sont de l'« artisanat et commerce de détail » au sens de l'urbanisme). Cela doit participer à dynamiser le territoire, mais également à limiter les déplacements journaliers vers d'autres communes.

On rappellera que le PLU s'inscrit dans un cadre très contraint en matière de consommation d'espaces. Les 1,3 hectares de consommation d'espaces accordés par la loi Climat et Résilience pour les 12 prochaines années sur la commune ayant été mobilisés pour la production de logements, la municipalité n'avait plus la possibilité d'autoriser le développement d'activités économiques générant de la consommation d'espaces. Les STECAL se sont donc avérés être un outil pertinent pour permettre le développement des activités économiques, tout en ne générant pas de consommation d'espaces pour ces destinations.

**La municipalité n'est toutefois pas fermée à réduire le nombre de destinations autorisées selon les STECAL. Elle souhaite notamment prendre connaissance des remarques portées à l'enquête publique à ce sujet.**

« (...) → Il est nécessaire de préciser que le bâtiment d'origine doit avoir une existence légale. »

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.

« (...) → Il s'agit de définir « à proximité » pour les annexes. »

Qu'est-il entendu par définir ? Fixer une distance en valeur absolue ?

Le rapport de présentation (annexe – dossier CDPENAF) explique bien que : « *Le règlement de PLU impose que les annexes des habitations existantes soient situées à proximité de la construction principale. (...) Les élus n'ont pas souhaité poser de distance maximale en valeur absolue, distance qui pourrait ne pas être adaptée à certains fonciers (si la construction est entourée d'arbres que le propriétaire ne souhaite pas abattre, au regard de la pente du terrain, des enjeux paysagers, de l'éloignement du potager, ou d'un carport que l'on souhaite proche de l'accès sur le terrain par exemple...).* La proximité avec la construction principale sera alors évaluée au cas par cas dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. »

**À cet égard, il n'est pas envisagé de modifier la règle ou de « définir » / préciser le terme de « à proximité ».**

« (...) Le STECAL n'est pas la procédure adaptée à du stockage en zone agricole. Le projet n'entre pas dans le cadre de l'article L.151-13 du CU. Le secteur 2 doit bénéficier d'un autre zonage. De plus, il peut être précisé que les matériaux stockés doivent être inertes.

**→ Le zonage est à ajuster et le règlement à compléter »**

**La commune prend note de cette remarque, et souhaite donc retirer le STECAL prévu au niveau de la zone de stockage de matériel et matériaux.**

**« Les 9 changements de destination**

« (...) Une meilleure précision est attendue sur la destination, qui est présentée de façon trop générique. »

Cela rejoint la remarque sur les STECAL. La réponse apportée par la municipalité à ce sujet est semblable, à savoir que :



- Aucun point de loi ne contraint les possibilités de destinations de construction autorisées en changement de destination. Le règlement national d'urbanisme (RNU) permet d'ailleurs les changements de destination vers n'importe quelle destination de construction ;
- Les élus n'ont pas souhaité limiter les possibilités de changement de destination, afin de multiplier les possibilités d'évolution de ces bâtiments dans les douze prochaines années (temporalité du PLU), ce qui doit permettre le développement des activités économiques, tout en ne générant pas de consommation d'espaces pour ces destinations. Cela doit également permettre de revaloriser des constructions (qui sont pour la plupart témoins du patrimoine local) qui pourraient devenir des ruines si elles ne sont plus occupées.

Par ailleurs, il sera précisé que, dans le cadre de la concertation menée au cours de l'élaboration du PLU, plusieurs demandes concernaient des changements de destination. Les projets évoquaient la création de diverses activités au sein même du / des bâtiments. Cela met bien en avant la pertinence de permettre une diversité des changements de destination, afin de ne pas contraindre de futurs projets intéressants pour le territoire.

Toutefois, la municipalité, dans un souci de prise en compte de la remarque de l'Etat (et de la CDPENAF), **souhaiterait réduire les possibilités de changement de destination, selon notamment le caractère de la construction, de sa dimension, de son accessibilité...**

**Les destinations auxquelles relèvent déjà les constructions seront également supprimées (par exemple, la destination « habitation » sera supprimée si la construction relève déjà de cette destination).**

« Le CD 4 (...) a bénéficié d'un permis et doit être retiré du projet. »

**La commune prend note de cette remarque. Considérant par ailleurs que les travaux visant le changement de destination de la construction ayant débuté, elle souhaite donc retirer ce changement de destination autorisé au PLU.**

« Le Cabanon du Grand Gubian n'a pas de réel chemin d'accès, voire le CD de la Serre qui n'utilise plus l'ancien accès. Celui-ci devrait être créé dans la parcelle agricole déclarée qui l'entoure. Le CD doit être présenté avec une servitude de passage. De plus il serait nécessaire de réaliser une franche de protection autour du bâti pour éviter les conflits d'usage ».

Le cabanon du Petit Gubian n'est en effet pas desservi par un chemin d'accès à ce jour. Le réinvestissement de cette construction par un changement de destination pourrait nécessiter la création d'un nouveau chemin d'accès qui pourrait impacter les espaces agricoles environnants. **À cet égard, la commune propose le retrait de ce changement de destination. Plus généralement, les changements de destination autorisés pourront être réduits, dans le cas où l'accès à la construction est inexistant.**

« Globalement, le règlement n'impose pas de limite au nombre de places de stationnement. »

Les changements de destination doivent respecter les règles de la zone dans laquelle la construction se trouve. Par exemple, la construction pouvant faire l'objet du changement de destination n°1 est classée en zone naturelle. Si la construction n'est pas une habitation et qu'elle change de destination vers cette destination, il est exigé, en zone N, la création d'un certain nombre de places de stationnement par logement / hébergement, qui dépend notamment de la surface de plancher de la construction. Pour les autres destinations, les règles de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins spécifiques des constructions et installations, ce qui devra être démontré dans l'autorisation d'urbanisme.

**Ces règles sont adaptées aux enjeux du territoire. Il n'est pas envisagé de les modifier ni d'imposer une limite au nombre de places de stationnement qui pourrait justement être inadapté aux besoins.**



« La pertinence du nombre de CD et surtout des destinations ou sous-destinations proposées pose question, surtout que parfois, la taille du bâtiment ne semble pas correspondre à l'activité projetée. »

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.

« Le PADD précise « Maîtriser les forages sur le territoire ». Est-ce que cela sera compatible avec les CD ? »

Tout d'abord, plusieurs constructions sont actuellement raccordées au réseau d'eau potable. Certaines sont alimentées par des sources ou puits privés.

Dans le cas où une construction doit être alimentée à l'eau potable (on précise que certaines activités, comme une activité de stockage, peuvent ne pas nécessiter une alimentation), cela devra respecter le règlement du PLU et plus généralement la réglementation en vigueur.

Il n'y a donc aucune raison que les changements de destination ne soient pas compatibles avec la maîtrise des forages, d'autant plus que les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF.

« Le dossier n'estime pas combien de personnes pourraient vivre sur place dans le cas où tous les changements de destination seraient investis, combien de touristes pourraient être accueillis, ni combien d'« industries ».

Les besoins en eau et l'impact sur la ressource du potentiel des CD ne sont pas indiqués, alors que la commune est en zone de répartition des eaux. »

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.

## 10. Le règlement graphique

« Les cartes du zonage manquent de lisibilité, et ce sera d'autant plus le cas pour des gens qui ne maîtrisent pas le sujet : absence d'aplats de couleur, absence d'une liste et de la destination de toutes les zones en légende. Il est parfois ardu de trouver l'unique lettre indiquant une zone. »

La commune pourra tenter **d'améliorer la lisibilité des plans de zonage**, en augmentant par exemple la taille des toponymes des zones (ce qui est difficile, car la lettre peut se superposer à d'autres éléments et les rendre illisibles).

**Le plan de zonage pourra également être complété par la liste des différentes zones.**

Le choix d'un contour plutôt que d'un aplat de couleur pour les différentes zones permet justement, selon la commune, de rendre plus lisibles les plans de zonage. En effet, le plan de zonage comprend, en plus des zones, différentes prescriptions graphiques qui, si superposées à des zones déjà représentées par différentes couleurs, seraient illisibles. **Il n'est donc pas envisagé de modification de la représentation graphique des zones.**

(...)

## 11. Les annexes

« Il conviendrait d'intégrer les servitudes d'utilité publiques (SUP) AS1, relatives aux DUP des captages pour les Eaux Destinées à la Consommation Humaine (EDCH) aux documents graphiques correspondants afin d'assurer leur bonne prise en compte. En effet, la seule annexion des arrêtés de DUP peut sembler insuffisante. »

Les périmètres de protection des captages (servitude d'utilité publique AS1) sont bien cartographiés, que ce soit dans l'annexe 5.1.1 du PLU (comprenant un plan des SUP), ou dans l'annexe 5.1.4. (comprenant les arrêtés préfectoraux portant DUP auxquels sont joints les plans).

Il n'est pas envisagé de reporter cette servitude d'utilité publique sur les plans de zonage du PLU (si telle est la demande) qui ne sont pas les pièces adaptées (les servitudes d'utilité publique relevant bien des annexes au sens du Code).



« La commune devra délibérer pour soumettre à autorisation les clôtures, mais également pour exercer le droit de préemption urbain. Ces délibérations devront être annexées au PLU. »

Ces délibérations ne pourront être prises qu'une fois que le PLU aura été approuvé. Le PLU devra donc être mis à jour afin d'annexer ces délibérations le cas échéant.



## 2.2. Chambre d'agriculture des Alpes-de-Haute-Provence

Seuls les éléments nécessitant une réponse sont reportés ci-dessous.

### Orientations du PLU – PADD

(...)

« Le PADD prévoit d'accueillir 40 à 50 habitants supplémentaires sur douze ans soit un taux de croissance moyen annuel ambitieux de 1,3%. Cet objectif reste largement supérieur aux évolutions prévues dans le cadre du SRADDET pour les espaces alpins de 0,6% et au regard de la situation démographique de la commune qui a perdu des habitants entre 2014 et 2020 (-3% de la population). »

Cette remarque est similaire à celle de l'Etat (ou reprise) et a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.

On précisera que les chiffres indiqués par la chambre d'agriculture sont erronés et inappropriés, étant donné qu'il est comparé un taux de croissance annuel moyen futur de 1,3% à un taux d'évolution passé (dont le chiffre semble par ailleurs faux). Or, le taux de croissance annuel moyen sur la période 2014-2020 est de -0,99% comme cela est bien indiqué dans le rapport de présentation du PLU.

(...)

« La modération de la consommation d'espace est également encadrée par une densification des constructions de 20 logements par hectare sur le secteur d'extension urbaine de l'écoquartier. Il est dommage de ne pas avoir fixé de seuil pour les autres secteurs de la commune, dans un contexte où l'urbanisation reste assez diffuse en dehors du noyau villageois. »

L'OAP thématique n°2 « mutabilité des espaces et densification » permet bien de proposer des principes d'aménagement des parcelles visant à permettre leur densification.

Il n'est pas prévu d'imposer une densité minimale sur les dents creuses et potentiel de densification, cela n'étant ni pertinent ni possible au regard de la loi.

### « Rapport de présentation

Au niveau démographique la comparaison avec des séries de données sur 30 ans (1990-2020) n'apporte pas d'éléments probants sur la situation pour les prochaines années. Les données récentes montrent des évolutions très modérées de la population (+0.25% par an depuis 2009, une évolution négative depuis 2014). Le taux d'évolution retenu de 1,3% paraît donc très optimiste même dans un cadre volontariste d'accueil de population nouvelle via des rénovations urbaines ou un écoquartier. »

Cela rejoint la première remarque.

La commune souhaite mettre en avant son désaccord avec cette remarque. Il semble tout à fait pertinent d'identifier la croissance démographique sur un temps long et pas uniquement sur les dix dernières années, afin de mettre en perspective les évolutions récentes, mais également dans un souci de nuance des données de l'INSEE qui, si elles ont sous-évaluées ou surévaluées sur une année, peuvent largement fausser l'analyse (cela est d'autant plus probant dans les communes avec une faible population comme c'est le cas sur Revest-des-Brousses).

La simple comparaison de l'objectif de croissance sur les douze prochaines années avec la croissance sur les dix dernières années est inadaptée, le PLU devant justement permettre, par des outils adaptés, de relancer la croissance démographique. A quoi servirait le PLU si c'était pour continuer à observer une baisse démographique en n'accueillant personne ?

« Concernant la définition des hameaux dans le cadre de la loi Montagne, le secteur des Brémonds ne nous semble pas correspondre à la définition donnée (plus de 5 habitations à moins de 50 mètres, sans coupure artificielle ou naturelle). La route départementale sépare en deux les entités retenues. Ce



secteur est également distant de plus de 50 mètres du secteur de Pontet voisin, séparé par une parcelle agricole. Le secteur des Brémonds nous semble donc à exclure également de la zone dite des parties déjà urbanisées (PAU) de la carte page 251 et 252. »

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

« Concernant la délimitation des dents creuses potentielles pour la densification de l'habitat page 260, le secteur du Petit Gubian n'est pas identifié, bien qu'il fasse l'objet d'un secteur Ub2 au zonage. La même remarque est valable pour le secteur du nord-ouest du village où aucun potentiel de densification n'est identifié malgré des parcelles de taille importante. Le potentiel par découpage parcellaire nous semble sous-évalué sur certains secteurs. »

Sur la forme, la commune s'étonne que cette remarque soit formulée à ce stade du projet de PLU. En effet, le potentiel de densification a été présenté lors de la première réunion des personnes publiques associées, à laquelle la chambre d'agriculture ne s'est pas présentée. La chambre d'agriculture n'a sollicité aucun document permettant de prendre connaissance de ces éléments. Lors des autres réunions où elle était présente, et notamment lors de la dernière réunion des personnes publiques associées durant laquelle a été présenté le potentiel mobilisable au PLU (le support de présentation a également été transmis suite à cette réunion), aucune remarque n'a été faite par la chambre d'agriculture. La commune n'a pas non plus reçu de retour suite à cette réunion.

La chambre d'agriculture semble remettre en cause la méthodologie d'analyse du potentiel de densification, pourtant présentée dans le rapport de présentation, sans pour autant justifier en quoi le potentiel est sous-évalué, ni localiser les secteurs dont elle fait mention (ce qui rend difficile la compréhension de cette remarque).

**On précisera, comme cela a été précisé à l'Etat, que des ajustements de la zone U pourront être proposés sur certains secteurs, ce qui appuiera l'absence de potentiel mobilisable pour du logement.**

« Le nombre de logement prévu n'intègre pas les logements attendus par changement de destination identifiés au sein des espaces agricoles ou naturels, ni les prévisions d'habitat léger sur certains secteurs. Le besoin de création logements nouveaux devrait être diminué en comptabilisant l'ensemble des logements prévus. »

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

« Concernant l'état initial de l'environnement, le document identifie une zone humide sur le secteur de Lauriasse, issue de l'inventaire du Parc Naturel Régional du Luberon. Cette parcelle est régulièrement cultivée en céréales (triticale, petit épeautre, orge...) ou en prairie temporaire selon les années. Le tableau identifie un seul secteur proposé par le PNR Luberon, soit le secteur du ravin de Pierrefeu pour une surface de 0,3 ha ce qui ne correspond pas à la zone cartographiée. L'atlas régional des zones humides ne reprend cette zone. Cette parcelle n'apparaît pas non plus comme zone humide sur la carte des milieux naturels page 186, mais comme secteur de cultures extensives, ni sur la carte du Schéma Régional Ecologique page 209. Nous vous remercions d'apporter les éléments permettant de caractériser ce milieu comme une zone humide au niveau règlementaire ou de corriger le zonage s'il ne s'agit que d'une simple présomption de zone humide au regard de la topographie et des milieux voisins.

**Vérifier la cartographie des zones humides sur le secteur de Lauriasse. »**

L'usage d'une parcelle (culture ou prairie temporaire) ne définit en rien son caractère humide ou non. Si la flore n'est en effet plus naturelle, les caractéristiques pédologiques du sol permettant de définir une zone humide peuvent être inchangées. Malgré le fait qu'il n'y ait pas eu de vérification pédologique sur le terrain dans le cadre du projet de PLU, cette donnée est considérée comme valide : elle provient à la fois de l'inventaire du PNR du Luberon et est également une donnée du CEN PACA de 2019, identifiant la zone en plaine alluviale. **Elle sera conservée dans le diagnostic initial et dans la prescription et la méthodologie sera complétée.**



### **« Consommation des espaces agricoles »**

Le projet de développement de l'urbanisation intègre le projet d'écoquartier pour 5 logements en extension de l'urbanisation et des extensions au sein des zones urbaines.

Les consommations annoncées pour l'OAP n°1 de l'écoquartier ne tiennent pas compte de la consommation réelle de l'espace agricole. L'ensemble de la parcelle de projet fait près d'un hectare qui est cultivé (cultures fourragères) et déclaré au titre de la PAC pour 0,9 ha. Le PLU ne considère qu'une consommation de 0,2 ha sur ce secteur d'extension. Le reste de la parcelle sera constitué d'un parking, de jardins privatifs et d'un espace public récréatif. L'ensemble du secteur perd donc sa destination agricole. La consommation réelle sur cet espace est donc de 0,9 ha. En termes de densité, si l'on considère l'ensemble de la parcelle consommée la densité réelle est de 5 logements à l'hectare, ce qui reste fortement consommateur d'espace agricole et loin des ambitions affichées dans le PADD.

**Comptabiliser l'ensemble de la consommation de la parcelle du projet de l'écoquartier et du jardin public comme consommation d'espace agricole, soit 0,9 ha. »**

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

Il sera ajouté, concernant la remarque sur le calcul de la densité, que celle-ci a été logiquement calculée sur la base des parcelles constructibles.

« Le secteur prévu sur la parcelle E368 et voisines doit être considéré comme un secteur d'extension de l'urbanisation. Il est de plus situé sur un espace agricole cultivé. Le maintien de ce secteur devra être explicité au regard du potentiel non identifié en dents creuses ou divisions parcellaires au sein des Parties Actuellement Urbanisées. Si le secteur est maintenu une OAP devra venir encadrer la densité attendue et gérer l'interface avec la zone agricole.

**Justifier le besoin de créer une extension de l'urbanisation sur le secteur entre le Pontet et Les Brémonds sur un espace agricole, au regard du potentiel de densification et de mutation sur la commune et de la consommation foncière déjà présente. »**

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

Il sera par ailleurs précisé que le PLU comprend bien une OAP thématique sur la « mutabilité des espaces et densification », qui vise justement à permettre l'« intensification » de l'urbanisation sur des parcelles de ce type. Il n'est pas envisagé la mise en place d'une OAP spécifique à ce secteur, qui ne serait pas utile étant donné la taille de la parcelle (moins de 2 000 m<sup>2</sup>), ne pouvant accueillir qu'une ou deux constructions. L'interface avec la zone agricole est déjà gérée par le règlement écrit et les OAP thématiques.

### **« Développement de l'urbanisation »**

La zone Ub2 sur le secteur du Petit Gabian est située à moins de 20 mètres d'un bâtiment d'élevage utilisé par une exploitation de la commune en location. Elle ne respecte pas la distance réglementaire autour des bâtiments d'élevage instauré par l'article LIII-3 du code rural. (...)

Nous vous remercions de bien vouloir supprimer cette partie de la zone Ub2 ou veiller à indiquer dans son règlement que toute construction nouvelle à usage d'habitation, y compris habitat léger ou touristique, sera soumise à une demande de dérogation spécifique au titre de l'article LIII-3, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour la partie à moins de 50 m du bâtiment d'élevage.

**Supprimer la zone Ub2 du Petit Gabian à moins de 50 mètres des bâtiments d'élevage ou alerter dans son règlement sur le caractère dérogatoire des constructions nouvelles dans le périmètre de réciprocité. »**

Le règlement de PLU rappelle bien, dans ses dispositions générales, la réglementation relative à la réciprocité de certaines constructions avec les bâtiments agricoles (et inversement). **Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire, y compris à la zone Ub2.**



Par ailleurs, la commune souhaite préciser que le bâtiment dont il est fait mention est aujourd'hui utilisé en tant que bâtiment de stockage et non comme bâtiment d'élevage (un nouveau bâtiment d'élevage a justement été construit à distance des habitations du Petit Gubian). Ainsi, théoriquement, le périmètre de réciprocité, qui s'applique uniquement aux bâtiments d'élevage, ne s'applique plus à cette construction. Le retrait de ce périmètre de réciprocité, notamment suite au changement de déclaration de la construction, sera vérifié auprès du propriétaire.

#### « **Zonage des zones A**

Le PLU prévoit un zonage agricole A, mais met en place des prescriptions paysagères ou environnementales sur plusieurs secteurs.

Nous vous remercions de permettre sur l'ensemble des zones agricoles la possibilité de créer des aménagements directement nécessaires à la mise en valeur des parcelles agricoles (serres de culture, aménagements pour l'irrigation...) y compris dans les secteurs protégés pour des raisons paysagères. »

La municipalité ne voit pas en quoi des enjeux agricoles primeraient sur des enjeux paysagers ou environnementaux. Elle n'envisage pas le retrait des protections paysagères ou environnementales, ou l'augmentation des droits dans les secteurs concernés par ces protections.

« Le PLU classe en espace boisé classé l'ensemble de la forêt sur le secteur des Savels. Un siège d'exploitation est présent en bordure de cet espace. L'activité d'élevage pastoral contribue à entretenir les espaces forestiers et à limiter le risque d'incendie. Les sièges d'exploitation ont cependant besoin de pouvoir se moderniser et évoluer. Nous vous remercions de bien vouloir exclure du périmètre de l'espace boisé classé les parcelles immédiatement en bordure des bâtiments et du siège de l'exploitation (A28, A354, A541, A387) sur lesquels pourraient se positionner des projets d'aménagement qui sont en réflexion.

**Modifier le périmètre de l'Espace Boisé Classé en proximité du siège d'exploitation Savels. »**

L'EBC pourra être ajusté sur ce secteur, sans pour remettre en cause la protection des ripisylves.

« Le PLU prévoit quatre STECAL Ae en zone agricole, correspondant à des activités économiques existantes. Les STECAL ne doivent pas permettre des activités qui se seraient installées de manière illégale en zone agricole. La zone Ae sur les parcelles A55 et A59 correspond à un dépôt de matériaux d'une entreprise de BTP sans construction sur ce secteur. Une zone Ae n'est donc pas nécessaire puisqu'aucune construction ne pourra être autorisée sur ce secteur du fait du règlement de la zone Ae. »

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

#### « **Règlement des zones agricoles**

Le règlement de la zone A appelle quelques remarques techniques.

Pour la zone Ae le règlement autorise les destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics, industrie et entrepôt. Cette liste doit être réduite pour éviter le développement de commerces et d'accueil au sein de la zone agricole, qui poseront des problématiques de stationnement, d'accès, de conflits de voisinage. Seules les activités actuellement présentes sur les sites devront être autorisés : artisanat ou industrie/entrepôt selon les cas. »

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

« Par ailleurs le règlement propose la construction de deux annexes en plus de la possibilité d'extension du bâtiment principal. Cette disposition ne nous paraît pas possible concernant des bâtiments d'activités, les annexes se rapportant uniquement à un usage d'habitations. Nous vous proposons de supprimer cette disposition pour ne permettre que l'extension ou la réhabilitation des bâtiments d'activités existants. »



La définition d'une annexe est la suivante : « *Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.* » Cette définition est issue du lexique national d'urbanisme – ministère de la cohésion des territoires. Cette définition ne fait en aucun cas mention à une habitation. Une annexe à une construction agricole, à une construction à usage économique... peut par exemple tout à fait être édifiée, tant qu'elle répond à cette définition. Cette interprétation a bien été validée par des avocats.

### **Il n'est donc pas envisagé de modification.**

« Nous vous proposons de préciser en zone agricole que les affouillements / exhaussements de sols nécessaires à la mise en valeur agricole et aux aménagements liés à l'irrigation agricole sont autorisés. »

Le règlement autorise les constructions et installations à destination agricole en zone A, ce qui inclut bien de fait l'irrigation, et les affouillement et exhaussements des sols. **Il n'est donc pas envisagé de modification.**

« La liste des changements de destination n'appelle pas de remarques de notre part. Par contre les destinations autorisées pour chaque bâtiment devront être précisées afin rester compatibles avec la destination des zones et cohérents avec le type de bâtiment, sa taille et son usage actuel. »

Cette remarque rejoint celle formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a déjà apporté une réponse.

« En conclusion, prenant en compte que le projet de PLU permet la préservation des espaces agricoles et l'accueil des activités agricoles, mais considérant que certains espaces agricoles consommés n'apparaissent pas dans le bilan du PLU, que des points de zonage et de règlement doivent être précisés, la Chambre d'Agriculture émet un **Avis Favorable** au projet de PLU arrêté le 24 juillet 2024, **sous réserve des observations réalisées.** »

Ces éléments ont fait l'objet d'une réponse de la municipalité.



## 2.3. Préfet au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme

(...)

### « 1- Secteur 1 : zone d'extension de l'urbanisation - création d'un écoquartier Ub1 de 0,22 ha - parcelle G365 - pour 5 logements

- considérant que la zone d'extension Ub1 de 0,22 ha concerne la création d'un écoquartier, au sud du village
  - considérant que ce secteur fait l'objet d'une opération de revitalisation de territoire, de maîtrise foncière communale par le biais de l'EPF et de services de l'État ; ce secteur est également encadré par une OAP « sectorielle » sur toute la parcelle qui totalise 1,12 ha ;
  - considérant que ce secteur est constitué d'une prairie temporaire, déclaré à la PAC ;
  - considérant que la commune est située dans le site NATURA 2000 « Vachères » et le secteur ne présente pas d'habitat d'intérêt communautaire, et que l'OAP prévue sur le secteur permet le maintien ou la création d'une bande verte tampon pour la circulation des espèces sur 0,9 ha, ainsi les continuités écologiques sont préservées ;
  - considérant que le secteur consomme 0,22 ha de prairie, mais justifié par la volonté de la commune de diversifier l'offre de logement sur du foncier communal, ainsi cette ouverture à l'urbanisation entraîne de la consommation d'espace au titre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
  - considérant que le développement de cet écoquartier est prévu depuis plusieurs années, la question du ZAN ne se posait pas ; aussi il est indiqué à la commune d'équilibrer la consommation et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestières sur d'autres secteurs ;
  - considérant que le projet s'implante le long de la voie existante dans la continuité de l'axe principal du village ;
  - considérant que l'impact sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerce et services est négligeable ;
- En tenant compte des éléments sus-visés, la CDPENAF a émis un **avis favorable** sur l'ouverture du secteur 1 pour la création d'un écoquartier au titre du L 142-4 et 5 du code de l'urbanisme. »

Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du projet de PLU.

### « 2- Secteur 2 : Zone Uep en continuité de la zone du pontet de 0,07 ha

- considérant que le secteur Uep de 0,07 ha est prévu pour la création d'un local technique, espace à vocation agricole, pris sur des jardins communaux, en continuité de la zone accueillant plusieurs activités économiques ;
- considérant que le PLU met en place des prescriptions pour préserver les zones humides et que la ripisylve du secteur sera préservée par une zone tampon de minimum 5-6 m depuis la zone ; ainsi, les enjeux liés aux continuités écologiques seront pris en compte ;
- considérant que la construction de ce local technique répond à un besoin de la commune et nécessairement éloignée de zones bâties et la consommation d'espaces reste limitée ;
- considérant qu'une meilleure optimisation de l'espace de stationnement des véhicules devra être envisagée ;
- considérant que l'impact sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerce et services pourra être positif comme des services rendus à la collectivité ;

La CDPENAF a émis un **avis favorable** sur l'ouverture du secteur 2 pour la création la zone Uep en continuité de la zone du pontet de 0,07 ha au titre du L 142-4 et 5 du code de l'urbanisme. »



**Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du projet de PLU.**

« 3- Secteur 3 : 3 zones Uep1 réservées pour accueillir des espaces de stationnement, d'une surface totale de 0,18 ha

- considérant que 3 secteurs Uep1 d'un total de 0,18 ha concernent des zones de stationnement, situées à la périphérie du village ;
- considérant que le PLU met en place des prescriptions pour préserver les continuités écologiques ;
- considérant qu'une zone Uep1 de 0,12 ha s'inscrit dans le secteur de l'écoquartier (secteur N°1) et consomme des terres agricoles ;
- considérant que ces espaces de stationnement vont organiser les stationnements sur la commune ;
- considérant que l'impact sur l'équilibre entre emploi, habitat, commerce et services pourra être positif comme des services rendus à la collectivité ;

La CDPENAF a émis un **avis favorable** sur l'ouverture de 3 zones Uep 1 réservées pour accueillir des espaces de stationnement, d'une surface totale de 0,18 ha au titre du L 142-4 et 5 du code de l'urbanisme. »

**Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du projet de PLU.**

« Après consultation et au vu des avis émis par la CDPENAF, **j'accorde** l'ouverture à l'urbanisation sur **les 3 secteurs** exposés ci-dessus **sous réserve** de rééquilibrer la consommation d'espaces sur la commune. »

Cette remarque, reprise par l'Etat dans son avis, a déjà fait l'objet d'une réponse de la municipalité.



## 2.4. Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Suite à l'arrêt du PLU le 24 juillet 2024, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été saisie aux titres des articles suivants :

- L151-12 du Code de l'urbanisme, pour l'examen des règlements des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation situés en zones A et N ;
- L151-13 du Code de l'urbanisme pour la délimitation à titre exceptionnel de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dans les zones A et N ;
- L153-16 du Code de l'urbanisme, pour les effets de la mise en œuvre du PLU sur la consommation d'espaces ;
- L142-5 du Code de l'urbanisme, pour demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée dans les communes non comprises dans un périmètre de SCoT applicable.

Un dossier spécifique à la CDPENAF, annexé au rapport de présentation du PLU arrêté, a été transmis à la commission.

La CDPENAF s'est réunie le 17 octobre 2024 afin d'étudier le dossier.

« La CDPENAF (...) s'est prononcée comme suit sur les articles concernés par l'analyse.

### I - Sur la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L 153-16 CU)

- considérant que le projet de PLU a été prescrit en juin 2021 puis arrêté le 24 juillet 2024 ;
- considérant que la commune est soumise à la loi Montagne et au Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), mais ne fait pas partie d'un SCoT ;
- considérant que le projet de PLU affiche un objectif démographique de + 1,3 % par an qui est élevé, justifié par la volonté de dynamiser le village, mais ne respecte pas l'objectif démographique de l'espace alpin du SRADDET (+0,6 %) ;
- considérant, cependant, que la commune, se situant dans un bassin versant déficitaire du Largue, devra être vigilante au besoin en eau potable ;
- considérant que l'objectif démographique de la commune est de 40 à 50 habitants supplémentaires à échéance 2036 et le besoin en logements serait de 25 logements dont 20 en résidence principale ;
- considérant que le taux de logements vacants est important (15%), l'opération de revitalisation territoriale va permettre de réhabiliter 9 logements vacants et de faire baisser le taux de vacance ;
- considérant que tous les changements de destination doivent être mieux décrits (état des lieux de l'état initial, localisation, surface du bâti, espace environnant, accès) et la destination des bâtiments doit être précisée ;
- considérant que, parmi les 4 STECAL proposés, le STECAL N°2 concernant une zone de stockage et ne rentre pas dans le cadre d'un STECAL, il est à supprimer ;
- considérant que, sur la période 2011-2021, la consommation réellement constatée est de 0,6 ha par les fichiers fonciers (observatoire de l'artificialisation), la consommation sur 2021-2031 ne devra pas dépasser 0,3 ha, cependant la commune peut justifier sa garantie communale de 1 ha ;
- considérant que le secteur de l'écoquartier, opération engagée depuis plusieurs années, consomme 1,12 ha de prairie dont 0,22 pour la construction de 5 logements et 0,9 ha pour des espaces publics (verger, aire de jeux, espace vert), justifiée par la volonté de la commune de diversifier l'offre de logements sur du foncier communal, et cette ouverture à l'urbanisation entraîne de la consommation d'espace au titre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour compenser, il est indiqué à la commune



d'équilibrer la consommation et de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestières sur d'autres secteurs ;

- considérant que la zone du Gubian (Ub2) est situé à proximité d'élevages, il est recommandé de vérifier la compatibilité et la distance par rapport à cette activité d'élevage ;
- considérant que les changements de destination devront être mieux décrits et cibler les destinations envisagées. »

**Au vu des éléments sus-visés, la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de :**

- supprimer le STECAL N°2 concernant la zone de stockage ;
- rééquilibrer sur le territoire communal la consommation d'espaces entre l'écoquartier et les autres secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- s'assurer la compatibilité des zones urbaines avec les activités d'élevage (notamment la zone du Gubian) ;
- réduire la construction de logements à l'accueil de 50 personnes au terme du PLU. »

Ces demandes rejoignent celles formulées par l'Etat, pour lesquelles la municipalité a déjà apporté des réponses qu'elle maintient.

Concernant la demande de s'assurer de la compatibilité des zones urbaines avec les activités d'élevage (notamment la zone du Gubian) : une réponse a déjà été apporté à l'Etat à ce sujet. Il sera ajouté que le périmètre de réciprocité ne remet pas en cause la capacité à classer un secteur situé dans ce périmètre en zone urbaine. D'ailleurs, dans les territoires de montagne, il est très courant que des bergeries soient situées au sein des villages. Par ailleurs, le code rural et de la pêche maritime comme le droit privé permettent tout à fait de déroger aux principes de réciprocité. Le droit est donc bien respecté et **il n'est pas envisagé de modification.**

**« II - Sur le règlement d'extensions et annexes des habitations situées en zones A et N (article L151-12 CU)**

**(...) Un avis favorable est proposé sous réserve :**

- de limiter à 160 m<sup>2</sup> la surface totale de plancher autorisée,
- de prendre en compte la hauteur par rapport au faîtage de l'habitation,
- de s'assurer d'une bonne intégration paysagère,
- d'indiquer une surface minimale de l'habitation existante pour qu'une extension ou annexes soit autorisée,
- de limiter la surface des piscines à 32 m<sup>2</sup> pour toute destination confondue,
- que les extensions et annexes ne créent pas de nouveau logement indépendant.

Il est recommandé de prévoir le stockage de l'eau de pluie, la commune étant en zone de répartition des eaux (ZRE) où l'enjeu sur la ressource en eau est prégnant. »

Plusieurs demandes ont été formulées par l'Etat (limitation de la surface totale de plancher autorisée, surface minimale de l'habitation existante à définir, et interdiction de la création de nouveau logement indépendant), auxquelles la municipalité a déjà apporté une réponse qu'elle maintient.

Sur les autres points qui n'ont pas été mentionnés par l'Etat :

- Sur la prise en compte de la hauteur par rapport au faîtage de l'habitation : cette remarque n'est pas comprise. L'ensemble du règlement définit la hauteur maximale par rapport à l'égout du toit et non par rapport au faitage, ce qui est courant dans les territoires provençaux où les pentes de toit sont très faibles ;



- Concernant la bonne intégration paysagère : la commune rappelle que le règlement des zones A et N règlemente notamment la volumétrie et l'implantation des constructions, ainsi que la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. Les extensions et annexes des constructions en zones A et N doivent respecter ces règles, ce qui doit permettre leur « bonne intégration paysagère ». Par ailleurs, le règlement précise en tête des conditions particulières que : « *Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition (...) qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde (...) des paysages* », ce qui répond à ce même objectif. **En l'absence de précision quant à cette demande, la municipalité n'envisage pas de modification du PLU ;**
- Concernant la demande de limiter la surface des piscines à 32 m<sup>2</sup> pour toute destination, la commune souhaite préciser que l'avis de la CDPENAF porte sur les extensions et annexes des habitations en zones A et N. Le règlement limite bien, pour les habitations, l'emprise au sol des piscines à 32 m<sup>2</sup>. **Il n'est donc pas envisagé de modification ;**
- Enfin, les zones A et N règlementent déjà bien le stockage des eaux de pluie.

### « III - Sur le STECAL (article L 151-13 du CU) :

(...)

- considérant que le secteur N°2 de 1,20 ha concerne une zone de stockage liée à l'entreprise de travaux publics, l'outil STECAL n'est pas la procédure adaptée pour l'évolution de cette zone ; (...)

Au vu des éléments sus-visés, la CDPENAF émet :

- un avis favorable aux STECAL N° 1, 3 et 4 sous réserve de cibler la destination unique pour chaque STECAL.

- un avis défavorable au STECAL N°2 (espace de stockage) qui n'est pas l'outil approprié. Il convient de supprimer cette zone et il est conseillé de s'orienter vers les procédures liées aux dispositions du code de l'environnement relatives aux installations classées pour l'environnement en fonction de la nature du matériel et des matériaux à stocker. »

Ces demandes rejoignent celles formulées par l'Etat, pour lesquelles la municipalité a déjà apporté des réponses qu'elle maintient.

### « IV - Sur l'identification des changements de destination sur le plan de zonage (article L 151-11 CU) :

(...)

- considérant que tous les changements de destination doivent être mieux décrits (état des lieux de l'état initial, localisation, surface du bâti, espace environnant, accès) et indiquer vers quelle destination le bâtiment va évoluer ;

- considérant que l'identification en changement de destination du bâtiment de Lauriasse, bâtiment fortement dégradé, fait suite au passage en CDPENAF en février 2024 accompagné d'une délibération motivée du conseil municipal (avis favorable). Ce changement de destination devra être bien encadré, dans un volume défini et une destination précisée ;

- considérant que les changements de destination "Grand Gubian" ne disposent pas d'accès qui devront être pris sur les terres environnantes ;

- considérant que la possibilité de destination de ces bâtiments est beaucoup trop large, il sera nécessaire d'indiquer la destination précise de ces changements de destination.

**Au vu des éléments sus-visés, la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve :**

- de fournir un état des lieux des bâtiments,

- de préciser et limiter les destinations possibles de ces changements de destination,



- d'apporter des précisions sur les accès, servitudes et réseaux qui seront traités au moment de l'autorisation d'urbanisme. »

Il est à noter qu'une vigilance sera apportée au moment de l'instruction de permis de construire et fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF (article L 151-11-1 du CU). »

Contrairement à ce qui est indiqué par la CDPENAF dans son avis, la commune n'a pas saisi la commission au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme concernant les changements de destination, considérant que la CDPENAF ou la CDNPS doivent être saisis au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il semblerait que la CDPENAF se soit autosaisie à ce sujet, ce dont la commune n'a pas été informée, et ce qui n'est pas précisé dans l'avis.

Concernant les première et troisième réserves de la CDPENAF, **le rapport de présentation pourra être complété au regard des données disponibles** (on précisera notamment que certaines constructions peuvent être antérieures à l'établissement des permis de construire dans les années 1940). Dans le cas d'un projet de changement de destination, le permis devra, quoiqu'il en soit, préciser ces éléments.

Concernant la deuxième réserve sur la limitation des destinations possibles pour ces changements de destination, cette remarque a déjà été formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a apporté une réponse qu'elle maintient.



## 2.5. Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA

La Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur a émis un avis en date du 26 novembre 2024 sur le projet de PLU. Cet avis comprend un préambule, une synthèse de l'avis puis l'avis détaillé.

Afin de ne pas alourdir le document, seuls les avis détaillés et nécessitant une réponse sont intégrés ci-après.

« Le rapport de présentation contient les éléments énumérés au R151-3 CU relatifs au contenu de l'évaluation environnementale.

Cependant, la MRAe invite la commune à consolider l'évaluation environnementale (état initial de l'environnement, analyse des incidences et séquence ERC « éviter, réduire, compenser ») sur les risques naturels, la biodiversité (dont Natura 2000), l'approvisionnement en eau et l'assainissement des eaux usées. »

Ces remarques sont détaillées dans la suite de l'avis de la MRAe. Une réponse est apportée par la municipalité à la suite.

« Le rapport justifie correctement la compatibilité du projet de PLU avec la loi Montagne (principe de continuité avec l'urbanisation existante), les règles générales du fascicule du SRADDET de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la charte du parc naturel régional du Luberon, le SDAGE Rhône-Méditerranée et le PCET des Alpes-de-Haute-Provence. La justification de la compatibilité du projet de PLU avec l'orientation fondamentale n°2 du SDAGE et de sa cohérence avec l'objectif 3.4 du PADD est en revanche insuffisante (cf. chapitre 2). »

Pour la bonne compréhension du public, il sera précisé que :

- L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE est la suivante : « 2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradations milieux aquatiques » ;
- L'objectif 3.4. du PADD est la suivante : « Objectif 3.4. Intégrer les risques dans les choix d'urbanisme et assurer leur bonne gestion au regard du niveau de connaissance »

Le rapport de présentation du PLU justifie bien des différents outils mis en place dans le PLU qui permettent de répondre à l'orientation n°2 du SDAGE (protection des zones humides et des ripisylves, préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau, OAP relative à la « mise en valeur de continuités écologiques »...). **La commune pourra venir préciser ces éléments**, mais estime bien que les outils mobilisés au PLU permettent de démontrer sa compatibilité avec le SDAGE.

En revanche, il n'est pas compris pourquoi la MRAe rapporte l'orientation fondamentale n°2 du SDAGE avec l'objectif 3.4. du PLU qui traite des risques et non de la ressource aquatique.

« La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'incendie de forêt. Selon la base de données sur les incendies de forêts en France, neuf incendies ont été recensés sur la commune depuis 2000 ; le plus important a détruit une surface de 1,7 ha en octobre 2017. (...) L'étude d'impact n'évalue pas les effets induits ou subis des constructions autorisées (logement et hébergement) en zone Ub2 du Petit Gubian, alors que cette zone – située en limite d'un massif forestier – est soumise à des aléas « moyens » et « élevés » au regard du risque d'incendie de forêt.

La cohérence avec l'objectif 3.4 « intégrer les risques dans les choix d'urbanisme et assurer leur bonne gestion au regard du niveau de connaissance » du PADD n'est pas justifiée.



**La MRAe recommande d'évaluer les effets induits ou subis des constructions autorisées en zone Ub2 du Petit Gubian au regard du risque d'incendie de forêt et de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter ou les réduire. »**

Le règlement écrit de PLU comprend un article sur la « protection contre les risques naturels prévisibles », lequel renvoie vers le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt qui a été annexé au PLU (cf. annexe 5.6.2). Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être regardée au regard de ce PAC. Ainsi, une demande d'urbanisme peut être refusée « *si les habitants de la future construction devaient être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.* » (principe issu du PAC). Le niveau de risque est alors évalué au cas par cas dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant spécifiquement le Petit Gubian, il est concerné par des aléas de niveau faible à élevé selon la carte de l'aléa (cf. annexe 5.6.2.). Toutefois, le PAC indique que « *S'agissant de la lecture des cartes, il est précisé que les cartes ont été réalisées au 1/25000e et restituées à cette échelle. (...) La carte d'aléa donne une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt et ne peut être utilisée pour déterminer avec certitude le niveau de cette exposition.* » D'ailleurs, le fait qu'une construction ait été autorisée au RNU sur le secteur des Eyriès concerné par l'aléa feu de forêt de niveau élevé à très élevé, montre bien qu'il a été considéré un faible risque au stade de l'instruction.

Si l'on regarde de manière plus précise sur le secteur du Petit Gubian, on constate que la zone urbaine (U) comprend uniquement des espaces urbanisés, comprenant des constructions et des espaces de jardin. Ces derniers de par leur nature (espaces naturels), et par leur relatif éloignement des espaces forestiers, sont peu exposés au risque d'incendie.

On précisera également que la carte de l'aléa n'est pas à jour sur ce secteur, car elle n'inclut pas une nouvelle construction qui est en partie venue impacter des arbres. Les espaces forestiers ne sont par ailleurs de nature pas figés, et peuvent évoluer, de même que le niveau d'aléa incendie feu de forêt associé.

De plus, le PAC prévoit, dans les zones d'aléa fort (ou « élevé » selon la carte d'aléa), de « *ne pas développer de nouvelles zones d'habitat isolé ou diffus compte tenu de leur vulnérabilité au feu et de la difficulté à les défendre (biomasse importante, dispersion des moyens de lutte). Seule une urbanisation dense et limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie peut être acceptable* ». La zone urbaine définie sur le Petit Gubian ne permet pas le développement de nouvelles zones d'habitat diffus ou isolé, mais permet uniquement une densification de la zone urbanisée existante. Cela est donc bien autorisé selon le PAC.

Enfin, le secteur du Petit Gubian, comme la quasi-totalité du territoire communal, est concerné par les obligations légales de débroussaillage. Les propriétaires sont dans l'obligation de respecter les principes de débroussaillage fixés dans les arrêtés, ce qui doit permettre de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et les habitations.

**Ainsi, le projet de PLU n'est pas de nature à augmenter les risques d'incendie de feu de forêt, que ce soit au Petit Gubian ou plus généralement sur le territoire. Au regard de ces éléments, l'objectif du PADD 3.4. est bien justifié. Le rapport de présentation pourra être complété avec ces éléments de justification.**

« La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'inondation. Le rapport indique que la zone Uep au Pontet – destinée à accueillir le local technique communal – est « en partie concernée par un phénomène naturel de niveau moyen identifié dans la cartographie informative des phénomènes naturels. Il s'agit d'un phénomène d'inondation (torrent et talweg) ».

Le rapport n'évalue pas les effets induits (potentielle aggravation du risque à l'aval) ou subis (exposition du site de projet) par l'aménagement de ce secteur de projet au regard du risque d'inondation.



La cohérence avec l'objectif 3.4 « intégrer les risques dans les choix d'urbanisme et assurer leur bonne gestion au regard du niveau de connaissance » du PADD n'est pas justifiée.

**La MRAe recommande d'évaluer les effets induits ou subis par l'aménagement de la zone Uep au Pontet au regard du risque d'inondation et de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter, les réduire voire les compenser. »**

Le règlement écrit de PLU comprend un article sur la « protection contre les risques naturels prévisibles », lequel renvoie vers la cartographie informative des phénomènes naturels qui a été annexée au PLU (cf. annexe 5.6.1). Selon cette cartographie, la zone Uep est en partie concernée par un phénomène de crue des torrents et ruisseaux torrentiels de niveau moyen.

Comme l'indique l'Etat dans son avis, « en aléa moyen, le principe général n'est pas l'inconstructibilité, mais la constructibilité sous conditions ».

D'ailleurs, c'est une traduction réglementaire que l'on retrouve généralement dans les PPR, où les zones d'aléa moyen sont bien constructibles sous conditions (mise en place d'ouvrage de protection, mesures constructives...). Ces conditions permettent d'éviter ou de réduire les risques d'inondation, et donc d'assurer une bonne gestion du risque (cela répond donc bien à l'objectif 3.4. du PADD).

Il sera également précisé que cette zone doit permettre la construction d'un hangar de stockage pour la municipalité, lequel ne sera pas habité. Le niveau d'aléa est moyen, mais le niveau de risque est réduit.

**Ces éléments pourront être précisés dans le rapport de présentation.**

« (...) Le PLU autorise la construction de cinq maisons dans la zone Ub1, de parcs de stationnement dans les zones Uep1 et d'un local technique dans la zone Uep, zones situées dans le site Natura 2000 « Vachères ».

La MRAe souligne qu'aucun inventaire de terrain sur les espèces d'insectes et de chiroptères n'a été réalisé, alors que le formulaire standard de données du site Natura 2000 recense des espèces d'insectes et indique que « le site de Vachères et alentour est particulièrement remarquable par la présence de 17 espèces de chauves-souris [...]. Il constitue un site exceptionnel pour la conservation du Petit Rhinolophe ». Le dossier n'évalue pas les effets de l'aménagement des secteurs de projet en zones Ub1, Uep1 et Uep sur l'état de conservation des espèces qui ont justifié la désignation du site.

Compte tenu de ces insuffisances, la MRAe ne souscrit pas aux conclusions du dossier qui estime qu'« aucune incidence notable sur les habitats et les espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 « Vachères » n'est attendue ».

**La MRAe recommande de réaliser, dans les secteurs de projet en zones Ub1, Uep1 et Uep, des inventaires naturalistes ciblés sur les espèces d'insectes et de chiroptères qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 « Vachères » et d'évaluer les effets de l'aménagement de ces secteurs sur l'état de conservation de leurs populations. »**

L'évaluation sera complétée au regard des espèces d'insectes et de chiroptères ayant justifié la désignation du site Natura 2000 suivant les données bibliographiques disponibles et l'analyse des habitats naturels identifiés lors des passages de terrain réalisés dans le cadre du projet de PLU.

**Les futurs projets devront dans tous les cas la réglementation nationale et spécifiquement celle relative aux sites Natura 2000 (régime d'autorisation propre).**

« (...) La MRAe relève que Revest-des-Brousses se situe en tête du bassin versant du Largue, classé en zone de répartition des eaux par arrêté préfectoral du 6 avril 2010, qui fait donc l'objet d'un plan de gestion de la ressource en eau approuvé le 27 avril 2018. Le Largue a subi des assecs récurrents et sévères ces dernières années. Le dossier ne justifie pas que les mesures prévues (limitation de l'emprise



au sol des nouvelles piscines à 50 m<sup>2</sup> pour les hôtels et autres hébergements touristiques et 32 m<sup>2</sup> pour les autres destinations notamment, sans limitation de volume) sont suffisantes pour garantir un approvisionnement en eau de la population à l'horizon du PLU, qui plus est dans un contexte de changement climatique.

**La MRAe recommande de définir et de mettre en place des mesures suffisantes pour garantir un approvisionnement en eau de la population à l'horizon du PLU, dans un contexte de changement climatique (...).** »

La question de la ressource en eau a été abordée par l'Etat dans son avis. La municipalité y a apporté une réponse.

« Les périmètres de protection (immédiate et rapprochée) des captages d'eau potable du Villard, des Cadettes et de Saint-Marin ont par ailleurs vocation à être intégrés au règlement graphique du PLU.

**La MRAe recommande (...) d'intégrer les périmètres de protection des captages d'eau potable dans le règlement graphique du PLU.** »

Cette remarque a déjà été formulée par l'Etat, à laquelle la municipalité a apporté une réponse qu'elle maintient.

« (...) Dans les zones en dehors du village, le projet de PLU prévoit, en 2037, « un nombre de nouvelles installations d'assainissement non collectif qui restera limité ». Le dossier précise que « le nombre de nouvelles constructions est évalué à environ 5 logements ».

Le dossier n'analyse pas les incidences de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement non collectifs sur la qualité des eaux superficielles et souterraines, incluant le croisement du règlement graphique avec la carte d'aptitude à l'assainissement autonome (à établir).

La compatibilité du projet de PLU avec l'orientation fondamentale n°2 « concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques » du SDAGE n'est pas justifiée.

**La MRAe recommande de justifier que le projet de PLU préserve la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles dans les zones en dehors du village par le croisement du règlement graphique avec la carte d'aptitude à l'assainissement autonome (à établir).** »

Les futures installations d'assainissement non collectif devront respecter la réglementation en vigueur en France, qui est très encadrée et régulièrement mise à jour pour renforcer les exigences en matière de traitement et de gestion des eaux usées, afin de permettre, en outre, de réduire la pollution des eaux superficielles et souterraines.

La commune ne voit donc pas en quoi autoriser des constructions en assainissement non collectif est incompatible avec la protection des eaux.

A ce titre, elle n'estime pas nécessaire de mieux justifier que le projet de PLU préserve la qualité des masses d'eau. Elle pourra toutefois faire un renvoi vers la réglementation en vigueur et / ou vers les services compétents en matière d'assainissement non collectif dans le règlement écrit, pour une meilleure information du public sur cette thématique.

« S'agissant du besoin en logements et foncier résidentiel, le rapport de présentation estime le besoin à 25 logements pour accueillir une population nouvelle et faire face au desserrement des ménages à l'horizon 2037, mais ne fait pas la démonstration du besoin en foncier résidentiel associé. »

Le rapport de présentation incluant bien un chapitre « estimation du potentiel mobilisable au PLU pour répondre aux besoins d'accueil de population (...) », qui développe les objectifs d'accueil de population, les besoins de création de logements en lien avec ces objectifs, et la mobilisation de foncier pour



répondre à ces besoins (qu'il soit en renouvellement, en densification ou en extension de l'urbanisation, cette extension correspondant au projet d'écoquartier qui relevait d'un besoin pour la commune afin d'accueillir de jeunes familles). **Il pourra mieux être mis en avant le besoin en foncier résidentiel dans le rapport de présentation si cela n'est pas clair.**

« Selon le rapport, « la consommation observée sur les dix dernières années est estimée à 0,20 ha », soit 0,02 ha/an ; « sur la période 2011-2021, la consommation d'espaces s'élève à 0,04 ha ».

La MRAe relève que « l'analyse de la consommation d'espace a été réalisée en prenant pour base deux orthophotos à différentes dates (2015 et 2022 pour la consommation d'espaces sur les dix dernières années) », ce qui ne correspond pas stricto sensu aux dix années précédant l'arrêt du projet de plan. »

L'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet de plan porte bien sur la période 2014-2024.

Le rapport de présentation détaille la méthodologie utilisée pour calculer la consommation d'espaces. Ont notamment été utilisées les photographies aériennes. Aucune photographie aérienne couvrant le territoire n'étant disponible sur les années 2014 et 2024, les photographies aériennes de 2015 et de 2022 ont été utilisées. L'analyse a été complétée en prenant en compte les autorisations d'urbanisme, par un travail de terrain... ce qui est bien précisé dans le rapport de présentation. **Cela pourra mieux être expliqué dans le rapport de présentation.**

« Le rapport rappelle l'objectif de la loi Climat et Résilience de réduction de moitié de la consommation d'espaces passée (de 2011 à 2021) dans les dix prochaines années (de 2021 à 2031), soit « 0,02 hectare ». La commune, ayant peu consommé de foncier sur la période 2011-2021, entend se saisir de la « garantie communale » de « 1 hectare d'ici à 2031 » prévue à l'article 4 de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces de 1,25 ha (0,57 ha pour de l'habitat, 0,43 ha pour des activités économiques et 0,25 ha pour des équipements publics) de 2021 à 2037, dont 1,05 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Le PADD fixe comme « objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », de « limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à environ 1 hectare sur la période 2021-2031 ».

La MRAe souligne que la surface de 1 hectare de surface consommable fixée par la loi du juillet 2023 est légèrement dépassée. »

La MRAe ne rappelle qu'une partie des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au PLU, et notamment au PADD qui prévoit de : « limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à environ 1 hectare sur la période 2021-2031, dans le respect de la garantie communale prévue par la loi Climat et Résilience, puis s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) sur la période 2031-2037 (de l'ordre d'un maximum de 0,05 hectare par an) ».

La commune a en effet la possibilité de mobiliser 1 hectare sur la période 2021-2031 (garantie communale prévue par la loi Climat et Résilience). Toutefois, le PLU de Revest-des-Brousses ne s'établit pas jusqu'en 2031, mais jusque 2037. Entre 2031 et 2037, la commune peut également mobiliser de la consommation d'espaces, qui est évaluée à 0,3 ha en respectant la loi Climat et Résilience qui fixe, à partir de 2031, une trajectoire de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050.

Ainsi, au total et comme cela est expliqué en p.395 du rapport de présentation du PLU, la commune peut mobiliser 1,3 ha de consommation d'espaces sur la période 2021-2037 au regard de la loi Climat et Résilience. La consommation d'espaces de 1,25 ha prévue au PLU est donc inférieure à 1,3 ha.



**Le PLU respecte bien la loi Climat et Résilience. Il n'y a donc pas de modification à apporter au projet de PLU.**

« L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » fait ressortir un potentiel total de 1,69 ha » réduit à 1,25 ha de « surface libre réellement constructible en partie urbanisée ».

Le dossier n'expose pas les contraintes à la constructibilité qui ont amené la commune à ne pas retenir certaines « dents creuses ». »

Cette remarque est fautive, le rapport de présentation (p.387) expliquant bien en quoi certaines « dents creuses » ou potentiel par découpage parcellaire n'a pas été comptabilisé dans le potentiel constructible au PLU :

*« Parmi le potentiel en « dents creuses » et par découpage parcellaire, une partie est inconstructible au PLU, car faisant l'objet d'une prescription de protection (protection paysagère notamment, apparaissant sur les cartes suivantes).*

*Une partie n'est par ailleurs pas mobilisable au regard des CES, des règles de prospect... prévus dans le règlement qui ne permettent pas la mobilisation des très petits terrains.*

*Tout le potentiel de densification identifié au stade de diagnostic ne donc présente pas forcément un potentiel mobilisable dans le projet de PLU.*

*Ainsi, ce potentiel de densification a été évalué, après application de ces différents outils/protections/cumul de contraintes, à environ 1,31 ha de potentiel de densification et de mutation (...) » (et non 1,25 ha comme l'indique la MRAe).*

**Ces justifications apparaissent tout à fait claires, et il n'est donc pas envisagé de modification.**



## 2.6. Conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence

Seuls les éléments nécessitant une réponse sont reportés ci-dessous.

(...)

« En matière de logements sociaux, le document affiche un nombre de 12 logements et de 12 logements communaux. S'agit-il des mêmes logements ou bien le total de logements locatifs sociaux (LLS) est de 24 ? Si tel était le cas, cela ne mériterait-il pas d'être plus explicité ? »

Certains des logements communaux sont en effet conventionnés, donc sociaux. **Le rapport de présentation sera modifié afin de mieux expliquer cela.**

« Concernant les réseaux de déplacement, le document mentionne que la commune est desservie par les RD5 et RD18. Le document pourrait utilement rappeler que ces dernières sont classées respectivement dans le réseau de liaison et de desserte du Département où s'appliquent les dispositions de son règlement de voirie. »

**Cela pourra être ajouté dans le rapport de présentation.**

Le règlement écrit du PLU renvoie bien, dans son article 4.6., au règlement départemental de voirie.

« En page 112 est mentionnée la RD11. Cette dernière ne fait pas partie du réseau routier départemental présent sur le territoire communal. Cette mention devra être corrigée en citant la RD18. »

**Il s'agit en effet d'une faute de frappe, laquelle sera corrigée.**

« L'OAP 1 « Mise en valeur des continuités écologiques » préserve et renforce l'intérêt écologique des zones identifiées comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Sur la carte, les haies et linéaires boisés à préserver semblent, au même titre que le principe de préservation de la trame noire, impacter le domaine public routier départemental. Ces principes ne doivent pas empêcher la réalisation de travaux d'entretien et d'amélioration du réseau routier existant. »

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » est un outil qui rejoint une logique de principe général à respecter. Le PLU utilise utilement des prescriptions règlementaires dans une logique de conformité, puis cette OAP pour des principes plus généraux, dont celui de la protection des haies et linéaires boisés. Cette OAP ne s'oppose pas à l'entretien ou à l'amélioration du réseau routier. **Il n'est donc pas envisagé de modification.**

« Les documents graphiques font figurer des protections écologiques des zones humides, des espaces boisés classés dont certains sont situés immédiatement au contact des limites cadastrales du domaine public (RD5). Il est indispensable que le Département puisse réaliser les travaux d'entretien du réseau dont il a la charge et notamment la réalisation de fossés, accotements, soutènements de part et d'autre de la chaussée actuelle. Je souhaite, sans que ne soient remises en cause les mesures de protection inscrites dans votre projet, que ces emprises portées au plan soient distantes de la chaussée. »

Le règlement écrit de PLU comprend un article 2.2. Adaptations techniques, qui est le suivant :

« Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions applicables à l'ensemble des zones et règles applicables à chaque zone, à l'exception des articles 1 et 2). »

Cet article permet justement de répondre aux besoins évoqués par le conseil départemental (travaux d'entretien, ou aménagement des chaussées ; relevant bien de la destination « équipements d'intérêt



collectif et services publics »), permettant de déroger aux règles du PLU (y compris aux prescriptions graphiques).

#### **Il n'est donc pas envisagé de modification du projet de PLU.**

« Enfin, dans des zones A et N, le recul qui doit s'appliquer est identique pour le réseau de liaison ou de desserte. Il est de 15 mètres de l'axe de la voie pour toute construction. »

Les RD 5 et RD 18 sont, conformément à ce qu'indique le conseil départemental dans son avis, « classées respectivement dans le réseau de liaison et de desserte du département ».

Le règlement écrit de PLU impose bien, en zones A et N, un recul des constructions à une distance minimale de 15.00 m par rapport à l'axe de la RD 18 et RD 5. Le recul imposé est donc bien identique pour ces deux routes départementales (et donc identique pour le réseau de liaison ou de desserte).

#### **Il n'est donc pas envisagé de modification du projet de PLU.**

« Il conviendrait également d'y préciser que ces règles de reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public, à l'extension des constructions existantes si le recul n'est pas diminué et dès lors qu'il ne s'agit pas d'un changement de destination. »

Le règlement pourra préciser que les règles de recul ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (cela constitue un rappel de l'article 2.2 du règlement écrit permettant des adaptations techniques pour ce type de constructions), ainsi qu'aux changements de destination (cette règle ne concerne en effet que les nouvelles constructions).

Le règlement des zones A et N indique déjà bien que « L'extension dans le prolongement de façade d'une construction préexistante ne respectant pas cette règle est toutefois admise (sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et la voie ou l'emprise publique). ».



## 2.7. Parc naturel régional (PNR) du Luberon

### 1. Gérer et transmettre le patrimoine naturel

#### a. Préserver les zones humides

« (...) Proposition d'ajustement du projet de PLU :

Si les zones humides inventoriées sont bien protégées dans le PLU, les autres zones humides plus ponctuelles (réservoir du ravin de Rouibran, mares, etc) pourraient être identifiées pour qu'elles puissent, elles aussi, bénéficier d'une protection. En réseau, elles assurent les mêmes fonctions, à l'échelle du bassin versant, que les zones humides permanentes identifiées. »

S'il est vrai que les zones humides ponctuelles peuvent présenter des enjeux écologiques significatifs, ce n'est pas l'objet d'un projet de PLU que d'en conduire un inventaire exhaustif (cela est notamment impossible en raison des coûts pour la municipalité). Dans tous les cas, l'ensemble des zones humides est soumis à la réglementation en vigueur (Code de l'environnement notamment), quel que soit le zonage du PLU.

#### b. Conserver les milieux ouverts et semi-ouverts

« (...) Proposition d'ajustement du projet de PLU :

La place de la biodiversité ordinaire n'est pas mise en avant dans le projet de PLU. Elle pourrait être davantage présente dans les éléments de diagnostic, mais aussi dans le PADD. »

L'accent porté sur les espèces représentant des enjeux de conservation locaux permet de hiérarchiser et d'identifier les parcelles porteuses des enjeux les plus forts pour pouvoir les prendre en compte tout au long de l'élaboration du PLU. L'ensemble de la biodiversité est prise en compte à travers ces espèces. Par ailleurs, la définition des trames verte, bleue et noire prend en compte les exigences écologiques de la plupart des espèces.

(...)

### 2. Aménager le territoire et maîtriser l'évolution des paysages

#### a. Maîtrise de la consommation foncière

« Comme rappelé, dans le rapport de présentation, les communes doivent dans leur projet respecter les principes inscrits dans la loi Climat et Résilience notamment la mise en œuvre d'une trajectoire ZAN. Les modalités d'application de la loi, déclinées dans le SRADDET, arrêté en juillet 2024, demande à ce que les communes de la CC Haute Provence- Pays de Banon s'inscrivent dans une perspective de -49.5% de réduction de la consommation foncière par rapport à la période précédente 2011-2021. Cette Communauté de Communes bénéficie, dans le SRADDET, d'une garantie communale de 0.6 ha à répartir sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité concernées. »

La région PACA a pris acte du projet de modification du SRADDET PACA le 12 juillet 2024, quelques jours avant l'arrêt du PLU.

Après analyse du SRADDET modifié (en partie pour intégrer les principes de la loi Climat et Résilience), il n'est pas constaté que les communes de la CCHPPB disposeraient d'une garantie communale de 0,6 ha :

« La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 attribue une garantie à toutes les communes qui disposeront au 22 août 2026 d'un document local d'urbanisme exécutoire ou prescrit. Au moment de la rédaction du SRADDET, il n'est pas possible de savoir quelles communes seront dans cette situation à cette date. C'est



pourquoi, les niveaux d'efforts sont ajustés en partant de l'hypothèse que toutes les communes pourront bénéficier de la garantie communale. Cette garantie est d'un hectare pour la période 2021-2030 (inclus) pour toutes les communes, majorée dans les communes nouvelles constituées après le 1er janvier 2011 de 0,5 hectare pour chaque commune déléguée avec un plafond de deux hectares. » (extrait du SRADET modifié dont a pris acte la Région en juillet 2024).

Ainsi, le projet de PLU présenté, mobilisant un hectare de garantie communale sur la période 2021-2030 (inclus) est compatible avec le futur SRADET PACA (qui n'a pas encore été approuvé pour rappel).

« Proposition d'ajustement du projet de PLU :

Le secteur d'extension de la commune fait l'objet d'une OAP. Cette OAP pourrait être améliorée en proposant, en complément de ce qui est indiqué, certains principes qui permettront de garantir la qualité de l'insertion urbaine et paysagère de ce nouveau quartier notamment :

- la création de trottoirs végétalisés plutôt que de nouvelles places de stationnement le long de la voirie. La réalisation d'un trottoir, plutôt que des stationnements, permettra notamment de créer des connexions en mode doux entre ce nouveau quartier et le reste du village,
- l'intégration d'un principe d'aménagement paysager entre l'espace collectif et l'arrière des habitations en cohérence avec l'objectif inscrit dans le PADD, de limiter l'impact paysager du projet d'écoquartier,
- la végétalisation du parking avec des arbres de hautes tiges et l'obligation - et non la possibilité - d'avoir des abris permettant le stockage du matériel, etc. Cette préconisation inscrite dans l'OAP permettra d'éviter le développement de zones de stockage peu harmonieuses
- En outre, s'il est indiqué que le projet doit s'inscrire dans une démarche d'écoquartier avec l'usage de matériaux biosourcés, une conception bioclimatique, etc, il n'est rien indiqué concernant la production d'énergie dans ce nouveau quartier : solaire photovoltaïque et/ou solaire thermique, chauffage bois. C'est un élément nécessaire à évoquer, dès l'OAP, afin de garantir une démarche d'écoquartier. »

Sur le premier point, **il n'est pas envisagé de modification**, étant donné que les cheminements doux se font naturellement sur ce secteur vers le centre-ville notamment, que les déplacements de véhicules sont très faibles (peu d'enjeux de sécurisation des déplacements piétons donc)... Lors de l'élaboration du projet avec l'Etat, aucune remarque sur la création d'un trottoir n'a été évoquée.

Sur le second point, il sera rappelé que le projet d'écoquartier est travaillé depuis plusieurs années, notamment avec l'ABF, qui a permis d'aboutir à une proposition permettant d'assurer son intégration paysagère. Cela passe notamment par sa localisation et son architecture (maisons mitoyennes de hauteur raisonnée) qui permettent d'assurer une continuité avec le village. Cela passe également par le maintien d'espaces non artificialisés à l'arrière des constructions, qui permettent de ne pas masquer mais au contraire valoriser la silhouette paysagère. **Ainsi, l'impact paysager de l'écoquartier est limité, ce qui est bien mis en avant dans le rapport de présentation, et il n'est donc pas envisagé de modification.**

Sur le troisième point, la végétalisation des espaces de stationnement est déjà règlementée par le règlement écrit. L'OAP (et plus généralement le PLU), ne peut imposer la création d'abris.

Sur le quatrième point, une OAP (et plus généralement un PLU) ne peut imposer la production d'ENR, mais peut seulement l'autoriser. Le règlement de PLU autorise bien sur le secteur de l'écoquartier l'implantation de panneaux solaires (cela étant toutefois soumis à l'avis de l'ABF car situé au sein du périmètre de protection du monument historique).

« Le PLU identifie dans les zones agricoles, des zones A bénéficiant d'une protection paysagère dans lesquelles sont notamment interdites toutes les nouvelles constructions (y compris extensions et annexes). Cette protection concerne une partie de la route pittoresque identifiée dans le Plan de Parc



et les abords du village, notamment ceux visibles depuis la RD 18. Cette protection paysagère pourrait être renforcée en intégrant l'ensemble des parcelles A situées le long de la route pittoresque du Plan de Parc dont il s'agit de préserver la qualité. Une prescription spécifique pourrait être proposée dans le règlement concernant les habitations existantes le long de cette route et aux alentours du village afin que les aménagements, extensions nécessaires aux habitations/activités existantes soient intégrées au paysage ».

Comme cela est justifié dans le rapport de présentation, cette protection vise à protéger (entre autres), les vastes espaces agricoles non bâtis qui offrent une très belle lecture du grand paysage de la commune et notamment de l'articulation de cette plaine avec les contreforts boisés. Les zones agricoles situées aux abords de cette route ne faisant pas l'objet d'une protection paysagère sont largement mitées, ce qui ne permet de justifier d'y interdire la création de bâtiments agricoles, dont le développement est important pour le territoire et concourt à la préservation des plaines agricoles ouvertes et donc du cadre paysager. **Il n'est donc pas envisagé de protéger d'autres secteurs.**

« Enfin, il est apprécié, dans le PLU, la volonté de construire des logements adaptés aux besoins des personnes âgées du village. La création d'un parcours résidentiel sur le village permettra de libérer des maisons occupées par des personnes. Néanmoins, ce potentiel n'a pas été intégré dans les capacités du village à accueillir de nouvelles populations. »

La volonté d'accueillir des personnes âgées apparaît bien au PLU, et est notamment traduite par la création de logements pour seniors dans les îlots centres-anciens.

« Des précisions dans le rapport de justification, permettrait de mieux appréhender le projet d'extension au regard de l'important taux de vacances observé sur le village. En effet, la Charte du Parc porte une mesure forte concernant la nécessité de privilégier l'aménagement de nouveaux logements dans le tissu urbain existant afin de protéger la valeur patrimoniale des sols. »

Le projet de PLU prévoit que 20 des 25 logements à créer soient créés en densification, renouvellement / réhabilitation de l'existant, qui sont bien privilégiés. 12 sur les 25 logements seront créés grâce à la réhabilitation d'îlots (comprenant des logements vacants), la remobilisation de logements vacants et le changement de destination. Les capacités étant insuffisantes pour répondre aux besoins démographiques et à l'accueil de familles, la municipalité a souhaité permettre la création de seulement 5 constructions en extension de l'urbanisation sur seulement 0,22 hectare, permettant la protection des sols à l'échelle communale. **Des précisions n'apparaissent pas nécessaires**, ces éléments étant bien justifiés, notamment dans la partie 5 « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires » du rapport de présentation.

« Le projet s'appuie également sur le tourisme, identifié comme un levier économique structurant du territoire qui dispose d'une richesse d'itinéraires « sports de nature » comme l'itinéraire de Grande Randonnée « Tour de la Montagne de Lure », une itinérance équestre « Entre Calavon, Largue-Enchrême et Pays de Forcalquier » et plusieurs itinéraires vélo : circuit VTT n 64 « Revest-des-Brousses - Entre Saint-Laurent et Saint-Michel » ; Tour VTT « Haute Provence Pays de Banon » ; « Forcalquier-Lure » sur la route du Luberon à vélo. Ces éléments pourraient être ajoutés dans le diagnostic. »

**Le volet touristique du rapport de présentation pourra être complété par ces éléments.**

« Proposition d'ajustement du projet de SCOT :

Le PLU identifie 9 bâtiments - châteaux, fermes, cabanons - pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments sont souvent situés en zone A ou N, éloignés du centre urbain et des réseaux. Ils font partis du patrimoine vernaculaire du territoire. Le PLU indique les destinations et sous destinations pour chacun des bâtiments sans exclure aucune possibilité (habitation, commerce et activités de service dont le tourisme, équipements d'intérêt collectif dont des bureaux, un centre de



congrès ou des industries). Si ces changements de destination sont conditionnés notamment par la possibilité de créer du stationnement en dehors des voies publiques et la non extension des réseaux, il s'agirait de veiller à ce que le type d'activité proposé soit cohérent avec la valeur patrimoniale et la localisation du bâtiment. Le PLU pourrait davantage affiner ces changements de destination en conditionnant davantage le développement d'activités ou d'habitations. »

Cette remarque a déjà été formulée par d'autres personnes publiques associées. La municipalité a déjà apporté une réponse qu'elle maintient.

« Il est mentionné, dans le diagnostic, une faible valorisation des sites d'intérêt touristique par l'absence de signalétique et de mise en valeur de point d'intérêt et de point de vue. Il est rappelé que les services du Parc peuvent accompagner techniquement la commune sur ce sujet. En outre, il pourrait être intéressant de construire un circuit qui permettrait de rejoindre le centre du village aux itinéraires sports et nature qui traversent la commune. »

Cette remarque ne relève pas du PLU. La commune prend note de cette proposition et précise qu'elle travaille notamment sur une balade enquête (une enquête basée sur le patrimoine naturel et architectural) bientôt diffusée dans les offices du tourisme de la CCHPPB.

#### **b. Gérer et économiser l'eau**

« (...) Proposition d'ajustement du projet de PLU :

L'obligation récupération des eaux de pluies n'est indiquée que dans certaines zones Ua, Ub, Ue, Ae et N. Dans les autres zones, rien n'est mentionné sur le sujet. Cet élément mériterait d'être justifié dans le rapport de présentation ». (...)

Contrairement à ce qui est indiqué, seule la zone Uep/Uep1 n'est pas concernée par cette obligation. Les justifications du rapport de présentation (p.360) incluent la mention suivante :

« Les règles [de la zone Uep / Uep1] viseront à faciliter au maximum la gestion des équipements existants et des futurs projets, la maîtrise publique devant permettre de cadrer les projets. »

Cet élément est donc bien justifié dans le rapport de présentation.



## 2.8. Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

« (...) La commune de Revest-des-Brousses est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) / des Appellations d'Origine Protégée (AOP) "Huile d'Olive de Haute-Provence", "Banon", "Huile d'Olive de Provence". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) "Génépi des Alpes", "Thym de Provence", "Volailles de la Drôme", "Miel de Provence", "Agneau de Sisteron", "Petit épeautre de haute Provence", "Farine de petit épeautre de haute Provence", "Méditerranée", "Alpes-de-Haute-Provence".

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence importante sur les AOC/AOP et IGP/IG concernées. »

L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) n'a fait aucune remarque susceptible de générer une évolution du projet de PLU.