

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Affiché le

ID : 083-218301505-20221215-20221215_03-DE



COMMUNE DE VINON-SUR-VERDON

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de la Clapière, Rés. n°1 La croisée des chemins
05200 EMBRUN
Site : www.alpicite.fr
Tél : 04.92.46.51.80



Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Affiché le

ID : 083-218301505-20221215-20221215_03-DE

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Equipement



INTRODUCTION

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Vinon-sur-Verdon a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis. L'ensemble de ces avis ont été repris ci-après (partie 1) et la commune y a apporté une réponse justifiant des modifications apportées, ou non, au dossier.

Le projet a par la suite fait l'objet d'une mise à disposition du public par délibération du 29 septembre 2022. Dans le cadre de la mise à disposition, la modification simplifiée n°1 du PLU de Vinon-sur-Verdon n'a fait l'objet d'aucune observation du public.

Enfin, la commune a constaté une erreur matérielle à corriger dans le règlement. La modification de ce point est expliquée en partie 2 de la présente annexe à la délibération (ainsi que dans le rapport de présentation). Elle n'a aucune incidence sur le fond du projet.

PARTIE 1/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET REPONSES DE LA COMMUNE

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 8 juillet 2022, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Ce projet porte sur des modifications liées aux emplacements réservés, et sur divers changements destinés à faciliter l'application du plan local d'urbanisme.

Les articles 4 du projet de règlement indiquent que « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ou vers le réseau collecteur prévu à cet effet. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services en charge de la compétence eaux pluviales, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs lorsqu'ils existent. ».

Il est à noter que les services du Département sont également susceptibles d'imposer des prescriptions, visant à préserver le bon fonctionnement du réseau pluvial des routes départementales. Aussi, je vous propose de compléter ces articles 4 par la formulation suivante : « En vertu du règlement départemental de voirie, tout rejet dans le réseau pluvial des routes départementales est soumis à une autorisation de voirie fixant les conditions de rejet. De plus, le débit rejeté ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement. »

Ce projet de modification du plan local d'urbanisme n'appelle pas d'autre observation de la part du département.



Dans l'arrêté municipal prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1, l'objectif suivant est défini : « *Modifier dans le chapitre U4 relatif aux eaux pluviales « les services techniques de la commune » par « les services en charge de la compétence eaux pluviales ».*

La modification proposée par le Conseil Départemental du Var **n'entre pas dans le cadre de cet objectif** (ni de l'ensemble des objectifs définis dans l'arrêté), qui **visait seulement à corriger l'article 4 du règlement du PLU** afin de cibler le service compétent en matière d'eaux pluviales.

Ainsi, cette proposition ne peut être intégrée dans le cadre de la modification simplifiée n°1.

Toutefois, la commune prend note de cette remarque qu'elle pourra intégrer lors de prochaines procédures. Nous rappelons à ce titre que la commune a lancé une procédure de révision générale de son PLU, au cours de laquelle le Département du Var est associé en sa qualité de PPA.

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAR

Monsieur Le Président,

J'ai bien reçu votre courrier du 6 juillet qui a retenu toute mon attention.

Dans le cadre des dispositions de l'article L 153-40, L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme et après examen des documents, ma Compagnie Consulaire émet un :

AVIS FAVORABLE

Concernant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations les meilleures.

La commune n'a aucune remarque.



AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMERATION (DLVA)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 8 juillet 2022, vous m'avez transmis, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrite par arrêté municipal du 07/06/2022.

Suivant les dispositions de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

Le projet de modification porte sur la suppression d'emplacements réservés suite à mise en œuvre du droit de délaissement, ainsi que sur des modifications réglementaires liées à des problématiques de gestion quotidienne du document dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces modifications n'appellent pas d'observations particulières de la part de DLVAgglo.

Le projet prévoit également de clarifier les règles de stationnements prévus pour les vélos. Cette modification va dans le sens des dispositions de la prescription n°41 du DOO qui impose aux documents d'urbanisme de prévoir des règles en matière de stationnements des vélos pour toutes les constructions neuves.

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les objectifs du SCOT de DLVAgglo.

Je propose donc un avis favorable au projet de modification simplifiée de la commune de Vinon-sur-Verdon prescrit par arrêté municipal du 07/06/2022.

La commune n'a aucune remarque.



AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Monsieur le Maire,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 12 juillet 2022, nous avons été rendus destinataire du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire dans un délai d'un mois.

La modification porte sur les objets suivants :

- Supprimer des emplacements réservés des plans de zonage, suite à des délaissements ;
- Changer le zonage concernant l'un des fonciers concernés par un emplacement réservé délaissé ;
- Faire évoluer les règles de stationnement en zone UA et préciser certains éléments relatifs au stationnement (dimension des places ...)
- Revoir les questions relatives au stationnement vélo et/ou 2 roues ;
- Modifier certaines dispositions architecturales et d'aspect extérieur, notamment en zone UA ;
- Revoir en zone UD les questions d'interdiction de certaines professions de type services et bureaux et ajouter les règles de stationnement associées
- Retravailler les règles relatives à l'implantation des portails ;

- Clarifier le rôle et le recours à l'architecte conseil pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Mieux qualifier les éléments relatifs aux teintes des façades (supprimer le terme de palette du CAUE qui n'existe pas et le remplacer par une véritable palette couleur) ;
- Revoir les règles d'intégration de certains équipements ; Réévaluer les règles de calcul de l'emprise au sol pour certains éléments très spécifiques ;
- Adapter les règles relatives aux terrassements en zone U et AU et mieux qualifier les règles de clôtures notamment lorsqu'elles se confondent avec les murs de soutènement ;



- Modifier dans le chapitre U4 relatif aux eaux pluviales « les services techniques de la commune » par « les services en charge de la compétence eaux pluviales ».

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var n'a pas d'observation particulière sur la procédure de modification simplifiée n°1.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

La commune n'a aucune remarque.

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM) DU VAR

Objet : Commune de Vinon-sur-Verdon – modification simplifiée n°1 – avis sur notification
Référence : courrier de notification du 6 juillet 2022

Par arrêté municipal n°2022/0084 du 7 juin 2022 (non joint au courrier visé en référence), la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite.

L'analyse des évolutions proposées du document d'urbanisme amène à formuler les observations suivantes.

Concernant la suppression de deux emplacements réservés (ER) et la modification du zonage d'un des deux fonciers réservés visés, il apparaît que certains éléments doivent être complétés.

En effet, la suppression de l'ER n°22 prévu pour la «Création d'un parking-gymnase/collège» dans une zone « Upi » est susceptible de modifier l'orientation N)4 du plan d'aménagement et développement durables (PADD). Ce PADD encourage le covoiturage par la création d'un parking relais à proximité des points de dessertes de la

navette Manosque/Vinon/Gréoux. La cartographie associée à cette orientation indique le secteur visé au bénéfice d'un « parking relais ITER ».

Il convient de préciser les solutions d'aménagement alternatives que prévoit la commune sur ce sujet.



Concernant la suppression de l'ER n°43 et le reclassement du foncier correspondant du secteur en Ucb et du reclassement du secteur « Upi » en « Ubai », ce projet de modification vise à élargir les possibilités d'aménagements.

Néanmoins, l'article, 123-41 du code de l'urbanisme stipule que « le projet de modification est soumis à l'enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;... »

Or la suppression de l'ER n°43 concernant la parcelle ZE 137 de 4 500 m² et le reclassement de ce terrain en zone Ucb permettent une emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes de 20 %.

La procédure de modification simplifiée ne semble pas pleinement justifiée.

Il convient de renforcer la démonstration, dans le rapport de présentation, de la non nécessité de faire appel à une modification du droit commun comme énoncé par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme puisqu'elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Dans l'hypothèse où ces résultats ne répondraient pas aux motifs de la modification simplifiée et conformément au L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de droit commun serait à envisager.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir prendre en considération les observations énoncées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU, dont la procédure est actuellement engagée.

- **Concernant la suppression de l'ER n°22**

Le PADD du PLU actuellement opposable prévoit, dans son orientation 4 « Mettre en place une nouvelle politique de déplacements », objectif 2 « améliorer les connexions entre les quartiers et développer l'accessibilité au centre-ville par des liaisons douces », action 4 de « encourager le covoiturage avec la **création de parkings relais à proximité des points de desserte de la navette Manosque-Vinon-Gréoux** ». La cartographie associée indique le secteur visé (rond bleu sur cet extrait du PADD).

L'ER n°22 était réservé à la création d'un **gymnase et de son parking attenant**, et non pas d'un parking relais ITER. Il n'est pas non plus situé au niveau du secteur visé dans le PADD. Par ailleurs, aucun emplacement réservé n'a été inscrit dans le PLU actuellement opposable pour la création d'un parking relais.





Ainsi, la suppression de l'ER n°22 n'est pas susceptible de modifier l'orientation n°4 du PADD.

On notera que la commune réfléchit bien à la question de l'amélioration des conditions de déplacement et du covoiturage dans le cadre de son projet de développement sur les Quartons, et plus généralement dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU (actuellement en cours).

- **Concernant la suppression de l'ER n°43**

Le rapport de présentation contient une justification de la procédure mise en œuvre. Il est mentionné que la procédure n'entre pas dans le cadre d'une modification de droit commun, puisqu'entre autres, elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il est expliqué par la suite les modifications apportées au règlement graphique, à savoir entre autres, la suppression de l'ER n°43 qui a été l'objet d'une **procédure de délaissement et une mise en demeure des propriétaires** ayant abouti à un **renoncement de l'ER** par la commune. Ainsi, **l'emplacement réservé n'existe plus depuis cette date**. Cette procédure de délaissement est clairement prévue et autorisée par le code de l'urbanisme. Cela nécessitait son **retrait du règlement graphique du PLU** dans un délai raisonnable, et a donc été traité par l'objet de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

En outre, il est mentionné par la DDTM le fait que le terrain anciennement concerné par l'ER n°43 est « reclassé » en zone Ucb. Or, ce terrain n'a pas été reclassé, puisqu'étant **déjà situé en partie en zone Ucb**.

La situation dans le PLU opposable, puisque l'ER n'existe plus légalement, **est donc celle d'un terrain constructible en zone Ucb, et il n'y a donc sur le fond aucune modification des droits à construire. La modification n°1 vient simplement retirer les mentions à cet ER dans l'ensemble du document.**

En complément, et même si cet argument est laissé de côté, les **possibilités de construction** (à savoir le potentiel de densification en dents creuses et en découpage parcellaire) à l'échelle de la zone Ucb est **évalué à plus de 10 ha** (évaluation faite dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours). Ainsi, **l'ER n°43 d'une superficie d'environ 4 600 m² en zone Ucb** ne représente que **4,6 % du total des possibilités de construction de la zone Ucb** (et non pas de plus de 20 %).

Quel que soit l'angle d'analyse choisi, le choix d'une procédure de modification simplifiée est donc pleinement justifié.

Sur la base de ces arguments, le rapport de présentation a été complété pour une meilleure compréhension.



AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE (ARS) PACA

Bonjour

La DREAL a sollicité mes services pour contribuer à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification n°1 de votre PLU.

Je souhaite ainsi porter à votre connaissance les observations suivantes sur des ajustements à réaliser :

- **EAU POTABLE et règlement** : les articles UB4, UC4, UE4, UF4, UP4, UT4 et UX4 indiquent en plus du raccordement obligatoire des constructions au réseau public AEP, que « Les eaux par captage privé (de type forage) sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas maillées avec le réseau d'eau potable public »

Conditions de desserte par les réseaux dans les zones U et AU :

Avant toute création ou extension de zone constructible, il est indispensable que la collectivité s'assure que la capacité du réseau est suffisante pour garantir une pression et un débit satisfaisants aux futures constructions.

Selon les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines (U) sont des secteurs déjà urbanisés (admettant déjà des constructions et en principe suffisamment équipés pour admettre des constructions supplémentaires) et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Selon l'article R. 151-20 du même code, les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans la mesure où les réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Dans ces zones, le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable doit donc être **obligatoire** dès lors que les constructions sont autorisées

- Le recours aux captages privés en doit pas devenir la règle ; ils peuvent en effet constituer une pression sur la ressource en eau, une porte d'entrée aux pollutions accidentelles de nappe, et leur qualité sanitaire n'est pas garantie. Dans certaines zones de périmètres de protection, les forages ne sont d'ailleurs pas tolérés. En règle générale les forages privés à usage domestique doivent être déclarés en mairie. Les forages privés à usage collectif sont soumis à autorisation préfectorale, et possible uniquement en zones A et N non desservies par le réseau public d'eau potable.
- Le règlement doit donc être corrigé en ce sens et ne pas permettre d'autorisation tacite de captages privés dans les zones U.



- **Risques vectoriel (maladies liées aux moustiques) :**

Les toitures terrasses ainsi que les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassins de rétention) permis par le PLU ne devront pas engendrer de prolifération de moustiques.

Le règlement peut édicter des prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages, par exemple : interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau et des terrasses sur plots, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale de coffrets techniques, étanchéité des regards, bassins de rétention hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires...),

La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :

https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016-Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

- **Air et risques d'allergie aux pollens :**

Le risque d'allergies aux pollens devenant de plus en plus prégnant, il est important de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens. Dans les conditions prévues par l'article R.151-43 du code de l'urbanisme, le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir, et interdire certaines essences en zone U et AU. L'article 13 peut donc être complété afin de prendre en compte ce risque, en ajoutant dans le règlement que le potentiel allergisant des essences doit être pris en compte dans le choix des espèces végétales apportées.

Le PLU peut s'appuyer sur les recommandations de l'ANSES de 2014 ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (voir les guides en ligne www.vegetation-en-ville.org), qui préconise notamment :

- o De diversifier les plantations,
- o D'éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Tous ces éléments sur les enjeux sanitaires ont été transmis à la commune lors de la note d'enjeux de l'Etat en mars 2021.

Je vous remercie de les prendre en compte, et reste à votre disposition pour tout complément.
Cordialement

Aucun des objectifs assignés à la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU (voir plus précisément l'arrêté municipal prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU) ne correspond à ces demandes concernant les enjeux sanitaires.

Les éléments de modification proposés par l'ARS **ne peuvent donc pas être intégrés à la modification simplifiée n°1 du PLU.**

Toutefois, la commune a pris note de ces remarques, qui avait déjà été transmis à la commune dans le cadre de la révision générale du PLU actuellement en cours.

Elles pourront être prises en compte dans ce cadre, ou éventuellement dans tout autre procédure d'évolution du document qui interviendrait en amont.



PARTIE 2/ MODIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUITE A LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

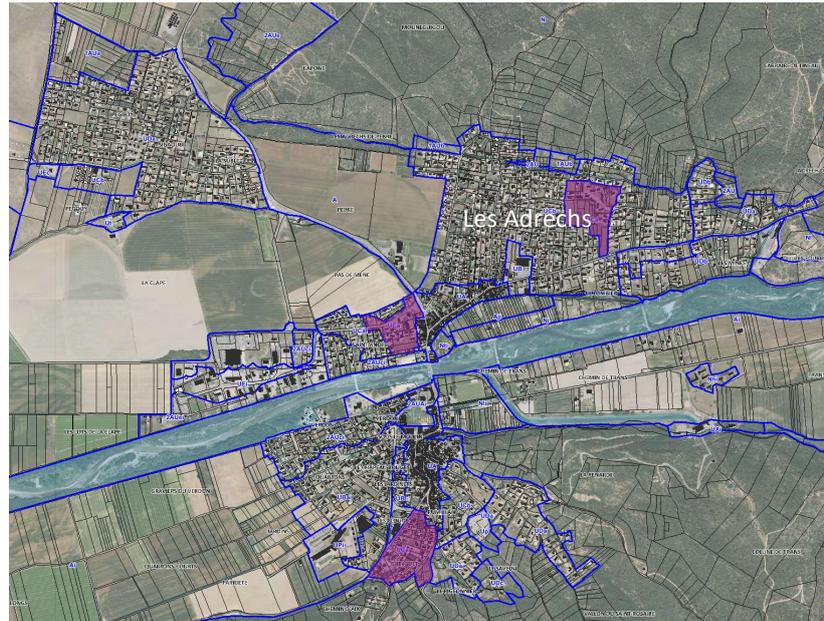
Comme mentionné en introduction, suite à la mise à disposition du public, la commune a constaté une erreur matérielle et a souhaité la modifier dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme, comme le prévoit la délibération de lancement de la procédure.

Il s'agit d'une erreur dans le règlement écrit (pièce 3.1.), à l'article 2 des dispositions générales dédié à la division du territoire en zones. L'évolution du règlement écrit est détaillée ci-après :

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Les zones urbaines comprennent plusieurs secteurs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none">• UC : zone d'habitation à densité moyenne, constituée pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs<ul style="list-style-type: none">○ UCa : zone d'habitation à densité moyenne, secteur centre et quartier des Adrechs○ UCai : zone d'habitation à densité moyenne, soumise au risques inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue○ UCb : zone d'habitation à densité moyenne, secteur de Pegouy	<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Les zones urbaines comprennent plusieurs secteurs : [...]</p> <ul style="list-style-type: none">• UC : zone d'habitation à densité moyenne, constituée pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs<ul style="list-style-type: none">○ UCa : zone d'habitation à densité moyenne, notamment sur une partie des Adrechs, de Saint-André et de la Ferrage○ UCai : zone d'habitation à densité moyenne, soumise au risques inondation (zone bleue) en cas de rupture de digue○ UCb : zone d'habitation à densité moyenne, notamment au niveau des Adrechs, à Pumillan et au sud de Pegouy.

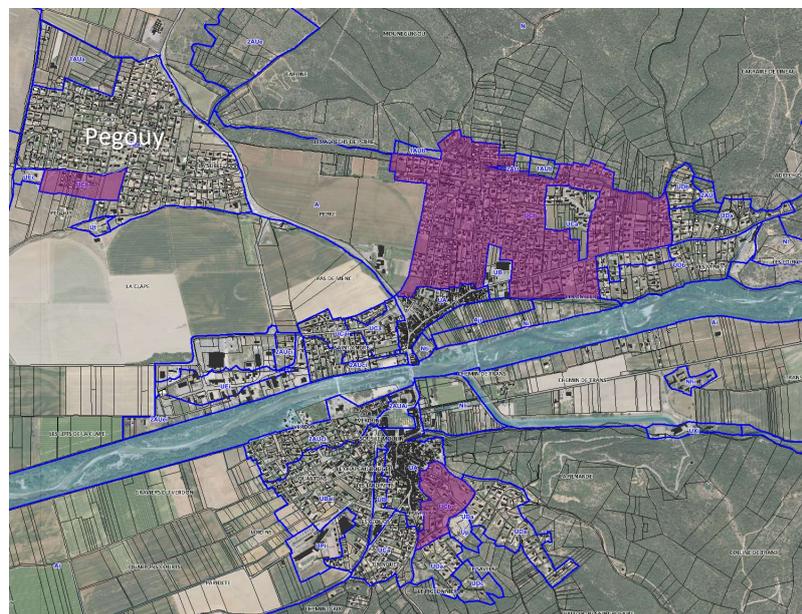
Les secteurs mentionnés dans le règlement du PLU actuellement opposable, à savoir en zone UCa le « secteur centre et quartier des Ardechs » et en zone UCb le « secteur de Pegouy » sont erronés.

La zone UCa correspond bien à une zone d'habitation à densité moyenne, mais uniquement sur une partie du quartier des Adrechs et non sur la totalité comme cela peut être interprété avec la mention « quartier des Adrechs ». Au total, on compatibilise 3 zones UCa, visibles sur la carte suivante :



Localisation des zones UCa du PLU actuellement opposable (en rose)

La zone UCb correspond quant à elle bien à une zone d'habitation à densité moyenne, mais pas au quartier de Pegouly (classé en grande partie en zone Uda – seul un secteur d'urbanisation récente est classé en zone UCb). On retrouve également d'autres zones UCb sur le territoire, visibles sur la carte suivante :



Localisation des zones UCb du PLU actuellement opposable (en rose)

Ainsi, les secteurs mentionnés ont été corrigés de manière à citer les bons quartiers concernés à savoir :

- UCa : zone d'habitation à densité moyenne, notamment sur une partie des Adrechs, de Saint-André et de la Ferrage ;



Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Affiché le

ID : 083-218301505-20221215-20221215_03-DE

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

- UCb : zone d'habitation à densité moyenne, notamment au niveau des Adrechs, à Pumillan et au sud de Pegouy.

Cette modification n'a aucune incidence sur le fond du projet et est sans enjeu autre qu'une meilleure cohérence du document. La justification de cette modification a été intégrée au rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU.