

DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

COMMUNE DE VILLENEUVE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE
VILLENEUVE



PIECE E : AVIS DES AUTORITES SPECIFIQUES

SOMMAIRE

N° d'ordre	Désignation des pièces
1	Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
2	Avis de la chambre d'agriculture
3	Avis du conseil départemental
4	Avis de l'Etat (préfecture des Alpes-de-Haute-Provence)
5	Avis du parc naturel régional du Lubéron



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

Dossier suivi par Patrice JADAULT

Tel. : 04.94.35.74.67

Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

Vos Réf :

Affaire suivie par :

Mail : contact@villeneuve.fr

Nos Réf : 01/20/06/2022

Objet : Modification de droit commun n°6
du PLU de la commune de Villeneuve.

La Directrice de l'INAO

à

**Monsieur Le Maire
Hôtel de ville
Place Aimé Aillaud
04180 VILLENEUVE**

REÇU LE

01 JUL. 2022

2208

Mairie de Villeneuve

La Valette-du-Var, le 20 juin 2022.

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 13 juin 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté de modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de Villeneuve est incluse dans les aires géographiques des AOC/AOP : « Pierrevert » « Banon », « Huile d'olive de Provence » et « Huile d'olive de Haute-Provence ». Elle est également incluse dans les aires géographiques des IGP : « Agneau de Sisteron », « Alpes de Haute-Provence », « Thym de Provence », « Farine de petit épeautre de Haute Provence », « Petit épeautre de Haute Provence » « Miel de Provence », « Génépi des Alpes » et « Méditerranée ».

Après étude de ce projet de modification de droit commun n°6 du PLU de la commune de Villeneuve, je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci affecte pas l'activité des AOP/AOC et des IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Copie DDT 04

La Directrice Marie GUITTARD
et par délégation Emmanuel ESTOUR

Service Technique

N/Réf : Urba_22_024
Objet : Avis Modification PLU -
Villeneuve
Dossier suivi par :
Sabine HAUSER
Tel : 06 23 69 16 32
Email : shauser@ahp.chambagri.fr

Bureaux décentralisés

Oraison
Av. Charles Richaud

Sisteron
Maison de l'Entreprise

La Mure Argens
Grande Rue

Siège Social

66 boulevard Gassendi
BP 117
04004 DIGNE LES BAINS Cedex
Tél : 04 92 30 57 57
Fax : 04 92 32 10 12
Email : accueil@ahp.chambagri.fr

REÇU LE

08 JUIL. 2022

2272
Mairie de Villeneuve

Digne les Bains, le 29 juin 2022

Monsieur le Maire
Mairie
Place André Aillaud
04180 VILLENEUVE

Monsieur le Maire,

Vous informez la Chambre d'Agriculture, par votre courrier du 13 juin 2022, reçu le 15 juin 2022, du projet de modification n° 6 du PLU de Villeneuve.

La modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2c sur le secteur de La Ricaude, sur une surface de 2,3 ha.

Le PLU, approuvé en 2006, a défini cette zone AU comme étant une zone non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation nécessite de justifier «*l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones*» (article L153-38 du Code de l'Urbanisme).

La délibération du Conseil Municipal du 04/10/2021 justifie que la zone a fait l'objet d'acquisitions foncières de la part de l'EPF PACA et qu'une convention de veille foncière est toujours en activité sur ce secteur. L'EPF a acquis environ 0,8 ha sur ce secteur correspondant à la première phase de projet.

La délibération précise qu'il n'existe pas de potentiel foncier équivalent en surface et de caractéristiques identiques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, même si les capacités de densification sont de près de 24 ha au sein de la zone urbanisée. Cependant le rapport de présentation de la modification n° 6 du PLU ne présente pas les éléments concernant l'analyse de ce potentiel de densification et devrait être complété en ce sens.

Le secteur de la Ricaude correspond à un secteur avec un projet d'urbanisation, depuis de nombreuses années et correspondant à une ancienne Zone d'Aménagement Différée. Le projet d'aménagement prévoit la construction d'environ 70 logements en deux phases, avec des densités moyennes de 25 logements par hectare.

Le secteur est classé dans un secteur de potentiel excellent pour la mise en valeur agricole et est irrigable, mais enclavé au sein de l'urbanisation actuelle. Il ne fait pas partie du périmètre de l'AOP Pierrevert et n'est pas inclus dans le projet de Zone Agricole Protégée du Val de Durance. Bien qu'étant régulièrement exploité, il n'est plus déclaré au titre de la PAC par une exploitation professionnelle.

Le secteur de projet est inclus dans un périmètre d'irrigation collective (ASA du Canal de Manosque) et dispose d'équipements d'irrigation. L'OAP du secteur de La Ricaude précise que les canaux d'irrigation sont à préserver. Nous vous proposons d'intégrer dans le règlement de la zone une distance de recul des habitations ou aménagements le long de ces canaux afin de permettre leur pérennité et leur entretien, selon les principes du règlement de l'Association Syndicale du Canal de Manosque.

Nous vous rappelons également que le SRADDET dans son objectif 49A demande d'éviter l'ouverture à l'urbanisation des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre 0 perte de surface irriguée à l'horizon 2030. Les futures évolutions du PLU de Villeneuve devront en tenir compte afin de maintenir le potentiel économique agricole du territoire.

Considérant la situation enclavée au sein de l'urbanisation du secteur de La Ricaude, la Chambre d'Agriculture émet un **Avis Favorable** sur le projet de modification n° 6 du PLU, sous réserve que le dossier de présentation apporte les éléments nécessaires sur l'absence de disponibilité de surfaces constructibles équivalentes au sein de l'enveloppe urbaine et permette de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération la meilleure.

Le Président de la
Chambre d'Agriculture des A.H.P.,



Copie : DDT04

Eliane BARREILLE

Présidente
du Conseil départemental

Monsieur Serge FAUDRIN
Maire
Hôtel de Ville
Place Aimé Aillaud
04180 VILLENEUVE

REÇU LE
25 JUL. 2022
2356
Mairie de Villeneuve

MAPL/MR - 22-D02844



Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le 15 juin 2022, votre projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux dispositions de l'article L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette procédure, lancée par une délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2021, concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2C de la Ricaude ainsi que la suppression du plan des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) devenues caduques et des lotissements.

Les espaces ouverts à l'urbanisation correspondent aux secteurs 1 et 2 en constituant la partie sud et limités à l'est par la RD 4096. Aucune création d'accès sur cette dernière n'est prévue, la desserte s'effectuant depuis la contre allée existante et le chemin des Louves. Un espace planté de 25 mètres de profondeur sera aménagé en limite de la route départementale. Ces modalités ainsi que les objectifs de mixité d'habitat prévus n'appellent pas d'observation du Département.

Enfin, à l'occasion de cette procédure, un emplacement réservé reliant le nouveau quartier au lotissement des Louves est supprimé. Bien qu'initialement destiné à une voie de liaison routière, celui-ci ne peut-il être, en partie, maintenu afin de créer un cheminement piéton ? Je vous remercie par avance pour votre retour sur ce point spécifique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Eliane BARREILLE

08 AOUT 2022

2530
Mairie de Villeneuve

Digne-les-Bains, le 08 10 2022

Pôle Urbanisme/Planification
Affaire suivie par : Fabienne Guérin
04.92.30.55.75
fabienne.guerin@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

362 - 2022

La Préfète des Alpes-de-Haute-Provence
à
Monsieur le Maire
Place Aimé-Aillaud
BP 19
04 180 VILLENEUVE

OBJET : Commune de VILLENEUVE – Modification de droit commun n°6 du PLU

Par courrier du 13 juin 2022, reçu le 15 juin en préfecture, vous m'informez du projet de modification de droit commun de votre plan local d'urbanisme (PLU), prescrit par délibération du conseil municipal le 4 octobre 2021. Le principal objectif est l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU2c et U2apm du secteur de la Ricaude. Secondairement viennent la suppression d'emplacements réservés (ER), la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Ricaude et enfin la modification d'annexes.

La zone AU2c fut inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) en 2006, il y a donc plus de 9 ans. La délibération de prescription justifie d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune via l'établissement public foncier (EPF), ainsi que de « l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Ainsi, la démarche est en adéquation avec les articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-38 du code de l'Urbanisme (CU). La modification de droit commun présentée ici est donc la procédure adaptée pour faire évoluer le PLU.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA).

Après examen de votre projet, il s'avère qu'il suscite de ma part des remarques dont vous trouverez ci-dessous le détail.

1. Au niveau des logements

Le projet indique que « *l'aménagement du site sera pensé de façon intergénérationnelle. Ainsi les logements réalisés à l'interface avec le chemin de la Louve devront être adaptés à des résidents seniors* ». Le texte cite ensuite les différentes typologies qui seront présentes : « *superposé, mitoyen, en bande ou isolé* ». Il manque la précision de la taille des logements, et le besoin en petits logements de type T2 ou T3. Le fait de proposer des petits logements n'interdit pas l'accès à une terrasse, ce qui rend le logement qualitatif.

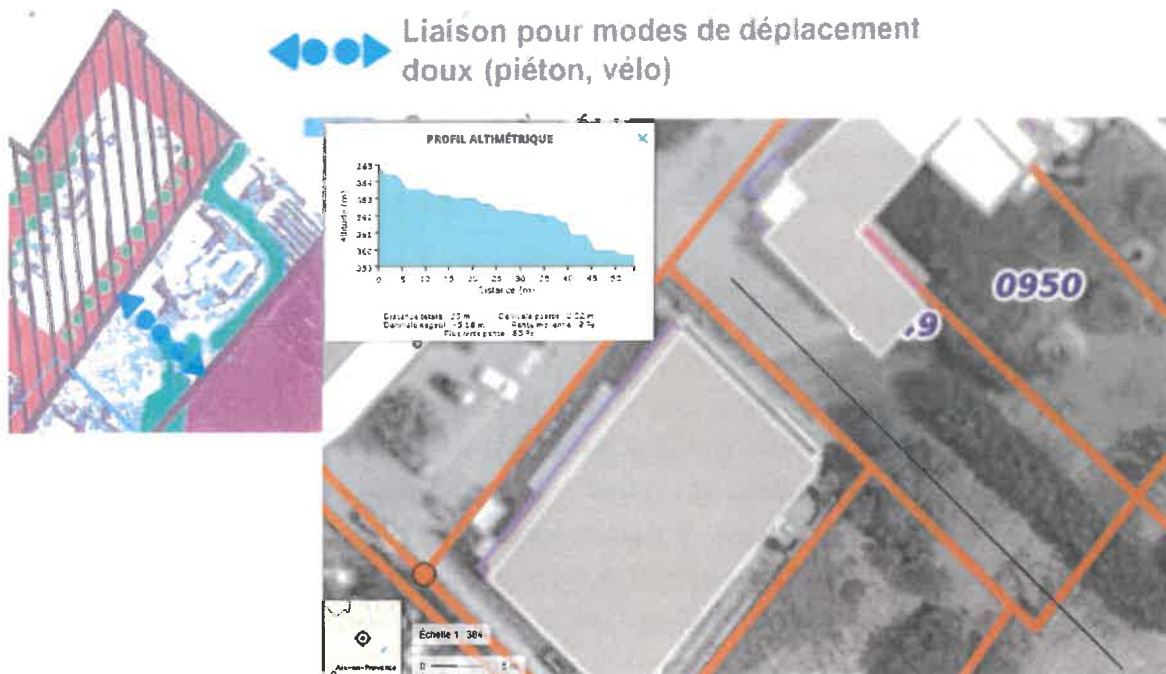
Dans le PLU opposable, l'OAP de la Ricaude mentionne la possibilité de construire des bâtiments collectifs en R+2. Dans le projet, la hauteur des bâtiments devient limitée à un étage (R+1). Si la densité de logement annoncée, 27 logements par hectare, est compatible avec les dispositions du SCoT DLVA, il vous appartient de justifier l'évolution de la règle de hauteur au sein de l'OAP.

2. Les déplacements

Le PLU opposable stipule dans le paragraphe « *actions* » de l'OAP « *La desserte globale de cette zone AU est prévue de façon à ne proposer aucune voie en impasse [...]* ». Or l'aménagement présenté en p. 22 montre une aire de retournement à aménager, au sud de la parcelle portant des bâtiments des services techniques. Sur le PLU opposable est figuré en jaune une voie de desserte à réaménager. Elle est prolongée par une piste. Est-ce qu'il n'est pas possible de rejoindre cet accès qui existe déjà, ne serait-ce qu'en sens unique ou pour une piste cyclable ?



Sur l'OAP opposable de 2006, une liaison douce est inscrite entre la place de la Ricaude (en bordure du chemin des Louves) et le secteur 3. Le passage existe déjà. Il n'est pas repris sur le schéma de l'OAP proposée. Le terrain est effectivement en pente. Malgré tout un ER aurait toute son importance ici, pour des piétons, le long du supermarché : la descente est dans le bon sens.



L'OAP n'explique rien au sujet des transports en commun et la desserte locale ou d'éventuelles possibilités d'aménagement. Seule la présence d'un arrêt de bus est mentionnée. Les habitants seront-ils contraints d'utiliser leur véhicule personnel ?

Sur les plans, il semblerait que le tracé sud-est de l'OAP de la Ricaude empiète sur la route départementale RD 4096. Ce point est à vérifier.

3. La suppression de l'ER 2/31

Cet ER de 100 m² est situé entre le quartier existant des Louves et le futur quartier qui sera accueilli dans la zone AU2c (p. 11). Il est cité comme « *liaison potentielle interquartier limitée* » sur l'OAP opposable. Le projet mentionne « *la réalisation d'une voie de liaison avec une intersection à l'endroit projeté à travers l'ER 2/31 semble aujourd'hui irréalisable : la voie serait inévitablement réduite par un goulot d'étranglement à l'entrée du lotissement et serait donc inadaptée à la réalisation d'une voie de liaison* ». Pourtant l'accès dans le lotissement existant est d'une largeur « normale » et l'autre côté reste à construire. Cette justification est insuffisante.

Cet ER devrait être maintenu, ne serait-ce que pour assurer des liaisons douces entre les deux quartiers, en prévision des équipements publics et des commerces prévus pour l'urbanisation de la zone AU2c : il faut faciliter leur accès à pied.

Les justifications concernant la suppression de l'ER doivent être plus abouties.

4. La gestion des eaux pluviales

Il n'est rien précisé quant à la gestion des eaux pluviales.

Le projet ne mentionne pas la nécessité d'éviter l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau des parkings, ce qui permet de participer notamment à la prévention des risques naturels (article L. 101-2 du CU).

5. La végétalisation du secteur

La bande paysagère annoncée le long de la RD 4096 sera plantée de 3 strates. Il serait utile de préciser « avec des plantes locales ». De même, la légende du schéma de la p. 22 « espaces plantés » peut être complétée « avec des espèces arborées et arbustives locales ».

La possibilité de végétaliser des toitures des logements de plain-pied est excellente. Mais pourquoi la restreindre à ces logements et uniquement sur au secteur 1 ?

En p. 113 du rapport de présentation de PLU sous format pdf, dans le paragraphe sur le renouvellement urbain, sont mentionnés « ...les futurs besoins d'habiter avec les secteurs AU de la Bugadière et de la Ricaude. L'aménagement futur de ces secteurs est par ailleurs inscrit dans une démarche de qualité et de mise en valeur des espaces naturels ». Cette démarche n'apparaît pas suffisamment dans le projet, à part le long du chemin des Louves et de la RD 4096. Le traitement paysager prévu dans le PLU autour des bâtiments techniques a disparu et la « valorisation de la bande végétalisée transversale » a été réduite à un petit parc à l'ouest de la ferme. Les voies de desserte ne semblent pas être arborées alors que c'est indispensable pour prévenir le phénomène d'îlots de chaleur urbains et pour protéger les piétons de la canicule estivale. Cela augmente la qualité du cadre de vie et encourage les modes doux.

De même, est-ce que les aires de stationnement seront plantées d'arbres ?

6. La ressource en eau potable

Le projet va permettre l'accueil de 150 à 180 nouveaux habitants. Le rapport de présentation stipule : « L'approvisionnement en eau potable sera renforcé dans le cadre de la sécurisation du Val de Durance par l'eau du Verdon ». Est-ce que l'approvisionnement en eau actuel est suffisant pour accueillir la nouvelle population ? Si non, est-ce que la démarche a été initiée au niveau de DLVA ?

7. Les énergies

L'OAP ne mentionne rien par rapport à la production énergétique à partir de sources renouvelables alors que c'est l'un des objectifs que doivent atteindre les collectivités publiques (art. L. 101-2 du CU). L'OAP pourrait demander par exemple à ce que le pôle santé et la salle commune soient recouverts de panneaux solaires et que les parkings soient assortis d'ombrières.

Le projet cite les gaz à effet de serre (GES) et la nécessité de les réduire. Pourquoi les constructions en bande et/ ou avec un étage ne sont-elles alors pas préconisées ? Seul le chauffage est critiqué alors que l'utilisation de la climatisation est également énergivore et émettrice de GES, et contribue aux effets d'îlots de chaleur urbain.

8. Autres points

La légende des canaux d'irrigation a disparu sur le nouveau schéma d'aménagement.

Il faudrait éclaircir le paragraphe concernant l'agriculture. Il semblerait que la distinction soit faite entre une zone AU2 et AU2c alors qu'il s'agit du même lieu.

Le projet pourrait prendre en compte la trame noire en imposant des contraintes à la forme de l'éclairage public.

En conclusion, au vu des éléments détaillés ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet sous réserves d'apporter les compléments de justifications mentionnés ci-avant.

Pour la Directrice Départementale des Territoires,
Le chef du Service Urbanisme et Connaissances des
Territoires

Grégory ROOSE



En 2019, votre commune interrogeait le Parc sur la modification des orientations d'aménagement de ce secteur. Nous joignons à cet avis et pour rappel, les éléments portés à la connaissance de la commune à cette époque.

Je reste à votre écoute pour tout complément et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir, une fois la procédure de révision terminée, une copie du document approuvé au format numérique.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes plus cordiales salutations.

Pour la Présidente du Parc naturel régional du Luberon et par délégation, la Directrice,
Laure GALPIN

