

Commune de **VITROLLES** – Département des Hautes-Alpes

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)



Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2015
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2022
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du







1. CDPENAF

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers (CDPENAF) s’est réunie le 2 décembre 2022 concernant le projet de PLU de Vitrolles et a émis les avis suivants :

- **Avis favorable** au titre de l’impact naturel, agricole, forestier ;
- **Avis favorable** sur le projet de STECAL ;
- **Avis favorable** sur le règlement des extensions et annexes des habitations en zones A et N.



2. DIRECTION DEPARTEMENTALES DES TERRITOIRES (DDT)

Le Préfet des Hautes-Alpes a formulé un courrier en date du 29 décembre 2022 afin de formuler son avis relatif au projet de PLU.

Il est souligné que **le dossier de PLU est complet et a correctement intégré les thématiques suivantes** :

- la cohérence entre le PADD et le projet ;
- la loi montagne ;
- la gestion économe de l'espace dont le respect de la loi ALUR, la compatibilité avec le ScoT (en matière de gisement foncier, densité de logements, gisement de l'habitat, densité des zones d'habitat, gisement économique), et la justification du projet avec le gisement habitat ;
- la gestion des réseaux d'assainissement ;
- l'environnement et la biodiversité dont les zones humides, l'évaluation environnementale et l'étude des incidences Natura 2000 ;
- la préservation des terres agricoles ;
- la lutte contre le changement climatique.

La DDT pointe un **élément majeur de fragilité** concernant la gestion de la ressource en eau potable :

Extraits de l'avis	Réponse de la commune de VITROLLES
<p>Les procédures d'autorisation pour les sources des Combes / Ceas, Querlie Haute et Querlie Basse initiées en 2008 n'ont jamais été menées à terme.</p> <p>Le rapport de l'hydrogéologue réalisé en 2007 devra être réactualisé.</p> <p>La qualité de l'eau provenant de la source des Combes / Ceas connaît des non-conformités : la commune sera tenue d'installer un système de traitement de l'eau sur ce réseau.</p> <p>Il est impératif que la commune relance les procédures d'autorisation de distribuer de l'eau destinée à la consommation humaine.</p> <p>EN RESUME :</p> <p>Il est nécessaire que la commune de Vitrolles s'engage résolument dans la procédure d'autorisation des trois captages situés sur son territoire : Combe/céas, Querlie haute et Querlie basse..</p> <p>Elle devra avant l'approbation de son PLU :</p> <ul style="list-style-type: none">- réviser le rapport préalable à la visite de l'hydrogéologue agréé (réalisé en 2007 par le cabinet d'études EDACERE)- puis une fois ce rapport révisé, demander à l'ARS (service santé environnement) la nomination d'un hydrogéologue agréé qui statuera sur les périmètres de protection des 3 captages. Pour ce faire elle pourra solliciter l'assistance d'IT05.	<p>La municipalité s'engage à faire avancer la procédure d'autorisation des captages.</p> <p>Pour information, un hydrogéologue agréé de l'ARS a effectué des vacations en 2015 concernant les captages d'eau potable.</p> <p>Le 4 avril 2023, Mme le Maire a rencontré l'ARS ainsi qu'IT05. Une convention va être signée afin qu'IT05 aide les élus à choisir un bureau d'étude. Par ailleurs un hydrogéologue de l'ARS viendra le 9 mai à Vitrolles.</p> <p>La Municipalité poursuivra la procédure de PLU en parallèle de ces actions, notamment la tenue de l'enquête publique, afin de ne pas perdre trop de temps.</p>



La DDT pointe des éléments à faire évoluer :

Extraits de l’avis

Entrée de ville – urbanisation en bord de voie à grande circulation (RD1085 et A51) :

Les règlements des zones A et N en limite de la RD1085 et de l’autoroute A51 dans la zone des Vivas autorise les habitations des exploitants (agricole ou forestier).
Sans étude amendement Dupont, ce type de construction n’est pas autorisé.

Réponse de la commune de VITROLLES

Le règlement est rédigé de la manière suivante :

* *Implantation des constructions*

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

- *Cas général* : Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de :
 - 100m par rapport à l’axe de l’A51,
 - 75m par rapport à l’axe de la RD1085,
 - 12m par rapport à l’alignement des autres routes départementales,
 - 5m par rapport à l’alignement des autres emprises publiques et voies ;
- *Cas particuliers* : Les bâtiments d’exploitation agricole ou forestière doivent être édifiés en respectant un recul minimum de :
 - 50m par rapport à l’axe de l’A51,
 - 35m par rapport à l’axe de la RD1085,
 - 12m par rapport à l’alignement des autres routes départementales,
 - 5m par rapport à l’alignement des autres emprises publiques et voies ;
- *Exception* : Dérogation possible en cas d’adaptation, changement de destination, réfection, extension ou surélévation des constructions existantes.

L’article L111-7 du CU dispose que l’interdiction des constructions en bordure de la RD85 et de l’A51 ne s’applique pas aux bâtiments d’exploitation agricole.
Nous avons donc respecté les dispositions de cet article.
Les habitations des exploitants n’étant pas des bâtiments d’exploitation mais des logements, ils font partie du cas général rédigé au règlement : recul de 100m/axe A51 et 75m/axe RD1085.
Aucune étude amendement Dupont n’est nécessaire.
Une précision sera apportée pour plus de clarté « (hors habitation des exploitants) »



Entrée de ville – urbanisation en bord de voie à grande circulation (RD1085 et A51) :

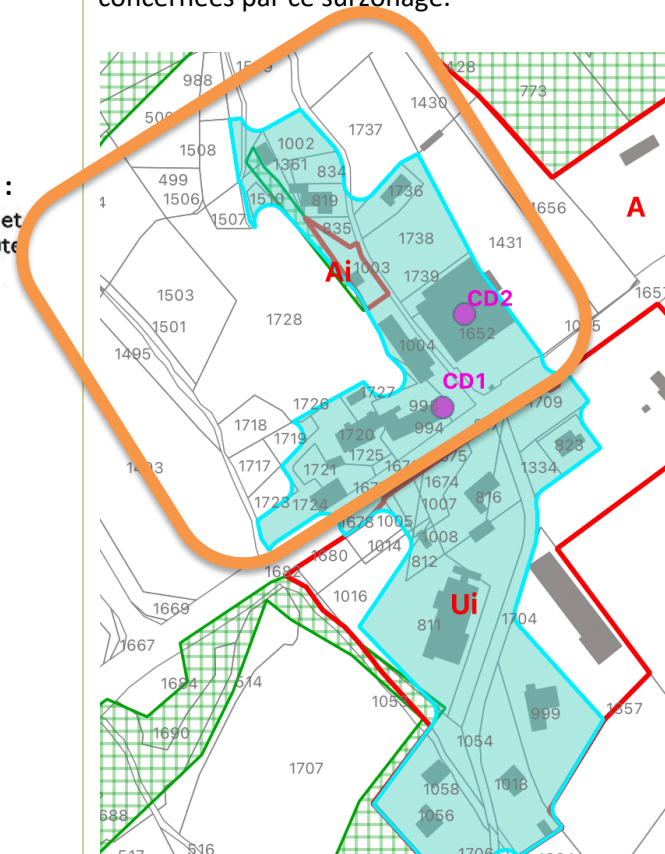
Les règlements, écrits et graphiques, devront créer un sur zonage sur une bande de 75 m de part et d’autre de l’axe de la RD1085 et sur une bande de 100 m de part et d’autre de l’axe de l’autoroute A51 pour y appliquer les limitations de l’article L111-7 du Code de l’Urbanisme.

Ce sur zonage ne concerne pas les zones Ui, Uic et Uip qui sont déjà urbanisés.

Le surzonage sera ajouté au règlement graphique afin de faciliter l’instruction. Il ne concernera pas en effet les zones Ui, Uic et Up déjà urbanisées, ainsi que les quelques constructions au Nord de la RD1085.

L’article L111-6 du CU dispose que : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de... ».

Les constructions dans le rectangle orange étant incluses dans la PAU dessinée par la DDT (polygone bleu), elles ne seront pas concernées par ce surzonage.





<p>Risques radon :</p> <p>Le rapport de présentation fait état du risque d'émanation du radon. La carte du zonage communal qui apparaît est un document du BRGM non réglementaire dont les données ne sont pas à jour. L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français peut être cité comme référence. La carte du zonage est disponible sur le site de l'Autorité de Sureté Nucléaire,</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour en ce sens.</p>
<p>Rapport de présentation :</p> <p>Le règlement doit en outre comporter un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Cet inventaire est effectué en page 47 du tome 1 et les besoins sont exposés page 124 du tome 2, mais il n'est pas fait de distinction entre les types de véhicule. Il conviendrait de le préciser sur ce point.</p>	<p>Le rapport de présentation sera mis à jour en ce sens : il n'y a à ce jour aucun stationnement de véhicule hybride ou électrique, ni de stationnement vélo.</p>
<p>Rapport de présentation :</p> <p>Le rapport ne présente pas les indicateurs nécessaires à l'analyse de l'application du plan conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Les indicateurs de suivi figurent page 223 du rapport de présentation tome 2 pour le volet milieu naturel et page 227 pour les autres items environnementaux. Nous comprenons qu'ils ne sont pas correctement exprimés ou suffisamment développés ; des modifications seront apportées.</p>
<p>OAP :</p> <p>Il conviendrait d'ajouter une OAP pour la zone du Vivas afin d'assurer le traitement de l'interface route/zone de part et d'autre de la route départementale.</p>	<p>La Municipalité ne souhaite pas donner suite à cette recommandation. En effet, la zone du Vivas est déjà existante, avec aucune dent creuse en façade sur la RD, donc aucune urbanisation nouvelle n'est prévue et l'OAP ne permettrait pas d'imposer des changements aux constructions existantes. Par ailleurs, les élus soulignent que des progrès ont été constatés dans le traitement de l'interface avec la RD ces dernières années.</p>



<p>Règlement :</p> <p><u>Dispositions générales :</u> A l'article 16 il serait plus clair de simplement prévoir que « Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir » sans faire référence à l'article L.421-3 et encore moins le citer.</p> <p>A l'article 23, il est recommandé de reprendre la définition d'extension proposée par le lexique national d'urbanisme : « agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».</p>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens</p>
<p>Règlement de la zone U :</p> <p>Il conviendrait de se conformer à l'avis du syndicat mixte du Scot qui demande de ne pas autoriser les commerces en zone Ui, et nous ajouterons Ue, mais seulement dans les anciens bourgs (zone Ua).</p>	<p>La Municipalité accepte d'interdire les commerces dans la zone Ui ; le règlement sera modifié en ce sens. Elle refuse cependant d'interdire les commerces en zone Ue car il s'agit des zones d'équipement en cœur des deux entités urbaines principales (Plan de Vitrolles et Haut Vitrolles) ; elles ont un positionnement idéal pour accueillir des commerces de proximité (celle du Plan accueil déjà l'auberge).</p>
<p>Règlement de la zone A :</p> <p>L'article A1.2 admet les activités d'accueil à la ferme alors que cette option a encore récemment été interdite dans le cadre de la loi ELAN de 2018. Il convient donc de n'autoriser les gîtes, chambres d'hôte, camping, etc à la ferme que sous la forme :</p> <ol style="list-style-type: none">1) de changement de destination de bâtiment existant (dûment identifié),2) d'extension mesurée ou annexe d'habitation existante, Tout en conservant la réserve relative à la compatibilité avec l'activité agricole.	<p>Le règlement sera modifié en ce sens</p>
<p>Règlement de la zone N :</p> <p>Même remarque que pour la zone A</p>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens</p>



<p>Tome 2 du rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none">x page 34, la légende est illisible,x page 223, il est fait référence à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme qui a été abrogé, à présent il s'agit de l'article R.151-3.x Page 207 et suivantes : il y a un problème dans l'enchaînement de la numérotation des sous-titres, aisément visible dans le sommaire page 5 ;	<p>Le rapport de présentation sera modifié en ce sens</p>
<p>PADD :</p> <ul style="list-style-type: none">x La citation de l'article L.151-5 n'est pas à jour de la loi climat approuvée le 22 août 2021.	<p>Le PADD sera modifié en ce sens</p>
<p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none">x mettre à jour la référence réglementaire sous le titre de chaque zone (pages 42, 92 et 105) : il ne s'agit plus des articles R.123-5 à 7, mais R.151-18, 20, 22 et 24 du code de l'urbanisme ;x zone A, art. 1.1 (page 94) cocher artisanat et commerce de détail en précisant « sous condition » puisqu'il est précisé que le tableau s'applique aussi au STECAL Ai.	<p>Le règlement sera modifié en ce sens</p>



3.INAO

L’institut national de l’origine et de la qualité a déclaré ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet de PLU dans la mesure où celui-ci n’affecte pas l’activité des AOC / AOP et IGP concernées.



4. DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Le Département a formulé un courrier en date du 8 février 2023 afin de formuler son avis relatif au projet de PLU.

Extraits de l’avis	Réponse de la commune de VITROLLES
<p>En application du code de la voirie routière, le projet communal de création d’une aire de covoiturage au carrefour entre les RD 1085 et RD 220, nécessitera l’obtention d’une permission de voirie.</p> <p>En effet, l’emprise envisagée de 630 m² apparaît insuffisante pour tenir compte des différentes contraintes du site en matière de sécurité routière, de maintien de l’accès de service de l’A51 et d’insertion dans le paysage.</p> <p>Aussi, je vous invite à préciser votre projet afin d’intégrer au PLU l’ensemble des dispositions nécessaires à sa réalisation, notamment en termes d’emprise et de zonage.</p>	<p>Cet emplacement réservé n’est pas fondamental. La Municipalité choisit de le supprimer.</p>



5.SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE L’AIRE GAPENÇAISE

Le syndicat mixte du SCOT a formulé un courrier en date du 1^{er} décembre 2022 afin de formuler son avis relatif au projet de PLU.

Les observations et remarques suivantes ont été formulées :

Extraits de l’avis	Réponse de la commune de VITROLLES
<p>Développement résidentiel : OBSERVATION :</p> <p>Les zones Ue d’équipements d’intérêt collectif ne sont pas comptabilisées par le syndicat mixte dans les surfaces urbanisables du projet de PLU si elles sont destinées aux équipements publics (et logements de fonction encadrés). Il est suggéré de modifier le règlement de la zone afin ne pas autoriser les nouveaux logements.</p>	<p>Il existe actuellement des logements communaux en zone UE. La Municipalité accepte d’interdire la création de nouveaux logements mais permettra l’adaptation, la réfection et l’extension des logements existants.</p>
<p>Développement résidentiel : OBSERVATION :</p> <p>Il est suggéré d’indiquer une densité minimale via l’outil OAP sur les unités foncières en densification/extension tel que pointé au dossier tome 2 (p107) notamment au niveau de Plan de Vitrolles</p>	<p>L’OAP de Plan de Vitrolles sera complétée afin d’afficher le nombre de logements minimum à réaliser sur les espaces entre l’urbanisation existante et le cours d’eau. <i>NB : Corriger tome 2 page 108 couleur échangées – 38 images superposées</i></p>

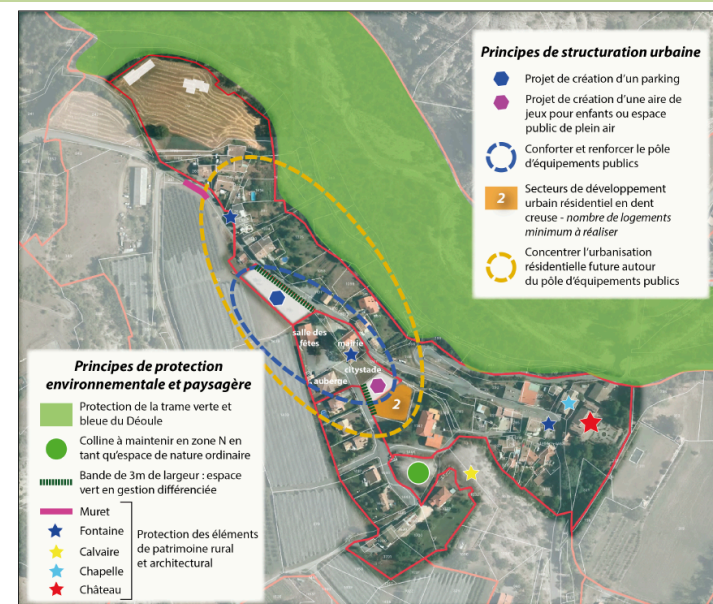


Schéma de principe de l'OAP n°1

Développement économique et commercial / agriculture :

OBSERVATION :

Il est suggéré de modifier le règlement de la zone Ui afin ne pas mentionner les constructions « commerciales », destinations non autorisées sur la zone.

La Municipalité accepte d'interdire les commerces dans la zone Ui ; le règlement sera modifié en ce sens.

Développement économique et commercial / agriculture :

OBSERVATION :

Le SCoT autorisant les activités commerciales au niveau du centre-bourg, il convient de préciser sa localisation et modifier le règlement en conséquence au projet de PLU.

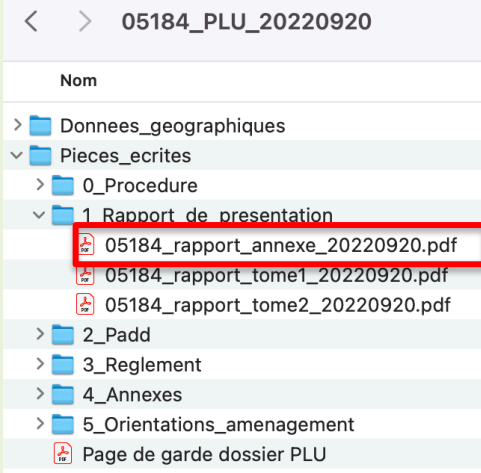
La Municipalité accepte d'interdire les commerces dans la zone Ui ; le règlement sera modifié en ce sens. Elle refuse cependant d'interdire les commerces en zone Ua, Ub et Ue ; elle souhaite en effet permettre l'égalité des chances d'installation d'un commerce sur la commune. Etant donné le profil de la commune, si un ou deux commerces souhaitent s'installer, les élus ne voudraient pas restreindre leur possibilité d'implantation en matière de localisation.



Développement économique et commercial / agriculture :

REMARQUE :

Le diagnostic agricole réalisé par Terr’Aménagement n’apparaît pas dans les pièces transmises.



Ce document figure dans les pièces transmises, dans l’onglet « pièces écrites » puis « 1_rapport de présentation »

Trame verte et bleue / paysage :

OBSERVATION :

Compte-tenu de la présence d’une zone Natura 2000 et de zones humides autour du lit de la Durance, il est suggéré de reclasser en Ns la partie de la zone Uic concernée par la zone humide identifiée à l’inventaire,

Cette demande ne peut être suivie car la zone Uic pointée correspond à la zone actuellement exploitée pour la carrière. Le classement en zone Ns remettrait en cause cette activité autorisée par arrêté préfectoral.

Trame verte et bleue / paysage :

OBSERVATION :

Comme le demande le Document d’Orientations et d’Objectifs sur les « interfaces route/zone d’activités », il est suggéré de réaliser une Orientation d’Aménagement et de Programmation à l’échelle de la zone du Vivas afin d’assurer notamment un traitement paysager de l’interface route/zone d’activités de part et d’autre de la route départementale

La Municipalité ne souhaite pas donner suite à cette recommandation. En effet, la zone du Vivas est déjà existante, avec aucune dent creuse en façade sur la RD, donc aucune urbanisation nouvelle n’est prévue et l’OAP ne permettrait pas d’imposer des changements aux constructions existantes. Par ailleurs, les élus soulignent que des progrès ont été constatés dans le traitement de l’interface avec la RD ces dernières années.



6.MRAE (MISSION REGIONALE D’AUTORITE ENVIRONNEMENTALE)

Extraits de l’avis	Réponse de la commune de VITROLLES
<p>Qualité, complétude et lisibilité du dossier :</p> <p>Le résumé non technique n’est pas identifiable et ne reprend pas sous une forme synthétique toutes les informations prévues à l’article R151-3 du code de l’urbanisme.</p> <p>La MRAe recommande de réaliser un résumé non technique conforme aux dispositions de l’article R151-3 du code de l’urbanisme.</p>	<p>En effet le RNT n’est pas clairement identifié et structuré – cela sera modifié en repartant sur la base des chapitres 2.9 à 2.11 du rapport de présentation tome 2.</p>
<p>Indicateurs de suivi :</p> <p>Les indicateurs de suivi des incidences du PLU sont présentés de façon dispersée et insuffisamment détaillés. Ils ne définissent pas de critères de mesure d’unité et de valeur de référence à un temps donné (état zéro, objectifs à six ans, périodicité annuelle) ni de dispositif de renseignement et de pilotage permettant de disposer d’une base d’analyse pour assurer les bilans successifs du PLU et évaluer l’impact du projet de PLU sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal.</p> <p>La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU, afin de le rendre plus opérationnel.</p>	<p>Les indicateurs de suivi figurent page 223 du rapport de présentation tome 2 pour le volet milieu naturel et page 227 pour les autres items environnementaux.</p> <p>Ils pourront être synthétisés dans un unique chapitre et quelques peu complétés.</p>
<p>Besoins fonciers et gestion économe de l’espace :</p> <p>La MRAe relève que les grands équilibres environnementaux du territoire communal apparaissent préservés, notamment grâce à la localisation de l’essentiel du développement urbain du PLU sur l’emprise ou en continuité de l’urbanisation existante et à l’encadrement par des OAP.</p> <p>Le projet de PLU propose une réduction de l’enveloppe urbaine d’environ 14 ha par rapport à celle du POS.</p> <p>La MRAe souligne positivement la diminution de l’emprise à vocation d’habitat qui traduit le souhait de la commune de maîtriser l’étalement urbain.</p>	<p>Aucune réponse nécessaire</p>



<p>Eau potable :</p> <p>Les périmètres de protection des captages⁵ de Ceas, Querlie Haute et Querlie Basse sont en cours de création.</p> <p>Pour la MRAe, en l’absence d’autorisations et compte tenu des non-conformités bactériologiques récurrentes la qualité de l’eau provenant de la source des Combes/Ceas signalées par l’ARS, la protection de la santé de la population n’est pas garantie.</p> <p>La MRAe recommande de conditionner l’ouverture effective à l’urbanisation, à la finalisation des procédures d’autorisation des périmètres de protection des captages et à la garantie d’une ressource de qualité.</p>	<p>Cf. avis DDT</p>
<p>Assainissement :</p> <p>La MRAe relève une contradiction sur le secteur des Combes, entité urbaine où un développement urbain est programmé. Ce secteur est en zone Ub, dont le règlement prescrit le raccordement au réseau collectif d’assainissement alors que le plan des réseaux d’assainissement (annexe 4.2.2) montre qu’il n’est pas raccordé. De plus, ce secteur présente une mauvaise aptitude des sols à l’ANC, alors que l’OAP les Combes présente un potentiel de 6 et 8 logements.</p> <p>La MRAe recommande de mettre à jour l’état des lieux de l’assainissement collectif et non collectif sur l’ensemble de la commune et de démontrer que les performances des systèmes d’assainissement collectif et non collectif sont adaptées au développement envisagé de l’urbanisation.</p>	<p>Le règlement dispose que :</p> <p>En l’absence de réseau public de collecte, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Les dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.</p> <p>La municipalité souhaitait mettre en place un assainissement collectif aux Combes à la fin des années 2000. L’agence de l’eau a alors établi une carte d’assainissement de la commune recommandant aux Combes de rester en ANC, justifiant que le terrain se prête parfaitement à l’ANC.</p>
<p>Risques naturels :</p> <p>Cependant, la MRAe note que les incidences des risques de glissement de terrain et ravinement ne sont pas traitées dans l’étude des projets d’aménagement identifiés par le PLU. Dès lors, cette absence d’analyse ne permet pas démontrer que les choix d’urbanisation sur les secteurs de Plan de Vitrolles et Haut de Vitrolles ont été menés afin de garantir la sécurité des personnes.</p> <p>La MRAe recommande d’évaluer les incidences des risques de glissement de terrain et de ravinement et, plus globalement, de justifier de la prise en compte des risques naturels dans les choix d’urbanisation des secteurs de Haut Vitrolles et Plan de Vitrolles.</p>	<p>Rapport de présentation tome 1 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Page 232 : carte de l’aléa glissement de terrain- Page 233 : carte de l’aléa ravinement <p>Le rapport de présentation tome 2 aux pages 32 et suivantes (1.3 Explication des choix retenus pour la délimitation des zones ») sera complété pour analyser la prise en compte de ces risques sur les choix d’urbanisation</p>



Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires :

La MRAe relève que les continuités écologiques communales ne prennent pas en compte la trame noire correspondant à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par des espèces nocturnes (notamment les chiroptères). Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite en effet des corridors écologiques, similaires à la trame verte et bleue.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales.

Un complément sera apporté au dossier :

Il existe à Vitrolles peu de pollution lumineuse.

L'éclairage concerne 2,8% de la commune, sachant que l'éclairage sur les espaces résidentiels est éteint de 23h à 6h pour ne pas déranger la faune nocturne.

Paysage :

La MRAe recommande de proposer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) paysagère prenant en compte l'interface route/zone d'activités du Vivas.

La Municipalité ne souhaite pas donner suite à cette recommandation. En effet, la zone du Vivas est déjà existante, avec aucune dent creuse en façade sur la RD, donc aucune urbanisation nouvelle n'est prévue et l'OAP ne permettrait pas d'imposer des changements aux constructions existantes. Par ailleurs, les élus soulignent que des progrès ont été constatés dans le traitement de l'interface avec la RD ces dernières années.