



Commune de Moustiers-Sainte-Marie

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille dix-sept et le vingt-sept novembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le dix novembre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des séances, sous la présidence de Madame BRUN Patricia, Maire de Moustiers-Sainte-Marie.

Etaient présents :

Marc BONDIL	Michel FERTIN
Carine BOUSQUET CECCHI	Christelle GIRAUD
Robert BOXBERGER	Michel GOMBERT
Patricia BRUN	Nicolas LIONS
Robert DEJEAN	Philippe PEREIRA FERREIRA

Absents représentés : Alain CLAVERIE, Christiane GOUJON,

Absents non représentés : Florence BAGARRY, Philippe BONDIL, Jean JAUFFRET

Secrétaire de séance : Christelle GIRAUD

1 - Approbation du plan local d'urbanisme - PLU - commune de Moustiers Sainte Marie

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L151 et suivants ;
- Vu la délibération n°1 en date du 5 février 2010 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et définition des modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2012 ;
- Vu les réunions associant les personnes publiques
- Vu la délibération n°1 tirant le bilan de la concertation en date du 18 octobre 2016 ;
- Vu le projet de PLU arrêté par délibération n°1 du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2016 ;
- Vu les avis écrits émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté :

- Le Département en date du 6 juin 2017,
- La CDPENAF en date du 13 février 2017,
- La Chambre d'Agriculture en date du 2 février 2017,
- Le Parc Naturel Régional du Verdon en date du 26 janvier 2017
- La communauté de communes Asse Bléone Verdon en date du 22 novembre 2016,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 5 janvier 2017,
- L'Etat en date du 9 février 2017,

- Vu qu'en l'absence de réponse parvenue dans les délais légaux, sont réputés favorables les avis des PPA suivantes : Conseil Régional, Préfet (avis autorité environnementale-DREAL), Chambre des Métiers, Comité Régional de Conchyliculture de méditerranée, Syndicat AOC Huile d'Olive Appellation d'origine contrôlée, Maires des communes limitrophes ;
- Vu l'arrêté municipal n°A2017-0065 en date du 9 août 2017 de mise à l'enquête publique du projet de PLU ;
- Vu le dossier d'enquête publique qui s'est tenue du 11 septembre 2017 au 13 octobre 2017 inclus,
- Vu le procès-verbal (PV) de synthèse de l'enquête publique en date du 20 octobre 2017,
- Vu la réponse du Maire au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur en date du 3 novembre 2017, cette réponse apporte des précisions sur des demandes émises lors de l'enquête ainsi que sur les avis des personnes publiques associées,
- Vu le rapport du Commissaire enquêteur en date du 10 novembre 2017,
- Entendues les conclusions et avis du Commissaire Enquêteur en date du 10 novembre 2017, qui a émis un avis favorable à l'ensemble du projet d'élaboration du PLU ;
- Vu le dossier du PLU comportant :
 - Document 0 : les délibérations, avis PPA et Commissions
 - Document 1 : le rapport de présentation
 - Document 2 : le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement et de programmation
 - Document 3 : le règlement et éléments remarquables et pièces graphiques du règlement
 - Document 4 : la liste des emplacements réservés
 - Document 5 : les annexes générales

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé dans la mesure où le dossier a été amendé de façon à intégrer les réponses apportées aux remarques :

- Du Commissaire Enquêteur ;
- Du Département,
- Du Parc Naturel Régional,
- De l'Etat,
- De la Chambre d'Agriculture,

L'ensemble des modifications qui ont été apportées est synthétisé dans un rapport annexe à la présente délibération.

Après avoir entendu la lecture du rapport synthétisant la prise en compte des observations par la commune et après en avoir délibéré et voté, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents

- APPROUVE le PLU de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération
- PRECISE que cette délibération sera transmise à l'ensemble des personnes publiques associées,
- PRECISE que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture ;
- PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois ; la mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ;

La présente délibération deviendra exécutoire après transmission au Préfet et dans le délai d'un mois suivant l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Envoyé en Préfecture des AHP le 29 Novembre 2017.

Fait et délibéré à Moustiers-Sainte-Marie les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie certifiée conforme

Le Maire

Patricia BRUN





**COMMUNE
DE
MOUSTIERS SAINTE MARIE**

Plan Local d'urbanisme Rapport intermédiaire

Document communiqué en vertu de la loi n° 1069 du 12 juillet 2000 relative à l'accès des personnes handicapées à l'information.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Comme demandé par la DDT, et pour faire suite à la remarque du Commissaire Enquêteur, le rapport de présentation a été mis à jour ou complété sur les points suivants :

Le chapitre sur le SDAGE et celui sur le SAGE ont été actualisés en faisant référence au programme 2016-2023 ; On rappelle Nous rappelons dans le rapport de présentation qu'en 2017, les travaux sur la station d'épuration sont terminés. La station d'épuration qui possédait déjà la capacité suffisante est aux normes. Les travaux sur le réseau EU sont terminés (réalisation des antennes Embourgues et Quinson). Sur le réseau AEP, les fuites sont réparées, les fontaines sont régulées et avec ces travaux, la rentabilité du réseau est supérieure aux 65 % demandés par le plan de Bassin et l'article 213 – 10-9 du C de Env.

Pour répondre à la question sur les bords du lac, on a nous avons rédigé un additif rappelant que les campings existent, qu'ils ont obtenu des autorisations administratives et qu'ils restent dans les limites de ce qui a été autorisé. Un autre additif rappelle qu'à Moustiers les bords du lac ne sont pas urbanisés et qu'ils le demeurent urbanisés.(et qu'ils le demeureront)

La question de la cohérence chiffrée des objectifs fait l'objet d'un additif.

L'objectif du PLU y est confirmé :

On affiche l'objectif crédible et volontaire de 750 à 800 habitants ; ce qui impose de produire 50 logements en 6 ans. Rappelons que du fait de la diminution de la taille des ménages, il est nécessaire de produire des logements ne serait-ce que pour conserver sa population.

L'enjeu pour la Commune et du PLU est de maintenir une population permanente et la loger. Il est de maintenir une population permanente suffisante, pour permettre le maintien des services publics et commerces, condition de la survie du village.

Le rapport de présentation traitait déjà de cette question. L'argumentaire est complété montrant la cohérence des chiffres : population / habitat / consommation d'espace, potentiel spatial des zones U et AU

Pour ce qui est de la consommation de l'espace, le rapport de présentation présente des cartes.

Il est rappelé que depuis 10 ans, vu que la Commune est en RNU, la consommation d'espace s'est effectuée à l'intérieur de l'empreinte urbaine.

La densification voulue par le PLU va s'effectuer à l'intérieur de cette même empreinte urbaine ;

Ces cartes permettent de répondre à la demande de la DDT.

QUESTION DU SUPPORT CADASTRAL

Les documents graphiques du PLU ont été dessinés sur le support numérique disponible au moment où le BET a mené sa mission.

Le dessin des parcelles et les constructions y figurent, comme c'est souvent le cas les numéros de parcelles n'y figurent pas.

Ce document est amplement suffisant pour traduire les limites et emprises des dispositions du règlement faisant l'objet d'une représentation graphique.

Dans un deuxième temps, après approbation, lorsque le PLU sera opposable, le PLU sera reporté sur support SIG

L'OAP DU CHEMIN DE QUINSON COLOMBIER

Le quartier du Colombier fait l'objet d'une OAP complémentaire.

Ce quartier est important. La zone du Colombier est le seul espace constructible de la commune. L'objectif du PLU est de densifier l'empreinte urbaine. Cette OAP décline les possibilités de densification de ce quartier, en complément de ce qui est déjà construit, dans le respect du modèle social et urbain du village

Les principes directeurs de compositions traduits dans le règlement sont :

Utiliser l'axe névralgique du chemin de Quinson, qui possède la totalité des réseaux, Alimentation eau potable, EDF, égout, et qui est aménagé sur la quasi-totalité de la longueur,
Autoriser le R+2 dans la partie amont du chemin de Quinson,
Autoriser les constructions en limite,
Mettre en œuvre des prospects ergonomiques,

Mettre en œuvre la notion de « projet ensemble » en cas de constructions de plusieurs constructions sur une même parcelle (assiette Permis de Construire). Ainsi on mutualise les règles, ce qui permet avec une densité plus importante une répartition plus ergonomique.

Un secteur amont est caractérisé par l'absence de grandes parcelles et un tissu déjà construit de manière dense. C'est une zone de densification spontanée. On y permet et y incite les constructions nouvelles sur les dents creuses. On y favorise l'extension des constructions existantes pour créer les logements supplémentaires et la construction d'une deuxième construction sur le terrain.

Le Secteur Aval offre des capacités de densification qu'il faut néanmoins pondérer par les exigences paysagères et l'impossibilité de se rapprocher de la Maire afin de ne pas dégrader le fil vert, et la continuité écologique. Les constructions seront implantées de préférence en bordure du chemin et les espaces verts de préférence en bordure de la Maire.

Sur les grands terrains, l'extension des constructions existantes demeure possible, comme les constructions nouvelles. En cas de plusieurs constructions neuves sur les grands terrains, les projets d'ensemble avec plusieurs constructions avec des « paquets » plus compacts seront favorisés.

REGLEMENT

Modifications des documents graphiques du règlement Prise en compte des observations du public

Quartier Saint Clair.

DELOBBE VAHIER ANNE observation registre 1

La parcelle est en continuité de la maison. Le jardin d'agrément existant. Ce jardin n'est pas une prairie de fauche. Ces parcelles précédemment « Ap » (pour une superficie 3800 m²) deviennent en « A ».

Quartier St Michel

Mr et Mme DUMONT observation registre 8

Les parcelles G 663-664 sont en continuité immédiate des zones construites. Ces deux parcelles aval sont rattachées à la zone limitrophe « UC1 ». (Superficie 2350 m²). Par contre la parcelle amont G662, reste en « ND » afin de conserver les espaces naturels de piémont.

Quartier St Michel

Mme DELCUVELLERIE Pauline courrier n°16

La partie aval sera UC 1 (superficie 630 m²), pour les mêmes raisons que ci-dessus

Embourgues

Mr STEPIEN Georges -SCI Baptiste

Le tracé de l'Emplacement Réserve est rectifié pour tenir compte du chemin existant

Le Claux

Mme PAUL Maryse Observation registre n° 10

La construction existante et ses abords sont classés en A pour favoriser l'utilisation agricole.

La parcelle 1135 (pour une superficie de 5800 m²) précédemment « AP » sera classée en zone « A ».

Les parcelles 471-472 (pour 3700 m²) précédemment « N » sont classées en zone « A »

Camping Peyrenques

BONDIL Rémy

Le tracé du périmètre « NF » est corrigé pour correspondre à celui de l'autorisation accordée

Zone UD sous le village

Mr RAPHEL Thierry

La partie amont au contact des habitations existantes est rattachée à la zone urbaine contiguë UD (pour 580 m²)

La partie aval au confluent de l'Adou et du Riou reste NL

Densification Colombier

Chemin de Quinton, la partie Nord de cette zone « UD » est au contact de la zone « UC1 » et en face de la zone « UC 2 ». Précédemment « UD », elle devient « UC 2 » dans le but de favoriser la densification comme souhaité par la CDENAF et par les PPA. (Superficie 12200 m²)

Retirer les deux parcelles UD sous la voie qui monte au village contre le Riou

Il est donné suite à la demande de CDPENAF. (Superficie 2430 m²)

Deux parcelles « UD » deviennent « N »

Création d'une zone UC3

Observation du PNR ; Observation du public

Pour prendre en compte les observations du PNR, et celles du public, une zone « UC 3 » est créée au Colombier en aval du « UC 2 » entre le « UC 2 » et le « NF 1 »

« Le sous-secteur UC 2 correspond à une zone à dominante d'habitat et d'hébergement, les commerces et activités et services y sont acceptés sous condition

Le sous-secteur UC 3 correspond à une zone à dominante d'hébergement hôtelier, les commerces et activités et services y sont acceptés sous condition »

Une superficie de 4,18 hectares passe de « UC 2 » à « UC 3 »

Les règles qui y sont appliquées sont celles de « l'UC 2 » à l'exception de ce qui mentionné ci-après

Article 1 UC Il est ajouté

« De plus sont interdits en UC 3

- Les constructions et installations destinées à l'habitation

- Les constructions et installations répondant à la sous-destination Artisanat, »

Article 2 UC Il est ajouté

« 3) Sont autorisées sous conditions en UC 3

- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain

- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque

- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient nécessaires et liés aux constructions ou aménagements autorisés. »

Article 9 UC : Il est ajouté « En UC 3 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface au terrain. »

Article 10 UC : Après en « UC 2 », il est ajouté « et UC 3 »

Article 13 UC Il est ajouté « En UC3 : Les espaces verts doivent représenter un minimum de 40% de la surface de l'unité foncière »

Modifications du règlement - Observation du public

Pour prendre en compte la spécificité de la restauration par rapport au commerce de vente

En 2 UC sont autorisées sous conditions

On remplace

« Les constructions et installations destinées au commerce de moins de 1000 m² de surface de plancher »

Par

« Les constructions et installations répondant à la destination commerce et activités de service et ses sous destinations à condition qu'elles développent moins de 1000 m² de surface de plancher dans le cas où ces constructions et installations sont destinées au commerce de détail (ou de gros), activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma. »

Le seuil de 1000 m² demeurant inchangé ;

Dito UC 2 le seuil de 300 m² demeurant inchangé ; dito en UC 3 pour le secteur UC 3 créé, dito en UA par parallélisme

De manière induite à l'article UC 12 stationnement après Commerces on ajoute et services d'accueil du public, et après « Hébergement hôtelier » on ajoute « hôtel restaurants et restaurants »

Modifications des documents graphiques du règlement Observation de l'Etat

Le N et le NL et NL indice 1

Le « N » et le « NL » étaient distingués dans le règlement. Le « NL » était une sous-zone dans la zone « N »
Suite à la demande de la DDT, dans la rédaction définitive la zone « NL » devient une à zone « à part entière ».

Les dispositions concernant le secteur « NL » sont enlevées du règlement de la zone « N », le reste du règlement du « N » étant inchangé.

Il est rédigé un chapitre « zone NL » qui reprend ce qui était précédemment autorisée dans la sous-zone « NL » ;

Les tracés sur le document graphique de zones « N » et « NL » sont inchangés.

De plus, toujours à la demande de la DDT, on distingue désormais sur le document graphique le « NL » remarquable » et le « NL 1 » « proche remarquable », ce « NL 1 » étant un sous-secteur

Le périmètre (NL + NL 1) couvre exactement à ce qui était précédemment NL

Le règlement du « NL » et celui du « NL 1 » sont exactement les mêmes, puisque les dispositions plus contraignantes, celles du « remarquable » s'appliquent « au proche » lorsqu'il est « remarquable »

Par parallélisme, cela sera prévu en A et AP et AP 1



Modifications du règlement

Prise en compte des observations de la DDT

Dispositions générales

Article 3 GN : Protection du patrimoine et sites archéologiques

Suite à l'observation de l'Etat, l'article 3 GN est rédigé ainsi

« Le territoire de la Commune de Moustiers Saint Marie est soumis aux dispositions des zones de présomption archéologiques

Il est concerné par l'arrêté préfectoral 04 135 – 02015

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique répertoriées sont jointes en annexes L'arrêté préfectoral 04135 -2015 est joint intégralement en annexe »

Article 16 GN – Constructions de faible importance

Le règlement du PLU prévoit que certaines constructions de faible importance peuvent (du fait de cette faible importance) déroger aux dispositions du règlement des différentes zones pour ce qui concerne les reculs, les prospects et l'emprise.

Il est ajouté, comme demande par la DDT, « Dans la limite de l'article L 621-32 du Code du Patrimoine ».

Rappelons que cet article qui dispose que « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable ».

Article 17 GN - Aménagements extérieurs et accès

Cet article traite de la question des accès handicapés, des accès pour les services de secours, des aménagements devant les garages pour sortir de chez soi.....Il est rajouté est ajouté, comme demandé, par la DDT « Dans la limite de l'article L 621-32 du Code du Patrimoine ».

Article 21- GN Mesure des hauteurs

Il est ajouté comme demandé par l'Etat « elle se mesure au sommet (dessus) de l'acrotère »

Article 25 GN La définition de la bande des 100 mètres

Il est inséré un article GN 25 comme demandé par l'Etat

« La bande des 100 mètres est comptée comme mentionnée à l'Instruction gouvernementale du 7 décembre 2015 relative aux dispositions du littoral .

C'est la cote des eaux normales d'exploitation dans le cadre des retenues d'eau artificielles soit 477 NGF. »

En effet la cote de référence n'est pas le niveau de l'eau mais un niveau NGF fixé par une Instruction Ministérielle

Article 26 GN

Il est inséré un article GN 26 . qui est un rappel pour mémoire

« La Commune est couverte par la Loi Littoral et par la Loi Montagne »

En toutes zones

Article 4

Suite à l'observation de l'Etat, au paragraphe

Eaux pluviales

Il est ajouté un premier alinéa « les eaux de ruissellement, doivent être collectées et dirigées soit vers les ouvrages collectifs récepteurs s'ils existent, ou en leur absence, vers un exutoire naturel »

Au deuxième alinéa après « doit faire l'objet d'aménagement » on ajoutera les mots « approprié et proportionné »

Règlement de la Zone NF

Article 2 NF : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en NF.

Après « Les constructions destinées au commerce de détail et restaurants à condition qu'elles soient directement liées à des campings, ou des parcs résidentiels de loisirs ou des villages de vacances ou autres terrains aménagés

Prise en compte des avis et des observations formulés lors de l'Enquête publique

pour l'hébergement touristique ou les activités touristiques de loisirs, » Il est ajouté dans la limite de 300 m² de surface de plancher »

Après Le réaménagement des Campings, on supprime les mots y compris les HLL dans la limite des dispositions du (2) du R 111 - 3

Après Les constructions destinées à l'habitat lorsqu'elles sont liées à l'exploitation et au gardiennage des campings ou VV autorisés à condition que la surface de plancher n'excède pas ; le nombre 150 m² par 120 m²,

Demande du PNR

Modifications des documents graphiques du règlement et du règlement

Document graphique

On rajoute les quelques mares ou points d'eau demandés par le parc sur le document graphique, avec renvoi aux dispositions de l'article GN 8 lequel découle de l'article L 151-23

Dispositions générales

Article 8 GN -

Il est ajouté « Les plantations d'espèces invasives y sont proscrites »

Article 24- GN - Espaces verts

Il est ajouté « les espaces verts et haies devront favoriser les espèces autochtones »

Observations du CD 04

Pour prendre en compte les observations du CD 04, En toutes zones l'article 6 sera réécrit comme ci-après

Article 6

6-1-1) En bordure de la RD 952 et de la RD 957.

Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la chaussée. Pour les constructions autres que l'habitation les constructions doivent être implantées à une distance minimale à 25 mètres de l'axe de la chaussée

Pour toutes les destinations cette distance est ramenée 10 mètres pour les constructions enterrées.

De plus

- aucun recul n'est imposé dans les cas prévus aux articles GN 16, GN 17, GN 18, GN 19, GN 20
- les extensions et surélévations des constructions existantes réalisées en continuité d'une construction existante peuvent être implantées à l'alignement de la construction existante.

Lorsque les constructions sont implantées à moins de 4 mètres de la voie un dispositif de retenue pourra être demandé à charge du pétitionnaire

On remplace « 35 mètres de l'alignement » par « 35 mètres de l'axe pour la destination habitat » et par « 25 mètres de l'axe pour les autres destinations ».

Cette disposition est favorable à la Commune car elle favorise la densification et permet de construire plus près de la voie.

Pour l'habitation on gagne 6 à 8 mètres de chaque côté de la voie

Pour les autres on gagne 16 à 18 mètres côté de la voie

Remarque

Le PLU prenait déjà en compte tous les emplacements réservés demandés en bordure de la Rd 952 et en bordure de la Rd 957.

Observations de la Chambre d'Agriculture

Pour prendre en compte les observations de la Chambre d'Agriculture

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

Après *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, tels notamment*, il est ajouté *les locaux dans lesquels s'effectue la vente directe des produits de l'exploitation agricole*

Le Code prévoit que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les constructions agricoles restent par ailleurs soumises aux dispositions de la loi littoral

Article 2 N

A l'alinéa « *l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice des activités pastorales ou forestières* », les mots *500 mètres carrés* sont remplacés par *300 mètres carrés*