



Commune de VALENSOLE

**PROJETS DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 ET DE
REVISION A OBJET UNIQUE N°1 DU PLAN LOCAL
d'URBANISME**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1.- GENERALITES

1.1. Préambule	4
1.2. Objet de l'enquête.....	4
1.3. Cadre juridique	5/6
1.4. Contenu des projets de révision et de modification.....	6/10
1.5. Contenu du dossier mis à disposition du public.....	10

CHAPITRE 2.- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur	11
2.2. Modalités relatives à l'enquête	11
2.3. Information effective du public	12
2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête	12
2.5. Conditions matérielles et climat de l'enquête.....	12
2.6. Clôture de l'enquête	12
2.7. Notification du procès-verbal des observations recueillis.....	12

CHAPITRE 3.- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES et MRAe

3.1. Pour la modification N°1 :	
• L'avis conforme de la MRAe	13
• Les avis des Personnes Publiques Associées.....	16
- la direction départementale des territoires.....	16
- le Département des AHP.....	16/17
- le Parc Régional du Verdon.....	17/18
- les avis des PPA réputées favorables.....	17/18
3.2. Pour la révision à objet unique N°1 :	
• L'avis conforme de la MRAe	16
• La réunion d'examen conjoint des PPA du 23 avril 2025.....	16
- la direction départementale des territoires.....	16
- la DLVA.....	17
- l'ABF.....	17
- le Parc Régional du Verdon.....	17/18
- les avis des PPA réputées favorables.....	17

CHAPITRE 4. – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC & MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE VALENSOLE

4-1- pour la révision à objet unique N°1.....	15
4-2- pour la modification N°1 en ce qui concerne les PPA.....	15/16
4-3- pour la modification N°1 en ce qui concerne les requêtes particulières.....	16/17

ANNEXES AU RAPPORT

- Décision de nomination du Tribunal Administratif de Marseille
- Avis d'insertions dans la presse TPBM et HPI
- Certificat d'affichage
- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

CHAPITRE 1-GENERALITES

1-1 PREAMBULE

« Ajuster le PLU aux nouvelles exigences réglementaires, économiques, climatiques pour favoriser l'accompagnement des projets communaux et des administrés » et « corriger une erreur de classement d'une parcelle dans un espace boisé classé »

La délibération du conseil municipal (DCM) du 11 avril 2024 rapporte que la révision du POS en PLU par une DCM du 23 octobre 2018 a été mis à jour à plusieurs reprises en 2019 et 2022 d'une part et d'autre part une DCM du 12 décembre 2023 ; et qu'un PLU est évolutif et doit s'adapter aux modifications législatives et réglementaires, aux nouvelles contraintes économiques, climatiques mais aussi aux projets que souhaitent mettre en œuvre la commune ou les administrés de son territoire.

Et d'affirmer qu'après cinq années de mise en œuvre des services instructeurs, le PLU nécessite des ajustements afin de mieux accompagner les projets communaux et des administrés.

Dans ces conditions il est apparu nécessaire de procéder à sa **modification** et de « profiter » de la procédure de celle-ci pour corriger une erreur de classement d'une parcelle en espace boisé classé pour la rectifier dans le cadre d'une procédure de révision à objet unique.

Une autre DCM du même jour consacré à la **révision** évoquée ci-dessus, rapporte que le propriétaire de la parcelle N°506 section D bénéficiant d'un permis de lotir accordée en 2005 donc antérieur à l'élaboration du SCOT et du PLU avait été intégrée postérieurement dans le PLU approuvé de 2018 dans un espace boisée classée.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE

Au regard de l'article L123-6 du code de l'environnement «...il peut également être procédé à une **enquête unique** lorsque plusieurs procédures d'évolution d'un PLU sont réalisées concomitamment et que les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et **une note de présentation non technique** du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée »

Et c'est ce qui a été rapporté à la page 4 du « dossier administratif de l'enquête unique » version 4 intégrée au dossier soumis à l'enquête publique unique assimilé à la note de présentation non technique prévue par le texte ci-dessus.

Le contenu de ce dossier rapporte parfaitement le contenu de chacune des procédures conduites simultanément, il a en ce sens probablement contribué à éclairer le public.

1-3 LE CADRE JURIDIQUE

1-3-1-Pour la modification

Au regard du code de l'urbanisme : le choix de la procédure choisie est celle de droit commun conformément aux Articles L. 153-36 à L. 153-40-1 et L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme « ...le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » et à condition de ne pas :

1°) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

2°) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3°) Réduire la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4°) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5°) De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au regard du code de l'environnement pour ce qui concerne l'enquête publique L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27

Au regard de la décision municipale en date du 11 avril 2024 engageant la procédure de modification du PLU.

1-3-2-Pour la révision

Il est rapporté dans la note de présentation le dispositif réglementaire auquel la dite révision s'est référé l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui précise la nécessité de réviser le PLU lorsque la commune décide de réduire un espace boisé classé, que la procédure est engagée

par une délibération du conseil municipal aux termes de l'article L153-32 du code de l'urbanisme et qu'au regard de l'article L153-34 du code de l'urbanisme « ..le projet de révision fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) »

Dans ces conditions l'objet unique de réduire un espace boisé classé sans porter atteinte au PADD est avéré et répond aux conditions de l'article cité ci-dessus l'article L153-34.

Au regard de la décision municipale en date du 11 avril 2024 engageant la procédure de révision N°1 du PLU

Or à ce stade le choix opéré est critiquable, car en effet les éléments du dossier rapportent que la parcelle N°506 objet de la révision n'est pas boisée est démontrée (page 7 de la note de présentation) et aux pages 10 et 11 de confirmer que ladite parcelle qui était intégrée dans permis de lotir accordée en 2005 n'est pas boisée et qu'elle a été classée/intégrée par erreur dans l'espace boisée classée qui se situe à proximité de cette dernière.

Le choix de l'article L153-45 « la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, alinéa 3 dans le cas ou elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle » aurait été plus pertinent.

Cette procédure encadrée par les articles L153-45 à L153-48 aurait permis d'alléger la procédure et d'échapper à l'enquête publique.

1-4 CONTENU DES PROJETS DE REVISION ET DE MODIFICATION

Rappel de la contextualisation de la planification territoriale initié par le PLU de 2018 :

Le territoire de la commune de Valensole s'étend sur 12777 HA dont 52% en espace boisé situé en zone N et 45 % en terres agricoles exploitées par 68 exploitations (valeurs 2018), avec une zone constructible de 186 HA soit 1.46% de la surface totale du territoire.

Avec une population de 3206 habitants (valeur insee 2014) avec un taux de variation moyen annuel de 1.15% à cette même époque. L'objectif que s'était fixé la commune était d'atteindre 4000 habitants en 2033 soit une population supplémentaire de 794 habitants soit 53 habitants par an.

La population selon les prévisions du PLU de 2018 devrait être de l'ordre de 3418 habitants en 2022 or selon l'insee à cette date la population n'était que de 3151 habitants.

Cette perte d'habitants bien que hors sujet n'en ai pas moins une arrière-pensée pour les sujets traités par le projet de modification N°1 du PLU qui traite des conditions de la création de

nouveaux logements sur la commune en filigrane des objectifs affichés par le projet de PLU de 2018 ci-dessous et affichés dans le PADD ci-dessous « développer l'offre de l'habitat ».

Les objectifs communaux :

- Promouvoir une nouvelle gestion du territoire autour d'un urbanisme de projet et intégrer au droit des sols les problématiques liées à l'environnement et au développement durable;
- Contenir l'étalement urbain et organiser l'espace, pour permettre un développement harmonieux et maîtrisé de la commune;
- Diversifier l'habitat, assurer les mixités sociales et fonctionnelles du village;
- Accompagner la création d'un pôle de vie et d'attractivité au cœur du village, aux abords des équipements structurants existants et futurs;
- Renforcer la centralité des hameaux au travers de la création d'espaces publics;
- Respecter un développement territorial soucieux de la préservation du patrimoine, de l'histoire et de la culture de Valensole;
- Défendre un urbanisme et une architecture de qualité;
- Maintenir les équilibres entre zones urbanisées et espaces naturels;
- Protéger les espaces naturels sensibles;
- Gérer les risques naturels prévisibles ;
- Protéger les zones et activités agricoles ;
- Promouvoir le développement économique et touristique du territoire;
- Mettre en valeur les richesses du terroir ;
- Assurer des services publics de proximité ;
- Requalifier et gérer les déplacements avec un développement des modes doux (liaisons piétonnes et cyclables)

Le projet urbain de la commune, le plan d'aménagement et de développement durable :

Il est articulé autour de 4 grandes thématiques :

1. Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme et revitaliser la commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces et services;
2. Agir pour l'amélioration des circulations piétonnes, vélos et automobiles, des transports et du stationnement ;
3. Maintenir le potentiel agricole pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères ;
4. Identifier et mettre en valeur les atouts naturels du territoire, afin de lui assurer un développement durable et de préserver le cadre de vie.

La modification et la révision objet de l'enquête publique s'inscrit dans ce contexte et projet communal évoquée.

1-4-1- Le contenu du projet de révision à objet unique N°1 du PLU:

Il porte sur le déclassement de la seule parcelle D 506 située dans le quartier Hubac-St Pierre classée par erreur au cours de l'élaboration du PLU de 2018 alors qu'elle était intégrée dans le permis de lotir de 5 lots autorisée en 2005.

Cette parcelle de 2129 m² ne représente qu'une réduction de 0.04% par rapport à la surface totale des espaces boisés qui est de 499.80 ha.

Le contenu de cette révision est tout à fait compatible avec les 4 thématiques du PADD ainsi que les documents supra-communaux que sont les servitudes d'utilité publique, les risques naturels, le SCOT de Durance-Luberon-Verdon.

Par ailleurs l'avis conforme de la MARE PACA a conclu pour le projet de révision dont « l'objet unique de supprimer le classement par erreur de 2129 m² d'espace boisé classé au droit de la parcelle section D N°506 classée en zone à urbaniser... » à l'absence d'évaluation environnementale.

1-4-2-Le contenu du projet de modification dit « de droit commun » N°1:

a-Accompagner les projets de transformation agricole ou d'accueil à la ferme en zone A et N afin de mettre en cohérence le PLU avec la loi ELAN et les attentes des agriculteurs.

L'objectif de la loi ELAN introduit des souplesses ciblées en reconnaissant des activités agricoles diversifiées notamment l'agrotourisme (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueil pédagogique..), la transformation à la ferme (laboratoires, boutiques de vente directe) et les activités complémentaires (restauration, animations, ateliers).

La loi ELAN permet la construction ou l'aménagement de bâtiments pour l'accueil à la ferme, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, la transformation de bâtiments existants (granges, hangars) en hébergements ou espaces de vente sans artificialisation supplémentaire.

Les projets doivent rester compatibles avec les règles du PLU (zonage, destination, emprise au sol).

Dans ces conditions en zone A il est projeté d'interdire les centrales et parcs photovoltaïques au sol non liés à l'alimentation d'un bâtiment autorisé, de passer la surface totale de plancher autorisé à la construction de 150 à 200 M² et de soumettre l'autorisation d'urbanisme pour les constructions et installations à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et en zone N de porter le taux d'augmentation de surface de 20 à 30% pour l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation.

b-Etudier et identifier de nouveaux bâtiments et mieux encadrer les changements de destination de bâtiments en zone A et N du PLU :

- au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A la suite d'une concertation, 40 propriétaires et agriculteurs se sont portés candidats et la commune après avoir les 40 projets en a retenu 13 correspondants aux critères de raccordement aux réseaux, présence de servitudes, localisation au regard des risques naturels..., qui viennent s'ajouter aux 3 déjà existants.

Ces 13 bâtiments éligibles au changement de destination sont situés en zone agricole et en zone naturelle ne sont plus exploités ou ne l'ont jamais été.

Les projets seront soumis au préalable à la demande d'autorisation d'urbanisme de changement de destination à l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A pour 12 projets situés dans cette zone et à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour un seul projet.

Une fiche pour chaque projet éligible présente la construction par un reportage photographique, sa localisation, sa situation au regard des réseaux et des risques naturels, son accessibilité, la surface de projet sa destination et sa justification.

La surface des projets présentés va de 60 m² à 600 m² de l'extension d'un logement existant à la réhabilitation, création de logements soit pour sa propre occupation personnelle soit pour la location en résidence principale et ou secondaire et de gîtes.

On pourrait estimer ainsi un nombre de logement destiné à l'habitation à environ 13 et un certain nombre de gîtes, pouvant accueillir 25 à 44 personnes selon l'avis de la DDT.

- au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les éléments du paysage à préserver :

L'articulation de cet article pose le principe d'interdiction à l'article 1 du règlement des zones pour les travaux, d'aménagement et ou de démolitions repérées sur le plan de zonage à l'exception de ceux également repérés sur le plan de zonage au nombre de 58 (par un losange vert) et à condition de respecter les recommandations prescrites.

- au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les arbres isolés :

Ils ont été parfaitement cartographiés par le Parc Naturel Régional du Verdon, ils participent au maintien des continuités écologiques sur le territoire.

c-Encadrer le développement des énergies renouvelable en zone U

En zone Ua articles Ua,b,c,d,e,t, et Zone AU, 2AU, Nh, Nt articles 11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords à la rubrique capteurs solaires du règlement modifié il a été supprimé 3 des 7 conditions cumulatives

En zone A page 109 article A1 occupations et utilisations du sol interdites ; renvoie au lexique en annexe pour la définition « des centrales et parcs photovoltaïques au sol non lié à l'alimentation d'un bâtiment autorisé »

d-Adapter ou préciser les OAP afin de favoriser l'émergence d'opérations d'ensemble cohérentes avec le PADD et le SCOT de la DLVA au titre de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme (et non pas L151-19 du code de l'urbanisme porté sur la page 1 du document titré Modification N°1 3.Orientations d'Aménagement et de Programmation):

Le document évoqué ci-dessus qui est l'exacte copie de celui intégré au PLU de 2018 à deux exceptions près :

- La page 2 précise" les orientations en rouge et surlignées en jaune sont complétées par la présente procédure"
- La page 22 ajoute à la zone 1Aua le terme de "réseaux" et un nouveau paragraphe "les espaces disponibles définis en page 10 du présent document, devront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respectent individuellement puis collectivement les orientations d'aménagement expliquées dans les pages précédentes"

Or en l'absence d'exposé des motifs de ces rajouts, il est difficile d'interpréter les intentions municipales même si l'on peut penser qu'il s'agit de préserver les intérêts communaux alors qu'il est aussi annoncé ci-dessus « ..favoriser l'émergence d'opérations d'ensemble cohérentes... »

Soumis à l'épreuve des faits (contribution des consorts Girault ci-après) il semblerait que le dispositif soit un obstacle à cette émergence pourtant désirée.

e-favoriser la densification à la parcelle dans les zones U et AU tout en accompagnant les administrés vers une meilleure prise en compte des enjeux de l'artificialisation des sols.

Par la diminution du pourcentage d'espace vert de pleine terre les articles du règlement ont été modifié ainsi : Uc 13(de 50 à 35%), Ud 13(de 60 à 45%), 1AU 13 (de 50 à 40 %).

f-mettre à jour les emplacements réservés

Les emplacements 13, 16 et 21 (réduction en surface 69250 à 68500 m2) sont concernés par une réduction pour du stationnement et des voies d'accès et quatre nouveaux emplacements sont créés 25, 26, 27 et 28 trois pour la voirie et un pour la création d'un îlot de tri d'ordures ménagères et d'une zone de stationnement.

1-5-CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :

1-5-1. Remis par la commune de VALENTOLE:

- Dossier Administratif d'enquête publique (version 4) composé de trois parties:

1ère partie: la modification de droit commun N°1

2ème partie: la revision allégée à objet unique N°1

3ème partie : l'enquête publique unique

Chacune de ces trois parties renferme tous les actes de la procédure

- Le dossier de la revision à objet unique arrêté par le conseil municipal le 27 février 2025 qui comprend une note de présentation et un zonage
- Le dossier de modification N°1 qui comprend:
 - une note de présentation
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - le règlement et son annexe N°1
 - les modifications des emplacements réservés
 - zooms zonage pour les changements de destinations et les emplacements réservés.
- les registres d'enquête (pour la modification un pour le quartier du BARS et un pour la mairie de Valensole et un pour la revision) à feuillets non mobiles, coté et paraphé par mes soins.

NB : *L'ensemble des pièces du dossier énumérées ci-dessus ont été paraphé par mes soins.*

1-5-2. Mis à disposition par le Commissaire Enquêteur pendant les 3 permanences de réception du public:

-Fiche explicative « l'enquête publique informe sur un projet ».

-Code d'éthique et de déontologie des membres de la compagnie Nationale des Commissaires Enquêteur

CHAPITRE2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 -DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Décision N° E25000048/13 en date du 16 juin 2025 du Président du Tribunal Administratif de Marseille qui m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique objet du présent rapport.

2-2 -MODALITES RELATIVES A L'ENQUETE :

Dès ma nomination des échanges téléphoniques et par courriel ont eu lieu et une rencontre de finalisation de la préparation de l'enquête avec Mr le Maire et le responsable du service en charge de l'enquête et le bureau d'études BEGEAT en visio a eu lieu le jeudi 28 août 2025 à 11 h en mairie.

L'enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification de droit commun N°1 et de la révision à objet unique N°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal N° 2025-133 en date du 30 juin 2025 pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 1 septembre 2025 au mardi 30 septembre 2025 inclus comprenant 3 demi-journées de permanences d'accueil du public assurée par mes soins le lundi 1 septembre 2025 de 9H à 12H en mairie de Valensole, le lundi 8 septembre 2025 de 9H à 12H à l'ancienne école du hameau du Bars et le lundi 22 septembre 2025 de 14H à 17H.

2.3-INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC:

2.3.1-la publicité réalisée par la commune:

- L'insertion sur le site internet de la commune et de l'avis de publication (affiche couleur jaune) pendant toute la durée de l'enquête.
- Une communication a également été faite sur les panneaux lumineux et sur les réseaux sociaux.
- L'insertion de la double publication dans les journaux TPBM et HPI aux dates du 13/15 août 2025 pour la 1ère insertion et aux dates du 3/5 septembre 2025 pour la seconde.

2.3.2 -l'affichage effectué par Mr le Maire :

L'affichage pendant toute la durée de l'enquête s'est matérialisé par la pose d'affiches de couleur jaune sur a été effectué à l'intérieur et à l'extérieur de la Mairie, ainsi qu'au hameau du Bars à l'ancienne école, ces affichages ont été constaté par mes soins.

2.4 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE :

Aucun incident n'a été a déploré au cours de celle-ci

2-5 CONDITIONS MATERIELLES ET CLIMAT DE L'ENQUETE

2.5.1 Les conditions matérielles :

L'enquête a été préparée par des échanges de courriels et téléphoniques ainsi qu'une réunion de finalisation de préparation (cf ci-dessus); ainsi que les conditions matérielles du local et de son équipement pour recevoir le public.

La salle du conseil municipal et le local de l'ancienne école du Bars ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête avec le dossier d'enquête et des registres d'enquête sous la surveillance du responsable de service assurant ainsi un accueil du public dans de bonnes conditions de confort et de discrétion.

2.5.2 Climat de l'enquête :

La compétence et la qualité des personnes chargés de l'accueil du public et de moi-même ont été exemplaire et ont contribués fortement à une ambiance constructive et exempt de tout reproches.

2-6 CLOTURE DE L'ENQUETE :

J'ai procédé à la clôture de l'enquête en présence du responsable du service le mardi 30 septembre 2025 après 17h et constaté avec lui la très faible participation du public au cours de celle-ci rapportée ci-après.

2-7 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECCUELLIES :

La communication de mon PV de synthèse a été faite dans le délai imparti le mercredi 8 octobre 2025, un mémoire en réponse m'a été transmis en date du vendredi 10 octobre 2025.

CHAPITRE 3-AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

La commune de Valensole a procédé à la consultation des personnes publiques associées suivantes au sens des articles 132-7, 132-9 et 153-40 du code de l'urbanisme avant l'enquête publique.

Bien qu'elle ne soit pas qualifiée de personne publique associée nous avons placé l'avis de la MARE dans ce chapitre afin d'en faciliter la lecture du rapport.

3-1-Pour la modification N°1 :

Il est rapporté dans le dossier administratif de l'enquête publique unique à la page 12 la liste des personnes publiques associées consultées en distinguant celles qui sont réputées favorables par leurs absences de réponses et celles qui se sont exprimées et qui sont la DDT en date du 20 juin 2025 et la CDPENAF et le Département en date du 27 mai 2025.

L'avis conforme de la MRAe en date 30 avril 2025 :

Après avoir exposé le contenu de la modification la MRAe a conclu à l'absence d'évaluation environnementale.

L'avis favorable de la DDT avec les demandes suivantes :

- Eclairage extérieur lutte contre les nuisances lumineuses compléter le règlement par les nouvelles dispositions
- En zone A et N diminuer la surface maximale projeté de 200 m² à 160 m²
- Enjeux d'artificialisation des sols; préciser dans le règlement de gérer les eaux pluviales à la parcelle et d'inclure dans le projet les terrasses et les piscine
- Ruine et sa constructibilité à définir dans le lexique
- Creation d'un espace de tri au hameau St Grégoire projet alternatif proposé pour réduire l'emplacement reserve de 2390m² le long d'une route.
- Pour les 13 nouveaux projets de changements de destination, et pour les projets disposant d'un forage privé il est proposé de justifier avant la demande d'autorisation d'une capacité en eau potable suffisante
- Salle de reception à la grande Colle revoir l'opportunité du projet (accès 1.6kms, creation d'un grand parking en pleine nature) projet susceptible d'être classé en STECAL.
- Restauration respectueuse d'une architecture patrimoniale et constructions en faveur d'une sobriété énergétique devraient être intégrés au règlement
- Le projet 9 de Seguins devrait être enlevé de la liste compte tenu de la forte exposition aux traitements agricoles

-Préciser dans le règlement que les changements de destination sont limités aux volumes existants pour les projets avec extensions ceux ci nécessiteraient la creation de STECAL.

-Modification du PADD (cf) sur deux points

-Autoriser la restauration de cabanons avec ou sans toiture (gîtes potentiels pour les oiseaux et les chiroptères) en lien avec le PNRV

L’avis du Département qui indique que le projet de modification est sans incidences sur le domaine public départemental toutefois il demande :

-S’agissant des changements de destinations 3 d’entre elles sont proches des RD4 et 6 sachant que le RD 4 exclu toute possibilité d’un nouvel accès sauf derogation expresse de la commission des routes

-D’exclure le changement de destination du hangar N°4 jouxtant la RD 4

-Reprendre l’alignement aux voies de circulation à 15m au lieu des 6 projeté qui n’est pas autorisé

-Pour l’OAP “quartier des grandes aires” la Maison technique de Digne les bains devra être associé au projet du Raccordement du chemin St Claude à la RD56

-Compléter le règlement pour les affouillements et les exhaussements dans les zones U et AU et A et N par 3 conditions supplémentaires.

l’avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 27 mai 2025 a émis un avis favorable avec réserves ci-après:

-pour les extensions des habitations en zone A et N :

-indiquer L111-29 pour l’interdiction les parcs de photovoltaïques au sol

-limiter l’extension à 170 m2

-prescrire dans le règlement l’interdiction d’extension et d’annexe d’un logement en zone A et N situé en zone U et ailleurs ne doit pas compromettre l’activité Agricole ou la qualité paysagère

-pour les changements de destinations:

-le projet N°5 qui se situe en zone N sera soumis à la CDNPS

-conserver la frange boisée pour le projet N°7

3-2-Pour la révision à objet unique N°1 :

Il est rapporté dans le dossier administratif de l’enquête publique unique à la page 30 la liste des personnes publiques associées consultées en distinguant celles qui sont réputées favorables par leurs absences de réponses et celles qui se sont exprimées et qui sont la DDT, l’ABFet le PNRV en date du 23 avril 2025 ce qui correspond à la réunion de l’examen conjoint à la même date et la DLVA en date du 31 mars 2025.

L’avis conforme de la MRAe en date 28 novembre 2024 :

Après avoir exposé le contenu de la modification la MRAe a conclu à l’absence d’évaluation environnementale.

La réunion d’examen conjoint du 23 avril 2025 (page 31 du dossier administratif):

Le PNRV demande à ce que le couloir de déplacement des chiroptères soit maintenu en EBC sur la parcelle D506, la demande a été acceptée par la commune compte tenu que par l'application du règlement cette partie Nord/Est est de fait inconstructible et sera proposé au conseil municipal lors de son approbation ; la DDT confirme qu'au surplus cette partie l'est aussi au titre des risques naturels (glissement de terrain de niveau R4) et aussi cf au PADD qui précise le maintien des espaces naturels et végétalisés dans l'enveloppe urbaine.

l'avis favorable de la DLVA par courrier du 31 mars 2025:

CHAPITRE4- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC & MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE VALENSOLE

Compte tenu de la très faible participation du public, 5 personnes physiques et un couple ; 1 personne concernait la révision et les autres la modification une synthèse exhaustive des demandes/observations/contributions est reproduite ci-après avec les réponses de la commune issues de son mémoire en réponse à mon PV de synthèse :

4-1-Portant sur la révision :

Le 1^{er} septembre 2025 à 9h15 Mme et Mr FORNO :

Ils sont directement concernés par le déclassement de l'espace boisé de la parcelle section D n°506 et ils souhaitaient être rassuré sur l'issue de la procédure de déclassement.

4-2 les réponses de la commune issues de son mémoire en réponse de mon PV de synthèse en date du 10 octobre 2025

Mr le Maire soumettra au conseil municipal au moment de l'approbation du projet le maintien de la partie Nord/Est en EBC afin de maintenir le couloir de circulation des chiroptères demandé par le PNRV au cours de l'examen conjoint par les PPA.

4-2-Portant sur la modification et en ce qui concerne les personnes publiques associées :

Et pour la DDT :

Toutes ses demandes ont été prises en comptes favorablement à l'exception : - de la salle de réception de la grande Colle dont la DDT se posait la question de l'opportunité de ce projet -de la limitation des changements de destination aux seuls volumes existants dans le cas contraire le statu de STECAL serait a envisager.

-l'autorisation de travaux pour les Cabanons avec ou sans toiture lieux d'habitats de chiroptères.

Pour le Département :

Toutes les réponses au questionnement du Département notamment sur ses exigences de voiries ont été prisent en compte par la commune et suivront les procédures de demandes d'autorisations de projets en temps opportun.

La demande relative aux affouillements et exhaussements est acceptée et sera ajoutée dans le règlement.

Pour la CDPENAF :

Toutes les demandes ont été prises en compte par la commune et seront soumises à la décision du conseil municipal lors de l'approbation de projet.

4-3-Pour les requêtes particulières :

Le 1^{er} septembre 2025 à 11h10 Mr Michel SAUREL :

Simple visite de consultation du dossier de modification aucun observation.

Le 8 septembre 2025 à 11h30 Mme BULLADO : quartier « le BARS»

Directement concernée par le changement de destination de deux bâtiments agricoles sur le quartier un en zone A et un en zone Nh évocation des difficultés administratives qu'elle rencontrera pour obtenir les PC.

Réponse de la commune : cf ci-dessus

Le 22 septembre 2025 à 14h00 Mme et Mr GIRAULT:

La requête des conjoints Girault portée dans le registre d'enquête et les précisions qui m'ont été rapportées oralement au cours de leur visite porte sur l'OAP Ubac St Pierre et des difficultés qu'ils rencontrent pour obtenir les autorisations de construire conformément aux objectifs fixés par la dite OAP à l'achèvement de l'urbanisation avec une densité de 15 logements à l'hectare dans les conditions d'orientations d'aménagements prévus.

Manifestement la complexité de sa desserte issue du respect de la mise en œuvre des orientations n'a pas été évoquée par l'étude de l'OAP tout comme les pistes opérationnelles qui auraient pu conforter et justifier sa pertinence.

Réponse de la commune : a rappelé et justifié l'utilité de l'OAP ainsi que ses limites et démontré la situation de blocage issue de la procédure judiciaire en cours, et suggéré de s'envisager l'étude d'un projet d'ensemble avec les propriétaires voisins.

Le 22 septembre 2025 à 15h00 Mme CHASPOUL:

En sa qualité de propriétaire et habitante de longue date à Valensole elle souhaiterait obtenir la constructibilité de sa parcelle section E N°0271.

Réponse de la commune : elle a rappelé les exigences réglementaires empêchant de répondre favorablement à cette demande.

Le 22 septembre 2025 à 15h40 Mme SODA-VOLLMER:

La maison d'habitation mitoyenne de l'exploitation agricole située en bordure de la RD qui dessert le lieu-dit la Grande Fuste au quartier de l'Ile du Chat qui est « sous influence économique du bassin manosquin ; elle souhaiterait changer l'usage d'habitation en local artisanal, professionnel et ou commercial.

Réponse de la commune : le zonage (zone A) et la présente modification du PLU ne permet pas de répondre à cette demande

Le 29 septembre 2025 à 9h57 par mail INDIVISION MARTIN-MUSSA

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Notre parcelle référencée D 40, l'habac de Saint Pierre est en zone constructible, mais nous sommes dans l'impossibilité d'y implanter des maisons car elle est enclavée. Pour pallier à cette situation, une décision de justice a été prise par le tribunal de grande instance de Digne

les Bains en date du 21/11/2018 en assignant la mairie de Valensole à réhabiliter le chemin qui la jouxte. A ce jour, cette décision n'a pas été appliquée par la municipalité. Nous avons été contactés par des promoteurs qui souhaitaient réaliser des constructions mais qui y ont renoncé du fait de l'enclavement de la parcelle.

Nous espérons qu'avec cette nouvelle enquête, la situation se débloquera.

Nous aimerions aussi porter à votre attention, que n'ayant aucun accès à notre parcelle qui est arborée, si un feu se déclarait sur celle-ci, il n'y aurait pas de possibilité pour les pompiers d'y accéder.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos sincères salutations.

Indivision MARTIN-MUSSA-Martin-Mussa Jean-Claude-Martin-Mussa Philippe-Borgna A.M

Dito ci-dessus pour les consorts GIRAULT et accès aux services de secours et d'incendie ?

En annexe de ce PV, il est relaté les échanges à partir de mes 5 questions posées, l'une d'entre n'a pas été complétée et elle concerne les actions visées pour accompagner les porteurs de projets de changement de destination.

Réponse de la commune : cf réponse ci-dessus consorts Girault et d'ajouter les précisions concernant l'accès des pompiers en cas d'incendie.

Question N°5 du commissaire enquêteur et pour rappel :

« Les deux premiers objectifs de la modification concernent ils les mêmes bâtiments pressentis dans les zones A et N et par ailleurs pourriez-vous préciser les actions visées par l'accompagnement des projets, l'étude et l'identification de nouveaux bâtiments aux projets de changements de destination »

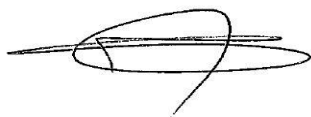
Réponse de la commune :

La différenciation des bâtiments est étayée par les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (ajout d'un paragraphe à la page 110 du règlement) et par les projets de changements de destinations recensés après une vaste concertation avec les agriculteurs qui a donné lieu à la sélection de 13 nouveaux projets éligibles sur 40 déposés sélectionnés par un groupe de travail municipal sur la base de critères de risques naturels de viabilité et de qualité patrimoniale.

Regret du commissaire enquêteur concernant l'information de la consultation du dossier d'enquête publique autres que les visites:

Réponse de la commune : les données de fréquentation de la page d'actualité « avis d'enquête publique » et son graphique indique un pic de consultation 89 visiteurs la deuxième semaine de l'ouverture de l'enquête publique et la dernière semaine avec 135 pages « visitées »

Etablit à Aubignosc le 27 octobre 2025



Le commissaire enquêteur
Joseph NESCI

ANNEXES AU RAPPORT

Décision de nomination du Tribunal Administratif de Marseille

Avis d'insertions dans la presse TPBM et HPI

Certificat d'affichage

Affiche jaune

Procès-verbal de synthèse des observations

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

