

MAIRIE DE VALENSOLE

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	Présents	Qui ont pris part à la délibération
23	13	18

EXTRAIT du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du jeudi 20 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de l'ancienne école du hameau du Bars, en session ordinaire du mois de novembre, sous la présidence de Monsieur Gérard AURRIC, Maire.

Présents :

Gérard AURRIC, Bernard MAGNAN, Delphine DELFINO Jean-Jacques RICAUD, Annie BOYER, Marcel GOSSA, Robert LAURENTI, René JAUFFRET, Marie-Hélène ARPAÏA, Marie PETILLON, Nicolas BEC, Raphaël ENDERLE-CHAZALVIEL, Fabrice GUILLOT.

OBJET N°4
APPROBATION DE LA
MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)

Absents excusés avec pouvoir :

Corinne DI IORIO pouvoir à Jean-Jacques RICAUD, Odile RICHEBOIS pouvoir à Annie BOYER, David SAUVAIRE pouvoir à Marie-Hélène ARPAÏA, Sébastien ROCHAT pouvoir à Raphaël ENDERLE-CHAZALVIEL, Jean-Paul BELTRAMONE pouvoir à Fabrice GUILLOT.

Absent excusé : Sandra SERTORIO, Gilles GRADIAN, Quentin POTIGNON, Danielle BLANC, Robert DOSSETTO.

Secrétaire de séance : Nicolas BEC (élu à l'unanimité).

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-43 à L153-44.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération du conseil municipal le 23 octobre 2018 et mis à jour le 29 janvier 2019, le 24 septembre 2019, le 19 décembre 2019, le 22 mars 2022 et qui a également fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 décembre 2023 ;

Vu la délibération en date du 11 avril 2024, engageant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n°002028/KK AC PLU en date du 30 avril 2025, portant décision après examen au cas par cas sur la non éligibilité à évaluation environnementale de la modification de droit commun n°1 ;

Vu la décision du tribunal administratif de Marseille en date du 16 juin 2025 désignant Monsieur Joseph Nesci en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal n°133/2025 du 30 juin 2025 portant ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision à objet unique du PLU et à la modification de droit commun n°1 ;

Vu les avis des personnes publiques associées, qui ont été annexés au dossier d'enquête publique ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 1^{er} septembre 2025 au 30 septembre 2025 ;

Vu le procès-verbal rédigé par le commissaire enquêteur et remis à Monsieur le Maire le 8 octobre 2025 ;

Vu la réponse de Monsieur le Maire au procès-verbal, transmise au commissaire enquêteur le 10 octobre 2025 ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur remis à la commune le 27 octobre 2025 ;

Accusé de réception en préfecture
004-210402301-20251121-DEL-201125-04-DE
Date de télétransmission : 24/11/2025
Date de réception préfecture : 24/11/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de la commune : www.valensole.fr

Vu l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur, assorti d'une recommandation ;

Vu le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU de Valensole comportant les pièces modifiées pour prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées, le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur ;

Monsieur Jean-Jacques Ricaud, adjoint délégué à l'urbanisme, expose au conseil municipal :

Considérant que la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local Urbanisme a pour objectif :

- D'accompagner les projets de transformation agricole et d'accueil à la ferme en zone A et N afin de mettre le PLU en cohérence avec la loi ELAN et les attentes des agriculteurs ;
- D'étudier et potentiellement élargir, ainsi que de mieux encadrer les changements de destination de bâtiments en zone A et N du PLU ;
- D'encadrer le développement des énergies renouvelables en zone U du PLU ;
- D'adapter ou préciser les OAP afin de favoriser l'émergence d'opérations d'ensemble cohérentes avec le PADD de la commune et du SCOT de DLVAgglomération ;
- De favoriser la densification à la parcelle dans les zones U et AU du PLU tout en accompagnant les administrés vers une meilleure prise en compte des enjeux de l'artificialisation des sols ;
- De mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- D'améliorer la forme de la rédaction du règlement.

Considérant que les personnes publiques ont été consultées préalablement à l'enquête publique unique afin de rendre des avis sur le dossier annexé au dossier d'enquête :

- Monsieur le Préfet a émis un avis favorable assorti de quelques remarques auxquelles nous pouvons répondre de la manière suivante :

○ Nous avons complété l'article 26 afin de préciser que pour les éclairages extérieurs, il faut employer une lumière chaude, dont la température ne dépasse pas 3000°K, en cohérence avec l'article 3 de l'arrêté du 27 décembre 2018 modifié par l'arrêté du 29 mai 2019.

○ Nous avons corrigé le règlement de la zone A, afin que la surface de plancher maximale des habitations ne dépasse pas 170 m² au lieu des 200 m² prévus initialement dans la modification et comme demandé par la CDPENAF.

○ En ce qui concerne les précisions pouvant être apportées à l'article 4 du règlement de chaque zone, relatif à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le règlement comporte déjà des règles précises « elles doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département des Alpes de Haute Provence ».

Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales...

○ Nous avons complété le lexique du règlement pour définir la notion de restauration lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs et la notion de ruine conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme.

○ En ce qui concerne le nouvel emplacement réservé n°28 au hameau de Saint-Grégoire, il est positionné sur un espace commun du hameau utilisé notamment pour du stationnement. L'îlot de tri n'occupera pas la totalité de l'emplacement réservé. Sa surface permet d'avoir une zone confortable pour le stationnement des camions et les manœuvres. En dehors du hameau, les parcelles sont cultivées et en zone agricole. Nous ne souhaitons pas organiser l'îlot de tri sur des parcelles cultivées.

○ En ce qui concerne les changements de destination, nous allons préciser dans le règlement que l'approvisionnement en eau potable doit être démontré et ajouter une disposition pour assurer une restauration respectueuse de l'architecture patrimoniale.

○ Le bâtiment n°9 est situé dans un hameau agricole, il n'est pas particulièrement exposé aux éventuels traitements agricoles. Nous n'allons pas le supprimer de la liste.

Accusé de réception en préfecture
004-210402301-20251121-DEL-201125-04-DE
Date de télétransmission : 24/11/2025
Date de réception préfecture : 24/11/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de la commune : www.valensole.fr

- Le Département a émis un avis favorable assorti de quelques remarques auxquelles nous pouvons répondre de la manière suivante :

- En ce qui concerne le changement de destination du bâtiment n°4 au lieu-dit Le Bars, son identification sur les plans de zonage n'est qu'une 1^{ère} étape. Un accès par l'arrière du bâtiment est envisageable. Le respect des règles d'accessibilité et de desserte sera examiné lors du dépôt du permis de construire.
- Les règles d'implantation des constructions en zone A et N par rapport à l'axe des routes départementales n'ont pas été modifiées. Elles sont toujours de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions. La modification concerne les autres voies ouvertes à la circulation publique (conf. p. 113 et 129 du règlement).
- La procédure de modification précise simplement les conditions d'ouverture à l'urbanisation (p.22 des OAP). Il n'était pas prévu dans la délibération qui a engagé la procédure d'apporter plus de précisions. Nous examinerons la demande du Département lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
- Nous avons ajouté, dans la partie du règlement relative aux affouillements et exhaussements le rappel demandé par le Département.

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sous réserves, auxquelles nous pouvons répondre de la manière suivante :

- Nous avons complété le règlement des zones A et N pour mentionner l'article L 111-29.
- Nous avons corrigé le règlement de la zone A, afin que la surface de plancher maximale des habitations ne dépasse pas 170 m² au lieu des 200 m² prévus initialement dans la modification.
- Nous avons corrigé le règlement afin de préciser que la construction d'annexe en zone A et N d'un bâtiment en zone U, est autorisée dans la mesure où l'annexe est implantée en totalité à moins de 20 mètres de la construction principale située en zone U.
- Nous prenons bonne note que le changement de destination n°5 sera soumis à l'avis de la CDNPS et non de la CDPENAF.
- Nous avons précisé, pour le changement de destination n°7, qu'il faut conserver la frange boisée.

Les autres personnes publiques associées à la procédure qui ont été destinataires du dossier n'ont pas émis d'avis.

Considérant l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur recommandant toutefois d'actualiser les orientations d'aménagement et de programmation du quartier de l'Hubac Saint-Pierre à la situation de 2025 ;

L'objectif de la procédure de modification était de réécrire les conditions d'ouverture à l'urbanisation. Cette demande a été faite par le service instructeur de la communauté d'agglomération afin de clarifier la notion d'espaces disponibles et la possibilité aux propriétaires de porter des opérations d'ensemble individuelles à partir du moment où elles respectent in fine l'OAP. La traduction de l'objectif de départ a bien été mise en œuvre dans la procédure de modification et justifiée dans la note de présentation du dossier.

Pour mémoire, une procédure judiciaire est en cours, il faut attendre le jugement afin d'apporter la réponse adéquate à la situation.

De plus, nous réitérons notre réponse apportée au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur. Les OAP n'ont pas été créées pour que la commune se substitue aux propriétaires privés. Elles matérialisent des intentions de maillage, mais ne sont en aucun cas un plan de masse. C'est à chaque pétitionnaire/propriétaire de s'organiser pour assurer l'accès à leur parcelle, par exemple, en créant un projet d'aménagement d'ensemble avec les propriétaires voisins. Ceci pourrait permettre de résoudre les problématiques communes d'accès et assurer un parti architectural homogène.

Considérant que le dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé ;

Il convient que le conseil municipal délibère pour adopter la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
004-210402301-20251121-DEL-201125-04-DE
Date de télétransmission : 24/11/2025
Date de réception préfecture : 24/11/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de la commune : www.valensole.fr

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- Approuve la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Valensole telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- Indique que la présente délibération d'approbation de la modification de droit commun n°1 sera transmise aux Personnes Publiques associées suivantes :
 - Au Préfet du Département
 - Au Président du Conseil Régional PACA
 - Au Président du Conseil Départemental
 - Au Président de DLV Agglomération
 - Au Président du Parc naturel régional du Verdon
 - Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
 - Au Président de la Chambre des Métiers
 - Au Président de la Chambre d'Agriculture
 - Au Centre National de la Propriété Forestière
 - A l'Institut des Appellations d'Origine Contrôlée
 - Aux Maires des communes limitrophes de Valensole
- Précise que :
 - Le dossier complet approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
 - La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
 - La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
 - Conformément à l'article L133-5 du code de l'urbanisme et à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, la transmission au Préfet de la présente délibération et du dossier de révision à objet unique du PLU qui l'accompagne, s'effectuera via le Géoportail de l'Urbanisme.
 - La présente délibération deviendra exécutoire après transmission en Préfecture, tel que précisé à l'alinéa précédent, et téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme, en application de l'article L153-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré en séance à Valensole, les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

A Valensole, le 21 novembre 2025.

Le Maire,

Gérard AURRIC.



Accusé de réception en préfecture
004-210402301-20251121-DEL-201125-04-DE
Date de télétransmission : 24/11/2025
Date de réception préfecture : 24/11/2025

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de la commune : www.valensole.fr