

BUREAU SYNDICAL DU 27 SEPTEMBRE 2022

2022.040 – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE VERQUIERES

15 Eus membres du bureau syndical				Suffrages exprimés
Titulaires Présents	Suppléant Présent	Procurations	Absents	
9	0	0	6	9

Présents

ACCM : Monsieur Lucien LIMOUSIN, Madame Catherine BALGUERIE-RAULET, Madame Marie-Rose LEXCELLENT ;

CCVBA : Monsieur Jean MANGION, Madame Anne PONIATOWSKI, Monsieur Bernard WIBAUX ;

TPA : Madame Corinne CHABAUD, Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Serge PORTAL ;

Absents excusés

ACCM : Monsieur Patrick de CAROLIS, Monsieur Jacques AUFRERE ;

TPA : Monsieur Jean-Christophe DAUDET, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE (sorti pour ce vote) ;

CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI, Madame Pascale LICARI ;

Secrétaire de séance : Monsieur Serge PORTAL.

Rapporteur : Madame Catherine BALGUERIE-RAULET

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-16,

Vu la délibération n°2019-011 du 26 avril 2019 du PETR du Pays d'Arles modifiant le SCOT du Pays d'Arles approuvé le 13 avril 2018,

Vu la délibération n°2020.041 du 15 décembre 2020 du PETR du Pays d'Arles portant attribution de dérogation de produire un avis sur les ouvertures à l'urbanisation ainsi que l'élaboration, la révision, la modification d'un document d'urbanisme,

Vu l'arrêt du PLU de la commune de Verquières en date du 7 juillet 2022,

Considérant le dossier d'arrêt du PLU de Verquières, adressé le 13 juillet au PETR du Pays d'Arles, afin de recueillir son avis en tant que Personne Publique Associée dans un délai de trois mois,

La présente délibération expose l'analyse du SCOT du Pays d'Arles concernant le projet de PLU de la commune de Verquières.

Le projet de PLU via son PADD vise à répondre à des ambitions en matière de développement de son territoire qui sont de :

- 1- Assurer un développement urbain en limitant la consommation de l'espace,
- 2- Préserver la vocation agricole et naturelle du territoire.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une analyse précise au regard des objectifs déclinés dans le SCOT du Pays d'Arles, annexée à la présente délibération.

Cette analyse a permis de remarquer la qualité du PLU dont de nombreuses orientations participent au développement équilibré de la commune. Outre les dispositions relatives à la préservation des paysages, de la biodiversité et au maintien de l'agriculture, le projet de PLU favorise également le développement raisonné du village, par la création d'un nouveau quartier mais aussi par la mise en place d'un programme permettant de garantir la qualité urbaine du village et son aménagement aux enjeux d'adaptation climatique : aménagements publics, création de voies douces ou mise à disposition de locaux pour développer de nouveaux services.

Le PLU pourrait cependant être complété en prenant en compte les remarques suivantes :

- Affiner les calculs de consommation foncière en intégrant la disponibilité foncière de la ZAE des Peupliers (0,8 ha) considérée comme une extension,
- Préciser dans l'OAP les ambitions en termes d'adaptation au changement climatique via, par exemple, l'intégration de dispositions concernant la création d'énergies (réseau de chaleur, photovoltaïque...), la réduction des consommations d'énergies, l'utilisation de matériaux biosourcés, l'orientation, les principes de végétalisation des espaces publics ...

Par ailleurs, il est rappelé que le PLU doit intégrer les règles issues de la loi Climat et Résilience particulièrement celle concernant la mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les OAP (article L.151-6-1 applicable aux PLU dès maintenant).

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1- DONNER un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Verquières

La délibération soumise au vote est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Le Président



ANNEXE : Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT :

SCOT	PLU	Observations
Axe 1	<p>La commune possède deux zones artisanales « La Monède » et « Les Peupliers » qui ont une superficie de 11,45ha. La zone des peupliers connaît quelques disponibilités dans l'enveloppe existante (risque ruissellement aléa faible). Elles sont toutes deux classées en pôles d'activités de proximité dans le SCOT.</p> <p>Ces zones n'ont pas vocation à s'étendre mais à être densifiées (évolution d'entreprises et potentiel en dents creuses) et requalifiées et modernisées (requalification des espaces publics internes à la zone, gestion des eaux pluviales, traitement des clôtures, etc.), en lien avec l'intercommunalité qui porte la compétence économique.</p>	<p>Concernant la zone des Peupliers, la commune maintient l'emprise de la zone UE du POS dont il reste un peu de potentiel à l'extrémité Est (0,8 ha environ).</p> <p>Le SCOT considère le potentiel économique non artificialisé comme du foncier à comptabiliser dans la consommation foncière. Elle est considérée comme une extension de la ZAE existante. Cette extension est compatible avec le SCOT (tableau n°3 du DOO).</p>
	<p>Il existe des activités diffuses le long de la RD7N notamment la station-service « relais des MIN » et l'ancien restaurant.</p> <p>Le PLU propose un STECAL(Ae). Il permet un développement économique encadré pour les activités présentes. Ce choix permet de stopper l'urbanisation économique linéaire le long de la RD7n tout en permettant aux entreprises existantes de pouvoir se développer. Ce secteur est déjà entièrement artificialisé. Il n'y a pas d'impact sur la zone agricole.</p> <p>L'objectif est d'autoriser le commerce et l'artisanat pour les constructions existantes sans extension possible afin de donner notamment une opportunité à l'ancien restaurant de trouver une nouvelle occupation.</p>	<p>Cette orientation est totalement compatible avec la prescription n°8 du DOO qui demande à limiter le développement linéaire des activités économiques et commerciales le long des axes routiers.</p>
	<p>Le rapport de présentation évoque la présence de 4 commerces de proximité (bar, coiffeur, épicerie, fleuriste) et de quelques entreprises ou services (médecin, infirmiers...) installés au sein du tissu urbain.</p>	<p>Ces principes d'organisation permettent de dynamiser le centre village, enjeu majeur porté par le SCO (prescription 22</p>

		<p>La commune poursuit une politique volontariste par la mise à disposition de locaux commerciaux et le traitement d'espaces publics créant des conditions d'attractivité (aménagement de place, traitement paysager, déplacements doux) aux commerces et services.</p> <p>D'autre part, le règlement de PLU favorise la mixité des fonctions urbaines dans le centre ancien et les zones urbaines.</p>	<p>du DOO).</p>
	<p>Développer une activité touristique et de loisirs diversifiée et durable, et répartir les flux dans l'espace et le temps</p>	<p>La protection des espaces agricoles, des trames vertes et bleues et du paysage contribue au développement d'un tourisme vert sur la commune.</p> <p>Par ailleurs, le STECAL (Ah) permet l'évolution du domaine de Beauplan vers une vocation d'hôtel Restaurant dans le sens d'une meilleure offre de services et d'hébergements propices au développement d'une activité touristique durable.</p> <p>Enfin, la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de terre de Provence permettra de développer la pratique du vélo-loisir et mailler le territoire intercommunal ce qui sera bénéfique pour l'attrait touristique du territoire.</p>	<p>Concernant le STECAL Beauplan : il est noté une incohérence, d'ordre matérielle, dans le règlement du PLU. Un article mentionne la possibilité d'une extension à 15% par rapport à l'existant, un second évoque ou 20%. (pages 37 et 39 du règlement).</p> <p>Concernant les pistes cyclables : Le développement de pistes cyclables en cohérence avec la voie verte et les communes voisines permettra, en effet, le développement touristique mais aussi le développement de cette pratique pour les habitants sur les courtes distances ou sur la pratique de loisirs. La pratique du vélo, à des fins de loisirs ou touristiques, est mentionné dans le SCOT au niveau des prescriptions n°39 et 108 du DOO .</p>
	<p>Dynamiser, valoriser la production agricole et diversifier les débouchés</p>	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « préserver le potentiel des terres agricoles », la commune entend conserver les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.</p> <p>Les terres agricoles sont préservées par un zonage où seules les constructions agricoles sont autorisées ainsi qu'une annexe et une piscine par habitation (pas</p>	<p>Le Pays d'Arles est engagé depuis 2020, au côté de la métropole Aix Marseille, dans un Programme Alimentaire territorial dont les objectifs sont de notamment permettre un accès à une alimentation de qualité pour tous et</p>

		<p>d'extension autorisée).</p> <p>D'autre part, la zone NB du POS est restituée à la zone agricole conformément à l'orientation du PADD « stopper l'urbanisation diffuse le long de la D7n ». L'objectif est de recentrer l'urbanisation sur des zones desservies par les réseaux.</p>	<p>d'aider les agriculteurs dans leur métier.</p> <p>Il est un levier pour les filières et les agriculteurs du territoire.</p>
	<p>Favoriser l'accessibilité numérique pour renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire</p>	<p>Le règlement de PLU impose, pour les nouvelles constructions, de prévoir les fourreaux, chambres pour un raccordement au réseau de communication et anticiper l'installation future de la fibre optique</p>	
<p>Axe 2</p>	<p>Produire une offre de logements suffisante et diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale</p> <p>Assurer un développement urbain de qualité</p>	<p>Les perspectives d'évolution démographique sont de 150 habitants à l'horizon 15 ans soit une croissance annuelle de 1,1 %/an ce qui correspond à la croissance moyenne retenue par le SCOT pour le secteur « Val de Durance ». Sur ces bases, un besoin de 100 logements (6,5 logements par an) est identifié.</p> <p>Suite à une analyse de la densification dans l'enveloppe urbaine existante, le potentiel à vocation d'habitat en dents creuses ou divisions parcellaires reste limité à 0,5 ha. La commune envisage, dans son PLU, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 4,6 ha, soit 1% du territoire communal.</p> <p>Les zones à urbaniser englobent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone 1AUD, correspondant à une zone d'urbanisation future prévue à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat ; - la zone 2AUD, contiguë à la zone 1AUD, correspondant à une zone d'urbanisation future non opérationnelle à vocation principale d'habitat. <p>Ces zones font l'objet d'une OAP qui permet notamment une démarche de diversification de l'offre de logements avec de l'individuel groupé et du petit collectif. Dans la zone 1AUD, 60 à 70 logements sont prévus.</p> <p>La commune n'est pas soumise à l'obligation légale de produire des logements locatifs sociaux mais l'envisage dans le cadre de son partenariat avec l'EPFR pour la maîtrise foncière de la zone 1AUD.</p>	<p>Le développement du village par la création d'un nouveau quartier va permettre d'accueillir de nouveaux habitants et de dynamiser le village qui a tendance à vieillir.</p> <p>L'extension est ajustée aux besoins préconisés dans le SCOT et envisage d'intégrer une offre de logements sociaux.</p> <p>Si les principes de l'OAP intègrent notamment la végétalisation à des fins paysagères et récréatives et le développement de modes doux, d'autres éléments pourraient être précisés.</p> <p>Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2022, tous les logements neufs devront suivre la réglementation Thermique 2020 (RT2020) qui vise la construction de bâtiments à énergie positive (basse</p>

		<p>Les OAP donnent des principes en termes d'espace de convivialité, de traitement paysager, de densité, etc. L'OAP de la zone 1AUD vise une densité nette de 25 logements/ha en cohérence avec les orientations du SCOT.</p>	<p>consommation énergétique des bâtiments (isolation, architecture bioclimatique...) et production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, réseaux de chaleur/froid...) L'OAP pourrait également rappeler l'existence de matériaux biosourcés locaux (paille et balle de riz) qui permettraient d'atteindre les objectifs de la RT 2020.</p>
	<p>Favoriser un retour aux centres et orienter le développement urbain pour maintenir les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et forestiers</p>	<p>L'analyse de l'enveloppe urbaine existante fait apparaître un faible potentiel en dents creuses (0,5 ha environ). Au regard des perspectives d'évolution démographique, la commune a retenu les zones 1AUD et 2AUD pour le développement future de la commune. La localisation de ces deux zones (4,6ha) se justifie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la proximité immédiate du cœur de village (une centaine de mètres) ; - la proximité immédiate des équipements publics (salle polyvalente et écoles notamment) ; - la présence des réseaux en périphérie de la zone 1AUD ; - des liaisons douces avec le village aisément identifiable. 	<p>Enfin, l'OAP pourrait davantage préciser ses orientations par rapport à la récupération d'eau de pluie. <i>(Prescriptions p.182 et 183 du SCOT)</i></p>
	<p>Développer l'offre d'équipements et de services sur le territoire en fonction des besoins</p>	<p>En cohérence avec les perspectives démographiques annoncées, la commune prévoit un renforcement des équipements publics notamment l'entretien et la requalification des réseaux, la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, le développement des communications numériques et la création d'une micro-crèche.</p>	
	<p>Organiser la mobilité sur le territoire</p>	<p>La commune va poursuivre la requalification d'entrées de village avec la prise en compte des déplacements doux comme elle a pu le faire récemment pour la route de Cabannes. Les déplacements doux sont également pris en compte dans l'OAP. La commune dispose de nombreuses aires de stationnement réparties sur le territoire à proximité des services et commerces de la commune.</p>	<p>Vu l'enjeu de maillage cyclable, il s'agira, comme évoqué dans une prescription du SCOT (Prescription 109) de prévoir une offre de stationnement deux roues non motorisée dans les nouveaux programmes mais aussi des dispositifs priorisant la sécurisation des modes doux (zones 30, zones de rencontres,)</p>

Axe 3

Préserver et valoriser les cœurs de nature et faire émerger la trame verte et bleue à l'échelle du Pays d'Arles

Le diagnostic du PLU a montré que, si la commune ne renferme pas de réservoir de biodiversité ou de corridor accueillant des espèces à forte valeur patrimoniale, elle dispose notamment d'éléments favorables aux déplacements notamment via les canaux, les haies et la trame agricole.

Le réseau hydrographique a été identifié et est protégé au titre de sa richesse naturelle et paysagère avec une marge de recul des constructions par rapport aux berges et par l'identification des canaux d'assainissement agricole comme intérêt écologique dans le PADD.

Les haies sont protégées à travers une disposition réglementaire générale du règlement : article A 13 : "Les haies agricoles doivent être conservées".

Les dispositions sont parfaitement compatibles avec le SCOT notamment la prescription n°132 du DOO.

Préserver la ressource foncière agricole, limiter sa fragmentation et maintenir des espaces fonctionnels pour l'agriculture

La zone agricole représente 91,7% du territoire communal. La zone agricole est préservée au titre de son classement en zone A dans laquelle seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Il est permis également une annexe et une piscine par habitation (pas d'extension autorisée)

Un secteur en limite ouest est classé en secteur Ap. Il représente 21 hectares environ soit 5% environ de la zone A. Ce secteur Ap correspond d'une part à l'emprise du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable des Paluds de Noves et d'autre part à une zone de reproduction pour la faune (réserve de chasse). La commune entend donc préserver ce secteur Ap pour des raisons sanitaires et de gestion cynégétique.

Deux STECAL sont proposés dans le PLU. Le premier concerne le domaine de Beauplan (voir plus haut), le second la station-service de la RDn7. Ce secteur est déjà entièrement artificialisé. Il n'y a pas d'impact sur la zone agricole.

Les dispositions sont parfaitement compatibles avec le SCOT notamment la prescription n°134 du DOO.

Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine du territoire

Grand paysage : La zone agricole est préservée par un classement A (91,7% du territoire) ce qui contribue au maintien de l'activité agricole.

Le réseau hydrographique a été identifié et protégé au titre de sa richesse naturelle et paysagère avec la prise en compte du risque inondation notamment.

Protection du patrimoine vernaculaire : la commune a identifié 3 éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : le pigeonnier et

Le patrimoine vernaculaire pourrait être intégré dans les circuits découverte du territoire si cela n'est pas déjà fait.

		<p>la pyramide sur le Domaine de Beauplan et la Tour de Castellan.</p> <p>Bâti existant : Sur Verquières, les paysages sont caractérisés par des environnements urbains, agricoles et naturels. De nombreuses haies et canaux sont présents.</p> <p>Les actions de réhabilitation et de mise en valeur du bâti seront poursuivies sur la bâti existant dans le centre urbain mais également dans la ZAE.</p>	
	<p>Préserver et valoriser les ressources naturelles, accompagner la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter</p>	<p>Eaux usées et eau potable : Toutes les extensions de l'urbanisation seront raccordées aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable. La ressource en eau et la capacité de la station d'épuration sont en adéquation avec les perspectives d'évolution démographique du PLU. Un zonage d'assainissement des eaux usées réalisé par la Régie des Eaux de Terre de Provence en cohérence avec le zonage du PLU est annexé à ce document d'urbanisme.</p> <p>L'approche bioclimatique dans la conception des projets et la production d'énergie renouvelable sont encouragées par l'institution d'un article spécifique dans le règlement (cf. article 14 de chaque zone)</p>	<p>Peu de dispositions relatives à la transition énergétique notamment dans l'OAP (voir plus haut)</p>
	<p>Assurer la qualité de vie des habitants en limitant l'exposition aux risques et les nuisances environnementales</p>	<p>La commune est essentiellement soumise au risque de ruissellement pluvial :</p> <p>La commune limite l'imperméabilisation des sols par une modération de la consommation d'espace. L'impact des nouveaux aménagements sera réduit en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source : le règlement de PLU prévoit dans les zones UC et 1AUD une part d'espaces verts obligatoire à la parcelle. D'autre part, dans le secteur à OAP, des principes de gestion collective des eaux pluviales sont énoncés dans le cadre d'aménagement urbain et paysager. Concernant le risque inondation par ruissellement, une étude spécifique sur la commune a été réalisée (cf. annexe 7.6). Elle a été intégrée au règlement et au zonage du PLU.</p> <p>La commune est également concernée par les risques sismiques et retrait-gonflement des argiles. Les préconisations sont intégrées au PLU.</p> <p>Au niveau de la qualité de l'air, le projet de PLU tend à limiter l'étalement urbain (les zones 1AUD et 2AUD sont au contact direct du cœur du village) ce qui limitera l'augmentation du trafic routier générateur de pollutions et nuisances.</p>	<p>Les dispositions sont parfaitement compatibles avec le SCOT notamment la prescription n°192 du DOO.</p>

La consommation foncière doit prendre en compte les besoins de foncier pour l'habitat, mais aussi, ceux nécessaire au développement de la zone économique, non artificialisée aujourd'hui soit 5.9 hectares pour les 15 prochaines années (0.4 ha par an).

Le rapport de présentation du PLU rappelle que la consommation foncière passée fait état d'une consommation estimée à 0.8 ha/an sur les 20 dernières années sur la commune de Verquières.

La trajectoire de réduction de consommation foncière, telle que traduite dans le SRADDET (réduire de 50% la consommation d'espaces et de ne pas consommer de terres agricoles irrigables), est donc prise en compte dans le projet de PLU.

Il est, par ailleurs, rappelé, que les communes doivent faire face à de **nouvelles obligations depuis l'approbation de la loi Climat et Résilience le 22 août 2021.**

Si les modalités d'application de la trajectoire Zéro Artificialisation nette sont encore en cours de discussions, certaines obligations doivent être prises en compte dès maintenant par les PLU :

- Réaliser un échéancier prévisionnel pour les OAP (article L.151-6-1).
- Réaliser l'évaluation de l'application du PLU tous les 6 ans (6 ans au plus après approbation). Le résultat de l'analyse donne lieu à une délibération pour maintenir le document ou le modifier (article L.153-27).
- Réaliser un rapport local de l'artificialisation des sols avec débat suivi d'un vote. Le premier rapport devra être réalisé 3 ans après la promulgation de la loi, soit 2024 (article L.2231-1).

A partir de 2031, il faudra justifier l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées pour montrer que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée (article L.151-5).