

# **DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME ET DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE  
ACTUELLEMENT EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE DE MIRABEAU**

**(Du 19 juin 2019 au 19 juillet 2019)**

## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

DESTINATAIRES : Monsieur le Maire de Mirabeau.

Monsieur le Préfet des Alpes de Haute Provence.

Madame la Présidente du tribunal Administratif de Marseille.

# SOMMAIRE

1 Cadre général de l'enquête	2
1.1 Préambule	3
1.2 Présentation de la commune	3
1.3. Contexte intercommunal	4
1.3.1 La communauté d'agglomération	4
1.3.2 Le Pays Dignois	5
1.3.3 La charte forestière du pays dignois	5
1.3.4 Le contexte supra communal	5
1.4 Cadre juridique	7
1.5 Composition du dossier	8
1.5.1 Conformité du dossier soumis à enquête	11
1.5.2 Caractéristiques du projet PLU	11
1.5.3 Evolution entre la carte communale et le PLU	12
1.5.4 Information du public	14
2 Organisation de l'enquête	16
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	16
2.2 Réception du dossier par le commissaire enquêteur	17
2.3 Organisation du déroulé de l'enquête	17
2.4 Information du public	17
2.5 Appréciations sur le dossier	18
2.5.1 Analyse du commissaire enquêteur	18
2.5.2 Avis des personnes publiques associées et des autorités spécifiques	19
2.6 Visite de la commune	20
3 Déroulement de l'enquête	21
3.1 Visa du registre	21
3.2 Clôture du registre	21
3.3 Incidents et climat au cours de l'enquête	21
3.4 Bilan comptable des observations	21
4 Elaboration du PV de synthèse	21
5 Examen du mémoire en réponse de la mairie	21
6 Examen des observations du public	22
6.1 Bilan des observations du public	22
6.1.1 La ressource en eau potable en fonction de l'augmentation des habitants	22
6.1.2 Le projet de route de déviation pour le contournement du vieux village	22
6.1.3 Le manque de concertation	23
6.1.4 Le tracé de la zone humide	23
6.1.5 Augmentation de la population et les nouveaux logements	24
6.1.6 Les erreurs du rapport de présentation	24
6.1.7 Observations particulières	24

PJ n°1 PV de synthèse

PJ n° 2 mémoire en réponse de la mairie de Mirabeau

## ***1 Cadre général de l'enquête***

### ***1.1 Préambule***

La présente enquête publique se rapporte à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mirabeau (Alpes de Haute Provence) et l'abrogation de la carte communale. Elle a été prescrite par l'arrêté municipal n°42/2019 en date du 24 mai 2019. L'élaboration du PLU a été prescrite suite à la délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2014 et qui a fixé les modalités de la concertation conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du PLU a été prescrite afin de permettre à la commune, en se fixant des objectifs sur 10, 20 ans, de maîtriser et d'accompagner le développement en garantissant un équilibre entre développement urbain, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels. Les objectifs poursuivis par la municipalité sont les suivants :

- maîtriser l'étalement urbain;
- éviter le mitage;
- maintenir l'agriculture;
- protéger le village et ses abords.

### ***1.2 Présentation de la commune***

La commune de Mirabeau occupe une position assez centrale par rapport au département des Alpes de Haute Provence. Elle se situe à 15 km à l'ouest de Digne les Bains, chef-lieu du département. Elle appartient au canton de Digne les Bains ouest et à l'arrondissement de Digne les Bains.

Mirabeau occupe une superficie de 1870 hectares. La surface agricole utilisée représente 46 % du territoire de la commune soit environ 860 ha; elle est constituée de surfaces en herbe, en céréales et en oléagineux.

La commune de Mirabeau comprenait 506 habitants en 2015. Le projet communal prend l'hypothèse d'une croissance de 2,5%, sur 15 ans + 68 habitants supplémentaires, à l'échéance 2029 (taux de croissance légèrement ambitieux d'après les statistiques de l'INSEE)

L'âge moyen de la population en 2013 se situe entre 30 à 59 ans et il représente environ 45,9 % de la population.

Les tranches d'âge de la population sont réparties de la façon suivante :

- 30 à 44 ans : 20,4% ;
- 45 à 59 ans : 25,5 % ;
- 0 à 14 ans : 16,8% ;
- 15 à 29 ans : 13,4% ;
- 60 à 75 et plus : 22% .

On constate qu'en l'espace de 5 ans (2008 / 2013) la classe d'âge la plus représentative est restée la même (45 à 59 ans). En 2008 elle représentait 28,9%, en 2013 elle représentait 25,5%. Cette classe d'âge a le taux d'évolution le plus faible (-3,8%) suivie de près par la classe d'âge 15/29 ans plus (3,1%).

La pyramide des âges met en évidence la présence d'une population relativement jeune sur Mirabeau.

Le taux de chômage est passé de 7,8% en 2008 à 9,3% en 2013.

En 2013, le parc de logements de la commune de Mirabeau comptait 288 logements dont 74,7% de résidences principales et 18,4% de résidences secondaires. Le rythme moyen de construction constaté sur la commune de Mirabeau est de :

- 3,7 logements par an entre 1968 et 2013 (121 à 288)
- 4,2 logements par an entre 1999 et 2008 (160 à 195)
- 5 logements par an entre 2008 et 2013 (195 à 288).

L'enjeu de la commune de la Mirabeau est de poursuivre la dynamique de résidences principales afin de permettre l'accueil des jeunes ménages actifs, participant à la vie du village et notamment du groupe scolaire.

La part des logements vacants n'a cessé de fluctuer entre 1968 et 2013. Le nombre de logements vacants augmente fortement en 2008 avec 26 logements vacants, il diminue en 2013 avec 20 logements vacants, ce qui représente un taux de 6,9%, taux comparable à celui de l'ensemble du département qui est de 7,2%. Le PLU prévoit le besoin en logements à environ 40 logements sur dix ans. La prise en compte du potentiel de réhabilitation à l'échelle du PLU est de 7 logements vacants sur 10 ans, ce qui implique la production de 33 nouveaux logements à l'échelle du PLU.

### ***1.3 Contexte intercommunal***

#### ***1.3.1 La communauté d'agglomération « PROVENCE ALPES AGGLOMERATION. PAA »***

La commune de Mirabeau est intégrée dans la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération (PAA) créée en 2017, d'une superficie de 1574 km<sup>2</sup> qui regroupe 46 communes et compte 47278 habitants.

### ***1.3.2 Le Pays Dignois***

Le comité du Pays Dignois a été créé en juin 1998 et regroupe 38 communes de 4 communautés de communes :

- ASSE-BLEONE-VERDON (CCABV)
- DUYES ET BLEONE (CCDB)
- HAUTE BLEONE (CCHB)
- PAYS DE SEYNE.

Depuis sa création, le Pays a porté plusieurs dispositifs :

- préparation et signature du Contrat Régional d'Equilibre Territorial (CRET)
- préparation et signature de la Convention Territoriale nouvelle à Energie Positive (TEPCV)
- élaboration et gestion du Programme LEADER « Territoire en transition vers une économie nouvelle »
- l'élaboration et la gestion du programme Espace Valléen « Aquaterra : une expérience à vivre des Alpes à la Provence »

Le projet de Plan Local d'urbanisme de Mirabeau intègre les orientations de la charte du Pays Dignois.

### ***1.3.3 La charte forestière du pays dignois***

Les communautés de communes adhérentes au Pays Dignois se sont réunies pour construire, avec l'ensemble des acteurs du territoire, un projet d'aménagement, de protection et de valorisation de leurs espaces boisés. L'ensemble des familles d'acteurs s'engage à mettre en œuvre un plan d'actions structuré autour de 3 axes qui orientent la stratégie du territoire en matière de gestion des espaces forestiers.

- Axe 1 : assurer les conditions d'une gestion sylvicole viable et durable.
- Axe 2 : développer et pérenniser le lien agriculture-forêt.
- Axe 3 : promouvoir les activités de pleine nature et une utilisation respectueuse du milieu naturel.

### ***1.3.4 Le contexte supra communal***

**Le SDAGE RHONE MEDITERRANE 2016-2021** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) auquel appartient la commune de Mirabeau est un document de planification approuvé par arrêté du Préfet, coordonnateur de bassin, en date du 03/12/2015. Il définit la politique à mener pour assurer et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. *(le bon état doit permettre aux milieux aquatiques de fournir à l'homme des services durables : fourniture d'eau, protection contre les crues, pêche et baignades, biodiversité. Il contribue à la préservation de la santé humaine)*

**Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)** est l'outil local de lutte contre les changements climatiques. Il est conduit par le Conseil Départemental, il implique plusieurs autres collectivités et plus largement tous les habitants.

Les objectifs du PCET sont :

- atténuer l'impact du territoire départemental sur le climat en réduisant les gaz à effet de serre;
- adapter le territoire aux évolutions climatiques pour réduire sa vulnérabilité, en prenant en compte la réalité des changements dans les décisions à long terme (urbanisme, prévention des risques, reconversion des activités)
- répondre aux enjeux énergétiques en réduisant la vulnérabilité du territoire face à la raréfaction des énergies fossiles, tout en tirant profit de la croissance verte.

**Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)** a pour objet la mise en cohérence de la gestion des déchets ménagers sur le territoire du département pour les dix ans à venir (2010/2020). Les objectifs sont :

- réduction à la source;
- développement des collectes sélectives'
- valorisation organique;
- gestion des boues et sous-produits;
- traitement des ordures ménagères résiduelles;
- recensement et résorption des décharges brutes.

**Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA**, est le document régional qui identifie les trames verte et bleue régionales. Il identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux.

Ce nouvel outil d'aménagement, co-piloté par l'Etat et la Région, a été adopté en octobre 2014. **Le PLU de Mirabeau devra être compatible avec le SRCE PACA.**

**La Loi Montagne** : la commune de Mirabeau est incluse dans la zone de montagne et des massifs, telle que définie dans la loi montagne n°85.30 du 9 janvier 1985. Cette loi définit les trois principes qui président à la protection et à l'aménagement des zones de montagne :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières;
- protection des espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard;
- maîtrise de l'urbanisation.

**Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions d'aménagement et d'urbanisme contenues dans la loi montagne.**

#### ***1.4 Cadre juridique***

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 1536-19, L 153-11 et R153-8 à R 15-10.

Le code de l'environnement et notamment ses articles L 163-1 et suivants.

La loi SRU n°2000-1208 du 1/12/2000, modifiée par la loi d'Urbanisme et Habitat n°2003-509 du 02/07/2003, modifiée par la loi ENE n°2010-788 du 12/07/2010 et modifiée par la loi ALUR n°2010-366 du 24/03/2014.

La loi n° 83-630 du 12/07/1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

La délibération n°12/2007 du conseil municipal en date du 13/04/2007 ayant approuvé la carte communale.

L'arrêté préfectoral n° 2007/1468 en date du 02/07/2007 ayant approuvé cette carte communale de Mirabeau.

La délibération n°51/2014 en date du 29/07/2014 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirabeau.

Le débat du conseil municipal en date du 22/07/2017 relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

La délibération du conseil municipal n° 0006/2019 en date 28/02/2019 tirant bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirabeau.

Les avis des personnes publiques associées et autres autorités spécifiques associées consultées conformément aux articles L 135-16 et suivants du code l'urbanisme.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'est tenue en date du 23/05/2019.

La décision n° CU-2017-93-04-02 de la mission régionale d'autorisation environnementale, après examen au cas par cas du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Mirabeau, de ne pas le soumettre à l'évaluation environnementale.

La décision n°19000051/13 du 09/04/2019, de la Présidente du tribunal administratif de Marseille désignant monsieur Gérard Picard comme commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête publique.

Les pièces du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'abrogation de la carte communale soumis à enquête.

### ***1.5 Composition du dossier***

Le dossier de l'enquête publique comprenait les documents suivants :

- volet administratif :
  - l'arrêté du Maire de Mirabeau n°42/2019 du 24/05/2019 prescrivant l'enquête publique;
  - une note introductive;
  - les pièces administratives (délibération d'approbation de la carte communale, Arrêté Préfectoral d'approbation de la carte communale, délibération de prescription de l'élaboration du PLU, délibération de débat du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), délibération d'arrêt du projet de PLU et bilan de concertation;
  - courrier du tribunal d'administratif désignant le commissaire enquêteur;
  - les mesures de publicités;
  - les avis des personnes publiques associées.
  
- Volet documentaire relatif à l'élaboration du projet de PLU.



Repère	Date	contenu
Pièce n°1	29/07/2014	<p><b>Rapport de présentation.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préambule.</b></li> <li>• <b>Introduction.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contexte.</li> <li>○ Présentation de la commune.</li> <li>○ le contexte intercommunal.</li> <li>○ Le contexte supra communal.</li> <li>○ Le contexte règlementaire.</li> </ul> </li> <li>• <b>Partie 1- Analyse des besoins.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les habitants.</li> <li>○ Logement et habitat.</li> <li>○ La sphère économique locale.</li> <li>○ Les infrastructures, réseaux et équipements.</li> <li>○ Les servitudes d'utilité publique.</li> </ul> </li> <li>• <b>Partie 2-Environnement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Caractéristiques physiques du territoire.</li> <li>○ Milieux naturels et biodiversités.</li> <li>○ Paysage.</li> <li>○ Le patrimoine bâti caractéristique de Mirabeau.</li> <li>○ Dynamique de l'urbanisation sur Mirabeau.</li> <li>○ Risques naturels et technologiques.</li> <li>○ Déchets, pollution et nuisances.</li> <li>○ Le profil énergie climat.</li> </ul> </li> <li>• <b>Partie 3-partie aménagement.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rappel des grands objectifs du PADD.</li> <li>○ Présentation des orientations par thème.</li> </ul> </li> <li>• <b>Partie 4-Etude d'incidence sur l'environnement.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contexte règlementaire.</li> <li>○ Présentation générale du document d'urbanisme.</li> <li>○ Analyse des orientations du PADD vis-à-vis des enjeux environnementaux.</li> <li>○ Justification des zonages à prendre en compte dans l'analyse des incidences sur l'environnement.</li> <li>○ Analyse et modération de la consommation des espaces.</li> <li>○ Analyse des incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement.</li> </ul> </li> </ul>
Pièce n°2	29/07/2014	<p><b>Projet d'Aménagement et de Développement durables.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avant-propos.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Contexte règlementaire.</li> <li>○ Contexte communal.</li> </ul> </li> <li>• <b>Projet communal.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mirabeau : un village dynamique.</li> <li>○ Mirabeau : une urbanisation maîtrisée.</li> <li>○ Mirabeau : richesses préservées.</li> </ul> </li> </ul>
Pièce n°3	23/06 2008	<p><b>Règlement graphique.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Plan général 1/4</b></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur du village 2/4.</b></li> <li>• <b>Hameaux 3/4.</b></li> <li>• <b>Hameaux 4/4.</b></li> </ul>
<b>Pièce n°4</b>	29/07/2014	<p><b>Règlement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rappels réglementaires.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement.</li> <li>• Zones urbaines.</li> <li>• Zones à urbaniser.</li> </ul> </li> <li>• <b>Titre 1. Dispositions applicables l'ensemble des zones.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptations techniques.</li> <li>• Adaptations mineures et dérogations.</li> <li>• Prise en compte des constructions existantes.et des reconstruire après sinistre.</li> <li>• Prélèvements de matériaux et prises en compte des risques naturels.</li> <li>• Ruines.</li> <li>• Gestions des substances toxiques.</li> <li>• Création d'accès sur la voie publique.</li> <li>• Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation.</li> <li>• Stationnement.</li> <li>• Réciprocité avec les bâtiments agricoles.</li> <li>• Autorisation de défrichement préalable.</li> <li>• Eclairage public.</li> </ul> </li> <li>• <b>Titre 2. Les prescriptions graphiques du règlement.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les emplacements réservés.</li> <li>• Préservation des zones humides.</li> <li>• Changement de destination.</li> </ul> </li> <li>• <b>Titre 3. Définitions</b></li> <li>• <b>Titre 4. Dispositions applicables aux zones urbaines.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA.</li> <li>• Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB.</li> <li>• Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC.</li> <li>• Chapitre 4 : règlement applicable à la zone UE.</li> <li>• Chapitre 5 : règlement applicable à la zone UF.</li> </ul> </li> <li>• <b>Titre 5. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1 AU.</li> </ul> </li> <li>• <b>Titre 6. Dispositions applicables aux zones agricoles.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Chapitre 7 : règlement applicable à la zone A.</li> </ul> </li> <li>• <b>Titre 7. Dispositions applicables aux zones naturelles.</b></li> <li>• <b>Titre 8. Dispositions applicables à la zone N.</b></li> </ul>
<b>Pièce n°6</b>	07/042004	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Plan des réseaux d'eaux usées.</b></li> <li>• <b>Liste des servitudes d'utilité publique.</b></li> <li>• <b>Alimentation en eau potable.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plan général d'alimentation en eau potable.</li> <li>○ Plan Garce, Lombards, Graniers, Condamine, Les Plans.</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plan Mirabeau Château.</li> <li>○ Plan Château Thumins.</li> <li>○ Plan Plaine Tarrelle Beauveset.</li> </ul>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ***1.5.1 Conformité du dossier soumis à l'enquête publique***

Constitué des divers documents listés au paragraphe 1.5, le dossier de l'enquête publique relatif au projet de PLU de la commune de Mirabeau est conforme à la législation en vigueur (Cf. Article L.151-2 du code de l'urbanisme).

### ***1.5.2 Caractéristiques du projet de PLU***

Le PLU est conforme aux orientations définies dans le PADD élaboré par la commune de Mirabeau, à partir des besoins et des enjeux identifiés dans le diagnostic.

Les grandes orientations du PADD de Mirabeau sont :

- Mirabeau : un village harmonieux.
- Mirabeau : une urbanisation maîtrisée.
- Mirabeau : des richesses protégées.

Les objectifs démographiques de la municipalité sont de conserver un rythme de croissance dynamique, permettant le maintien du niveau actuel des équipements et notamment du groupe scolaire, tout en prenant en compte les évolutions passées et le contexte local.

Il s'agit donc de maintenir un rythme de croissance démographique autour de 1,8%, ce qui correspondrait à l'accueil d'environ 65 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années.

- Accroissement de la population :
  - ainsi, en prenant en compte 2.2 occupants par résidence principale, environ 30 résidences principales seront nécessaires pour l'accueil de la nouvelle population d'ici 10 ans.
- Desserrement des ménages :
  - en prenant en compte 2.2 occupants par résidence principale d'ici les 10 premières années, environ 10 résidences principales supplémentaires seront nécessaires pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.
- Les besoins en résidences principales :
  - ainsi, les besoins en logements sont d'environ 40 logements d'ici une dizaine d'années.

Les objectifs chiffrés de renouvellement urbain :

- le centre ancien et les hameaux offrent un potentiel intéressant en termes de logements vacants

qui pourraient être réinvestis. L'objectif est donc de permettre à l'échelle du PLU la réhabilitation de 7 logements vacants;

- production de nouveaux logements;
- la prise en compte du potentiel de réhabilitation de logements vacants implique donc la production d'environ 33 nouveaux logements à l'échelle du PLU.

Répartition des nouveaux logements :

- en densification : dents creuses et divisions parcellaires;
- permettre le remplissage des dents creuses, qui offrent, en dehors des secteurs stratégiques soumis à des OAP (Orientations d'Aménagements de Programmation) un potentiel d'environ 1,36 ha, soit une capacité d'environ 13 logements à raison d'un logement par dent creuse, pour une densité moyenne de 10 logements par hectare;
- dans les secteurs de développement stratégique de l'École et de la Condamine : 20 logements à créer, sur des secteurs d'une superficie totale de 1,7 ha;
- soit des besoins totaux en foncier pour les secteurs stratégiques de l'ordre de 1,7 hectare, dont 0,8 ha en extension.

### ***1.5.3 Les évolutions entre la carte communale et le PLU***

La carte communale de Mirabeau définit une zone constructible sur le secteur du village (la Condamine, le centre ancien, les Barbarins et les Grées) ainsi que sur le secteur des quatre chemins.

La zone constructible s'étend sur environ 23,6 hectares.

La carte ci-dessous localise le potentiel (terrain constructible non bâti) au sein de la zone constructible de la carte communale. Le potentiel de la carte communale est estimé à environ 5.1 hectares.



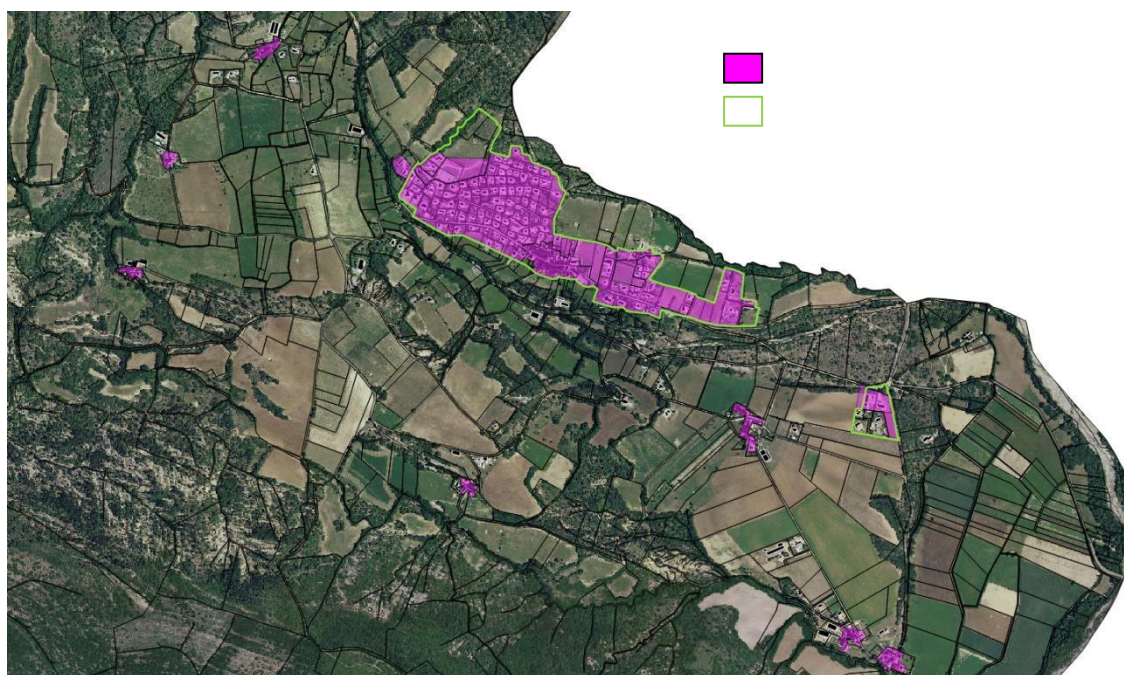
Le projet de la commune consiste donc à redéfinir l'enveloppe urbaine afin de proposer un projet raisonné et cohérent, en adéquation avec les objectifs démographiques fixés.

Il s'agit également de prendre en compte, dans cette délimitation, le tissu bâti existant avec la problématique de la loi montagne, les enjeux paysagers, la protection des espaces agricoles et naturels, les limites naturelles et topographiques et la prise en compte des risques naturels, notamment du risque feu de forêt. Ainsi, certains secteurs sortis de la zone constructible ont été intégrés dans des zones agricole (A) ou naturelle (N) afin de préserver leur potentiel.

Le zonage du PLU s'est donc appuyé sur la délimitation de la PAU (**Partie Actuellement Urbanisée**), ceci afin de s'assurer d'une continuité vis-à-vis de la loi montagne.

**De ce fait, d'importants secteurs de la carte communale ont été exclus du projet de PLU.**

Comparaison du zonage PLU et de la carte communale.



Zonage de la carte communale  
■ Zonage U, AU et Ah du PLU

■ Carte communale

Comparaison des surfaces du PLU et de la carte communale.

Carte communale			Plan Local d'Urbanisme		
Zone	Superficie (ha)	Résiduel (ha)	Zone	Superficie (ha)	Résiduel (ha)
Zone constructible	23,6	5,1	UA	1,9	0
			UB	15,1	1,3
			UC	1,9	0,5
			UF	0,4	0
			UE	0,9	0,4
			1AU	1,3	1,3
			total	<b>21,5</b>	<b>3,5</b>
Zone incons- tructible	1851	0	AH	2,1	0
			A	587,5	0
			N	1235,2	0
<b>TOTAL</b>	<b>1874,6</b>	<b>5,1</b>		<b>1874,6</b>	<b>3,5</b>

Les choix de développement des élus consistent donc, dans un premier temps, à favoriser le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain existant, mais également à permettre le développement de l'urbanisation sur des secteurs à enjeux équipés par les réseaux et ayant une localisation stratégique à proximité immédiate du centre bourg, en continuité du tissu bâti existant. Il s'agit de repositionner les zones constructibles afin de favoriser une cohérence dans le développement de Mirabeau.

Ainsi, le potentiel calculé au sein des zones urbaines U et à urbaniser AU délimitées dans le projet de PLU, est en cohérence avec les objectifs démographiques définis par les élus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, afin de limiter la consommation des espaces forestiers et agricoles.

Les besoins en foncier ont en effet été estimés au maximum à 2,4 hectares, en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain dans les dents creuses ainsi que les extensions de l'urbanisation.

**L'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers est donc atteint avec une diminution de 2,1 ha.**

#### ***1.5.4 Information du public***

La commune de Mirabeau a engagé une procédure d'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal du 20/07/2014. La délibération complémentaire à cette première délibération vient préciser les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU et expliciter les modalités de concertation. Ainsi, la concertation relative à l'élaboration du PLU a été organisée ainsi :

- affichage de la présente délibération pendant la durée des études nécessaires.
- article dans le bulletin municipal;



- mise à disposition en mairie des éléments tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet de PLU;
- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée mis tout au long de la procédure à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- possibilité d'écrire au maire;
- 2 réunions publiques:
  - une réunion de présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable (le 21/04/2017)
  - une réunion avant la finalisation du PLU (le 22/01/2019)

Les habitants de Mirabeau ont été informés par voie d'affichage sur les panneaux de la mairie et ceux du village et distribution de tracts dans les boîtes à lettres des habitants.

Plusieurs articles ont été publiés dans le bulletin municipal afin d'informer la population sur l'avancement de l'élaboration du PLU :

- décembre 2014;
- juin 2015;
- décembre 2015;
- décembre 2016;
- décembre 2017.

Dans chaque article, les modalités de concertation sont rappelées, et notamment la mise à disposition d'un registre en mairie, afin de recueillir les éventuelles demandes et observations relatives à l'élaboration du PLU.

Le bulletin municipal de décembre 2014 informe la population du lancement de l'élaboration du PLU, de ce qu'est un PLU, des pièces constitutives du PLU, des principes de fond, du déroulement de la procédure et des modalités de la concertation. Il est rappelé que des réunions publiques auront lieu ultérieurement et qu'un registre est à la disposition des habitants.

Le bulletin municipal de juin 2015 indique l'avancement du PLU, il est expliqué que le diagnostic est en cours de finalisation, et que ce diagnostic servira de base pour la réflexion que devra conduire le conseil municipal, en lien avec la population, pour définir une stratégie d'aménagement du territoire.

Le bulletin municipal de décembre 2015 fait le point sur l'avancement du PLU. Il est expliqué que le diagnostic est en cours de finalisation et qu'un travail sur les grandes orientations du projet

communal est en cours d'élaboration. Il est effectué un rappel sur les modalités de concertation, la participation de la population à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le bulletin municipal de décembre 2016 explique qu'après une période d'indisponibilité de l'urbaniste du cabinet Urb'Alp en charge du dossier, la municipalité a repris son travail d'élaboration du PLU. Le projet communal a été affiné et un travail a été effectué sur les secteurs à enjeux afin de fixer des premières orientations d'aménagement. Les modalités de concertation sont rappelées en fin d'article.

Le bulletin municipal de décembre 2017 indique que le PADD a été débattu, et qu'une seconde phase est en cours. Il informe la population d'un changement de bureau d'études qui a retardé le processus.

Les documents relatifs au PLU ont été mis à disposition de la population dans les locaux de la Mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Après le changement de bureau d'étude, les documents de travail formalisés ont été mis en ligne sur le site du bureau d'études Alpicité, qui a pris la place d'Urb'Alp défaillant (lien vers l'espace de téléchargement : <http://alpicite.fr/telechargement.html>).

A noter que ces documents mis en ligne ont pu évoluer vers une version différente. Le dossier arrêté a été à la disposition des habitants lors de l'enquête publique.

Un registre de recueil des doléances a été ouvert dès le début de la procédure et mis à disposition en mairie à l'accueil.

Le registre de recueil des doléances a recueilli 33 remarques qui ont été analysées lors des différentes commissions de travail, et ont fait l'objet de réponses formalisées dans le registre de concertation inclus dans le dossier d'enquête publique.

## **2 Organisation de l'enquête**

### ***2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur***

J'ai été désigné commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Marseille le 09/04/2019, référence TA : E19000051/13. Par retour de courrier, j'ai attesté sur l'honneur n'avoir aucun lien avec les sociétés ayant travaillées sur le PLU de la commune de Mirabeau.



## ***2.2 Réception du dossier par le Commissaire Enquêteur***

J'ai récupéré le dossier d'enquête publique le 22/05/2017, lors d'une réunion en mairie de Mirabeau, avec le maire de Mirabeau, son adjoint et le chargé d'affaires du bureau d'études Alpicité. Ils m'ont présenté l'historique concernant l'élaboration du PLU et le contenu du dossier définitif d'enquête.

## ***2.3 Organisation du déroulé de l'enquête***

La réunion du 22/05/2019 avec les personnes concernées de la mairie de Mirabeau nous a permis de préciser le calendrier de l'enquête, les dates de permanences, le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique.

## ***2.4 Information du public***

L'information du public a été effectuée, par la mairie de Mirabeau, dans les journaux suivants :

La Provence et Haute Provence Info, 15 jours avant le début de l'enquête publique, et une deuxième fois dans les huit premiers jours de l'enquête publique :

- La Provence : 30/5/2019 et 20/6/2019.
- Haute Provence Info : 31/5/2019 et 5/7/2019. Suite à une erreur de la rédaction du journal Haute Provence Info, le deuxième avis est paru 17 jours après le début de l'enquête.

Ce retard n'a pas eu d'incidence sur le déroulement de l'enquête publique.

La mairie de Mirabeau a fait procéder à l'affichage de l'avis d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R123/9 du code de l'environnement. La mairie de Mirabeau a établi une attestation d'affichage. J'ai vérifié l'affichage sur le panneau de la mairie.

Le dossier d'enquête publique, pouvait être consulté et téléchargé sur le site internet de la mairie de Mirabeau à l'adresse [https //mirabeau-04.fr](https://mirabeau-04.fr). Par ailleurs, le dossier d'enquête publique pouvait être consulté sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie de Mirabeau aux heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Mirabeau:

- le lundi, mardi, mercredi, jeudi de 08h30 à 12h00 et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Le public pouvait consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête;

- en les adressant par écrit, à monsieur le commissaire enquêteur, Mairie allée de Jouvenine 04510 Mirabeau;
- par courriel à enqueteplumirabeau@outlook.com.

J'ai assuré, à la mairie de Mirabeau, les permanences suivantes :

- le mercredi 19 juin 2019 de 8h30 à 12h;
- Le jeudi 27 juin 2019 de 13h30 à 17h;
- Le mardi 2 juillet 2019 de 8h30 à 12h;
- Le vendredi 12 juillet de 8h30 à 12h;
- Le vendredi 16 juillet de 13h30 à 17h.

La municipalité a mis à ma disposition pour ces permanences une salle fermée qui assurait la confidentialité des entretiens.

Les personnes qui souhaitaient me rencontrer étaient reçues par le secrétariat et attendaient si besoin à l'accueil de la mairie.

Durant les permanences, comme durant les heures d'ouverture de la mairie, le dossier était consultable dans la salle mise à ma disposition par la mairie.

## ***2.5 Appréciations sur le dossier***

### ***2.5.1 Analyse du commissaire enquêteur***

Le dossier, tel que décrit dans le tableau « Volet documentaire relatif à l'élaboration du projet de PLU » du cf.1.5 et en particulier le rapport de présentation, présente, du fait de son élaboration par un premier bureau d'études Urb'Alp et sa reprise par Alpicité, un certain nombre d'erreurs tant sur la forme que sur le fond.

Problèmes de forme :

- mauvaise pagination dans le sommaire, absence de sommaire des chapitres 3 et 4. (document difficilement exploitable par le public)
- Absence de la mention du changement de bureau d'études.

Problèmes de fond :

- chiffres dans les tableaux contradictoires entre eux surtout sur les surfaces des différentes zones de la commune;
- indice INSEE optimiste pour le nombre d'habitants de la commune;

- tableaux des terres agricoles comportant des erreurs;
- cartes contradictoires entre elles pour les zones humides;
- absence de vérification avant sa diffusion.

### ***2.5.2 Avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques***

Le PLU de la commune de Mirabeau a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques donc le tableau ci-dessous récapitule la liste et leurs réponses :

<b>Personnes Publiques associées et autorités spécifiques</b>	<b>Réponse</b>	<b>Avis</b>
Le Préfet des Alpes de Hautes Provence (Direction Départementale des territoires, DDT)	oui	Avis favorable avec remarques. A prendre en compte dans la mise à jour du rapport de présentation.
Chambre de Commerce et d'Industrie Alpes De Hautes Provence.	oui	Avis favorable.
Conseil Départemental des Alpes de Haute Provence.	Oui	Avis favorable avec remarques. A prendre en compte dans la mise à jour des documents du PLU.
Chambre d'Agriculture des Alpes de Haute Provence.	Oui	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations effectuées.
Chambre des métiers de l'artisanat.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Centre national de la propriété foncière.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Centre régional de la propriété foncière.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Institut national origine qualité.	Oui	Aucune objection
Mairie Aiglun.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Mairie Barras.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Mairie Chaffaut-Saint Juson.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Mairie Escale.	Oui	Avis favorable

Mairie Mallemoisson.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
Agglomération Provence Alpes Agglo.	Oui	Avis favorable
Conseil Régional.	Non	Avis favorable en l'absence de réponse.
CDPENAF.	Oui	Avis favorable (voir Nota)

Nota : En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), et par rapport la demande de dérogation faite par la mairie de Mirabeau pour ouvrir des espaces agricoles naturels et forestiers à la construction et après avis favorable de la commission départementale de prévention des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), le Préfet des Alpes de Haute Provence a donné son accord à la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée aux espaces urbanisés pour les trois secteurs soumis qui sont :

- secteur 1, à l'ouest du village en zone Ub (0,295 ha)
- secteur 2, les jardins en zone Ub (0,305 ha)
- secteur 3, extension de la zone d'activité des 4 chemins en zone UE (0,134 ha)

## ***2.6 Visite de la commune***

J'ai effectué une visite de la commune en compagnie de l'adjoint au maire de Mirabeau et du chargé d'affaire du bureau d'études d'Apicité.

J'ai eu des explications claires de la part de l'adjoint au maire de Mirabeau sur les différents points évoqués lors de la réunion :

- déviation éventuelle prévue;
- route centrale du village avec circulation à une seule voie;
- les différents hameaux;
- le château;
- la nouvelle station d'épuration;
- Le chemin sous le village.

Par ailleurs, je me suis rendu dans la zone d'activité de Mirabeau.

### ***3 Déroulement de l'enquête***

#### ***3.1 Visa du registre***

Le 18 juin 2019, j'ai noté et paraphé le registre d'enquête de la mairie de Mirabeau. A cette occasion, j'ai vérifié le dossier mis disposition du public pour l'enquête.

#### ***3.2 Clôture du registre***

Le 19 juillet 2019, j'ai clôturé le registre d'enquête publique. Je l'ai restitué à la mairie de Mirabeau.

#### ***3.3 Incidents et Climat au cours de l'enquête***

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident et de façon satisfaisante.

Durant mes permanences, j'ai reçu 19 personnes en mairie de Mirabeau dont certaines plusieurs fois. Je remercie le personnel du secrétariat de mairie pour son aide concernant l'organisation des entretiens et la fourniture de documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

#### ***3.4 Bilan comptable des observations***

Les observations du public lors de cette enquête sont constituées de :

- 5 courriels reçus à l'adresse électronique de la mairie de Mirabeau et annexés au registre d'enquête;
- 13 courriers reçus en mairie de Mirabeau et annexés au registre d'enquête;
- 12 observations des habitants sur le registre d'enquête.

### ***4. Élaboration du PV de synthèse des observations du public et du CE***

A l'issue de l'enquête publique, j'ai rencontré le maire de Mirabeau, son adjoint et le chargé d'affaire du bureau d'études Alpicité. Je leur ai fait part des différentes observations reçues au cours de l'enquête et de mes interrogations.

J'ai établi le PV de synthèse et je l'ai communiqué à la mairie de Mirabeau. Le PV de synthèse est en PJ n° 1.

### ***5. Examen du mémoire en réponse de la mairie***

J'ai reçu le mémoire en réponse de la mairie le 09/08/2019, une grande partie des réponses apportées par la mairie permettent de satisfaire aux demandes du public.

Le mémoire en réponse de la mairie en PJ n°2.

## **6. Examen des Observations du public**

### **6.1 .Bilan des observations du public**

Les critiques de fond sur le projet de PLU émanent de M<sup>mes</sup> Chélépine, Slimi-Demilly, Capelle et Richard, de M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Gauthron, M<sup>r</sup> Morisan, M<sup>r</sup> Anzallo pour l'association « vigilant pour mon village » de M<sup>r</sup> Guinard, M<sup>r</sup> Plan, M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Morellini, M<sup>me</sup> Frison, elles portent sur les thèmes suivants ou partie de ces thèmes.

#### **6.1.1 La ressource en eau potable en fonction de l'augmentation des habitants**

Cette critique générale des habitants est en accord avec la remarque de la Direction Départemental des Territoires (DDT), effectuée dans le cadre de la concertation avec les autorités spécifiques et qui préconise *qu'il est prioritaire pour la commune de procéder à la recherche d'un point d'eau naturellement protégé de tout risque de pollution et disposant d'un débit suffisant pour couvrir les besoins de la commune*. Je considère cette remarque importante et justifiée, car lors de la sécheresse de 2007, la commune a été obligée en urgence d'installer un raccordement sommaire sur l'adduction d'eau de la commune de Mallemoisson pour un débit limité. Actuellement des travaux sont en cours pour protéger les périmètres de protection des captages actuels afin d'éviter tout risque de pollution. La ressource en eau potable laisse apparaître une inquiétude des habitants vis-à-vis de l'augmentation de la population.

La commune doit s'attacher à prendre en compte cette problématique:

- –en effectuant des recherches de nouvelles ressources;
- – en élaborant une convention avec Mallemoisson;
- –et en maintenant à niveau les réseaux; actuels et ou en les améliorant.

#### **6.1.2 Le projet de route de déviation pour le contournement du vieux village**

Un référendum sur la circulation alternée des voitures dans le vieux village avec la mise en place de feux de priorité a été organisé par la mairie en 2012, avec une participation de 70% des inscrits sur la liste électorale et le résultat a été de 57% contre et 43% pour. Cette solution a été abandonnée.

Le projet de la route de déviation bien que non défini formellement dans le projet de PLU prévoit deux emplacements réservés côté sud du village. Compte tenu du nombre d'observations sur ce projet, la mairie a décidé de le retirer. Je considère que cette décision va dans le sens d'une prise en compte des observations des habitants, mais le problème sera

néanmoins à régler tôt ou tard. L'emplacement réservé n°2 situé sur le haut de la parcelle ZB 306 sera agrandi pour une aire de stationnement. Il s'agit de décision de la mairie qui va dans le sens de la concertation et de la prise en compte des observations faites lors de l'enquête publique.

### **6.1.3 *Le manque de concertation***

Les dispositions mises en place lors de l'élaboration du PLU sont conformes à la réglementation et effectuées de façon concrète et satisfaisante. Cependant il m'a semblé que la concertation si elle a bien eu lieu pendant la phase d'élaboration, aurait pu être améliorée par la mairie en ayant une attitude peut être moins rigide et moins empressée à finaliser le PLU. Les réponses faites dans le mémoire en réponse vont dans ce sens de la concertation et l'écoute des habitants.

### **6.1.4 *Le tracé de la zone humide***

Concernant la zone humide identifiée au sud du village de Mirabeau et remise en question par plusieurs habitants, celle-ci ne figure pas dans l'inventaire des zones humides de la région PACA mais semble avoir été délimitée par le bureau d'études Urb'Alp lors de la réalisation du diagnostic territorial (avant reprise du dossier par Alpicité)

Au vu des doutes émis sur la présence d'une zone humide de la part de plusieurs habitants, de l'absence d'éléments de description de la zone humide dans le rapport de présentation élaboré par le bureau d'études Urb'Alp, et de l'impossibilité pour la commune de confirmer ou d'infirmer la présence d'une zone humide par un passage écologique approprié (au printemps et avec une analyse pédologique), l'équipe municipale a donc décidé de supprimer la prescription visant à préserver la potentielle zone humide.

La suppression par la commune de la zone humide définie page 158 du rapport de présentation, et faisant l'objet d'observations sur son existence par plusieurs habitants, fragilise la cohérence de ce document.

En effet si la commune prend ne en compte que la carte référencée page 152, elle est en contradiction par rapport aux cartes pages 158 et 353 définissant la trame bleue et identifiant une zone humide sous le village.

Je recommande à la mairie de faire vérifier par un expert écologue, lors d'une période adéquate, l'existence ou non de cette zone humide et de mettre en cohérence le rapport de présentation.

### 6.1.5 *Augmentation de la population et les nouveaux logements*

L'augmentation la population de 72 habitants sur dix ans donc de nouveaux logements est établie par rapport au taux de croissance régionale de L'INSEE (bien que légèrement ambitieux), l'urbanisation prévisionnelle table sur 33 logements neufs et s'effectuera dans une zone urbanisable inférieure en superficie à celle de la carte communale. Les OAP cadrent la densité de logements à produire dans les zones d'urbanisation future, afin d'une part, de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et donc de préserver le cadre de vie du village et d'autre part, de diversifier la typologie des nouvelles constructions.

La densité envisagée dans le secteur de l'école est en moyenne de 16 logements par ha.

La densité envisagée dans le secteur de la Condamine est d'environ 10 logements par ha, si l'on ne prend pas en compte l'espace vert, et de seulement 5 logements par ha, en prenant en compte l'espace vert (cela vaut pour le scénario avec équipement public et le scénario sans).

A titre de comparaison, la densité du centre ancien de Mirabeau est évaluée comme étant supérieure à 30 logements par ha et certains secteurs du quartier de la Condamine ont une densité comprise entre 16 et 20 logements par ha.

Cette décision me paraît être judicieuse et elle permet une augmentation des terres agricoles et une préservation des espaces naturels.

### 6.1.6 *Les erreurs dans le rapport de présentation.*

Je considère que le dossier du projet devra fait l'objet d'une vérification et d'effectuer sa mise à jour en fonction de mes observations et celle des *personnes publiques associées en particulier la Direction Départementale des Territoires, le Conseil Départemental et de la chambre d'agriculture des Alpes de Haute Provence.*

### 6.1.7 *Observations particulières*

- **Trois demandes de permis de construire sur terrain agricole en zone A** (Mr Solan, Mme Nalin, Mme Mura), demandes refusées par la mairie. Ces refus sont justifiés par la préservation des espaces agricoles et naturels et la maîtrise de la surface urbanisée.
- **Demandes particulières de Mr et Mme Capelle concernant la parcelle ZB 306,** Cette parcelle est, dans le projet de PLU arrêté, grevée d'un emplacement réservé d'une superficie de 151 m<sup>2</sup>, mis en place afin de constituer le point d'accroche d'une future déviation ayant pour fonction de résoudre le problème de circulation rencontrée dans la traversée du village de Mirabeau.

La commune a décidé de ne pas inscrire ce projet de déviation dans le PLU à approuver.



Concernant le haut de la parcelle ZB306, les pétitionnaires informent la commune qu'une canalisation d'eau usée publique traverse la parcelle d'est en ouest, et ce alors même qu'aucune convention ne semble avoir été établie encadrant le passage de cette canalisation.

Ils demandent également, dans leur courrier daté du 27 juin 2019, soit que la limite de la zone urbaine soit décalée pour correspondre à celle de la zone constructible de la carte communale sur leur parcelle ZB 306, soit qu'à minima l'emplacement réservé soit augmenté sur une superficie équivalente.

Considérant ces différents éléments, la commune souhaite régulariser la situation concernant la canalisation d'eau usée publique, en achetant la partie de la parcelle concernée.

La commune propose donc d'établir un emplacement réservé, d'une superficie d'environ 500 m<sup>2</sup>, qui permettra à la fois de régulariser la situation concernant les réseaux et de proposer une aire de stationnement demandée par de nombreux habitants à l'enquête publique. La surface inscrite en zone urbaine sera augmentée de manière à correspondre aux limites de l'emplacement réservé, qui seront proches des limites de la zone constructible de la carte communale.

Concernant le bas de la parcelle ZB306, il participe, comme pour les parcelles attenantes, à la qualité de la silhouette villageoise et son classement en zone agricole protégée permet de préserver le cône de vue vers le vieux village. Les pétitionnaires soutiennent que cette parcelle n'est pas utilisée à des fins agricoles : elle est pourtant identifiée au registre parcellaire graphique de 2017 comme prairie permanente : un exploitant agricole a donc déclaré utiliser ce terrain à des fins agricoles en 2017. Par ailleurs, le classement en zone agricole d'un secteur ne nécessite pas que ledit secteur soit utilisé pour l'agriculture au moment de l'élaboration du PLU mais peut concerner tout secteur ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique au regard de l'activité agricole. En ce sens, le classement en zone agricole de cette partie de parcelle est cohérent avec l'objectif de maintenir l'agriculture. Le bas de la parcelle ZB306 restera donc classé en zone Ap.

La commune devra trouver un accord permettant de satisfaire au mieux les intérêts des pétitionnaires.

- **Trois demandes de changement de zone**

- **Mme Jobard**, en l'absence d'indication sur la section cadastrale, la commune pense que la demande porte sur les parcelles ZA 108 et 109.  
Ces parcelles sont effectivement déjà construites et classées en zone Ap au projet de PLU arrêté.  
Afin de ne pas compromettre l'évolution de l'habitation des pétitionnaires, la commune propose, non pas un classement en zone Ah, réservé aux petits hameaux traditionnels, mais un classement en zone A, plus souple, et qui permet notamment l'agrandissement projeté par Mme JOBARD. Cette demande me paraît être justifiée compte tenu de l'environnement arboré des constructions et leur intégration dans le paysage.
- **Mr et Mme Frison demandent que de leur atelier de menuiserie soit classé en zone mixte UC** pour construire des studios. Cette demande refusée par la mairie l'atelier ayant un potentiel économique, il doit rester en zone artisanale. Je me suis rendu sur place pour me faire une opinion, cet atelier ne devrait pas changer de destination, compte tenu de l'activité sur cette zone qui est peu propice à des locations.

**Concernant la construction d'un mur sur leur parcelle n° ZB 14**, ils précisent que cette construction sur un emplacement réservé par le département Le permis de construire a déjà été délivré par la mairie sans formalisation de cette réservation. La mairie précise que les emplacements réservés demandés par le conseil départemental ne seront pas ajoutés post enquête publique. Cette décision me paraît justifiée.

- **Société Perasso**, demande une modification de zonage des parcelles ZI 63 et ZI 65, afin d'intégrer ces terrains qui font partie de leur ICPE. Ajout d'un secteur dans la zone agricole (A) complété par un sous zonage adapté à leur activité. Ce secteur constituerait un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL), qui peut être mis en place à titre exceptionnel dans les zones agricoles et naturelles, après soumission pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Toutefois, la demande de la société PERASSO est effectuée suite à l'arrêt du

PLU et à la soumission du dossier de PLU arrêté à la CDPENAF.

Ne pouvant donc satisfaire la demande de la société PERASSO, et afin de ne pas entraver la revalorisation du bâtiment existant, la commune propose donc d'identifier la construction comme pouvant bénéficier d'un changement de destination vers l'industrie et vers l'entrepôt.

Cette portion de l'ICPE située sur la commune de Mirabeau devrait pouvoir retrouver son classement d'ICPE afin de pouvoir poursuivre ses activités.

- **Deux demandes particulières de rénovation de bâti** Mme Charpin Sylvie et Mr Charpin Jean-Luc. Nous pensons qu'il s'agit de la parcelle de la section cadastrale Z, qui est située au hameau de Garce et comporte deux constructions accolées, qui semblent être d'anciennes porcheries.

Cette parcelle est classée en zone Ah au projet de PLU arrêté.

Afin de favoriser la rénovation du bâti, il a été décidé d'inscrire un changement de destination autorisé vers l'habitation et l'hébergement hôtelier et touristique. Ce changement de destination devrait permettre de participer à la vie économique et sociale de la commune.

- **Demande de M<sup>r</sup> Anzallo**, il demande la mise en conformité du tracé de la conduite des eaux usées au droit de son terrain parcelle ZB 227. A vérifier par la municipalité et mise à jour des documents si nécessaire.

Manosque le 19 août 2019.

Gérard Picard.