

République Française

DEPARTEMENT
des Alpes de Haute-Provence

EXTRAIT DU REGISTRE

des **DELIBERATIONS** du **CONSEIL MUNICIPAL**
de la **COMMUNE de PIERREVERT**

Nombre de membres Afférents au Conseil Municipal : 27	
En exercice : 27	
Qui ont pris part à la délibération	
Présents	: 20
Procurations	: 6
Absent(s) : 1	

SEANCE DU 7 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le sept avril, **à dix-huit heures trente**, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué s'est réuni, dans la salle du conseil municipal de la commune, sous la Présidence de **Monsieur André MILLE, Maire**.

PRESENTS : MMES KREBAZZA, BOURDIN, DOZOL, MANENT, HACHETTE, COLOMBERO, GRILLOT, FLOQUET
Ms. LAGESTE, COLLIN, FONTANA, CHABERT, BRIFFAULT, CHAUMETON, MARIAUD, PREAU, PORT, JULIEN, DAUPLAIT

PROCURATIONS : ALBENGA à MANENT, TURCAN-ACQUA à KREBAZZA, MARTIN à LAGESTE, EGLANTIER à CHABERT, PANAYE à LAGESTE, LEJEUNE à DAUPLAIT,

ABSENTS : GROBBEE

Convocations distribuées sous forme dématérialisée à Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal le mardi 25 mars 2025.

Délibération n° 2025 – 04 – 07 – 18 : Prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme selon la procédure de droit commun n°1

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L103-2, L103-3, L104-1, L104-3, L153-36, L153-37, L153-38 et L153-40 à L153-44,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/03/2017, qui a fait l'objet de trois mises à jour par arrêté du maire les 15/01/2018, 03/08/2021 et 27/02/2025 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19/12/2024,

Vu l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, annexée à la présente délibération,

RAPPORTEUR : **Monsieur Christian LAGESTE, adjoint délégué à l'urbanisme**

Le Rapporteur **RAPPELLE** à l'Assemblée que :

- La Commune de Pierrevvert est dotée d'un PLU approuvé le 13/03/2017, qui a fait l'objet de trois mises à jour par arrêté du maire les 15/01/2018, 03/08/2021 et 27/02/2025 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19/12/2024 ;

- Le PLU actuellement en vigueur comprend une zone 2AUG, d'une superficie de 6,43 ha, correspondant à une « zone du golf ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU ».

Le Rapporteur **EXPOSE** à l'Assemblée que :

- La zone 2AUG ayant été inscrite au PLU lors de son approbation en 2017, celle-ci a une durée de validité de 9 ans¹, soit jusqu'au 13 mars 2026 ;
- Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU en 2017 :
 - Deux poteaux incendie ont été aménagés sur le secteur, permettant une défense adaptée du site au risque d'incendie de forêt ;
 - Le secteur a été raccordé à l'assainissement collectif ;
 - Le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif), qui ne permettait pas auparavant la réalisation du projet de développement touristique connexe au golf a été modifié et permet aujourd'hui une constructibilité sous conditions ;
 - Les propriétaires du Golf du Luberon ont précisé leur projet de développement du golf et de l'hébergement touristique en lien avec les activités golfiques ;
- Afin de permettre la concrétisation de ce projet, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation sans plus tarder la zone 2AUG ;

Le Rapporteur **INDIQUE** à l'Assemblée que :

- En application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » ;
- Il convient donc de justifier l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et enfin au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1.Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Le projet envisagé permettrait :

- La réalisation d'hébergements touristiques, prenant la forme de villas, ou d'appartements meublés touristiques ;
- La réalisation d'un nouveau bar restaurant au sein du secteur à vocation d'hébergement touristique ;
- La réalisation d'équipements sportifs connexes au golf tels qu'une piscine, un terrain de pétanque, un court de tennis / padel et des locaux sportifs.
- L'extension de l'actuel Golf du Luberon par la réalisation d'un nouveau pitch and putt², d'un nouveau putting green³, d'un nouveau practice, d'un petit bâtiment associé pour l'école de golf et d'un nouveau club house.
- L'extension de l'aire de stationnement, en cohérence avec l'extension des aménités du site.

Pour des raisons de fonctionnalités du site, il ne semble pas pertinent de réaliser des équipements golfiques à distance des aménagements existants, au sein des zones déjà urbanisées.

¹ La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 porte le délai de 9 ans à 6 ans uniquement pour les PLU approuvés après le 1^{er} janvier 2018 (Article 199).

² Parcours de golf aux dimension réduite

³ Zone d'entraînement au putt

Aussi, l'analyse des capacités d'urbanisations encore inexploitées porte uniquement sur les possibilités d'implantation du projet hors extension des aménagements golifiques (pitch and putt, putting green d'un nouveau practice, d'un petit bâtiment associé pour l'école de golf et club house). Sur cette base, il est estimé qu'une superficie minimale de 1,5 ha est nécessaire au projet, hors extension des aménagements strictement liés au golf.

Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées a été réalisée. Cette analyse est annexée à la présente délibération.

Les résultats de l'étude sont les suivants :

« Concernant les équipements directement liés à l'activité golifique (pitch and putt, putting green, nouveau practice, petit bâtiment associé pour l'école de golf et club house), une implantation en discontinuité du golf est inenvisageable pour des raisons de fonctionnalités du site évidente, le lien étroit entre ces infrastructures et le golf nécessitant leur proximité immédiate. Le golf étant situé à distance des zones urbanisées, aucune alternative n'est donc envisageable.

Pour les équipements en lien avec le développement de l'hébergements touristique et les aménités liées, aucun tènement foncier d'une superficie supérieure ou égale à 1,5 ha (superficie estimée nécessaire à la réalisation du projet) n'a été identifiée au sein des zones urbaines et à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.

Deux tènements fonciers ayant une superficie légèrement inférieure à 1,5 ha ont été identifiés : un secteur situé aux abords de la « Traverse du Quair » et un terrain situé au lieu-dit « Le Défend ». Le premier secteur fait toutefois l'objet d'un permis d'aménager, accordé avec travaux en cours, tandis que le second est concerné par des contraintes réglementaires ne permettant pas de le mobiliser pour un projet de développement touristique.

De plus, le projet est étroitement associé au Golf du Luberon et conçu pour répondre aux besoins spécifiques et à la dynamique de ce site. L'ajout d'hébergements touristiques vise à renforcer l'attractivité du golf, en offrant aux visiteurs des solutions d'hébergement directement intégrées au site, ce qui est une attente forte de la clientèle golifique. Par ailleurs, le bar-restaurant, les équipements sportifs (piscine, terrain de pétanque, court de tennis/padel, locaux sportifs), ainsi que les extensions du parking, ont été pensés pour fonctionner en synergie avec l'activité golifique, contribuant à enrichir l'expérience des usagers et à maximiser le rayonnement du site. Une dissociation géographique de ces éléments entraînerait une fragmentation fonctionnelle et logistique, compromettant la viabilité économique et l'attractivité globale du projet.

En conséquence, aucune alternative d'implantation au sein des zones déjà urbanisées ou à urbaniser n'a été identifiée comme pertinente. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUG est donc nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet, en cohérence avec les ambitions de développement touristique et les spécificités locales. »

2.Faisabilité opérationnelle du projet

L'ensemble des parcelles concernées par le projet de développement touristique connexe au golf appartiennent aux porteurs à la famille propriétaire du Golf du Luberon, soit directement, soit indirectement par le biais de SCI en leur possession. La maîtrise foncière est donc assurée.

Par ailleurs, le projet n'apparaît pas incompatible avec le SCoT DLVA dans sa version approuvée le 9 juillet 2018. La zone 2AUG est située à l'interface d'un réservoir de biodiversité réglementaire. Il est concerné par une prescription de préservation d'espace agricole et par un corridor écologique agricole. Le rapport de présentation de la modification de droit commun s'attachera à démontrer la compatibilité du projet avec le SCoT.

Le projet n'est pas non plus incompatible avec le programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 28 février 2023 (aucun développement d'habitat n'est prévu au sein de la zone 2AUG).

Une seule servitude d'utilité publique concerne le terrain d'assiette du projet, il s'agit du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif), dont la dernière modification a été approuvée par arrêté préfectoral n°2024-319-001 du 14/11/2024. Le secteur 2AUG est classé en zone B1-a (zone bleue –

zones de risque relativement moindre, où le principe est la constructibilité sous conditions). Ce zonage est compatible avec la réalisation du projet de développement touristique connexe au golf.

Aussi, en dehors de la nécessaire modification de droit commun du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone, aucun élément susceptible d'empêcher la faisabilité opérationnelle du projet n'a été identifié.

CONSIDERANT cet exposé,

Le Rapporteur **PROPOSE** à l'Assemblée de réaliser une procédure de modification de droit commun afin d'une part, d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUG et d'autre part de rédiger le règlement de la zone et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles s'appliquant à la zone.

Le Rapporteur **PRECISE** à l'Assemblée :

- Qu'il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Qu'au titre de l'article L104-3, le dossier de modification de droit commun du PLU sera soumis à évaluation environnementale.

Le Rapporteur **INDIQUE** par ailleurs à l'Assemblée :

- que le projet de modification sera soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme ;
- qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

-A l'unanimité

-A la majorité:-

- ~~X voix pour~~
- ~~X voix contre~~

Abstention(s):-

DECIDE de prescrire la procédure de modification de droit commun n°1, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUG, de rédiger le règlement de la future zone 1AUG, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles s'appliquant à la future zone 1AUG et ses abords.

DECIDE de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- ☐ Publication d'un article à faire paraître dans le bulletin municipal ainsi que sur le site internet de la mairie
- ☐ Mise à disposition du dossier au public pour une durée minimale de 15 jours, une fois celui-ci formalisé – cette mise à disposition sera annoncée au préalable par un article à faire paraître soit dans le bulletin municipal soit dans la presse locale, ainsi que sur le site internet de la mairie

DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice 2025.

DECIDE de solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la modification du PLU, une dotation ;

AUTORISE Monsieur le Maire, à poursuivre les démarches nécessaires à la réalisation de cette opération et à signer les pièces et documents y afférents.

DIT que conformément aux articles R153-20 et suivants du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

PRECISE que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet et publiée au recueil des actes administratifs ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

Suivent les signatures

Pour extrait conforme,

Le Maire,
André MILLE



Accusé de réception en préfecture
004-210401527-20250407-DEB20250407-18-DE
Date de télétransmission : 08/04/2025
Date de réception préfecture : 08/04/2025



Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

PREAMBULE

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Cette note a pour objectif de présenter les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées pouvant constituer une implantation alternative du projet au sein des zones déjà urbanisées.

Pour rappel, le PLU de Pierrevert a été approuvé le 13/03/2017, et a fait l'objet de trois mises à jour par arrêté du maire les 15/01/2018, 03/08/2021 et 27/02/2025 puis d'une modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal le 19/12/2024. Le PLU comporte une zone 2AUG, de projet d'accueil touristique sportif, de loisirs, d'hébergement et d'affaires en lien avec le golf de Pierrevert, d'une superficie de 6,43 ha, déjà partiellement urbanisée.

Le projet envisagé au sein de la zone 2AUG permettrait :

- La réalisation d'hébergements touristiques, prenant la forme de villas, ou d'appartements meublés touristiques ;
- La réalisation d'un nouveau bar restaurant au sein du secteur à vocation d'hébergement touristique ;
- La réalisation d'équipements sportifs connexes au golf tels qu'une piscine, un terrain de pétanque, un court de tennis / padel et des locaux sportifs ;
- L'extension de l'actuel Golf du Luberon par la réalisation d'un nouveau pitch and putt¹, d'un nouveau putting green², d'un nouveau practice, d'un petit bâtiment associé pour l'école de golf et d'un nouveau club house ;
- L'extension de l'aire de stationnement, en cohérence avec l'extension des aménités du site.

¹ Parcours de golf aux dimension réduite

² Zone d'entraînement au putt



Carte de localisation



2AUG

Cadastre



Parcelles



0 50 100 m



Source : PLU version en vigueur le
27/02/2025, Cadastre PCI 2025, ING
Ortho express 2024.
Réalisation : Alpicité, 2025.

ESTIMATION DE LA SUPERFICIE NECESSAIRE AU PROJET

Pour des raisons de fonctionnalités du site, il ne semble pas pertinent de réaliser des équipements golifiques à distance des aménagements existants, au sein des zones déjà urbanisées.

Aussi, l'analyse des capacités d'urbanisations encore inexploitées porte uniquement sur les possibilités d'implantation du projet hors extension des aménagements golifiques (pitch and putt, putting green nouveau practice, petit bâtiment associé pour l'école de golf et club house).

Les surfaces suivantes sont prises pour référence pour déterminer un seuil de superficie nécessaire au projet, hors équipements golifiques. A ce stade de la procédure, il s'agit d'une programmation et de superficies « indicatives », la programmation définitive et les superficies découlant du projet n'étant pas connues au moment de la rédaction de ce document.

	Superficie m ²	Superficie ha
Court de padel	400	0,04
Court de tennis	600	0,06
Piscine et abords	500	0,05
Terrain de pétanque	125	0,01
Bar-restaurant	2000	0,20
Aire de stationnement (50 places)	1250	0,13
8 Villas	4000	0,40
15 appartements	3000	0,30
Total (hors espaces communs)		1,19
Total avec espaces communs (+25%)		1,48

Tableau 1 : estimation des superficies nécessaires au projet hors équipements golfiques

Sur cette base, il est estimé qu'une superficie minimale de 1,5 ha est nécessaire au projet, hors extension des aménagements strictement liés au golf.

Il convient donc d'analyser les capacités d'urbanisation encore inexploitées supérieures à 1,5 ha dans les zones déjà urbanisées.

METHODOLOGIE

L'analyse est réalisée sur un logiciel SIG et s'appuie sur le cadastre PCI 2025 ainsi qu'une photographie aérienne de 2024.

Pour l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées, les tènements fonciers non bâtis, d'une superficie supérieure ou égale à 1,5 ha, dépourvues d'usage spécifique, et situées en zones urbaines et à urbaniser ouvertes (celles dont l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU n'ont pas été comptabilisées) ont été recherchée.

N'ont pas été pris en compte en tant que capacité d'urbanisation inexploitée :

- Les espaces communs et équipements publics aménagés mais non bâtis (par exemple, un stade ou une aire de stationnement) ;
- Les parcelles support d'accès à des parcelles reculées ;
- Les parcelles support de piscines ;
- Les parcelles support de bassins de rétention ;
- Les espaces de stockage (par exemple, d'une zone d'activités économiques).

RESULTATS

Aucun tènement foncier encore inexploité de 1,5 ha ou plus n'a été identifié au sein des zones urbanisées.

Les deux tènements fonciers les plus significatifs ont une superficie de 1,4 ha (à proximité de la traverse du Quair, zone 1AUB) et 1,3 ha (lieu-dit Le Défend, zone UCp).



Les tènements inexploités les plus significatifs

- Le Défend
- Traverse du Quair

Fond de plan

- Zones urbaines et zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation
- Parcelles



0 200 400 m



Source : PLU version en vigueur le 27/02/2025, Cadastre PCI 2025, ING Ortho express 2024.
Réalisation : Alpicité, 2025.

Tènement foncier de la Traverse du Quair (situé en zone 1AUB)

Un permis d'aménager a été accordé sur l'intégralité de ce tènement foncier le 3 juillet 2023, pour la création d'un lotissement de 11 lots dont deux macro-lots avec programme de logements locatifs sociaux (dossier n° PA 004 152 22 00003). Cette opération permettra la création de 9 lots libres, 16 logements locatifs sociaux réalisés sur un premier macro-lot, 5 villas évolutives en bande réalisées sur un 2^e macro-lot, et 4 logements en bande. Cette opération s'inscrit notamment dans une politique de rattrapage de production de logements sociaux et en lien avec le nouveau contrat de mixité sociale signé avec les services de l'Etat et DLVAgglo le 20 mars 2024.

En date de rédaction de l'analyse, les fouilles archéologiques ont eu lieu et les travaux de VRD ont commencé. Ce tènement foncier n'est donc plus disponible.

Tènement foncier situé au défend (en zone UCp)

La zone UC correspond à une zone résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de densité moyenne. Elle recouvre notamment les quartiers d'habitats pavillonnaires qui se sont développés aux abords des RD6 et RD105. Cette zone comporte un secteur UCp, moins dense, où les qualités paysagères procurées par des espaces verts plus présents sont préservées. C'est dans ce secteur qu'est implanté le tènement foncier de 1,3 ha.

L'emprise au sol des constructions dans la zone est limitée à 12% de l'unité foncière, ce qui n'est pas compatible avec la densité envisagée pour pouvoir respecter un dimensionnement du projet sur 1,5 ha. Cette emprise au sol se justifie par les enjeux paysagers identifiés au sein de la zone.

Par ailleurs, le tènement foncier est concerné par une zone violette du PPRif (BO-1). Le PPRif détaille les équipements de protection collective à réaliser par secteur. Pour l'avenue de Valgas, où se trouve ce secteur, la création d'un point d'eau et la mise aux normes de l'avenue impliquant un élargissement à 4 m est demandé. Ces infrastructures n'ont pas encore été réalisées aujourd'hui. Aujourd'hui, ce tènement ne bénéficie donc pas des infrastructures suffisantes pour en permettre l'urbanisation en application du PPRif.

CONCLUSION

Concernant les équipements directement liés à l'activité golfique (pitch and putt, putting green, nouveau practice, petit bâtiment associé pour l'école de golf et club house), une implantation en discontinuité du golf est inenvisageable pour des raisons de fonctionnalités du site évidente, le lien étroit entre ces infrastructures et le golf nécessitant leur proximité immédiate. Le golf étant situé à distance des zones urbanisées, aucune alternative n'est donc envisageable.

Pour les équipements en lien avec le développement de l'hébergements touristique et les aménités liées, aucun tènement foncier d'une superficie supérieure ou égale à 1,5 ha (superficie estimée nécessaire à la réalisation du projet) n'a été identifiée au sein des zones urbaines et à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.

Deux tènements fonciers ayant une superficie légèrement inférieure à 1,5 ha ont été identifiés : un secteur situé aux abords de la traverse du Quair et un terrain situé au lieu-dit Le défend. Le premier secteur fait toutefois l'objet d'un permis d'aménager, accordé avec travaux en cours, tandis que le second est concerné par des contraintes réglementaires ne permettant pas de le mobiliser pour un projet de développement touristique.

De plus, le projet est étroitement associé au Golf du Luberon et conçu pour répondre aux besoins spécifiques et à la dynamique de ce site. L'ajout d'hébergements touristiques vise à renforcer

l'attractivité du golf, en offrant aux visiteurs des solutions d'hébergement directement intégrées au site, ce qui est une attente forte de la clientèle golfique. Par ailleurs, le bar-restaurant, les équipements sportifs (piscine, terrain de pétanque, court de tennis/padel, locaux sportifs), ainsi que les extensions du parking, ont été pensés pour fonctionner en synergie avec l'activité golfique, contribuant à enrichir l'expérience des usagers et à maximiser le rayonnement du site. Une dissociation géographique de ces éléments entraînerait une fragmentation fonctionnelle et logistique, compromettant la viabilité économique et l'attractivité globale du projet.

En conséquence, aucune alternative d'implantation au sein des zones déjà urbanisées ou à urbaniser n'a été identifiée comme pertinente. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUG est donc nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet, en cohérence avec les ambitions de développement touristique et les spécificités locales.

Accusé de réception en préfecture
004-210401527-20250409-AN1DEB250704-18-AU
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

