

## MAIRIE AURONS



Monsieur Parracone  
Commissaire enquêteur  
13, rue Alphonse DAUDET  
13410 LAMBESC

Aurons, le 04 décembre 2015

*N/Réf : Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aurons*

*Objet : Réponses aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique*

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses aux différentes observations transmises conformément à l'article R.123-18 du code de l'urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma parfaite considération.

André BERTERO  
Maire d'Aurons



## Observations des partenaires associés

### Avis du 24 août 2015 de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur :

#### Recommandations :

- Représenter les modifications apportées au PLU par une cartographie de superposition du projet avec le PLU en vigueur pour améliorer l'appréhension de ces évolutions et leur localisation ;

Une cartographie de superposition sera réalisée. Soulignons que les modifications de zonage sont déjà explicitées sur les cartographies des pages 48, 50 et 52 de l'exposé des motifs des changements apportés.

- Identifier, lors de l'enquête publique, les passages inadaptés ou obsolètes du rapport de présentation du PLU approuvé en 2014 ou établir un résumé non technique du livret 2a pour une meilleure information du public

Un résumé non technique de l'exposé des motifs des changements apportés sera établi. Le rapport de présentation de 2014 n'est en aucun cas inadapté ou obsolète en ce qui concerne les dispositions du PLU qui n'ont pas été modifiées par la présente révision n°1. Le dossier de révision n°1 du PLU est structuré comme le prévoit le code de l'urbanisme en son article R123-2-1-al.10 : « En cas de (...) révision (...) du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

- Préciser les intentions et les échéances envisagées en vue de sécuriser l'alimentation de la commune en eau potable ;

Contact va être pris avec la CA Agglopoie Provence, qui est compétente à ce sujet. La Commune apportera les précisions nécessaires, dans les annexes et/ou dans l'exposé des changements apportés, sous réserve que la CA Agglopoie Provence lui fournisse les données.

- Préciser également les échéances des mises à niveau concernant la collecte des eaux usées, le développement d'un réseau séparatif (eaux pluviales et eaux usées) et l'assainissement individuel ;

Contact va être pris avec la CA Agglopoie Provence, qui est compétente à ce sujet. La Commune apportera les précisions nécessaires, dans les annexes et/ou dans l'exposé des changements apportés, sous réserve que la CA Agglopoie Provence lui fournisse les données.

- Préciser, enfin, les modalités opérationnelles qui seront adoptées pour garantir la répartition entre habitat collectif et habitat individuel voulue par le SCOT ;

La Commune vérifiera que les pièces réglementaires (règlement écrit et/ou OAP, orientations d'aménagement et de programmation) sont suffisamment explicites au sujet des modalités évoquées garantissant la répartition entre habitat collectif et habitat individuel. Si nécessaire, elle apportera des compléments dans ce(s) document(s).

- Présenter une cartographie superposant les trames verte et bleue (incluant les noyaux de biodiversité) avec les modalités de sa protection (zonage, EBC, etc...) ;

Un complément explicatif cartographique et/ou rédactionnel sera réalisé.

- Introduire les éléments d'information démontrant la bonne articulation du PLU avec le plan national d'action sur l'Aigle de Bonelli.

Un complément d'information rédactionnel et/ou cartographique sera réalisé.

### Avis du 11 septembre 2015 de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

### Réserves :

- a/ Règlement :

Les dispositions générales doivent prendre en compte le traitement des eaux de piscine (après neutralisation de l'agent désinfectant, rejet des eaux de vidange des bassins dans le réseau d'eaux pluviales, après accord du gestionnaire, ou infiltration sur la parcelle concernée et rejet des eaux de lavage des filtres, dans la mesure du possible, dans le réseau public d'eaux usées ou à défaut et après décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, dans le réseau d'eau pluviale ou infiltration sur la parcelle concernée). Les piscines, à l'exception de celles réservées à un usage familial, doivent être déclarées en mairie avant leur ouverture (articles L. 1332-1 et suivants du code de la santé publique).

Les dispositions générales du règlement seront complétées avec le rappel à la norme ou à la Loi.

- Titre I-Dispositions générales :

L'article 10 devra être complété (moustique tigre) pour rappeler les préconisations techniques permettant le développement vectoriel. Les informations et conseils sont disponibles à l'Entente Interdépartementale pour la Démoustication).

Les dispositions générales du règlement seront complétées avec le rappel à la norme ou à la Loi.

- Zone Nc. Abbaye Saint PIERRE des CANONS :

Avant tout projet d'extension ou de création de bâtiments, en raison de l'absence de raccordement au réseau public d'eau potable, l'autorisation préfectorale d'utiliser de l'eau à des fins de consommation humaine devra être obtenue et l'eau distribuée devra faire l'objet d'un contrôle de qualité.

Les dispositions du règlement seront complétées avec le rappel à la norme ou à la Loi.

- a/ Liste des servitudes (annexe 7.4.1)

L'établissement de coopération intercommunale est le premier gestionnaire de cette servitude. Il conviendra également de remplacer « DDE » par « ARS » en tant qu'identifiant du service gestionnaire.

Concernant la servitude AS1, les corrections de forme seront réalisées.

- b/ Plan des servitudes d'utilité publique (annexe 7.4.2)

Le PPR (Plan de protection rapprochée) doit être distingué du PPE (Plan de Protection Eloignée).

Concernant les périmètres de protection rapproché et éloigné, la distinction sera faite graphiquement, sous réserve de l'obtention des données SIG exploitables.

- c/ Annexes sanitaires : Assainissement non collectif-Carte d'aptitude des sols

La carte d'aptitude des sols ne couvrant pas l'ensemble des zones où des constructions nouvelles ou des extensions sont autorisées sur assainissement non collectif, en l'absence d'information sur l'aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, les possibilités de construction ou d'extension devront être supprimées.

Les informations relatives à l'aptitude des sols sont inexploitables (cartes en noir et blanc ou en couleur ne respectant pas toujours les couleurs de la légende) et aucune donnée sur les tests effectués, notamment en matière de perméabilité, n'est présentée.

La légende devra être complétée (contraintes et perméabilités rencontrées pour chaque couleur). Le dossier de zonage d'assainissement ou le schéma directeur d'assainissement doit être intégré aux annexes sanitaires. Le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols doivent prendre en compte les évolutions récentes, l'étude réalisée en 2006 devra être réactualisée.

En conclusion, le dossier de révision du PLU, devra être complété par une carte d'aptitude des sols complète et actualisée, le règlement devra être modifié et les différents périmètres de protection du captage des GOULES devront être distingués sur le plan des servitudes.

Concernant toutes les questions soulevées dans le présent d), contact va être pris avec la CA Agglopolo Provence, qui est compétente à ce sujet. La Commune apportera les précisions nécessaires, dans les annexes et/ou dans l'exposé des changements apportés, sous réserve que la CA Agglopolo Provence lui fournisse les données.

La Commune ne souhaite pas supprimer la possibilité d'extensions mesurées des habitations dans les zones A et N.

### **Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 17 septembre 2015 :**

#### **Observations :**

- Les schémas figurant dans le document « exposé des motifs des changements apportés » devraient être intégrés dans le document OAP ;

La Commune est d'accord pour intégrer ces schémas (pages 43, 44 et 45 de l'exposé des motifs) dans le fascicule des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), au titre de schémas explicatifs.

- La carte du zonage d'assainissement présente dans le PLU n'est pas conforme au zonage présenté dans le règlement graphique et doit être actualisée pour correspondre au projet ;

Comme indiqué précédemment, contact va être pris avec la CA Agglopoie Provence, qui est compétente à ce sujet. La Commune modifiera le zonage d'assainissement, sous réserve que la CA Agglopoie Provence lui fournisse les données.

- Le volet évaluation des incidences NATURA 2000 devrait se solder par des mesures de réduction ou d'accompagnement pour préserver ou remettre en état les continuités écologiques ;

La révision n°1 du PLU n'impacte pas les continuités écologiques, au contraire, elle améliore la situation par rapport au PLU approuvé en 2014 (ajout d'espaces boisés classés protecteurs au niveau du corridor nord ; ajout d'une trame verte améliorant la prise en compte de la nature dans le village au niveau des Ferrages sud). Néanmoins, un complément explicatif et démonstratif cartographique et/ou rédactionnel sera réalisé.

- Le PLU ne présente pas de cartographie d'identification des réservoirs de biodiversité ;

Un complément informatif cartographique et/ou rédactionnel sera réalisé.

- L'annexe technique du PAC (Porter à connaissance) « Risque retrait-gonflement d'argiles » devra être intégrée dans le document d'urbanisme en tant que conditions spéciales de construction ;

Le rappel à cette annexe technique sera intégré.

- Il serait souhaitable, pour faciliter la compréhension, que les documents constituant le PLU soient mis à jour directement et ne se réfèrent plus à d'anciens documents de planification.

Comme indiqué précédemment, le dossier de révision n°1 du PLU est structuré comme le prévoit le code de l'urbanisme en son article R123-2-1-al.10 : « En cas de (...) révision (...) du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ». Néanmoins, contact sera pris avec la DDTM13 dans l'objectif de trouver la manière d'assurer la bonne compréhension du dossier sans contredire le contenu juridique défini par le code de l'urbanisme.

En conclusion de l'ensemble des points soulevés, compte tenu des points soulevés et si nécessaire, une dernière réunion de concertation avec la DDTM13 et l'ARS pourrait être organisée avant l'approbation de la révision n°1 du PLU.

### **Courriel de l'ARS du 17 novembre 2015**

#### **Observations :**

- Absolue nécessité de prendre en compte les réserves (compatibilité avec le SCOT) ;

Les réserves de l'ARS concernent les annexes sanitaires du PLU. A noter que ces annexes figurent dans le PLU à titre informatif (cf art R. 123-13 et 14) : « à titre informatif figurent (...) »

A noter également que le lien entre le PLU et le SDAGE tout comme le lien entre le PLU et le SCOT est un lien de compatibilité et non de conformité.

- a/ Concernant le document d'aptitude des sols :

Il est joint au PLU (depuis le premier PLU approuvé en 2014). La Commune va demander à Agglopôle Provence (qui est seule compétente en la matière) l'actualisation du document d'aptitude des sols évoqué. A noter toutefois que la révision n°1 du PLU n'inscrit pas de nouvelle zone d'assainissement non collectif. Les zones urbanisables qui sont conservées par cette révision n°1 sont des zones à urbaniser qui relèvent de l'assainissement collectif et donc ne sont pas concernées par le document d'aptitude des sols qui concerne uniquement les zones d'assainissement non collectif (qui ne changent pas dans cette révision n°1 du PLU). Les objectifs de la présente révision n°1 du PLU sont en effet limités.

▪ b/ Le schéma directeur des eaux usées :

Il est joint au PLU (depuis le premier PLU approuvé en 2014). La Commune va demander son actualisation à Agglopôle Provence qui est seule compétente en la matière. A noter à nouveau ici, comme au point précédent, que les objectifs de la présente révision n°1 du PLU sont limités et que les observations de l'ARS sortent du cadre fixé par la délibération de prescription de ladite révision.

▪ c/ La demande au cas par cas relative du zonage d'assainissement :

Sur ce point également Agglopôle Provence est seule compétente. La Commune va faire suivre la demande de l'ARS sur ce point. La procédure au cas par cas évoquée est indépendante de la procédure de révision n°1 du PLU (cf. Code de l'Environnement). Le zonage d'assainissement est annexé au PLU depuis 2014. Il sera actualisé dans la présente révision n°1 du PLU.

## **Observations du public**

---

### **Observations 1 à 5, 7, 9 et 11 : sur diverses demandes individuelles**

**Observation n°1** - Le règlement écrit de la zone UC, zone dans laquelle se situe le terrain d'assiette appartenant à Madame BRAUGE-EON, permet en l'état les extensions des constructions existantes, soit les constructions à usage d'habitation dans la limite des autres règles de ladite zone (hauteur, emprise au sol, prospect etc.).

**Observation n°2** - Le terrain est situé en zone UC, il est donc constructible dans les conditions prévues au règlement de la zone. Il y a un EBC sur une partie du terrain (voir réponse concernant les EBC ci-après).

**Observation n°3** - Le terrain (parcelle 156) est situé en zone 1AUa, cette zone n'étant pas équipée aujourd'hui, le règlement sera amendé afin de permettre de continuer à utiliser l'assainissement non collectif (sous réserve bien sur de l'accord du SPANC attaché à toute demande d'autorisation de construire). La parcelle 155 est classée en zone naturelle inconstructible. Voir aussi réponse ci-après concernant le thème des EBC.

**Observation n°4** - Nous comprenons parfaitement les craintes des habitants situés à proximité du futur lotissement des Ferrages sud notamment eu égard aux nuisances que cela pourraient engendrer. Toutefois, pour des raisons de sécurité, le lotissement des Ferrages ne pourra pas être exclusivement desservi par le chemin de Lambesc. Face à cette contrainte, une trame verte a été prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin de limiter au maximum ces nuisances et seuls les accès pompiers et piétons seront ouverts côté lotissement.

**Observation n°5** - Voir réponse ci-après concernant le thème des EBC.

**Observation n°6 et annexe 3** - Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Observation n°7** - Il ne pourra pas être fait droit à la demande de dérogation de raccordement à l'assainissement collectif lorsqu'il sera installé. En effet, cela découle d'une obligation législative à laquelle nous ne pouvons pas déroger (article L.1331-1 du code de la santé publique). En revanche, le règlement sera modifié afin de permettre à Monsieur ELLENA de raccorder son extension à son installation d'assainissement non collectif. (sous réserve bien sur de l'accord du SPANC attaché à toute demande d'autorisation de construire).

### **Observations n° 3, 5 et 7 relatives aux espaces boisés classés (EBC)**

**Observation n°2, 3, 5 et 7** – La coulée verte (Vallon de l’Eoure) est un corridor écologique. C’est pourquoi des espaces boisés classés (EBC) y figurent, y compris sur des propriétés bâties. L’un des objectifs de la délibération en date du 18 avril 2014 portant révision n°1 du PLU est de « préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, paysager et environnemental de la commune ». En ce sens, cet objectif s’il nous permet d’augmenter les EBC, il nous empêche de les réduire. Aussi, permettre la réduction de ces EBC serait contraire aux objectifs de notre révision. Nous ne pouvons donc accéder à cette demande du fait des limites données par les objectifs limités de la présente révision n°1 du PLU.

**Observation n°8** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Observation n°9** – Il convient de rappeler que le quartier des Pinèdes est classé en zone Nu dans le règlement du PLU depuis 2014. Autrement dit, il est classé en zone naturelle et forestière, zone qui se doit d’être protégée soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit du caractère d’espaces naturels.

Ces espaces étant construits, le PLU de 2014 les a réglementé dans un secteur Nu, à savoir un espace dédié à l’habitat existant dans les écarts. La présente révision du PLU n’a pas vocation à permettre de nouvelles constructions dans cette zone en raison notamment de l’absence d’assainissement collectif et du risque incendie. De plus, son extension contreviendrait aux objectifs fixés dans la délibération de mise en révision du PLU qui exige de « préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, paysager et environnemental de la commune ». Un tel changement ne peut donc pas être étudié dans le cadre de la présente révision n°1 du PLU.

**Observation n°10** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

#### **Observations n°11** –

- S’agissant de la réalisation d’un rond-point au sud des Ferrages,

Il n’y a pas de rond point prévu, puisque aucun emplacement réservé n’a été inscrit pour une telle réalisation (voir plan de zonage et liste des emplacements réservés) Il s’agit d’une simple intersection en T avec un STOP.

- S’agissant du nombre d’habitants prévu au « Ferrages »

Il ne peut pas être de 100 personnes. L’accroissement de population prévu au PADD est de moins de 80 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années et répartis sur la totalité du territoire communal (cf. PADD et OAP). De plus cette croissance « limitée » est obligatoire au regard de la compatibilité avec le SCOT. Voir aussi réponse ci-après concernant le thème « Ferrages Sud ».

**Observation n°12** – Monsieur le Commissaire Enquêteur peut il préciser de quoi relève cette observation ? Car en l’état nous ne comprenons pas la demande.

**Observation n°13** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Observations n°14** – La délimitation de la zone des Ferrages Sud a évolué suite à l’étude d’une OAP qui a précisé la trame verte. Il est vrai que la révision n°1 du PLU a fermé à l’urbanisation des terrains appartenant à la commune. Cependant, cette fermeture se justifie eu égard à l’impact environnemental, paysager et au risque incendie que cette nouvelle urbanisation aurait entraîné pour la commune. Néanmoins, il convient de relever que la commune est propriétaire de terrains situés en zone constructible et qui permettront l’accueil d’équipements publics tels qu’un agrandissement de l’école actuelle (parcelle cadastrée AA n°114) et la création d’un parking (quartier du Belvédère). Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Annexe 4** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Annexe 7** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Annexe 8** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Annexe 9** – Voir réponse ci-après concernant le thème des zones AU, des équipements publics et des finances de la Commune.

**Observations n°6, 8, 10, 13, 14 ; annexes 4, 7, 8 et 9 relatives au déclassement de terrains communaux situés en zone 1 AUe au PLU en zone N dans le projet de révision, au transfert de la responsabilité du développement de la commune à des particuliers et à l'endettement de la commune**

**Observations n°6, 8 et 14 et annexes 4, 8 et 9** – La commune a pleinement conscience que dans l'avenir un agrandissement de l'école pourrait s'avérer nécessaire. A ce titre, l'un des objectifs de l'orientation n°1 du PADD est « répondre aux besoins en services publics et en espaces de stationnements ». Il y est ainsi indiqué que « en termes de services publics, la priorité est donnée à la capacité de l'école (3<sup>ème</sup> classe ouverte à la rentrée 2014) qui devra être étendue ». Cette prise en compte étant faite dans notre PADD, nous avons jugé plus opportun d'envisager la construction d'une extension de l'école actuelle sur la parcelle limitrophe cadastrée AA n°114 dont est déjà propriétaire la commune d'Aurons. Cette solution répond aux besoins estimés dans le cadre de la présente révision du PLU. En effet, elle permet d'éviter l'acquisition d'une nouvelle parcelle de terrain (et donc des coûts financiers supplémentaires), mais aussi la construction d'une nouvelle école et, présente l'avantage, par rapport à la solution figurant dans le PLU actuel, d'empêcher de nombreuses nuisances (environnementales, paysagères, etc.) pour les Auronais. De plus même si ce n'est pas le parti retenu, la propriété communale demeure en « réserve foncière » pour l'avenir.

La création d'une salle polyvalente n'est pas adaptée au budget municipal, ni ne répond à un besoin réel de la commune. Dans un contexte budgétaire contraint et incertain à cause, à la fois de la diminution des dotations de l'Etat et de la création de la métropole Aix-Marseille-Provence, la construction d'une telle salle et les dépenses de fonctionnement afférentes auraient un impact trop important sur le budget municipal de sorte qu'il a été décidé de supprimer ce projet lors de la révision du PLU. D'autres solutions moins onéreuses sont à l'étude, comme l'acquisition d'une salle préexistante de dimension plus adaptées à l'échelle de la Commune. Les décisions prises ici favorisent dans l'ensemble des projets moins onéreux que ceux retenus précédemment (PLU de 2014) et non l'inverse. Notons qu'à ce jour diverses salles peuvent accueillir les quelques manifestations organisées durant l'année (salle polyvalente, les grottes, le boulodrome et la place de la mairie l'été).

**Observation n°10 et annexe 8** – La démarche de la commune est de permettre d'ouvrir à l'urbanisation future des terrains ne portant pas atteinte à la préservation de l'environnement ainsi qu'à la qualité paysagère et urbaine du village. Tel est le cas des deux secteurs choisis: la confiterie qui, est déjà un secteur en zone AU dans le PLU actuel de 2014, permet un renouvellement urbain (ce qui s'inscrit parfaitement dans les objectifs fixés par le législateur) et aux ferrages-sud, qui rappelons le est déjà un secteur en zone AU2 dans le PLU actuel et se situe dans une dent creuse. Certes ces terrains sont la propriété de personnes privés, mais cela n'entraîne pas de préjudice pour la commune pour deux raisons principales. D'une part, comme exposé ci-avant, l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains préservera l'environnement et la qualité paysagère du village d'Aurons contrairement aux terrains situés au quartier des Mignons (propriété Communale), dont l'aménagement et la construction auraient eu pour conséquences majeures de supprimer une partie de la colline et de créer de nombreuses nuisances (visuelles, auditives etc.). D'autre part, la vente de terrains appartenant à la commune, outre son caractère hypothétique, n'aurait apporté qu'une recette très limitée à la commune eu égard à leur superficie et à leur emplacement peu propice à toute construction (terrain en pente, rocheux entraînant des coût d'aménagements et travaux très importants etc.).

**Observations n°13, annexes 7 et 8** – Il est erroné de considérer que la commune ne pourra pas maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains au seul motif qu'ils appartiennent à des personnes privées. En effet, une telle affirmation tend à oublier que le PADD prévoit un développement en deux phases, à savoir :

- A court terme, le quartier Saint-Pierre (site dit de l'ancienne confiserie et abords)
- A moyen ou long terme, les ferrages-sud. Il est précisé à cet égard, que cette zone est classée 2 AU. Autrement dit, cette dernière ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU (cf. caractère de la zone). L'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble est aussi un outil de maîtrise et de planification. De même les OAP sont aussi des outils d'encadrement de l'aménagement. En conclusion, tous les outils d'encadrement offerts par le Code de l'Urbanisme ont été activés ici.

D'autre part, cette maîtrise s'exprimera au travers de la réalisation des équipements publics (voiries, réseaux, école notamment) qui relèvent d'une décision de la puissance publique. En d'autres termes, et comme cela ressort du règlement écrit de la zone 1 AU, les constructions ne seront autorisées que si les équipements publics internes à la zone et prévues dans les OAP sont réalisées. La réalisation de ces équipements publics relevant de la compétence de la puissance publique, cette dernière aura nécessairement à la maîtrise de l'urbanisation de ce quartier.

S'agissant du financement des équipements publics et comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces derniers feront l'objet pour partie d'un financement de la part du ou des constructeurs par le biais de la taxe d'aménagement ou d'une convention de projet urbain partenarial. En ce sens, le budget de la commune ne sera en rien obéré.

**Annexe 7** – s'agissant de l'observation selon laquelle la commune ne pourra pas acquérir l'ensemble des emplacements réservés, soulignons que ces derniers seront acquis par la commune en fonction de ses besoins et de ses capacités financières. En ce sens, elle maîtrisera parfaitement son budget vu que ces acquisitions pourront être échelonnées dans le temps.

**Annexe 8** – S'agissant de l'opportunité d'engager une révision du PLU, ce dernier réside dans le fait que nous avons souhaité préserver l'environnement et la qualité paysagère du village comme mentionné ci-avant (observation n°10). De même, eu égard au risque incendie important, aux nuisances visuelles, sonores etc., engendrés par l'ouverture à l'urbanisation du quartier des mignons, son classement en zone N trouve pleinement sa justification. D'ailleurs, l'ensemble des personnes publiques ont donné un avis favorable à la fermeture à l'urbanisation de ce quartier et au maintien du site de la confiserie.

## **Observations n°11, 13, 14 ; annexes 7, 8 et 9 relatives aux constructions aux ferrages sud**

### **Observation n° 11 –**

- S'agissant du nombre d'habitations aux Ferrages-sud,

Le PADD et les OAP sont clairs quant aux possibilités de construire au quartier des Ferrages-Sud. Il est prévu 22 habitations et pas plus. Aussi, toute autorisation d'urbanisme qui serait déposée dans ce quartier devra impérativement se conformer à cette exigence. A défaut, cette dernière sera purement et simplement refusée sous peine d'accorder un permis de construire illégal annulable par le juge administratif.

S'agissant de l'adaptation des équipements publics, la délibération du 18 avril 2014 portant révision n°1 du PLU prévoit parmi ses objectifs de « réétudier les équipements dont la commune se doit d'être dotée et de redéfinir leur implantation sur le territoire de la commune ». En ce sens, la commune a pleinement conscience que l'augmentation de la population, qui rappelle est exigée par le SCOT d'Agglopolo Provence (croissance de 1.3 %/an), devra se traduire par une adaptation des équipements publics sur le territoire de la commune. C'est la raison pour laquelle un des objectifs du PADD consiste à « Répondre aux besoins en services publics et en espaces de stationnement ». A ce titre, il est prévu notamment :

- De maintenir le niveau des services publics,
- De développer l'offre en stationnement afin de l'adapter aux nouveaux besoins de la population (création d'un parking au quartier Saint-Pierre ainsi qu'au Belvédère),
- De donner une priorité à la capacité de l'école, qui devra être étendue.

**Observations n°13** – Cf argumentation ci-avant

**Observation n°14** – Certes, la zone des Ferrages-sud est plus importante que celle figurant dans le PLU actuel ; mais cela s'explique tout simplement par le fait que la commune a souhaité ajouter une trame verte. Celle-ci constituera une coupure végétale et visuelle avec les constructions déjà présentes à proximité. De la même manière, cette dernière a toute sa pertinence dès lors qu'elle se situe dans un corridor écologique. Enfin, il est important de souligner que la chambre de l'agriculture a donné un avis favorable à ce projet.

S'agissant de la perte de maîtrise de l'évolution du village après l'ouverture à l'urbanisation des Ferrages-sud, cette assertion est étrangère à la présente révision du PLU et, ces deux considérations sont indépendantes l'une de l'autre. La perte de maîtrise de l'évolution du village n'est pas conditionnée par l'ouverture à l'urbanisation des Ferrages-sud et inversement. Seule la compétence de la commune en matière de PLU permet à cette dernière de maîtriser l'évolution du village.

**Annexe 7** – Comme souligné à la réponse de l'observation n°14 la Chambre de l'agriculture a donné un avis favorable à cette révision n°1 du PLU. De plus, il est erroné d'affirmer que cette révision conduit à un étalement urbain. En effet, d'une part, cette révision du PLU est moins consommatrice d'espace. Et, d'autre part, elle s'inscrit parfaitement dans la législation en vigueur à savoir favoriser le renouvellement urbain en permettant une opération de construction sur le site de la confiserie qui aujourd'hui n'est plus en activité.

**Annexe 9** – A titre liminaire, il convient de ne pas oublier que le quartier des Ferrages sud est déjà un secteur en zone 2 AU dans le PLU actuel. La présente révision du PLU maintient ce zonage. En revanche, et afin de limiter les nuisances que pourraient rencontrer les riverains (ce que ne fait absolument pas le PLU actuel), la commune a souhaité y imposer des contraintes qui sont de deux ordres. D'une part, il est prévu la création d'une trame verte. Cette dernière sera une véritable coupure végétale et visuelle entre les constructions existantes et les futures constructions. D'autre part, une limitation des hauteurs a été imposée par les OAP, le PADD et le règlement du PLU (rez-de-chaussée voire R+1 pour les habitations intermédiaires, et non collectives, situées en contrebas du projet).

### **Observations 11 et 12 et annexes 4 et 9 relatives à la nature des constructions et réhabilitations**

**Observations n°11** - S'agissant de la zone verte, cette dernière est inscrite en tant qu'emplacement réservé. De la même manière, cette trame verte est insérée dans le PADD et les OAP. En ce sens, la vocation de cette trame verte ne pourra pas être différente de celle prévue au PLU et, notamment devenir une voie de contournement du centre du village, ce qui d'ailleurs n'aurait aucun intérêt et qui en terme de sécurité serait contestable.

**Observation n°12** - Monsieur le Commissaire Enquêteur peut-il préciser de quoi relève cette observation ? Car en l'état nous ne comprenons pas la demande.

**Annexe 4** – Il est erroné d'affirmer que le quartier des Ferrages –Sud comprendra des logements collectifs. En effet, le PADD prévoit « une extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat sous la forme de maisons individuelles et de maisons groupées. Les hauteurs y seront limitées à un rez-de-chaussée pour les premières (les maisons individuelles) et à deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage) pour les secondes (maisons groupées) ». Les OAP reprennent également cette notion de maisons groupées. En ce sens, le quartier des Ferrages-sud sera composé en majorité de maisons individuelles (14) et de quelques maisons groupées dit aussi logements intermédiaires (8) répartis sur deux terrains distincts et non joints, afin de s'inscrire en continuité avec les lotissements le jouxtant (lotissement du Parc, des Ferrages et du Pigeonnier). Il est, enfin, important de préciser que cette exigence est imposée par le SCOT Agglopoie Provence et que la commune n'a pas pu s'y soustraire. Néanmoins, une négociation a été menée auprès d'Agglopoie Provence, afin de diminuer leur exigence initiale (Agglopoie Provence souhaitait la même densité que celle de la Confiserie).

S'agissant de la prise en compte des caractéristiques du site villageois lors du dépôt des permis de construire, l'article 11 du règlement du PLU s'astreint à une telle exigence et se trouve être suffisamment précis pour éviter toute dérive.

**Annexe 7** – Les changements de destination sont une possibilité permise par le code de l'urbanisme, en vue de répondre aux besoins des propriétaires intéressés. Néanmoins, précisons que le changement de destination ne sera accordé qu'à la condition d'obtenir un avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle et la CDPANF en zone agricole. En cas d'avis défavorable, l'autorisation d'urbanisme sera refusée.

## **Annexe 10 - La SAS VERGERS DES ALPILLES**

### ▪ S'agissant de la création d'un verger paysager

Il est important de relever que le classement en zone Nj des terrains situés à l'entrée sud du village et appartenant à la SAS Vergers des Alpilles est déjà prévu dans le PLU actuel. La révision n°1 du PLU n'a pas vocation à le remettre en cause (cf. objectifs fixés dans la délibération de prescription).

Pour une complète information, notons que le classement en zone Nj ne remet pas en cause la possibilité pour les propriétaires de continuer, aujourd'hui, à exercer leur exploitation agricole sur ces terrains. Certes, un emplacement réservé est prévu en vue de la création d'un verger-paysager ; mais la commune ne devient pas pour autant propriétaire de ces terrains. Elle le deviendra que sur sa demande ou si les propriétaires font valoir leur droit de délaissement conformément à la procédure prévue par le code de l'urbanisme.

Ces terrains ne peuvent pas être classés en zone U, dès lors qu'ils ne répondent pas aux conditions fixées par les dispositions de l'article R.123-5 (équipements publics existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter). De plus, le parti d'aménagement de la commune a été de choisir les emplacements les moins impactant en terme notamment environnemental et paysager ainsi que de favoriser le renouvellement urbain.

Le maintien de ce verger s'inscrit dans une volonté de le conserver dès lors qu'il est considéré au PLU actuel comme un élément de grande qualité paysagère symbole de l'identité de l'entrée sud du village.

Enfin, l'ancienne confiserie (en vue de favoriser du renouvellement urbain) et la dent creuse des Ferrages Sud (qui permettra une meilleure insertion des nouvelles constructions) suffisent à l'accueil des nouveaux habitants. Il n'y a donc pas lieu d'ouvrir d'autres terrains à l'urbanisation sous peine d'ouvrir trop de terrains à l'urbanisation et de ne plus être compatible avec les exigences du SCOT.

### ▪ S'agissant du classement en zone 1AU de la confiserie

Au regard des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, ces terrains ne répondent pas aux exigences fixées par ces dernières. En effet, les équipements publics existants ne permettent pas d'accueillir « le poids » les futures constructions à implanter. Des réseaux publics ainsi qu'une voirie et un parking publics (visibles sur les OAP) seront notamment à créer. Les réseaux humides seront à renforcer, nous sommes bien ici dans le cas d'une zone AU dite règlementée : Les réseaux sont à proximité mais ne sont pas suffisants. En ce sens, ces terrains ne peuvent pas être classés en zone U.

### ▪ S'agissant du classement en zone AU des Ferrages-sud

Pour les mêmes raisons que pour le site de la confiserie, le quartier des Ferrages-sud ne peut pas être classé en zone U.

En conclusion le PLU doit être compatible avec le SCOT d'Agglomération Provence, qui ne prévoit pas un tel développement. Le projet communal traduit dans le PADD du PLU est motivé par la cohérence des choix d'urbanisme d'environnement et de paysage comme indiqué ci-dessus et fondé sur un scénario démographique compatible avec le SCOT en vigueur. La Commune ne fait pas ce qu'elle veut (cf. exposé des motifs des changements apportés).