

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DES PARTENAIRES ASSOCIES ET DU PUBLIC

Remarque : Les copies intégrales du registre d'enquête publique et de ses annexes vous ont été remises au cours de l'enquête publique, au plus tard le 18 novembre dernier.

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 ;
- 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 ;
- Préciser les intentions et les échéances envisagées en vue de sécuriser l'alimentation de la commune en eau potable ;
- 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 ;
- Préciser, enfin, les modalités opérationnelles qui seront adoptées pour garantir la répartition entre habitat collectif et habitat individuel voulue par le SCOT ;
- Présenter une cartographie superposant les trames verte et bleue (incluant les noyaux de biodiversité) avec les modalités de sa protection (zonage, EBC, etc...) ;
- Introduire les éléments d'information démontrant la bonne articulation du PLU avec le plan national d'action sur l'Aigle de Bonelli.

* 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).

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).

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.

b) 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.

c) 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).

d) 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.

Par courriel du 17 novembre 2015, l'ARS insiste sur « ...***l'absolue nécessité de prendre en compte les réserves...*** ». A défaut, elle estime que le document d'urbanisme serait fragilisé car il ne serait pas compatible avec les orientations du SCOT de l'agglomération Provence approuvé le 15 avril 2015.

Le document d'orientation générale, opposable au PLU d'AURONS prescrit dans son point 2.3 « Protection des milieux aquatiques », compatible avec le SDAGE RMC :

- Les documents d'urbanisme interdisent la construction sous forme d'assainissement individuel en l'absence d'un document d'aptitude des sols à l'assainissement actualisé selon leur projet.
- Les évolutions significatives des documents d'urbanisme sont accompagnées d'une actualisation en conséquence du schéma directeur des eaux usées.

En application de l'article R122-17 du code de l'environnement, la réalisation ou la modification du zonage d'assainissement de la commune devra au préalable faire l'objet d'une demande d'étude au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

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

Observations du public :

- Observation n° 1 : Mme BRAUGE-EON approuve le projet mais souhaite pouvoir agrandir les constructions existant sur son terrain.
- Observation n° 2 et annexes 1 et 2 : Mme MERENDOL Marie-Christine et M MERENDOL Alban Nicolas souhaitent qu'un terrain leur appartenant (figurant au cadastre section AC n° 26), autrefois constructible et sur lequel un permis de construire leur avait été accordé en 2008, soit classé à nouveau en zone constructible.
- Observations n° 3 et 7 : M ELLENA Sébastien demande, à être autorisé à raccorder l'extension de construction qu'il va réaliser à la fosse septique existante (acquisition en 2013 d'une micro station d'épuration au prix de 12 000 euros) et en cas de raccordement au tout à l'égout de sa parcelle cadastrée D n° 155 et 156, à pouvoir continuer à utiliser un assainissement non collectif.
Il critique également le découpage de la zone EBC en dents de scie et souhaite le déclassement d'une parcelle lui appartenant, sur laquelle il envisage de construire une piscine, incluse dans la zone EBC.
- Observation n° 4 : M et Mme TALLAGRANT Philippe et Françoise souhaite que l'accès aux terrains ouverts à l'urbanisation se fasse par le chemin de LAMBESC en lieu en place du lotissement « Les Ferrages-sud » pour éviter une dépréciation des propriétés du lotissement en raison des nuisances liées aux travaux puis à l'accroissement de la circulation.
- Observation n° 5 : M et Mme DUPIN souhaitent que leur parcelle AB 33 acquise en 2007 en totalité comme terrain à bâtir, classée en EBC au PLU soit, pour sa partie non boisée classée en zone U afin de pouvoir construire une piscine. Le découpage en créneaux de la zone EBC leur semble aberrant.

- Observation n° 6 et annexe 3 : M IMBERT Jean-Claude estime que la suppression du classement en zone 1 AUE des terrains situés au-dessus de l'école est contraire aux intérêts, notamment financiers, des habitants de la commune en raison de la nécessité d'agrandir l'école et du nombre réduit de terrains constructibles appartenant tous à des propriétaires privés.

- Observation n° 8 : M Marcus VAN DE WIDJEWEN constate, qu'au vu du projet de révision, la commune ne sera plus propriétaire d'aucun terrain constructible. Avec l'extension du village, l'école devra être agrandie en achetant des terrains privés. De plus, l'agrandissement entraînera la division de l'école en deux parties (sortie centre et sortie basse) ou son transfert au bas du village ce qui dénaturerait le cœur du village. Le coût de l'opération se ressentira sur les finances et provoquera une augmentation des impôts.

- Observation n° 9 et annexe 6 : M Gilles CUCUMEL souhaite que les parcelles acquises ou en cours d'acquisition, sur lesquelles est située leur résidence principale 6, chemin des Pinèdes, soient classées en zone constructible. Il motive cette demande par les équipements publics réalisés et le fait que des constructions nouvelles ne porteraient aucun préjudice à l'environnement et au voisinage.

- Observation n° 10 : M et Mme PELLI estiment que le projet va rendre inconstructibles les terrains communaux et autoriser les seuls investisseurs privés à construire.

- Observation n° 11 : M Jean-Gilles HOCINE craint que le projet n'entraîne une nouvelle augmentation de 20 % (22 foyers et environ 100 habitants) de la population dans la zone des Ferrages-sud, compte tenu de l'intérêt financier pour les propriétaires des terrains constructibles. Il ajoute que les équipements collectifs ne sont pas adaptés à une telle évolution et, en particulier, l'école.

Il évoque également le risque de voir la zone verte (tampon avec le Parc) devenir une voie de contournement du centre du village par les Ferrages.

Il s'interroge enfin sur la réalisation d'un nouveau rond-point à l'entrée du village pour accéder aux Ferrages-sud.

- Observation n° 12 : Mme Mireille CHORDA demande de précisions sur la réhabilitation des bâtiments agricoles. Elle rappelle qu'au « Petit Sonaillet » les seuls bâtiments agricoles existant sur ce domaine étaient des bergeries et un lieu de rencontre des chasseurs par le passé et ajoute, qu'en 1971, les documents relatifs au lotissement « Le Pigeonnier » imposaient une zone verte à respecter.

- Observation n° 13 : M et Mme MASSOU s'opposent à la révision du PLU en raison de la disparition des terrains constructibles communaux. Ils estiment que les seuls terrains constructibles appartenant à des propriétaires privés, la commune ne pourra maîtriser l'évolution raisonnée du village et qu'un afflux important et rapide de population crée des besoins en équipements collectifs obérant le budget de la commune.

Ils font également observer que si la demande de M MERENDOL (observation n° 2) était satisfaite, la commune devrait également satisfaire toutes les demandes identiques de propriétaires du lotissement « Le Pigeonnier » classé en EBC.

- Observation n° 14 : M Georges FENECH constate que le projet ne prévoit plus aucun terrain communal constructible.

Il ajoute, qu'aux Ferrages-sud, la superficie de la zone constructible est pratiquement doublée, par rapport au PLU, au détriment de terres agricoles.

Il craint que la commune perde la maîtrise de l'évolution du village après l'ouverture à l'urbanisation des Ferrages-sud.

Il fait enfin remarquer que la commune devra acquérir un terrain privé pour agrandir l'école, ce qui ne sera pas neutre pour le budget communal.

- Annexe 4 : M Daniel LANSON s'associe à la demande de M IMBERT (observation n° 6) de conserver la zone 1 AUe.

Il demande qu'il soit précisé que l'extension de l'enveloppe urbaine aux Ferrages-sud doit être réalisée avec des maisons individuelles et non pas des habitats collectifs de plusieurs niveaux.

Il insiste pour que, lors de la délivrance des permis de construire, la commune impose la prise en compte des caractéristiques du site villageois pour qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- Annexe 7 : M Bernard GUILLAUME apporte plusieurs critiques au projet.

La révision supprime une partie des zones ouvertes à la construction à proximité du village et leur substitue des surfaces, prises sur des terrains agricoles au sud du village, ce qui est contraire aux objectifs de densification et conduit à un étalement des constructions.

La municipalité ne maîtrisera plus le rythme des constructions, les seuls terrains constructibles appartenant à des propriétaires privés. Les conséquences sur les équipements collectifs et les finances communales lui échapperont.

Le budget de la commune ne permettra pas l'acquisition des nombreux emplacements réservés sur les terrains privés.

Le changement de destination de certains bâtiments ne semble pas présenter d'intérêt pour la collectivité.

- Annexe 8 : M Roland LE MEUR ne voit aucun intérêt, à part une gratitude électorale, à ouvrir l'urbanisation aux seuls terrains appartenant à des propriétaires particuliers. Il estime que la commune se prive de la possibilité d'agrandir l'école aux « Mignons » et de ressources potentielles au « Vallon de l'EOURE ».

Il s'interroge sur le coût de la révision (15 000 ou 39 000 euros) et estime qu'elle représente un gaspillage d'argent.

- Annexe 9 : M Robert COSTE s'oppose au transfert de terrains communaux constructibles en zone naturelle rendant impossible, en tant que de besoin, l'agrandissement de l'école, une salle polyvalente...La commune sera obligée, le moment venu, d'acquérir des terrains auprès de propriétaires privés.

Ce sont des propriétaires privés qui décideront de l'urbanisation et tireront les profits, la commune assumera le coût pour réaliser les équipements publics.

Les constructions nouvelles autorisées aux « Ferrages-sud » vont créer des nuisances importantes pour les riverains (bas du lotissement du « Parc ») et les immeubles collectifs prévus auront un impact sur le paysage.

- Annexe 10 : SAS VERGER DES ALPILLES par sa présidente Mme Bernadette BELHOMME.

Elle estime, en premier lieu, que la création d'un jardin-verger public à l'entrée sud du village consiste à faire coexister, sur un terrain privé, une activité agricole et des activités ouvertes au public ce qui lui semble être un non-sens, notamment, en raison de traitements nocifs temporairement.

Aux plans juridique, administratif et urbanistique, le transfert de la zone A en zone Nj est contestable au regard des articles R123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme, porte atteinte au droit de propriété et détourne la procédure d'expropriation d'un emplacement réservé. Les terrains restent la propriété de la SAS mais sont totalement inutilisables et leur propriétaire ne peut pas mettre en demeure la commune de les acquérir. Ceci est incompatible avec les stipulations du premier protocole additionnel à la Convention Européenne des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales. L'environnement (desserte par les réseaux et parcelles constructibles) justifieraient, éventuellement, un classement en zone U. Enfin, si la commune envisage d'exproprier les terrains,

le tribunal administratif sera conduit à mettre en balance l'intérêt général et l'atteinte au droit de propriété.

En second lieu, c'est à tort que le projet classe en zone AU1 la zone « Saint Pierre La Confiturerie » qui devrait être classée en zone U, au regard de l'article R 123-5 du code de l'urbanisme et de la jurisprudence du Conseil d'Etat car elle se situe dans un environnement déjà urbanisé ou à proximité immédiate du centre. Les orientations des AOP n'ont pas lieu d'être. L'insuffisance des équipements publics ne suffit pas à écarter les parcelles de la zone U.

En troisième lieu, le classement de la zone des « ferrages-sud » la SAS estime que le maintien en zone AU et les précisions quant à l'aménagement à long terme pénalise les propriétaires (gel de l'ordre de 50 ans) et que les auteurs du PLU s'approprient le choix d'une option qui reviendra à un autre conseil municipal. Elle estime que les parcelles devraient être classées en zone U en raison des caractéristiques matérielles.

En quatrième lieu, la SAS apporte des corrections susceptibles de corriger des erreurs matérielles et des commentaires.

De manière synthétique et succincte, les observations du public peuvent être regroupées en six catégories.

- Des demandes individuelles destinées à obtenir des autorisations de construire ou d'aménager (piscines essentiellement) et une modification de la voirie de desserte ou, dans un nombre limité de cas, à obtenir des précisions (observations n° 1 à 5, 7, 9, 11). Certaines nécessiteraient un accroissement des superficies classées en zone U.
- Le tracé de la limite des EBC est critiqué (observations n° 3, 5 et 7).
- Le déclassement de terrains communaux figurant en zone 1 AUe au PLU, en zone N dans le projet de révision regroupe le plus grand nombre de critiques (observations n° 6, 8, 10, 13, 14, annexes 4, 7, 8 et 9). Les personnes estiment que la commune va transférer aux propriétaires privés la responsabilité du développement de la commune et obérer les finances communales.
- L'ouverture d'une superficie supplémentaire à la construction aux « Ferrages-sud » est également critiquée (observations n° 11, 13 et 14, annexes 7, 8 et 9). Certains estiment que la population va considérablement augmenter, créant des besoins d'équipements publics qui auront des incidences sur les finances communales.
- Des précisions sont demandées et des craintes sont exprimées quant à la nature des constructions et réhabilitations qui seront opérées (observations n° 11 et 12 et annexes 4 et 9),
- La SAS VERGERS DES ALPILLES demande la création de zones U supplémentaires, estimant même que certains classements en zones Nj ou AU sont contraires aux dispositions du droit, notamment, du code de l'urbanisme et, pour la création d'un verger jardin public, au bon sens.

Le commissaire-enquêteur

Joannes PARRACONE