

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU),

PRESCRITE PAR ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE DE VITROLLES DU 31 DECEMBRE 2019

DUREE DE L'ENQUETE : 31 JOURS DU 28 JANVIER AU 28 FEVRIER 2020 INCLUS

COMMISSAIRE ENQUETEUR: Christian MILLIAS

DESIGNE PAR DECISION DE MADAME LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MARSEILLE

N° E 190001 77/13 DU 16/12/2019

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur le registre d'enquête utilisé 9 observations ont été formulées, soit de la main du commissaire enquêteur, soit directement par les intéressés, soit par courriers papier ou électroniques adressés ou remis au commissaire enquêteur.

Toutes les observations ont pour but de contester ou discuter le zonage de certaines parcelles.

Aucune observation ne conteste la régularité de la concertation préalable, de l'information et de la publicité de l'enquête.

Aucune observation approuvant sans réserve le projet de PLU n'a été formulée.

OBSERVATIONS LIEES AU CHANGEMENT DE ZONAGE DE PARCELLES CONSTRUCTIBLES AU POS ET QUI SONT INCONSTRUCTIBLES AU PROJET DE PLU

Observation N° 1 Madame CLAVEL Chantal

Madame CLAVEL Chantal représente sa mère Madame CLAVEL Raymonde, propriétaire des parcelles C 1615 – C 249 – C250, Plan de Vitrolles

Au projet de PLU la parcelle 1615 apparaît constructible, mais sa configuration permet difficilement d'aménager les accès pour créer 2 lots sur cette parcelle.

Madame CLAVEL souhaiterait en conséquence que la parcelle C 250 puisse être intégrée dans la zone constructible pour faciliter les accès.

Observation n° 2 Madame BARTHELEMY Monique

Madame BARTHELEMY est propriétaire de la parcelle B 922 à PREMIENS. Cette parcelle qui était constructible au POS a fait l'objet d'une division parcellaire créant les parcelles B 921 et B 922 en 2017.

Une construction a été édifée sur la parcelle 921 en 2018.

Le certificat d'urbanisme avait été délivré pour les 2 parcelles, mais celui de la B 922 est venu à terme .

Ce terrain qui est desservi par l'assainissement , l'eau, la ligne électrique étant sur le chemin à faible distance, n'a aucune vocation agricole.

La distance de la B 53 à la B 807 est de l'ordre de 130 mètres, puis la distance de la B 807 à la B 922 est inférieure à 40 mètres. 43 mètres séparent la maison sur la parcelle B 920 de la parcelle B 921.

Madame BARTHELEMY souhaite que la parcelle B 922 soit classée en zone constructible

Observations N° 3 Monsieur NICOLETTI Patrick

Monsieur NICOLETTI agit également au nom de son épouse Madame Corinne ROLLAND.

Il demande que la partie Nord – Est de la parcelle 865 demeure constructible telle qu'elle l'était au POS , ce qui représente environ 300 m2.

Il motive sa demande par le fait que le chemin existant pour accéder aux parcelles agricoles 479-474 , tel qu'il est dessiné en orange sur le plan annexé au registre d'enquête ampute la constructibilité des parcelles 610 et 865.

Observation N° 4 Madame MANIGAND - DEPIENNE

Madame MANIGAND-DEPIENNE a remis au commissaire enquêteur un courrier par lequel elle conteste le classement en zone agricole des parcelles A 267 , A 268 et A 269 dont elle est propriétaire à VITROLLES – HAUT, alors que ces parcelles étaient constructibles au POS.

Elle souligne qu'en application de la loi Montagne ce classement en zone agricole n'est pas justifié.

Son terrain est situé à 35 mètres du hameau (parcelle A 753) et à 46,5 mètres de la parcelle A 771 , il n' a pas de vocation agricole et se situe en zone urbaine .

Sur la parcelle A 269 demeurent les murs de la maison d'habitation qui a été occupée par sa famille jusque dans les années 60.

La parcelle A 267 est limitrophe avec la maison (l'ancienne cure) sise sur la A 265. Le classement en zone agricole introduirait une incohérence dans l'urbanisation par l'introduction d'une dent creuse dans le tissu urbain.

Sa maison familiale, ainsi que les 2 autres parcelles sont situées entre d'un côté l'église, l'ancienne cure, l'ancienne école et la salle des fêtes et d'autre part les autres habitations du hameau. Les parcelles figurent au cadastre sous l'appellation « Le village », car faisant partie du centre historique de celui-ci.

Elle ajoute que les terrains bénéficient de tous les équipements publics (eau potable,

électricité, voirie et assainissement.

Un poteau EDF alimentant la commune est sur sa propriété (parcelle 267) de même que le réseau d'eau potable communal (parcelle 271).

Madame MANIGAND -DEPIENNE attire l'attention sur le fait que cette terre est celle de ses ancêtres tous enterrés au cimetière où elle possède une concession.

Elle a depuis longtemps une caravane sur le terrain où elle vient très régulièrement et attendait d'être à la retraite pour être davantage présente.

C'est pourquoi elle voudrait conserver un droit à bâtir, au moins sur une parcelle.

Observation N ° 5 Monsieur BUISSON Pascal

Monsieur BUISSON habite Premiens .Il est propriétaire d'une maison édifée sur la parcelle B 628 lieudit Premiens d'une surface de 00 ha 30 a 00 ca, commune de Vitrolles à laquelle on accède par un chemin aménagé sur la parcelle D 1306 , lieudit Pré de Clare, Commune de Lardier et Valenca.

Au projet de PLU de la commune de Vitrolles cette maison serait classée en zone Ns de telle sorte qu'aucune extension, ni construction annexe n'est autorisée.

Or cette parcelle fait partie d'un hameau situé sur la commune de Lardier et Valenca ,de nombreuses habitations étant édifées à proximité.

Monsieur BUISSON demande donc que sa parcelle B 628 , Commune de Vitrolles, soit classée en zone constructible ou au moins en zone N permettant les extensions.

Observation N° 7 Epoux TRAUTMANN

Les époux TRAUTMANN indiquent qu'ils sont propriétaires d'une habitation cadastrée A 621 et 622 ainsi que de plusieurs parcelles, sur le hameau des Combes.

Ils souhaitent bénéficier d'une surface constructible de 1000 m2 sur la parcelle A 463 de 6280 m2 au total.

Ils soulignent que les parcelles A 623 et 629 en aval de leur maison ne sont pas accessibles avec un véhicule léger et non constructibles car enclavée.

Leurs véhicules (6) n'ayant pas d'abri ils aimeraient construire une structure sur la parcelle A 463, située en continuité du hameau , en bordure de route et au dessus des 3 dernières habitations. 2 chemins permettent d'accéder sur cette parcelle.

Observation N° 9 de Monsieur LARROQUE Gilles

Monsieur LARROQUE est propriétaire au hameau des Combes des parcelles A 889 et A 891 qui étaient constructibles en totalité pour 1319 m2 au POS.

Au projet de PLU la parcelle A 889 est constructible en totalité ainsi qu'une petite partie de de la parcelle A 891 pour un total de 400m2 environ.

Monsieur LARROQUE souhaiterait que la surface constructible soit au moins de 800 m2

La surface prévue au projet de PLU ne permet pas de construire dans des conditions normales.

OBSERVATION CONTESTANT LE CLASSEMENT EN ZONE AS AU LIEU DE A

Observation N° 6 de Monsieur RICHIER Nicolas

Monsieur RICHIER Nicolas agit tant en son nom personnel qu'en celui de son père, Monsieur RICHIER Jacques dont il est le locataire.

Monsieur RICHIER Jacques est propriétaire de vergers exploités par Monsieur RICHIER Nicolas à l'Ouest de la RD 1085, et de part et d'autre de la D 20 conduisant au Village de Plan de Vitrolles.

Ces parcelles ont été classées au projet de PLU en zone AS protégée qui interdit pour l'avenir toute construction à usage agricole.

Monsieur RICHIER considère que le classement en zone As peut se justifier pour les terrains situés à l'EST de la RD 1085 qui sont boisés, mais ne se justifie pas pour les vergers à l'Ouest de la RD 1085.

IL demande le classement de ses parcelles en zone agricole A.

OBSERVATION CONCERNANT LA ZONE UIC

Observation N° 8 de Madame CHAUDOREILLE

Madame CHAUDOREILLE agissant pour le compte de la société Carrières et Ballastières des Alpes dont les installations sont situées dans la zone d'activité Le Vivas, au lieu-dit Les lles a pu vérifier que l'essentiel des bâtiments et terrains nécessaires au fonctionnement de l'entreprise est classé en zone UIC au projet de PLU.

Par contre elle souligne que la partie de terrain correspondant au stockage des limons issus du processus de lavage des matériaux n'est classée dans aucun zonage, ni zonage graphique du PLU.

Ce matériau naturel étant réutilisé après séchage, il apparaît nécessaire de ne pas classer ce terrain en zone naturelle, mais il convient de le laisser en zone d'activité industrielle étant souligné qu'il n'y a pas lieu d'y aménager des constructions.

OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observation 1

Pourquoi le règlement de la zone A ne prévoit-il aucune limitation du volume et de l'importance des bâtiments d'exploitation agricole, ce qui permettrait d'éviter que ne soient édifiés des bâtiments agricoles totalement disproportionnés avec les besoins de l'exploitant, dans le seul but d'y installer des panneaux solaires.

Observation 2

Le SCOT avec lequel le projet de PLU doit être compatible prévoit la possibilité de construire sur la commune de Vitrolles de 35 à 50 logements d'ici 2032.

Pourquoi le projet de PLU retient-il uniquement 35 logements , soit le minimum possible ?

FAIT ET CLOS A TALLARD LE 28 Février 2020

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'E' shape with a long horizontal stroke extending to the right.

Christian MILLIAS

Tallard le 28 Février 2020

Commissaire enquêteur

8 Rue des Cerisiers

05130 TALLARD

Monsieur LE MAIRE

MAIRIE

Le Plan de Vitrolles

05110 VITROLLES

Objet : enquête publique PLU

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous remettre sous ce pli le Procès verbal de Synthèse des observations formulées par le public pendant l'enquête relative au projet de PLU de votre commune.

Vous avez la possibilité de m'adresser les observations en réponse de la commune dans les 15 jours suivant la réception du présent courrier.

Veillez agréer, Monsieur le Maire , l'expression de ma parfaite considération.