

DÉPARTEMENT DES HAUTES ALPES

COMMUNE DE VITROLLES (05)

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000074/13 EN VUE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



I - R A P P O R T

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Madame Colette Vioujas

S O M M A I R E

1	Généralités	
1.1.	Le cadre général du projet	page 3
1.2.	L'objet de l'enquête publique	page 5
1.3.	Les textes règlementaires	page 6
1.4.	Les pièces constitutives du dossier d'enquête	page 7
2	Organisation de l'enquête	
2.1	La désignation de la commissaire enquêtrice	page 8
2.2	Le dossier d'enquête publique	page 8
2.3	Les rencontres préalables à l'enquête publique	page 8
2.4	L'arrêté d'ouverture, l'affichage et la publicité	page 9
3	Déroulement de l'enquête	
3.1	Les permanences	page 10
3.2	La comptabilisation des observations	page 10
3.3	La clôture de l'enquête et le PV de synthèse	page 11
4	Analyse des observations	
4.1	Les avis des PPA	page 12
4.2	Les observations du public	
4.2.1	Classement des observations du public	page 15
4.2.2	Analyse détaillée des observations du public	page 15
A	Demandes de modification pour prise en compte de l'activité économique actuelle	page 16
B	Demandes de modification dans le cadre d'un projet de développement économique	page 19
C	Demandes d'informations de particuliers dans le cadre d'un projet de construction	page 22
D	Demandes de particuliers d'ouverture à l'urbanisation de terrains privés	page 23
E	Autres demandes	page 25
4.2.3	Conclusion sur les observations du public	page 26
4.3	La réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse	page 27
	Annexe	page 33

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 Le cadre général du projet

1.1.1. *La présentation de la commune*

La commune de Vitrolles, d'une superficie de 1462 hectare et de 210 habitants est située au Sud-Est du département des Hautes-Alpes entre Gap et Sisteron sur un axe de circulation majeure. Cette commune est traversée dans sa partie Sud par plusieurs axes forts : l'autoroute A51, la route départementale D1085, la Durance et le canal EDF.

S'étendant jusqu'à Ceüzette, le territoire de la commune de Vitrolles, composé de plusieurs hameaux, est dominé par le Pic de Crigne qui culmine à 1263 mètres. Cette commune se situe à la croisée de deux entités géographiques et paysagères : les coteaux du Buëch et la vallée de la Durance.

La commune de Vitrolles est marquée par une identité rurale et une influence méditerranéenne. Ses principaux atouts résident dans sa forme allongée qui s'étend depuis la Durance jusqu'au pied de la barre rocheuse de Ceüsette et dans la qualité exceptionnelle de ses paysages et la biodiversité qu'ils recèlent. Commune agricole (arboriculture le long de la Durance, élevage plus au nord) elle se caractérise par 4 principales entités urbaines indépendantes :

- Le Plan de Vitrolles qui accueille la mairie, une salle communale (ancienne école), une salle polyvalente, une chapelle, un cimetière ainsi que des installations publiques ;
- Le Haut Vitrolles de forme allongée qui présente deux zones d'habitats reliées entre elles par la départementale 20. Dans ce hameau on trouve également une salle communale, un cimetière, une église et une ancienne école transformée en logements communaux.
- Le hameau des Combes, à l'extrême nord de la commune, au pied de Céüsette, bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel ; l'accès à ce hameau « cul de sac » à environ 5 km du Haut Vitrolles est délicat (route étroite et sinueuse).

- La zone d'activité du Vivas, à l'extrémité Sud Est de la commune le long de la Durance et des grands axes routiers regroupe l'activité économique du secteur. Six entreprises employant une quarantaine de salariés y sont installées : fabrication de produits béton, carrière de graviers, vente de matériel agricole, revêtement de routes, décapage de matériel, vente de granulés à bois. A proximité, un parc photovoltaïque constitue une des principales ressources financières pour la commune.

Administrativement la commune de Vitrolles (05) appartient à l'arrondissement de GAP et au canton de Tallard. Elle est incluse, depuis le 1^{er} janvier 2017, dans la communauté d'agglomération de Gap-Tallard-Durance (CA GTD) dotée de nombreuses compétences¹ et qui regroupe 17 communes.

1.1.2. Les documents d'urbanisme de la commune – historique -

La commune de Vitrolles était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 26 février 1992 qui a fait l'objet de plusieurs modifications approuvées les 17 janvier 2002, 11 mai 2006 et 8 février 2011.

Le Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) de l'aire gapençaise (en cours de révision) applicable à la commune de Vitrolles a été approuvé le 13 décembre 2013. Il est devenu exécutoire le 21 février 2014.

L'équipe municipale en place en 2014 a engagé la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 28 avril 2015. Cette délibération fixe également les modalités de la concertation qui s'est déroulée d'octobre 2015 à mai 2016. Deux réunions publiques se sont tenues sur le sujet le 16 juin 2016 et le 25 avril 2017. Par arrêté du 29 août 2017 l'équipe municipale décide d'approuver le bilan de la concertation, d'arrêter le projet de PLU, de le soumettre à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) avant sa mise à l'enquête publique. Cependant la commune de Vitrolles n'ayant pas adopté de PLU dans les délais imposés par la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) se trouve

¹ Développement économique / Mobilité / Aire d'accueil des gens du voyage / Protection et mise en valeur de l'environnement / Politique du logement et cadre de vie / Voirie / Programme de protection des berges de la Durance etc.

alors soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) le 24 mars 2017.

L'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU s'est déroulée du 28 janvier 2020 au 28 février 2020 ; le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU le 26 février 2020. Cependant ce projet de PLU ne sera jamais approuvé par le conseil municipal de l'époque. La commune reste donc soumise au RNU.

Par délibération du 17 mai 2022 la nouvelle équipe du conseil municipale souhaite apporter des modifications au projet de PLU initial. Par délibération du 20 septembre 2022 le conseil municipal arrête le projet de révision du PLU, approuve le bilan de concertation initial et décide de soumettre ce projet de révision du PLU à l'avis des PPA avant mise à l'enquête publique.

1.1.3. La compatibilité et la cohérence avec les documents d'urbanismes supra-communaux

Le projet de révision PLU de la commune de Vitrolles (05) est compatible avec la Loi Montagne, le SCOT de l'aire Gapençaise et le SDAGE Rhône Méditerranée. Ce document prend également en compte la charte du Pays Gapençais.

1.2 L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. La révision du PLU telle que présentée à l'enquête publique pose, pour les 15 années à venir, les objectifs suivants :

- La maîtrise du développement urbain de la commune en confortant le positionnement des bourgs principaux de Plan de Vitrolles et du Haut Vitrolles ;
- Le maintien d'une vie économique locale autour de trois piliers : l'agriculture, la zone du Vivas et les emplois de proximité ;
- La volonté de conforter l'identité rurale de la commune en protégeant ses richesses paysagères et naturelles.

Ces objectifs se concrétisent notamment par :

- La programmation d'une croissance démographique raisonnée avec une estimation du besoin de création de nouvelles résidences principales à 24 logements, projection basse du SCoT ;

- La modération de la consommation d'espaces et la limitation de l'étalement urbain en :
 - Planifiant le développement urbain en continuité de l'emprise urbaine existante et en fonction de la capacité des réseaux ;
 - Favorisant la densification et valorisant les dents creuses ;
 - Autorisant à l'urbanisation résidentielle une surface d'environ 1,1ha ;
 - Poursuivant l'urbanisation de Plan de Vitrolles et du Haut Vitrolles ;
 - Permettant une urbanisation ponctuelle et limitée au hameau des Combes.
- Une offre en équipement et en réseau pour la population actuelle et future en :
 - Permettant la création d'aires de jeux pour enfants et de détente de plein air ;
 - Permettant l'extension des cimetières au Plan de Vitrolles et au Haut Vitrolles ;
 - Renforçant l'offre de stationnement au Plan de Vitrolles et au Haut Vitrolles ;
- Le développement de la qualité environnementale dans le projet urbain en :
 - Encourageant le développement d'un habitat plus économe en énergie ;
 - Maîtrisant le ruissellement des eaux de pluies ;
 - Protégeant la trame verte et bleue (TVB) traversant les zones urbaines

1.3 Les textes réglementaires

- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs aux enquêtes publiques ;
- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19, L153-31 à L153-35 et R.151.1 à R153-22 relatifs à la révision du PLU ;
- Délibération n°16/2015 du conseil municipal du 28 avril 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation ;
- Délibération n°04/2016 du conseil municipal du 8 mars 2016 définissant les objectifs de la révision du POS;
- Délibération n°12/2017 du conseil municipal du 13 juin 2017 portant débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;
- Délibération 14/2017 du conseil municipal du 29 août 2017 arrêtant le projet de PLU ;
- Délibération 2022-13 du conseil municipal du 17 mai 2023 portant nouveaux débats sur

les orientations du PADD modifiées par la nouvelle équipe municipale ;

- Délibération 2022-24 du conseil municipal du 20 septembre 2022 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU.
- Délibération du 30 novembre 2022 par laquelle la Commission d'Établissement de la liste départementale des Commissaires Enquêteurs arrête cette liste pour l'année 2023 pour le département des Hautes-Alpes ;
- Décision n°E23000074/13 du 28 septembre 2023, par laquelle Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Madame Colette Vioujas comme commissaire enquêtrice chargée de conduire l'enquête publique objet du présent rapport ;
- Arrêté municipal n°2023-08 du 17 octobre 2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

1.4 Les pièces constitutives du dossier d'enquête

- La procédure : 1 document contenant les délibérations et le bilan de la concertation ;
- Le rapport de présentation : 2 tomes + 1 annexe relative au diagnostic agricole de Terr'Aménagement ;
- Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) : 1 document ;
- Le Règlement : 1 document « règlement écrit » et 4 plans dont une vue d'ensemble et 3 Zooms (Nord / Sud et Zones U) ;
- Les annexes regroupées en 3 thématiques : les Servitudes d'Utilité Publique (listes et plan) / les annexes sanitaires (Notice – Plan de réseau AEP et assainissement – zonage d'assainissement) / Annexes informatives au nombre de 6 ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 1 document ;
- Les avis des PPA et le mémoire en réponse de la commune ;
- Les éléments rajoutés en cours d'enquête : Publications annonces légales / Arrêté municipal n°2023-08 portant organisation de l'enquête publique / Délibération arrêtant le projet de révision du PLU ;
- Le registre d'enquête publique.

2. Organisation de l'enquête

2.1 La désignation de la commissaire enquêtrice

Consécutivement à la sollicitation du Tribunal Administratif de Marseille par Madame le Maire de la commune de Vitrolles (05), Madame Colette Vioujas a été désignée par décision n°E2300074/13 du 28 septembre 2023 en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vitrolles (05).

2.2 Le dossier de l'enquête publique

Contactée la secrétaire de la Mairie de Vitrolles (05) m'a communiqué, le 29 septembre 2023, le dossier d'enquête publique en version électronique ainsi que les coordonnées du bureau d'études auprès duquel j'ai pu me procurer les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que le mémoire en réponse de la commune à ces avis.

La Mairie de Vitrolles ne détenant qu'un seul exemplaire du dossier papier et face au coût d'impression seuls quelques documents (PADD, règlement écrit et graphique et OAP) sont exigés en version papier.

L'examen du dossier, clair et facile à lire, n'appelle aucune remarque de fonds si ce n'est une erreur de numérotation des sous paragraphes de l'article 18 du document 3.2 du règlement (pages 22 à 25). Du fait de ce décalage tous les renvois aux prescriptions du tableau d'inventaire sont erronés (exemple : pour l'EP 16, le Château sur la parcelle OC 310, les prescriptions à appliquer sont celles du paragraphe 18.3 et non 18.2). Cette coquille a été signalée par mes soins au bureau d'études qui modifiera le document.

Le dossier a été tenu à la disposition du public tout au long de l'enquête, en version papier en mairie et en version électronique sur le site Internet de la mairie (<https://vitrolles05.fr>) rubrique PLU. La complétude du dossier a été vérifiée par mes soins au début de chaque permanence.

2.3 Les rencontres préalables à l'enquête publique

Une première réunion en mairie de Vitrolles (05) en présence de Madame le Maire, de son premier adjoint et de sa secrétaire s'est tenue le lundi 16 octobre 2023 de 14h00 à 18h00. À cette occasion Madame le Maire et son adjoint m'ont retracé l'histoire du PLU de la commune ; nous

avons pu ensemble faire le point précis des évolutions entre la version initiale et le projet de révision du PLU soumis à la présente enquête publique. Lors de cette rencontre nous avons également défini les modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

Le 2 novembre 2023, une deuxième rencontre a eu lieu. Elle a été consacrée, en présence de Madame le Maire, à la visite de la commune. J'ai également pu recueillir des réponses à mes questions résiduelles et constater que l'affichage réglementaire était bien en place.

2.4 L'arrêté d'ouverture, l'affichage et la publicité

Conformément à l'article R. 123-9 du code de l'environnement Madame le Maire a arrêté le 17 octobre 2023 les prescriptions portant organisation de l'enquête publique dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vitrolles 05 (arrêté n° 2023-8).

L'avis d'enquête publique a bien été affiché et maintenu à l'affichage pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Sur le panneau d'affichage de la mairie ;
- Sur le panneau d'affichage de Plan de Vitrolles ;
- Sur le panneau d'affichage du Haut Vitrolles ;
- Sur le panneau d'affichage du quartier des Combes ;
- Sur le panneau d'affichage du quartier du Vivas.

L'avis d'enquête publique, conformément à l'article R. 123-11 du code de l'environnement, a été publié dans les journaux suivants :

- « Alpes & midi » éditions du 19 octobre 2023 et du 9 novembre 2023 ;
- « Le Dauphiné Libéré » éditions du 20 octobre 2023 avec rectificatif dans l'édition du 25 octobre 2023, et du 10 novembre 2023.

A noter : Dans les éditions d'Alpes et Midi du 19 octobre 2023 et du Dauphiné libéré du 20 octobre 2023 une coquille s'est glissée dans la date de début d'enquête ; il est spécifié 7 octobre en lieu et place du 7 novembre. L'arrêté 2023-08 du 17 octobre 2023 ne comportant pas l'erreur, la secrétaire de mairie a fait immédiatement le nécessaire en demandant aux deux journaux de bien vouloir procéder à un avis rectificatif ce que le Dauphiné libéré a fait dans son édition du 25 octobre. Par ailleurs les publications suivantes, du mois de novembre ne comportent aucune erreur.

3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur trente-deux consécutifs, du mardi 7 novembre 2023 à 13h30 au vendredi 8 décembre 2023 à 12h00, conformément à l'arrêté d'enquête publique n°2023-8 du 17 octobre 2023 prescrivant l'organisation de l'enquête.

Les locaux mis à disposition par la municipalité au sein de la Mairie sont de bonne facture ; ils garantissent la confidentialité des échanges. Le sas d'accueil de la Mairie constitue une zone d'attente appréciable compte tenu des conditions météorologiques lors de certaines permanences.

3.1 Les permanences

Les permanences se sont tenues conformément à l'arrêté d'enquête publique n°2023-8 du 17 octobre 2023 les :

- Mardi 7 novembre 2023 de 14h30 à 18h00 ;
- Vendredi 17 novembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;
- Mardi 28 novembre 2023 de 14h00 à 18h00 ;
- Vendredi 8 décembre 2023 de 08h00 à 12h00.

Avant la tenue de la première permanence, le 7 novembre 2023, le registre d'enquête publique a été coté et paraphé par mes soins.

À noter : Aucun événement ou incident particulier n'est à mentionner ; les relations avec le public lors des permanences ont été courtoises et respectueuses. Les contacts avec les services de la Mairie de Vitrolles (05) et le bureau d'études en charge du dossier ont été fluides et facilitants.

3.2 La comptabilisation des observations

- Nombre de personnes ayant consulté le dossier d'enquête hors permanence : **0 personne** ;
- Nombre de personnes ou groupe de personnes reçus lors des permanences : **9 personnes dont 5 ont doublé leur visite par l'envoi d'un mail et 5 ont porté une inscription sur le registre d'enquête publique** ;
- Nombre d'entretiens téléphoniques réalisés au cours des permanences : **3 dont deux ont fait l'objet de contributions électroniques** ;

- Nombre d'observations écrites inscrites sur le registre d'enquête : **5 observations** ;
- Nombre de courriers adressés en mairie de Vitrolles (05) à l'attention de la commissaire enquêtrice : **0** ;
- Nombre de contributions électroniques adressées sur l'adresse dédiée à l'enquête publique (Enquete.publique.vitrolles05@laposte.net) : **9 contributions électroniques dont deux de la même personne.**

**L'EP a fait l'objet de 9 visites, 3 entretiens téléphoniques et 14 contributions écrites.
Ce sont 13 personnes différentes qui se sont exprimées représentant 20 demandes distinctes**

Analyse de la fréquentation :

Le taux de fréquentation (inférieur à 10%) est jugé faible au regard de l'incidence de la révision du PLU pour les années à venir. Pour autant, les contributions sont dans l'ensemble de bonne qualité ; elles reflètent la volonté de maintenir l'activité économique de la commune tout en préservant les enjeux écologiques et agricoles de ce territoire. Par ailleurs, certains requérants ont fait preuve de pragmatisme dans la recherche de solution alliant intérêts économiques et préservation des enjeux paysagers et environnementaux.

3.3 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse

L'enquête publique a été déclarée terminée le vendredi 8 décembre 2023 à 12h00 ; La commissaire enquêtrice et la secrétaire de mairie ont clôturé et signé le registre d'enquête publique qui contenait cinq observations écrites et neuf documents (mail) annexés

Le registre ainsi clôturé a été versé au dossier d'enquête publique et remis à madame Colette Vioujas, commissaire enquêtrice en vue de la rédaction du procès-verbal de synthèse et du rapport.

Conformément à l'article R. 123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rédigé un procès-verbal de synthèse de 18 pages et une annexe de 8 pages qui ont été remis, en main propre, à madame le Maire de la commune de Vitrolles (05) le 14 décembre 2023 à 9h00 en présence de 3 conseillers municipaux et du Bureau d'Études.

Le mémoire en réponse de la commune (15 pages) m'est parvenu le 21 décembre 2023 par voie électronique.

4. Analyse des observations

4.1 Les avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L132-7, L132-9 et L132-10 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU de la commune de Vitrolles(05), arrêté par délibération du conseil municipale du 20 septembre 2022, a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) à son élaboration, aux commissions, chambres et autorités spécialisées et, à leur demande, aux communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, associations locales d'usagers agréées, associations de protection de l'environnement agréées.

Les avis des PPA et autres organismes n'ayant pas répondu dans les délais impartis sont réputés favorables en application de l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme.

Tous les avis réceptionnés ont été versés au dossier d'enquête publique, ainsi que le mémoire en réponse de la commune élaboré par le Bureau d'Études (Atelier Urba – Jouques 13490).

4.1.1 L'analyse des avis reçus

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 2 décembre 2022 a rendu un avis favorable sur tous les points du dossier ;
- L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) n'a émis aucune remarque dans son courrier du 4/11/2022 ;
- Le conseil départemental des Hautes-Alpes a demandé dans son courrier de préciser le projet d'aire de covoiturage, jugée trop petite par le département. Cette remarque a conduit la commune à abandonner l'espace réservé n°3 (ER3) ;
- Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Aire Gapençaise reconnaît la bonne prise en compte des orientations et objectifs du SCoT dans le projet

de révision du PLU mais relève cependant quelques observations et remarques auxquelles la commune accède :

- Interdire la création de nouveaux logements en zone Ue ;
- Interdire les activités commerciales en zone Ui uniquement ;

Par ailleurs la commune n'accède pas à la demande de :

- Passage des zones humides contenues dans la zone Uic en Ns afin de préserver l'activité actuellement implantée légalement sur le site ;
 - Créer une OAP à l'échelle du Vivas.
- La Direction Départementale des Territoires des Hautes-Alpes (DDT 05) pointe un élément de fragilité majeure en ce qui concerne la gestion de la ressource en eau potable de la commune ; ce dossier est pris en compte par la commune qui a lancé les études nécessaires à la mise en conformité de ses captages d'alimentation en eau potable. Au-delà de ce point la DDT 05 revient sur la recommandation de création d'une OAP à l'échelle du Vivas (remarque qui sera également faite par la MRAE). En outre, l'État pointe quelques imprécisions, manques (Radon) et erreurs (références réglementaires erronées) dans les documents constitutifs du dossier.
 - La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) souligne positivement la diminution de l'emprise à vocation d'habitat qui traduit le souhait de la commune de maîtriser l'étalement urbain. Elle pointe cependant du doigt le manque de résumé non technique ainsi que les problèmes d'alimentation en eau potable et suggère de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la finalisation des procédures de protection des captages. Par ailleurs elle recommande plus de précisions dans
 - L'évaluation des incidences de l'aléa « glissement de terrain » pour les zones du Haut-Vitrolles et de Plan de Vitrolles ;
 - L'état des lieux de l'assainissement collectif et non collectif ;
 - La délimitation d'une trame noire.

4.1.2 **La conclusion de la commissaire enquêtrice sur les avis des PPA**

Conclusions de madame la commissaire enquêtrice sur la consultation des PPA

Il ressort de l'examen des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la commune :

1. En ce qui concerne l'élément de fragilité majeure relevé par la DDT 05 et repris par la MRAe concernant la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la commune, ***la commissaire enquêtrice suggère de tout mettre en œuvre afin de finaliser la procédure en cours et de réaliser les travaux de mises en conformité des périmètres de protection des captages en priorité. Conditionner l'ouverture à l'urbanisation, comme le recommande la MRAe, à la fin de la procédure administrative, serait un plus sécurisant pour les administrés.***
2. En ce qui concerne les autres remarques, la commune fait preuve d'une réelle volonté de prise en compte (engagement à modifier les pièces du dossier en conséquence) tout en préservant les intérêts agricoles, environnementaux, économiques et paysager de la commune. En effet, l'abandon de l'ER3 et la volonté de ne pas créer d'OAP dans la zone du Vivas relève d'une véritable volonté de maintenir les activités existantes tout en limitant l'urbanisation par un règlement resserré sur le secteur. ***La commissaire enquêtrice suggère de faire le nécessaire pour mettre à jour les documents conformément aux engagements contenus dans le document « réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ».***
3. Enfin, pour un meilleur suivi chronologique, il serait souhaitable de dater le document « réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ».

4.2 Les observations du public

La participation du public est similaire en nombre à celle constatée lors de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU en février 2020 ce qui représente environ 6% de la population de la commune de Vitrolles (05). En termes de contenu, les contributions sont denses, pertinentes et révèlent une véritable volonté de maintenir l'activité économique actuelle tout en faisant aboutir des projets à cours termes en accord avec les orientations retenues.

4.2.1 CLASSEMENT DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les requêtes formulées par le public à l'occasion de l'enquête ont été regroupées en 5 catégories :

- A. Demandes de modification pour la prise en compte de l'activité économique actuelle : 5 requêtes ;
- B. Demandes de modification dans le cadre d'un projet de développement économique : 5 requêtes ;
- C. Demandes d'informations de la part de particuliers dans le cadre d'un projet de construction : 5 requêtes ;
- D. Demandes de particuliers d'ouverture à l'urbanisation de terrains privés : 3 requêtes ;
- E. Autres demandes : 2 requêtes.

La contribution du Groupement Foncier Agricole (GFA) du Haut-Vitrolles portée par les cogérantes (Mme Sibylle Glutz d'Argent et Mme Monique Glutz) est conséquente et complexe. Elle a donc été divisée en 8 items ; Chaque item a fait l'objet d'un classement particulier.

L'analyse qui suit reprend, catégorie par catégorie, les 20 demandes (12 contributions + la contribution du GFA subdivisée en 8 items).

4.2.2 ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les numéros des contributions et des items stipulés dans ce paragraphe correspondent à la numérotation du tableau de synthèse des observations du public annexé au présent rapport (page 36).

A. Demandes de modification pour prise en compte de l'activité économique actuelle

Contribution n° 7 – M. Jérôme BOZZARELLI – Entreprise CBA – Carriériste – zone du Vivas

Le directeur de CBA demande pour maintenir son activité que :

- la surface entourée en bleu (cf. figure N°1 demande CBA) qui sert à l'exploitation de l'ICPE – bassins de décantation et zone de stockage de matériaux terreux, soit classifiée en Uic, comme le reste de l'ICPE, et pas en zone N ;
- les surfaces entourées en Jaune/Orange (bassin de décantation curé régulièrement) et les 3 lacs artificiels (hachurés en vert) créés par l'activité depuis 1964 soient retirés de la trame verte et bleue, qui est incompatible avec les usages actuels (Pompage et entretien pour CBA et au profit de l'activité agricole de l'EARL « le Château » soutenue par le GFA).

M. Bozzarelli a déposé, à l'occasion de la permanence du 8 décembre, un nouveau plan pour accompagner sa requête ; c'est ce deuxième plan qui est pris en compte dans le présent rapport.

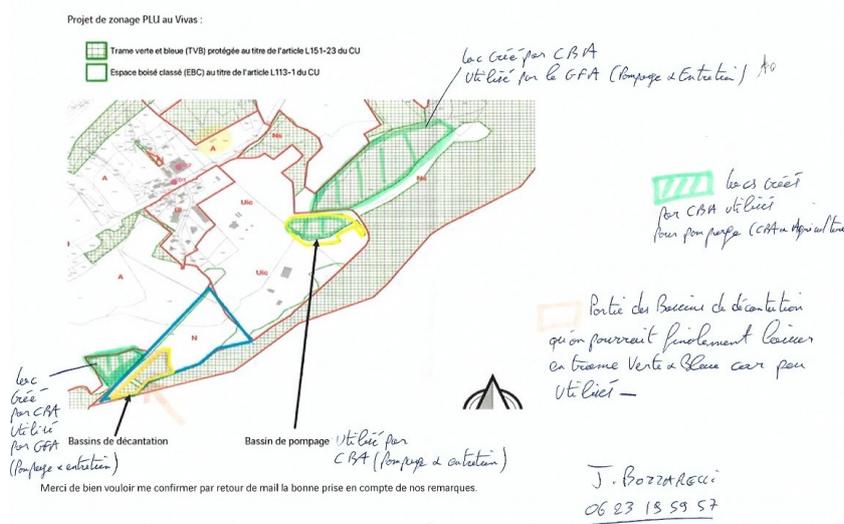


Figure n°1 – demande CBA

Commentaire de la commissaire enquêteur :

Le Grand Lac et le bassin de pompage se trouvent sur la parcelle 726 / les autres lacs (bassins de décantation / pompage et entretien) sur la parcelle 1395. Le GFA propriétaire des terrains exploités par CBA appuie la demande dans les mêmes termes (Cf. page 19).

Afin de maintenir l'activité dûment autorisée du carriériste, la commissaire enquêteur suggère d'accéder à la demande d'autant plus que les lacs ne sont pas des étendues d'eau naturelles mais artificielles créées au fil du temps par l'activité de la carrière.

Contribution n° 8 – M. Julien THIEFIN – Entreprise « la Routière du Midi » – zone du Vivas

La Routière du Midi loue au Groupement Foncier Agricole du Plan de Vitrolles (GFA) une emprise foncière au Vivas composée pour partie des parcelles C1395 et C1705. Cette emprise est classée en zone Ui sous-secteur « c » n'autorisant que des activités de carrière. Or, la routière du Midi est une entreprise industrielle (ICPE 2521-1 : Station d'enrobage au bitume de matériaux routiers à chaud) dont l'activité ne peut être apparentée à celle d'une carrière. M. Thieffin demande que la zone (cf. Figure n°2 demande Routière du Midi) sur laquelle la Routière du Midi développe son activité soit classée en zone Ui hors sous-secteur « c » carrière.



Occupation de la Routière du Midi sur la parcelle C1705 : 16 538 m2 selon bail



Occupation de la Routière du Midi sur la parcelle C1395 : 37 262 m2 selon bail

Figure n°2 – demande Routière du Midi

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le GFA qui loue les terrains à la Routière du Midi appuie également cette demande dans les mêmes termes (cf. page 19). Tout comme pour CBA, afin de maintenir l'activité dûment autorisée de la Routière du Midi, la commissaire enquêtrice suggère d'accéder à cette demande.

Contribution n° 13 / item 13.3.1 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – zone du « Vivas »

Le GFA du Haut-Vitrolles demande de sortir les parcelles B827 et B829 de la zone As afin de permettre le maintien de l'activité agricole actuelle (parcelles louées à l'EARL le Château) et de remettre en valeur un bâtiment en ruine dans le cadre d'un projet global de développement au lieu-dit « la Garenne ».

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le zonage As n'interdit pas, à priori, l'activité agricole. Quant au bâtiment en ruine il n'est pas cadastré et le projet de mise en valeur de la Garenne semble être à l'état d'idée et non de conception. Les parcelles B827 et B829 constituent un poumon vert en entrée de village et en bordure de RD1085 qu'il serait dommage, en termes paysager, de venir modifier par l'implantation de constructions même à vocation agricole.

Dans la mesure où l'EARL « le château » peut poursuivre, sans contrainte supplémentaire, son activité agricole sur le secteur concerné, La commissaire enquêtrice propose de ne pas accéder à la demande du GFA.

Contribution n° 13 / item 13.3.2 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – zone du « Vivas »

Le GFA demande à la commissaire enquêtrice que soit trouvée une solution pour les parcelles B377, 117, 820, 822, 825, 648, 650, 562, 560, 829 et 726 afin que le classement en zone NS n'entrave pas les diverses occupations actuelles (installation d'un camp scout / chemin d'accès aux terres et lacs louées / installation provisoire des cueilleurs / accueil de manifestations ponctuelles).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Pour ce qui est des parcelles louées à CBA et à la Routière du Midi : Cf. contributions 7 et 8 ci-dessus. Les autres parcelles pointées par le GFA constituent une zone naturelle entre la zone Up et la zone As (parcelles 827 et 829 voir item 13.3.1 ci-dessus) qui sert visiblement d'accès au « grand lac » situé sur la parcelle 726 et de stationnement temporaire.

Dans la mesure où le passage pour accéder à d'autres terrains (droit de passage) et l'installation temporaire d'hébergements mobiles (accueil de saisonniers agricoles, de camp de scouts etc.) restent possibles il ne semble pas nécessaire de modifier le zonage de ces parcelles.

Contribution n° 13 / item 13.4.1 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – zone du « Vivas »

Le GFA demande à ce que les activités actuelles de l'EARL du Château, de la Routière du Midi et de CBA soient maintenues dans la zone du Vivas.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Ces points font l'objet d'un développement ci-dessus (contributions 7 / 8 et 13 items 13.3.1).

B. Demandes de modification dans le cadre d'un projet de développement économique

Contribution n° 3 – M. Patrick PARA – Agriculteur – Zone Sud de Vitrolles

M. Patrick PARA, arboriculteur possède des terres agricoles (environ 1000 m² sur Lardier et 3000 m² sur Vitrolles). Ces terres (parcelles 912 et 908 sur Vitrolles) sont en zone Ns et traversées par le torrent du Déoule. M. PARA souhaite construire un hangar agricole et des logements pour ses salariés. La zone NS interdit ce type d'aménagement. Par mail du 4/12/2023, Monsieur PARA demande expressément le passage en zone N de la parcelle n°912.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'arboriculture représente l'activité agricole principale sur la commune de Vitrolles et les communes avoisinantes. Compte tenu des difficultés de recrutement d'ouvriers agricoles et de saisonniers auxquelles est confronté la profession, le projet de création d'un logement spécifique dédié aux employés de l'exploitation a du sens. La commissaire enquêtrice enjoint donc la commune d'examiner avec beaucoup d'attention la demande de M. PARA et de faciliter son projet par une révision du zonage de la parcelle 912.

Contribution n° 5 – Mme Marion LAURENÇON – Bureau d'études (BE) en charge d'un projet photovoltaïque

Mme Laurençon est chargée au sein du BE SOLARVIA de l'étude d'implantation d'un parc photovoltaïque sur des parcelles situées entre la route départementale et l'autoroute. Ce foncier est propriété de l'ÉTAT, concédée à la société d'autoroute exploitante en l'occurrence « Vinci autoroute ». Cette zone a servi de dépôt lors de la construction de l'autoroute ; elle est aujourd'hui clôturée et entretenue par la société « Vinci Autoroute ». Pour SOLARVIA qui doit

rencontrer la commune de Vitrolles (05), la loi « accélération des énergies renouvelables » considère les projets de parc photovoltaïque comme des ouvrages « d'intérêt collectif » donc autorisés explicitement en zone Ns du PLU. Mme Laurençon souhaite savoir ce qu'il en est de ce type de projet en zone N.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'atelier URBA, BE de la commune de Vitrolles (05), a été sollicité par la commissaire enquêtrice afin d'apporter une réponse précise à ce questionnement.

1- la lecture du règlement des zones Ns et N :

Le sous-secteur Ns a un règlement bien à lui et la zone N également. Tout ce qui est autorisé en zone N est explicitement listé. Il n'y a pas d'implicite. Chaque sous-secteur a son propre règlement concernant les destinations.

2- Les conditions qui prévalent à l'implantation de Parcs photovoltaïques : Les parcs photovoltaïques ne peuvent être autorisés que lorsqu'un sous-secteur spécifique est créé (Npv, Apv, AUpv...) au PLU. Ce sous-secteur doit faire l'objet d'un passage en CDNPS et en CDPENAF. Aucun sous-secteur de ce genre n'a été créé à Vitrolles (05).

Contribution n° 13 / item 13.1.2 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – zone du « Château »

Le GFA demande que les parcelles C738 et C739 soient identifiées en zone Ua pour des questions d'accessibilité (accès et parking) dans le cadre d'un développement futur (non formalisé à ce jour) de l'EARL Le Château. Dans le même secteur le GFA souhaite que les parcelles C319a et C319b soient maintenues en zone constructible à des fins de densification de l'activité de l'EARL Le Château. Les projets pourraient être : la construction d'un hébergement pour l'exploitation agricole / la construction d'un hangar de stockage / la création d'un atelier de transformation / le développement d'un accueil à la ferme etc.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En l'absence de projet précis et compte tenu de la valeur agricole de la parcelle C319 et des contraintes qui pèsent sur la commune en matière d'ouverture à l'urbanisation la commissaire enquêtrice suggère de ne pas accéder à ces deux demandes afin de respecter l'esprit du PLU et les contraintes réglementaires.

De plus, certains des développements futurs énoncés par le GFA peuvent parfaitement trouver

leur place en zone « A ». Le GFA pourrait être invité à revenir vers la commune dès lors qu'un projet de développement précis, détaillé et formalisé sera arrêté afin de vérifier sa compatibilité avec le PLU et le cas échéant engager des modifications dans le respect du PADD.

Contribution n° 13 / item 13.4.2 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – zone du « VIVAS »

Le GFA souhaite que soit pris en compte le futur de la zone du VIVAS dont il est propriétaire au départ du carriériste CBA et de la Routière du midi. Le GFA travaillerait sur un grand projet de développement touristique et/ou hôtelier...ou autre...

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les entreprises CBA et Routière du Midi ne sont pas sur le départ. Avant tout départ, les ICPE ont des obligations de remise en état des zones occupées. A l'issu, un projet nouveau pourra voir le jour.

Lors de l'entretien téléphonique Mme Glutz n'a pas été en mesure de donner des éléments précis concernant ce grand projet ; beaucoup d'idées mais rien de bien concret et d'arrêté.

Compte tenu de ces éléments, la commissaire enquêtrice suggère de sursoir à la demande du GFA le temps que les entreprises donnent un signe de départ et que le projet futur mûrisse. A ce moment-là, si nécessaire le PLU pourra être éventuellement modifié ou révisé.

Contribution n° 13 / item 13.4.3 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – zone du « VIVAS »

Liste des changements de destination : Le GFA demande d'ajouter les parcelles C993 et C1004 aux changements de destination autorisés au même titre que la parcelle C994.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Bien que la réalisation du projet ne soit pas imminent, la demande peut s'entendre. En effet, la parcelle C994 est de petite taille et le bâtiment l'occupe en grande partie ; De plus, un complexe restaurant/Hôtellerie de qualité nécessite des dépendances (stockage, hébergement du personnel etc.) et du stationnement équipé pour la recharge des véhicules électriques.

Pour encourager et faciliter la réalisation de ce projet, conforme aux orientations du PLU, la commissaire enquêtrice suggère, sauf arguments contraires, d'inscrire à la liste des changements de destination le hangar agricole situé sur la parcelle C1004.

C. Demande d'informations de particulier dans le cadre d'un projet de construction

Contribution n° 1 – M. Éric GERNEZ – Architecte – Zone Sud de Vitrolles

M. Eric GERNEZ est venu prendre connaissance, pour son client M. Loïc ROBERT, du règlement du futur PLU et plus particulièrement de la zone A. En effet M. ROBERT projette de restaurer (reconstruction à l'identique), sur la parcelle B230, un ancien corps de ferme pour en faire une résidence principale et venir y habiter.

Le règlement spécifie en Zone A que la destination « habitation » est autorisée « sous condition » ; la construction existe et les extensions prévues semblent répondre aux exigences du règlement de la zone. M. GENEZ est conscient qu'une saisine de la CDPENAF sera nécessaire pour obtenir un PC.

Contribution n° 2 – Mme Claire JARRY – particulier – Zone Ub Haut-Vitrolles

Mme Claire JARRY possède un terrain, parcelle 886, sur le secteur du Haut-Vitrolles. Elle envisage la construction d'une maison d'habitation et vient se renseigner afin de déposer une PC en conformité avec le futur règlement de la zone considérée. Le point particulier concerne la toiture ; Mme JARRY souhaite faire un toit plat végétalisé qui ne se voit pas depuis la route. Ce type de toiture n'apparaît pas expressément autorisé dans le règlement de la zone.

Contribution n° 9 – M. Pascal BUISSON – particulier – Zone Ub Haut-Vitrolles

M. Pascal BUISSON, propriétaire de la parcelle 628 à Premiens, souhaite consulter le règlement de la zone A dans laquelle se trouve sa parcelle. Concernant son habitation existante le règlement de la zone lui permet la création d'extension (habitable) et/ou d'annexe (non habitable). M. Buisson est satisfait de cette évolution par rapport au PLU initial qui bloquait toute possibilité.

Contribution n° 10 – Mme Monique MICHEL – particulier – Zone Ub Les Combes

Propriétaire de la parcelle A603 sur le hameau des Combes madame Michel souhaite avoir des informations sur la constructibilité de sa parcelle ainsi que des éléments de compréhension sur les notions d'OAP et de « dents creuses ».

Contribution n° 11 – Mme Marianne VALLY – particulier – Zone Ub Les Combes

Mme VALLY a signé un compromis de vente pour l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'une maison en décembre 2022, au hameau des Combes (parcelles 889 et 891); l'aboutissement de ce compromis était dépendant de la révision du PLU en cours. Mme Vally

souhaite être confortée sur le fait que les deux parcelles restent bien constructibles et que l'oratoire n'aura aucune incidence sur sa construction future. Enfin elle souhaitait connaître la date d'entrée en vigueur du PLU.

Commentaire de la commissaire enquêtrice pour les contributions de la rubrique C :

Les explications données par la commissaire enquêtrice aux requérants n'ont appelé, de leur part, aucune autre demande particulière. Le projet de révision du PLU ne remet pas en cause leur propre projet. Seule, une modification du règlement de la zone Ub est suggérée afin de rendre possible les toitures végétalisées ou pouvant avoir un impact positif sur l'environnement

D. Demande de particuliers d'ouverture à l'urbanisation de terrains privés

Contribution n° 4 – Mme et M. NICOLETTI – Particuliers – Parcelle 865 Les Combes

Mme et M. NICOLETTI souhaitent savoir, dans un premier temps, ce qui a prévalu au zonage du futur PLU. Par ailleurs, le couple NICOLETTI demande à ce que le découpage de la zone Ub soit revu en « rognant » sur la partie constructible des parcelles avoisinantes. La commissaire enquêtrice répond qu'une telle modification est toujours possible dans la mesure où la surface ouverte à l'urbanisation reste identique et que les propriétaires concernés signifient explicitement leur accord pour ce nouveau découpage. Mme et M. NICOLETTI sont invités à adresser à la commissaire enquêtrice une demande de modification du zonage incluant un plan et l'accord du voisinage.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le 8 décembre 2023 à 12h00 à la clôture de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice n'a pas reçu de demande de modification de zonage de la part de Mme et M. NICOLETTI.

Contribution n° 6 – M. Jean-Louis GIRARD – Particulier – Parcelle C262 – Plan de Vitrolles

Monsieur Jean-Louis GIRARD demande à ce que la partie non arborée au nord de la parcelle C262 et non utilisée à des fins de parking reste constructible.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En l'absence de justification de la demande et compte tenu de l'enveloppe restreinte dédiée à l'ouverture à l'urbanisation de la commune de Vitrolles (05) il s'avère difficile de donner une suite favorable à cette demande.

Contribution n° 12 – Mme Éliane Manigrand-Depienne – Particulier – Parcelles A267/A268 /A269 Haut Vitrolles

Mme Manigrand-Depienne s'est présentée à la permanence accompagnée d'un monsieur visiblement très affecté et en colère face à la scission du Haut-Vitrolles en deux zones. Ce monsieur a fait état du non-sens d'un tel découpage et du fait que du jour au lendemain ses terres (parcelles A267 (partie Est) A268 et A269) qui étaient au centre du hameau se retrouvent hors zone constructible.

Mme Manigrand-Depienne argue du fait que :

- Sur la parcelle 269 se trouvent les ruines de sa maison familiale (cette maison n'est plus cadastrée) ;
- Le morceau de la parcelle A267 en zone Ub n'est pas adapté à la construction (zone particulièrement humide en hiver, orientation Nord pas favorable, éloignement par rapport au réseau d'assainissement) ;
- Les parcelles 268, 269 et 267 Nord n'ont aucune vocation agricole.

Elle demande donc de pouvoir construire en lieu et place de sa caravane ; c'est à dire à cheval sur la parcelle A268 et le nord de la A267.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le découpage retenu pour le Haut-Vitrolles n'est effectivement pas très harmonieux ; il ne répond pas à une logique d'unité et de regroupement de vie sociale mais à une logique réglementaire.

Pour autant répondre favorablement à la demande de madame Manigrand-Depienne reviendrait à créer un troisième îlot sans unité avec les deux premiers.

Il faudrait donc, contrairement à ce qui est préconisé, ouvrir une bande constructible entre les deux zone Ub de part et d'autre de la route (ce qui était au POS). Ce scénario présenterait trois écueils : Urbanisation en linéaire le long de la route ; ouverture à l'urbanisation incompatible avec la loi Climat et Résilience et création de dents creuses. Pour toutes ces raisons il n'est pas souhaitable de répondre favorablement à la demande.

E. Autres demandes

Contribution n° 13 / item 13.1.1 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – Le Château au Plan de Vitrolles

Le GFA demande pour les parcelles C311 et C310 sous prescriptions de l'article 18 du règlement de s'affranchir de toute demande préalable pour des raisons financières

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le règlement n'étant pas contraignant la question est plutôt de sortir ou pas « le Château », propriété privée, des éléments de patrimoine.

Contribution n° 13 / item 13.2 – Mmes Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ – Groupement Foncier Agricole (GFA) – Problématique de l'entretien des « rases » en trame verte et bleue.

Le GFA possède diverses parcelles bordées de rases ou contenant même celles-ci, servant aux écoulements des eaux de pluie et faisant partie de la trame verte et bleu : Deux « rases » cadastrées sur les parcelles C 867, C 866, C868, C1582, C 1577 ainsi que d'autres au lieu-dit « les lles » cadastrées sur les parcelles C 1707, 1053, 1015, 1682 etc.

Le GFA demande si les opérations d'entretien nécessaires à garantir l'efficacité de ces rases (fossés) peuvent être réalisées en trame verte et bleue. En effet, ce type d'intervention est susceptible de remanier les sols (opérations de curage et de déblaiement), de nécessiter le défrichement des berges ou de canaliser ces dernières alors que de telles opérations sont interdites au titre de la préservation de la trame verte et bleue (Articles 22 du règlement).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Madame Glutz n'a pas été en mesure de donner la fréquence actuelle de l'entretien de ces fossés ; à priori elle s'inquiète quant à l'augmentation des flux d'eau notamment à proximité du château et envisage à plus ou moins longs termes de confier l'entretien des rases à une entreprise spécialisée.

S'agissant d'entretien pour endiguer un risque d'inondation, un travail en lien avec les services de l'État idoines pourrait être entrepris afin d'évaluer dans quelles mesures des travaux d'entretien pourraient être autorisés dans ces zones.

4.2.3 CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conclusions de madame la commissaire enquêtrice sur la consultation du public

Sur les 20 demandes détaillées ci-dessus

Deux points durs situés dans la zone du VIVAS et ayant pour sujet le maintien de l'activité économique actuelle - **rubrique A** : pages 16 à 17 :

Ces deux points méritent que les documents du PLU soient, après vérification, modifiés en conséquence afin que les activités commerciales, industrielles et agricoles puissent être maintenues dans leur configuration actuelle : Il s'agit des demandes de : CBA (contribution n°7 – page 16) / La Routière du midi (contribution n°8 – page 17)

Dans une moindre mesure il conviendrait de s'assurer que :

- d'une part, en zone As (parcelles B827 et B829) l'EARL le château (contribution n°13 items 13.3.1 – page 18) n'a aucune difficulté à mener à bien son activité ;
- d'autre part, qu'en zone Ns (contribution n°13 items 13.3.2 – page 18) l'usage actuel n'est pas remis en cause par ce zonage.

Si tel n'était pas le cas il conviendrait de trouver un compromis acceptable avec les requérants au nom de la continuité d'usage.

En ce qui concerne la rubrique B (pages 19 à 21) regroupant les projets de développement à vocations agricoles, économiques ou touristiques il est demandé **de regarder avec beaucoup d'attention** quelle proposition pourrait être faite pour faciliter le projet de M. Para – exploitant agricole (contribution n° 3 – page 19).

Dans cette rubrique la prise en compte de la demande du GFA en ce qui concerne la liste des changements de destination (contribution n°13 – items 13.4.3 – page 21) aurait du sens et pourrait contribuer au développement économique de la commune dans l'esprit de son PLU.

Conclusions de madame la commissaire enquêtrice sur la consultation du public (suite)

Les demandes d'informations émanant de particuliers dans le cadre d'un projet de construction **Rubrique C** – pages 22 et 23 n'appellent aucune remarque particulière. Seule l'autorisation des toitures végétalisées dans le règlement de la zone Ub serait bienvenue (contribution n°2 – page 22) et contribuerait à l'objectif recherché de qualité environnementale des nouvelles constructions.

Les 3 demande d'ouverture à l'urbanisation, rubrique D (pages 23 et 24) qui émanent de particuliers dans le cadre d'intérêts privés ne peuvent, du fait de la réglementation, être prises en compte. Un argumentaire étayé en ce sens serait de nature à apaiser les demandeurs et à informer l'ensemble des administrés.

Enfin, pour les « autres demandes », rubrique E (page 25) il s'avère nécessaire qu'un choix soit fait en ce qui concerne les éléments de Patrimoine du Château (Contribution n°13 items 13.1.1 – page 25). Par ailleurs la question de l'entretien des fossés (Contribution n°13 items 13.2 – page 25) nécessite une réponse dans le cadre de la gestion des risques.

4.3 La réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse

Dans sa réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre point par point aux observations émises par la commissaire enquêtrice. Cette démarche relève d'une véritable volonté de trouver un équilibre entre les demandes du public et le respect de l'esprit du projet de révision du PLU.

En ce qui concerne la coquille relevée dans l'article 18 du règlement le maître d'ouvrage s'engage à modifier les documents.

En ce qui concerne la sécurisation de l'alimentation en eau potable de la commune, le maître d'ouvrage apporte la réponse suivante : « *Le zonage du PLU ne sera pas revu pour transformer les zones ouvertes à l'urbanisation en zone 2AU (zones à urbaniser bloquées, soumises à la réalisation*

préalable des études et travaux de mise en conformité des périmètres de captages AEP et donc à modification du PLU).

Cependant, tel que demandé par la DDT05 dans son avis, la Municipalité s'engage résolument dans la mise en œuvre de cette procédure. En voici les preuves :

- *Un marché public a été lancé en date du 25 mai 2023 concernant la mise en conformité administrative des 3 captages. L'offre retenue est celle de l'entreprise ICEA ; le cahier des charges a été validé par la commune en date du 28 août 2023. ICEA est en train de rédiger son rapport.*
- *Un hydrogéologue agréé pour le département des Hautes-Alpes a été désigné : Mme Ida ROBERT. Cette dernière a établi en septembre 2023 un rapport intitulé « avis sanitaire et actualisation des périmètres de protection des captages de Querlie supérieur, Querlie inférieur et des Combes ».*

La Municipalité tient ainsi les engagements demandés par la DDT05 dans son avis sur le PLU arrêté concernant le sujet de la sécurisation de la ressource en eau potable. »

En ce qui concerne les observations du public :

A. Demandes de modification pour prise en compte de l'activité économique actuelle

Le maître d'ouvrage accède aux demandes de l'entreprise CBA et de la Routière du Midi ainsi qu'à la demande de pompage dans les lacs artificiels pour les agriculteurs ; la réponse est exprimée dans ces termes :

- a. **CBA** : *« Concernant le triangle entouré en bleu, le zonage en zone naturelle interdit les constructions liées à l'activités de la CBA mais n'empêche pas le maintien des bassins de décantation des boues actuellement en place. Un classement en zone Ulc n'est pas souhaitable car il ouvrirait le droit de réaliser des constructions nouvelles liées à l'activité de la carrière. Afin de clarifier la vocation de la zone, la Municipalité propose de classer le triangle entouré de bleu en zone N indicée carrière (Nc) avec un règlement similaire à la zone N mais en précisant en plus que les bassins de décantation, le stockage et le transit de matériaux liés à l'activité de la carrière sont autorisés.*

Concernant les lacs artificiels hachurés en vert, la Municipalité propose d'enlever la trame verte et bleue (TVB) sur le bassin contenu dans la zone Ulc afin de ne pas compromettre l'activité de la carrière. Cependant, elle maintien la TVB sur les deux lacs situés hors zone

Ulc car ces espaces ont une réelle fonction de corridor écologique qu'il convient de préserver. Cependant, afin de ne pas aller à l'encontre des besoins du carrier et des agriculteurs en matière de pompage et de nettoyage/curage des prises d'eau, la Municipalité propose de revoir le règlement associé à la trame verte et bleue afin que le pompage y soit autorisé. »

- b. **Routière du Midi** : *« Le classement de ces parcelles en zone UI permettrait la réalisation d'une zone artisanale, ce qui n'est pas ici la volonté. Le règlement de la zone Ulc tel que rédigé actuellement autorise les activités de la Routière du Midi puisqu'il autorise les constructions ou installations de caractère technique nécessaires à l'extraction, au stockage, à la transformation, au conditionnement et à l'expédition du produit extrait dans la carrière. La Routière du Midi est une entreprise qui transforme le produit extrait dans la carrière voisine ; son activité est donc autorisée. Cependant, afin de rassurer l'exploitant, la Municipalité accepte de préciser plus clairement que les activités de fabrication de matériaux routiers sont autorisées. »*

Le maître d'ouvrage n'accède pas à la demande de modification de zonage formulée par le GFA car les zonages proposés permettent de maintenir les activités actuelles. A savoir :

- c. **Pour les parcelles B827 et B829**, *« la zone As est par essence même une zone agricole ; le maintien de l'activité agricole en place n'est donc pas compromis par ce classement. Par ailleurs, ce classement en zone As (agricole stricte) découle de l'application d'une prescription du SCOT qui demande d'appliquer une protection paysagère forte de part et d'autre de la route départementale (RD), et de la volonté de la Municipalité de maintenir un corridor écologique d'axe Nord-Sud venant rejoindre la Durance. »*
- d. **Pour les parcelles B377, 117, 820, 822, 825, 648, 650, 562, 560, 829 et 726**, *« Le zonage en zone Ns empêche toute constructibilité sur ces espaces ; il n'empêche pas l'installation d'un camp scout, n'entrave pas les accès. Concernant les manifestations, selon leur nature, elles devront faire l'objet d'une déclaration/demande d'autorisation qui ne relève pas du PLU ».*

B. Demandes de modification dans le cadre d'un projet de développement économique

Le maître d'ouvrage accède à la demande de M. Patrick Para en ces termes : *« La parcelle 912 est accessible directement via une impasse desservant une zone artisanale de Lardier. Dans la mesure où cette parcelle est contiguë à une zone artisanale, la construction d'un hangar agricole et d'un*

logement pour des salariés agricoles parait cohérente ; ces constructions s'intégreront mieux dans cet espace qu'au sein d'un espace agricole qu'elles viendraient miter. La Municipalité accepte ainsi de classer la parcelle 912 en zone N.

A noter : étant donné le positionnement à l'Est du Déoule, le raccordement aux réseaux de Vitrolles sera impossible ; le pétitionnaire devra se rapprocher de la commune de Lardier afin de s'assurer de la faisabilité du raccordement aux réseaux de cette commune.».

Le maître d'ouvrage confirme que le projet de révision du PLU tel qu'élaboré ne permet pas la réalisation de parcs photovoltaïques.

Le maître d'ouvrage n'accède pas aux demandes formulées par le GFA :

- a. Changement de zonage des parcelles C738 et C739 : *« Les projets listés sont à vocation agricole. Les parcelles étant classées en zone A (agricole), il n'y a pas lieu de modifier le zonage au profit d'une zone U. » ;*
- b. Prise en compte du futur de la zone du Vivas propriété du GFA : *« Dans le cas présent, le départ des exploitants (CBA et Routière du Midi) n'est pas envisagé à court ou moyen terme ; il ne convient donc pas d'inscrire au présent PLU une destination future en matière d'occupation du sol. La question pourra être réexaminée lors d'une prochaine révision du PLU. ».*
- c. Changement de destination : *« Pour rappel les changements de destination sont positionnés sur des constructions existantes et non sur des parcelles. Un changement de destination a été positionné sur la construction de la parcelle C994 afin d'y autoriser l'habitation, l'hébergement hôtelier et restauration, les bureaux et les équipements collectifs et d'intérêt général. Il s'agit d'un ancien relai désaffecté et la Municipalité souhaite permettre sa réfection et sa mise en valeur en gardant l'essence première de cette construction. Elle comprend que ces nouvelles destinations nécessitent du stationnement associé. Ce stationnement pourra prendre place à l'intérieur du hangar existant sur la parcelle C1004 ou bien en lieu et place de ce dit hangar, après destruction de celui-ci. Il n'est pas nécessaire de positionner un changement de destination à cet effet. Pour rappel, la Municipalité n'a autorisé un changement de destination en faveur de l'habitation uniquement sur une construction maçonnée et en aucun cas sur des hangars agricoles. ».*

C. Demandes d'informations de particulier dans le cadre d'un projet de construction

Pour ce qui est de la demande de M. Éric GERNEZ pour son client Loïc ROBERT, le maître d'ouvrage souhaite apporter la précision suivante : « Si la construction pointée a déjà une vocation d'habitation à la date d'approbation du PLU et qu'elle est légalement édifiée, elle pourra bénéficier des dispositions du règlement de la zone A. ».

Concernant les toitures végétalisées le maître d'ouvrage « confirme sa volonté d'imposer des toitures avec pente et couverture traditionnelle afin de conserver le caractère traditionnel de l'architecture locale. ».

D. Demandes de particuliers d'ouverture à l'urbanisation de terrains privés

Le maître d'ouvrage n'accède à aucune demande d'ouverture à l'urbanisation. Il les argumente comme suit :

- a. Mme et M. NICOLETTI : « La parcelle 865 mesure 3550m² sur laquelle prend place un unique hangar. Compte tenu des exigences fortes de réduction drastique du potentiel constructible imposées par les lois en vigueur et le SCOT, la Municipalité n'a pas pu mettre l'intégralité de la parcelle en zone U ; elle a retenu d'en classer tout de même 2000m² en zone U, ce qui permet aisément de construire 2 maisons individuelles en conservant le hangar existant ou bien de détruire le hangar pour réaliser 3 à 4 maisons individuelles. La Municipalité juge ce potentiel suffisant pour y développer un projet résidentiel. »*
- b. M. GIRARD : « Le premier projet de PLU arrêté prévoyait un lotissement sur cette partie de la parcelle C262, sous la forme d'une zone à urbaniser (AU). La nouvelle Municipalité ne souhaitant pas développer un programme immobilier dense, elle a choisi de répartir son potentiel constructible en plusieurs petites parcelles ouvertes à l'urbanisation, support d'une urbanisation « au coup par coup ». Par ailleurs, le Plan de Vitrolles manque cruellement de stationnement et cet emplacement est stratégique pour y aménager un parking. Le zonage ne sera ainsi pas modifié. »*
- c. Mme MANIGRAND-DEPIENNE : Le découpage du Haut Vitrolles en 2 entités urbaines distinctes découle de l'application de la Loi Montagne qui s'impose à Vitrolles. Relier ces deux entités via la mise en place d'une zone constructible entrainerait l'ouverture à l'urbanisation de 5000m² à l'Ouest de la route et 3000m² à l'Est, ce qui va à l'encontre des*

exigences légales de limitation de la consommation d'espace. Le premier projet de PLU n'ouvrait aucune urbanisation sur les parcelles de Mme Manigrand ; cette dernière s'était alors exprimée lors de la première enquête publique. La Municipalité a entendu cette demande et a donc attribué environ 700m² de zone constructible à Mme Manigrand pour qu'elle puisse y implanter une construction. En termes de localisation de ce potentiel, la Municipalité n'a pas eu d'autre choix que de l'accoler à une entité urbaine existante afin de respecter les dispositions de la loi Montagne

E. Autres demandes

Pour les deux demandes qui émanent du GFA les réponses sont les suivantes :

- a. EP 16 et 17 – Parcelles C311 et C310, la collectivité n'accède pas à la demande de s'affranchir des dispositions de l'article 18 ; elle argumente en ce sens : « *Les demandes de déclarations préalables ne sont pas payantes et peuvent aisément être rédigées par le pétitionnaire via un CERFA. La question financière ne remet pas en cause le classement en élément de patrimoine.* »
- b. Sur la problématique de l'entretien des rases le maître d'ouvrage se prononce ainsi : « *Le règlement relatif à la trame verte et bleue dans le PLU sera modifié afin de préciser clairement que l'entretien des fossés est autorisé.* »

****_**_****

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE À :

La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vitrolles (05)

Rapport d'enquête fait à GAP

Le 4 janvier 2024

La commissaire enquêtrice

Colette Vioujas



DÉPARTEMENT DES HAUTES ALPES

COMMUNE DE VITROLLES (05)

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000074/13 EN VUE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



II – ANNEXE au RAPPORT

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Madame Colette Vioujas

A- LE REGISTRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

OBSERVATIONS DU PUBLIC

le 17/11/2023

M. Eric GERNEZ Architecte à LARAGNE, représentant M. ROBERT mon client suis venu pour prendre connaissance du règlement du futur PLU et en particulier le règlement de la zone A dans laquelle M. ROBERT possède un ancien corps de ferme qu'il souhaite restaurer pour le transformer en résidence principale afin d'y habiter.
M. ROBERT a déposé sa demande de permis de construire avant l'approbation du P.L.U

Le 17/11/2023

Clara JARRY, résidente de la commune, suis venue me renseigner sur les futures réglementations du PLU car j'ai le projet de construire ma résidence principale. Je souhaite déposer un permis de construire au plus tôt.

le 17/11/2023

M. Pana Patrick, je suis venu demander les limites de construction en bordure du dénivelé pour un hangar agricole. Ainsi que la possibilité de faire un studio pour des salariés.

le 28/11/2023

Julien THIEFFIN, chef de Secteur pour la Routière du Tidi. Je suis venu pour demander que la zone sur laquelle mon entreprise est implantée soit classée en U1 (et non en U1c comme prévu actuellement).

le 28/11/2023

Pascal Buisson je suis venu pour voir l'évolution du PLU et des possibilités qu'il m'offre au niveau de mes aménagements: la zone a été revue et me donne la

2

C.V.

possibilité d'agrandissement : tout est ok. pour 30%
de la surface existante ou d'une annexe.

C.V.

3

B- LE TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Cl. (2)
1	17/11/2023	P - R	M. Eric GERNEZ	Architecte	M. Eric GERNEZ est venu prendre connaissance pour son client M. Loïc ROBERT du règlement du futur PLU et plus particulièrement de la zone A. En effet M. ROBERT projette de restaurer (reconstruction à l'identique) sur la parcelle B230 un ancien corps de ferme pour en faire une résidence principale et venir y habiter. Le règlement spécifie en Zone A que la destination « habitation » est autorisée « sous condition » ; la construction existe et les extensions prévues semblent répondre aux exigences du règlement de la zone. M. GENEZ est conscient qu'une saisine de la CDPENAF sera nécessaire pour obtenir un PC.	C
2	17/11/2023	P – R	Mme Claire JARRY	Particulier	Mme Claire JARRY possède un terrain parcelle 886 au Haut-Vitrolles. Elle envisage la construction d'une maison d'habitation et vient se renseigner afin de déposer une PC en conformité avec le futur règlement de la zone considérée. Le point particulier concerne la toiture ; madame Jarry souhaite faire un toit plat végétalisé qui ne se voit pas depuis la route. Ce type de toiture n'apparaît pas expressément autorisé dans le règlement. Il est précisé à Mme Jarry que le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire	C
3	17/11/2023 04/12/2023	P – R M	M. Patrick PARA	Agriculteur	M. Patrick PARA, arboriculteur possède des terres (environ 1000 m2 sur Lardier et 3000 m2 sur Vitrolles). Ces terres (parcelles 912 et 908 sur Vitrolles) sont en zone Ns et traversées par le Déoule. M. PARA souhaite construire un hangar agricole et des logements pour ses salariés. La zone NS interdit ce type d'aménagement. Par mail du 4/12/2023, Monsieur PARA demande expressément le passage en zone N de la parcelle n°912.	B

Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Cl. (2)
4	17/11/2023	P	Mme et M. NICOLETTI	Particulier	Lieu-dit « les Combes » Parcelle 865 : Mme et M. NICOLETTI souhaitent savoir ce qui a prévalu au zonage du futur PLU. Mme la commissaire enquêtrice répond que la révision du PLU repose, entre autres, sur le PLU initial (non approuvé) et ses observations ainsi que sur la loi climat et résilience qui impose une réduction drastique de l'ouverture à l'urbanisation. Elle précise par ailleurs que l'urbanisation limitée du hameau des Combes s'explique par le fait que ce hameau est dépourvu de réseau collectif d'assainissement et son accès est difficile. Mme et M. NICOLETTI souhaitent que le découpage de la zone Ub soit revu en « rognant » sur la partie constructible des parcelles avoisinantes. La commissaire enquêtrice répond qu'une telle modification est possible dans la mesure où la surface ouverte à l'urbanisation reste identique et que les propriétaires concernés signifient explicitement leur accord pour ce nouveau découpage. Ces personnes se disent lésées par rapport aux autres habitants du hameau. Mme et M. NICOLETTI sont invités à adresser à la commissaire enquêtrice une demande de modification du zonage incluant un plan et l'accord du voisinage.	D
5	17/11/2023	T	Mme Marion LAURENÇON	SOLARVIA – BE en charge d'un projet de parc photovoltaïque	Projet d'implantation d'un parc photovoltaïque sur des parcelles situées entre la route départementale et l'autoroute. Ce foncier est propriété de l'ÉTAT, concédé à la société d'autoroute exploitante en l'occurrence « Vinci autoroute ». Cette zone a servi de dépôt lors de la construction de l'autoroute ; elle est aujourd'hui clôturée et entretenue par la société « Vinci Autoroute ». Pour SOLARVIA qui doit rencontrer la commune de Vitrolles, la loi « accélération des énergies renouvelables » considère les projets de parc photovoltaïque comme des ouvrages « d'intérêt collectif » donc autorisés explicitement en zone Ns du PLU. Mme Laurençon souhaite savoir ce qu'il en est de ce type de projet en zone N.	B

Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Clt. (2)
6	27/11/2023	M	M. Jean-Louis GIRARD	Particulier	Monsieur Jean-Louis GIRARD – Parcelle C262 – plan de Vitrolles demande à ce que la partie non arborée au nord de cette parcelle non utilisée à des fins de parking reste constructible.	D
7	27/11/2023 08/12/2023	M P	M. Jérôme BOZZARELLI	Entreprise CBA – Activité carrière	<p>Le directeur de CBA et exploitant de la carrière (ICPE) légalement autorisée, implantée dans la zone du Vivas demande pour maintenir son activité que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface entourée en bleu (cf. Plan N° 1 demande CBA page 43) qui sert à l'exploitation de l'ICPE – bassins de décantation et zone de stockage de matériaux terreux, soit classifiée en Uic, comme le reste de l'ICPE ; - les surfaces entourées en Jaune/Orange (bassin de décantation curé régulièrement) et les 3 lacs artificiels (hachurés en vert) créés par l'activité soient retirés de la trame verte et bleue, incompatible avec les usages actuels. <p>CBA propose une alternative au changement de zonage, à savoir la modification du règlement afin que la définition de la trame verte et bleue et de la zone N soit compatible avec l'activité de la carrière (que toutes ces zones autorisent à minima les affouillements / exhaussements, ainsi que les pompages). M. Bozzarelli a déposé, à l'occasion de la permanence du 8 décembre, un nouveau plan pour accompagner sa requête ; c'est ce deuxième plan qui est pris en compte dans le présent document.</p>	A
8	28/11/2023 30/11/2023	P - R M	M. Julien THIE-FIN	La Routière du Midi	La Routière du Midi loue au Groupement Foncier Agricole du Plan de Vitrolles (GFA) une emprise foncière au Vivas composée pour partie des parcelles C1395 et C1705. Cette emprise est classée en zone Ui sous-secteur « c » n'autorisant que des activités de carrière. Or, la routière du Midi est une entreprise industrielle (ICPE 2521-1 : Station d'enrobage au bitume de matériaux routiers à chaud) dont l'activité ne peut être apparentée à celle d'une carrière (existante à côté : société CBA). M. Thieffin demande que la zone ((cf. Plan N° 2 demande Routière du Midi – page 43) sur laquelle la Routière du Midi est implantée soit classée en zone Ui hors sous-secteur « c » carrière.	A

Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Cl. (2)
9	28/11/2023	P	M. Pascal Buisson	Particulier	Monsieur BUISSON Pascal ; propriétaire de la parcelle 628 à Premiens, souhaite consulter le règlement de la zone A dans laquelle se trouve sa parcelle. Concernant son habitation existante le règlement de la zone lui permet la création d'extension (habitable) et/ou d'annexe (non habitables) M. Buisson se dit satisfait de cette évolution par rapport au PLU initial qui bloquait toute possibilité.	C
10	01/12/2023 08/12/2023	M T	Mme Monique Michel	Particulier	Propriétaire de la parcelle A603 au hameau des Combes madame Michel souhaite avoir des informations sur la constructibilité de sa parcelle ainsi que des éléments de compréhension sur les notions d'OAP et de « dents creuses ». A la demande de madame Michel un entretien téléphonique avec la commissaire enquêtrice a été organisée lors de la permanence du 8 décembre 2023. Réponse de la commissaire enquêtrice (CE) : La parcelle A603 est en zone Ub, la CE a renvoyé madame Michel au règlement de cette zone. La CE a rappelé que l'OAP a pour objectif d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune en termes d'aménagement. La notion de dent creuse vient appuyer cette stratégie en indiquant des zones de densification afin de répondre à l'objectif d'unité urbaine. Enfin la CE a insisté sur l'obligation dans le secteur des Combes de prévoir (à la charge du propriétaire) un assainissement non collectif aux normes actuelles.	C
11	5/12/2023 8/12/2023	M P	Mme Marianne VALLY	Particulier	Mme VALLY a signé un compromis de vente pour l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'une maison en décembre 2022, dans le hameau des Combes (parcelles 889 et 891); l'aboutissement de ce compromis était dépendant du PLU en cours. Mme Vally souhaite être confortée sur le fait que les deux parcelles sont bien constructibles, que l'oratoire n'aura aucune incidence sur sa construction future et enfin connaître la date d'entrée en vigueur du PLU.	C

Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Cl. (2)
11 (suite)					<p>Lors de la venue madame VALLY à la permanence du 8 décembre, la commissaire enquêtrice a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Confirmer la bonne lecture du zonage (Ub) pour les parcelles 889 et 891 (totalité pour la parcelle 889 / en partie pour la 891) - Rassurer la requérante sur le fait que l'oratoire n'aura aucune incidence mais qu'en vertu de l'article 18 des prescriptions, sur le bâti, l'obligeait. - Estimer, sauf modification majeure, une entrée en vigueur du PLU d'ici la fin du premier trimestre 2024 	
12	6/12/2023 8/12/2023	M P	Mme Éliane Manigrand-Depienne	Particulier	<p>Mme Manigrand-Depienne s'est présentée à la permanence accompagnée d'un monsieur visiblement très affecté et en colère face à la scission du Haut-Vitrolles en deux zones. Ce monsieur a fait état du non-sens d'un tel découpage et du fait que du jour au lendemain ses terres (parcelles A267 (partie Est) A268 et A269) qui étaient au centre du hameau se retrouvent hors zone constructible.</p> <p>Mme Manigrand-Depienne argue du fait</p> <ul style="list-style-type: none"> - que sur la parcelle 269 se trouvent les ruines de sa maison familiale (plus au cadastre), - que le morceau de la parcelle A267 en zone Ub n'est pas adapté (zone particulièrement humide en hiver, orientation Nord pas favorable, éloignement par rapport au réseau d'assainissement) - que les parcelles 268, 269 et 267 Nord n'ont aucune vocation agricole. Elle demande de pouvoir construire en lieu et place de sa caravane ; c'est à dire à cheval sur la parcelle A268 et le nord de la A267. 	D

Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Cl. (2)
13	27/11/2023	M	Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ	Groupement Foncier Agri- cole du Plan de Vitrolles	<p>13.1 LE CHATEAU</p> <p>13.1.1 - Parcelle C311 et C310 sous prescriptions de l'article 18 du règlement la demande est de s'affranchir de demande préalable pour des raisons financières.</p> <p>13.1.2 - Parcelles C738 et C739 : demande de passage en zone Ua pour des questions d'accessibilité</p> <p>Parcelle 319 a et b : demande de maintien en zone constructible afin d'envisager la densification de l'activité de l'EARL Le Château. Les projets de densification pourraient être : la construction d'un hébergement pour l'exploitation agricole / la construction d'un hangar de stockage / la création d'un atelier de transformation / le développement d'un accueil à la ferme etc.</p>	E B
	6/12/2023	M				
	8/12/2023	T				
13	27/11/2023	M	Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ	Groupement Foncier Agri- cole du Plan de Vitrolles	<p>13.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE : Entretien des RASES</p> <p>Le GFA possède diverses parcelles bordées de rases ou contenant même celles-ci, servant aux écoulements des eaux de pluies et autres, faisant partie de la trame verte et bleue - dont par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux cadastrées sur les parcelles C 867, C 866, C868, C1582, C 1577 ; - D'autres aux Iles cadastrées sur les parcelles C 1707, 1053, 1015, 1682 etc. <p>Le GFA demande si les opérations d'entretien nécessaires à garantir l'efficacité de ces rases (fossés) peuvent être réalisées en trame verte et bleue. En effet, ce type d'intervention est susceptible de remanier les sols (opérations de curage et de déblaiement), de nécessiter le défrichement des berges ou de canaliser ces dernières alors que de telles opérations sont interdites au titre de la préservation de la trame verte et bleue (Articles 22).</p>	E
	6/12/2023	M				
	8/12/2023	T				

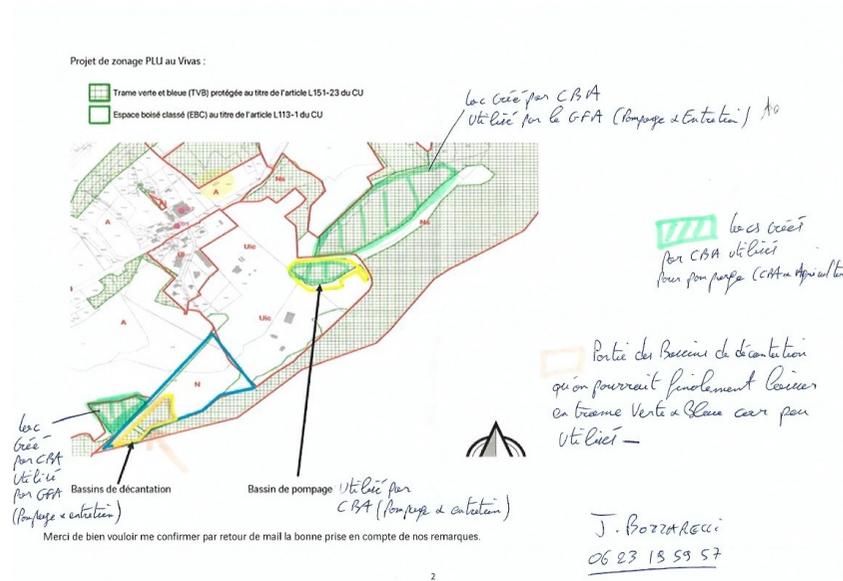
Num. ordre	Date	Support demande (1)	Identification contributeur	Activité	Objet de la demande	Cl. (2)
13	27/11/2023	M	Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ	Groupement Foncier Agri- cole du Plan de Vitrolles	<p>13.3 LES ZONES NS ET AS</p> <p>13.3.1 - Le GFA du Haut-Vitrolles demande de bien vouloir sortir les parcelles B827 et B829 de la zone As afin de permettre le maintien de l'activité actuelle (parcelles louées à l'EARL le Château) et remettre en valeur un bâtiment en ruine dans le cadre d'un projet global de mise en valeur de la Garenne)</p> <p>13.3.2 – Le GFA du Haut-Vitrolles demande de bien vouloir trouver une autre solution pour les parcelles B377, 117, 820, 822, 825, 648, 650, 562, 560, 829 et 726 afin de ne pas entraver les diverses occupations actuelles (installation d'un camp scout / chemin d'accès aux terres et lacs loués / installation provisoire des cueilleurs / accueil de manifestations ponctuelles).</p>	A
	6/12/2023	M				A
	8/12/2023	T				A
13	27/11/2023	M	Sibylle GLUTZ DARGENT et Monique GLUTZ	Groupement Foncier Agri- cole du Plan de Vitrolles	<p>13.4 L'ACTIVITÉ AGRICOLE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE AU VIVAS</p> <p>13.4.1 - Le GFA demande à ce que les activités actuelles de l'EARL du Château, de la Routière du Midi et de CBA soient maintenues.</p> <p>13.4.2 - Le GFA souhaite que soit pris en compte le futur de la zone avec le départ de CBA et de la Routière du midi avec un projet de développement touristique.... Hôtelier...ou autre</p> <p>13.4.3 - Liste des changements de destination : le GFA demande d'ajouter les parcelles C993 et C1004 au changement de destination inscrit pour la parcelle C994.</p>	A
	6/12/2023	M				B
	8/12/2023	T				B

(1) **Support de la demande** : P = personne venue lors d'une permanence / M = Personne ayant adressé un mail / R = personne ayant laissé un message sur le registre / T = personne ayant demandé un entretien téléphonique

(2) **Cl. = Classement** :

- A : demandes de modification pour prise en compte de l'activité économique actuelle ;
- B : Demandes de modification dans le cadre d'un projet de développement économique ;
- C : Demandes d'informations de particuliers dans le cadre d'un projet de construction ;
- D : Demandes de particuliers d'ouverture à l'urbanisation de terrains privés ;
- E : Autres demandes

Plan N°1 – demande CBA



Plan N°2 – demande Routière du Midi



Occupation de la Routière du Midi sur la parcelle C1705 : 16 538 m2 selon notre bail



Occupation de la Routière du Midi sur la parcelle C1395 : 37 262 m2 selon notre bail