

Commune de **VITROLLES** – Département des Hautes-Alpes

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Réponse au Procès-Verbal du Commissaire Enquêteur



Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2015
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2022
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du

21 décembre 2023





Le dossier, clair et bien structuré, n’appelle aucune remarque de fond. Seule une erreur de numérotation des sous paragraphes de l’article 18 du document 3.2 « règlement » (pages 22 à 25) est à signaler. Du fait de ce décalage tous les renvois aux prescriptions du tableau d’inventaire des éléments de patrimoine (EP) 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). La coquille a été signalée au bureau d’études qui rectifiera le document.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité veillera à corriger ce point.

2.2. CONCLUSIONS 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 PPA 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 au plus tôt. Conditionner l’ouverture à l’urbanisation, comme le recommande la MRAe, à la fin de la procédure administrative, serait un bon compromis sécurisant pour les administrés.*

Réponse de la Municipalité :

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.



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 des trames vertes et bleues, qui sont incompatibles 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 PV.

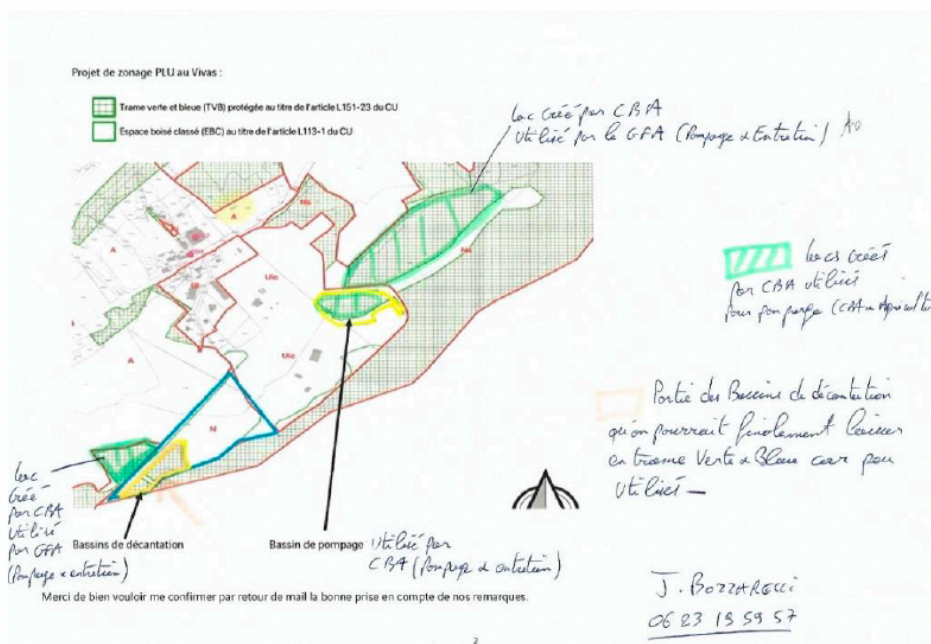


Figure n°1 – demande CBA

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

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 11).

Afin de maintenir l’activité dûment autorisée du carriériste, la commissaire enquêtrice 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. De plus cette prise en compte irait dans le sens de la réponse de la Mairie à la recommandation du SCoT qui demandait de passer les zones humides du secteur Uic en Ns.



Réponse de la Municipalité :

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 U1c 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 U1c afin de ne pas compromettre l’activité de la carrière. Cependant, elle maintien la TVB sur les deux lacs situés hors zone U1c 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 le 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.



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 (existante à côté : société CBA). M. Thiefin demande que l’ensemble de 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 11). 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.

Réponse de la Municipalité :

Le classement de ces parcelles en zone U1 permettrait la réalisation d’une zone artisanale, ce qui n’est pas ici la volonté.

Le règlement de la zone U1c 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 autorisés.

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 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 ».

Révision PLU Vitrolles (05)
PV de Synthèse

10/18

14/12/2023

EP n° E23000074/13

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le zonage As n’interdit, à priori, pas 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.

Réponse de la Municipalité :

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 RD, et de la volonté de la Municipalité de maintenir un corridor écologique d’axe Nord-Sud venant rejoindre la Durance.

La Municipalité ne modifiera pas ce zonage.



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 loués / 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

Réponse de la Municipalité :

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. La Municipalité ne modifiera pas ce zonage.



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.

Révision PLU Vitrolles (05)
PV de Synthèse

11/18

14/12/2023

EP n° E23000074/13

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.

Réponse de la Municipalité :

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 agricole paraît 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.



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, 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.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L’atelier URBA, BE de la commune de Vitrolles, 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

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité valide la réponse de la commissaire enquêtrice : le PLU tel qu’il a été élaboré ne permet pas la réalisation de parcs photovoltaïques.



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.

Révision PLU Vitrolles (05)
PV de Synthèse

12/18

14/12/2023

EP n° E23000074/13

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En l’absence de projet précis et compte tenu de la valeur agricole de la parcelle C319 et les 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.

Réponse de la Municipalité :

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.

La Municipalité ne modifiera pas ce zonage.



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.... 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’issue, 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

Réponse de la Municipalité :

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 ré-examinée lors d’une prochaine révision du PLU.

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 s’entend. 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 qui ne peut aujourd’hui s’entendre sans possibilité de zone de recharge pour véhicules électriques.

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

Réponse de la Municipalité :

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 relais 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. La construction sur la parcelle 1004 étant un hangar, il n’est pas souhaitable d’y autoriser un changement de destination à vocation de logements. 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. La Municipalité n’accède donc pas à cette demande.

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

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Aucune demande particulière formulée – pas de suite à donner

Réponse de la Municipalité :

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 suivantes.

- **L’extension mesurée des constructions à usage d’habitation existantes** (et légalement édifiées) à la date d’approbation du PLU, est autorisée à condition que :
 - La construction existante présente, à la date d’approbation du PLU, une superficie minimale de plancher de 60m².
 - L’extension soit mesurée : taux d’extension fixé à maximum 30% de la surface de la construction à la date d’approbation du PLU (cumul des extensions successives),
 - La surface de plancher du logement n’excède pas 200m² (après extensions successives).

- La création d’**annexes aux constructions à usage d’habitation existantes** (et légalement édifiées) à la date d’approbation du PLU, est autorisée à condition que :
 - La construction à usage d’habitation existante présente, à la date d’approbation du PLU, une superficie de plancher minimale de 60m²,
 - La superficie cumulée des annexes n’excède pas 50m²,
 - Les annexes prennent place dans un rayon de 15m autour de la construction à usage d’habitation,
 - Les annexes présentent une hauteur maximale de 4m,
 - Les annexes n’ont pas pour effet de créer de nouveaux logements.



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 autorisée dans le règlement de la zone.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Il est suggéré de modifier le règlement de la zone Ub afin de rendre possible les toitures végétalisées ou pouvant avoir un impact positif sur l’environnement.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité confirme sa volonté d’imposer des toitures avec pente et couverture traditionnelle afin de conserver le caractère traditionnel de l’architecture locale.

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 ; par conséquent aucune suite n’est à donner à la demande.

Réponse de la Municipalité :

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.



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 il s’avère difficile de donner une suite favorable à cette demande.

Réponse de la Municipalité :

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.

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 adaptée 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 règlementaire.

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.

Réponse de la Municipalité :

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 entraînerait 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 terme 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

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.

Réponse de la Municipalité :

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.

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 bleues et vertes.

Le GFA possède diverses parcelles bordées de rases ou contenant même celles-ci, servant aux écoulements des eaux de pluies et autres 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 Iles » 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 trames vertes et bleues. En effet, ce type d’intervention est susceptible de remanier les sols (opérations de curage et de déblaiement), de nécessiter le défrichage des berges ou de canaliser ces dernières alors que de telles opérations sont interdites au titre de la préservation des trames bleues et vertes (Articles 22).

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.

Réponse de la Municipalité :

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.