

# ***Rapport***

## ***du commissaire enquêteur***

# ***P.L.U. de Villemus***

*Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme  
de la commune de Villemus - Alpes de Haute-Provence*

*Enquête publique se déroulant du 26 décembre 2019 au 27 janvier 2020*

Destinataires :

- M. le Maire de Villemus, Alpes-de-Haute-Provence

- Copie : M. le président du tribunal administratif de Marseille

Commissaire enquêteur / rédacteur :

Alex SICILIANO

7 Avenue Léonard Etienne – 047000 ORAISON

tel : 06 79 05 22 49

# SOMMAIRE

	pages
<b>1. Généralités et cadre de l'enquête</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de l'enquête	3
1.2 Cadre juridique et administratif	3
1.3 Composition du dossier	4
1.4 Principales caractéristiques du projet	5
1.5 Concertation et rédaction du projet	8
1.6 Consultation et avis de Personnes Publiques Associées	9
1.7 Réponse de la mairie aux avis des PPA	10
<b>II. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>11</b>
2.1 Visite de terrain	11
2.2 Questions préalables	11
2.3 Information du public	11
2.4 Climat général de l'enquête	13
2.5 Consultation du dossier papier	13
2.6 Consultation du dossier dématérialisé	13
2.7 Déroulement des permanences	13
2.8 Réunion publique	14
2.9 Prolongement	14
2.10 Clôture de l'enquête	14
2.11 Relation comptable des observations	14
<b>III. Procès-verbal des observations</b>	<b>15</b>
3.1 Observations individuelles	15
3.2 Analyse et synthèse des observations	17
3.3 Mémoire en réponse	18
<b>IV. Commentaires généraux</b>	<b>19</b>
<b>Annexes</b>	<b>20</b>

Les conclusions motivées sont dans le document séparé joint à ce rapport

# 1 Généralités et cadre de l'enquête

## 1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique, objet de ce rapport, porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villemus dans les Alpes de Haute-Provence. Ce projet a été engagé par délibération le 9 mars 2007 en remplacement du POS devenu caduc.

Le plan local d'urbanisme, PLU, définit le projet urbain de la commune. Il établit **un diagnostic** de son territoire et un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le **PADD** qui détermine le cadre et la cohérence globale du projet.

Sur des quartiers à enjeux, la commune retient des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les **OAP**, qui précisent le projet à une échelle fine avec un phasage si nécessaire.

Enfin la commune rédige le **règlement** du PLU qui « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* » L151-9 code de l'urbanisme. Le règlement est accompagné de documents graphiques, ils présentent la répartition et les limites de chaque zone.

## 1.2 Cadre juridique et administratif

La définition et la mise en oeuvre d'un PLU s'inscrit dans un cadre juridique vaste. Il conviendra en particulier de retenir les textes suivants :

- **Loi SRU** « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 qui instaure les PLU et insiste sur l'importance de lutter contre l'étalement urbain, favoriser la mixité des fonctions et d'intégrer les exigences du développement durable dans toute la réflexion.
- le **Grenelle de l'environnement II** qui insiste sur l'importance de prendre en compte les préoccupations environnementales dans tous les projets d'aménagement et renforce les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- La **loi Montagne** qui définit trois principes qui président à la protection et à l'aménagement des zones de montagne à savoir la **préservation des terres** nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, la **protection des espaces et milieux caractéristiques** du patrimoine naturel et culturel montagnard et la **maîtrise de l'urbanisation**. Villemus est une commune en zone de montagne.
- La **loi ALUR** « accès à un logement et pour un urbanisme rénové » du 24 mars 2014, notamment pour la suppression des coefficients d'occupation des sol et des surfaces minimales pour les constructions... et qui permet dans certains cas les changement de destination pour des bâtiments en zones agricoles ou naturelles.
- Le code de l'environnement : articles L 123-1 et suivants et articles R 132-1 et suivants.
- Le code de l'urbanisme : articles L 121-1 et suivants et articles R 123-1 et suivants.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté du maire de Villemus n°2019-22 (annexe 1).

Le tribunal administratif de Marseille par sa décision N° E19000165/13 en date du 8 novembre 2019 a désigné M. Alex SICILIANO, en qualité de commissaire enquêteur, (annexe 2) chargé de cette enquête et rédacteur du présent rapport.

Cette enquête publique s'est déroulée à la mairie de Villemus du 26 décembre 2019 au 27 janvier 2020 inclus.

### **1.3 Composition du dossier**

J'ai obtenu le dossier auprès de la commune sous un format numérique dès le mois de novembre.

Le projet a été rédigé pour la commune par le bureau d'étude KUB (place Martin Bret, 04300 Forcalquier).

Dans un premier temps j'ai pris connaissance du dossier. Conformément à l'article R-123-1 du code de l'urbanisme il comprenait :

- 1° Un rapport de présentation,
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durable,
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation,
- 4° Un règlement,
- 5° Des annexes,
- 6° Des cartes de zonage.

Ce dossier était complété de :

- 7° Le dossier présenté à la CDPENAF,
- 8° L'avis au public et l'arrêté prescrivant l'enquête publique,
- 9° des avis des personnes publiques associées à la consultation préalable.

#### ***Avis du commissaire enquêteur***

##### ***Sur la composition du dossier***

Ce dossier m'a semblé clair, complet et conforme à la législation en vigueur, notamment à l'article R123-1 du code de l'urbanisme.

J'ai regretté de ne pas avoir à ma disposition, au format papier, les documents graphiques, mais la dématérialisation permettait d'avoir une bonne vision de l'ensemble du dossier.

## 1.4 Principales caractéristiques du projet de PLU

### 1.4.1 - Le diagnostic

Villemus est une petite commune des Alpes de Haute-Provence. Sa population atteignait 181 habitants au recensement de 2015, témoignant d'une augmentation continue depuis les années 60, fortement influencée par la proximité du bassin d'emploi de Manosque. C'est une population en moyenne plus jeune et plus active que dans les communes environnantes, avec un parc de logement majoritairement sous forme d'habitat individuel en propriété.

Dans le cadre du PLU la commune se fixe pour objectif, une population totale de 250 habitants en 2030, soit une augmentation de 29 résidences supplémentaires.

Les activités économiques sont très largement dominées par l'agriculture, les activités touristiques, de service, d'artisanat ou d'industrie sont peu présentes ou totalement absentes du territoire communal. La commune souhaite conforter le rôle de l'agriculture et favoriser sa diversification. Elle souhaite également accueillir de petites activités artisanales ou de service.

La ressource en eau est assurée par une source et un forage attenants et dits de la « Grande Fontaine » qui permettent d'assurer largement la demande en eau potable de la population attendue, les réseaux ont un rendement stable de 66 % et la station d'épuration d'une capacité de 270 EH est adaptée pour accueillir le surplus de population.

Toutefois la qualité de l'eau potable est menacée, comme le signalent les services de l'ARS dans la consultation des PPA, comme nous le verrons plus loin. La commune a lancée « une étude en 2019 pour analyser les causes d'une pollution accidentelle du captage » mais les périmètres de protection immédiats et rapprochés ne sont pas en place.

Les transports sont essentiellement assurés en véhicules particuliers, seul une ligne de bus assure la desserte de Villemus depuis Manosque.

Le milieu naturel est riche d'une mosaïque de paysages allant de crêtes pâturées, à des zones humides, en passant par des terres cultivées ou en jachères, des bois... comme en témoigne ses nombreux classement : réserve de biosphère, espace naturel sensible, une zone spéciale de conservation (sur l'adret), la zone de nature et de silence du parc naturel régional du Luberon...

Le territoire de la commune est coupé à la pointe sud de son territoire par une servitude de transport de matières dangereuses avec le passage d'une canalisation le Trans-éthylène. Seul le site de La Charbonnière est concerné par cette servitude.

### 1.4.2 Le projet d'aménagement

Sur la base de ce diagnostic, Villemus trace un projet d'aménagement et de développement durable qui vise à :

- une renaissance du village, axé sur le « vivre ensemble »
- ...pour atteindre 400 habitant à long terme
- ... et environ 250 habitants au terme du PLU

puis le PADD décline ses priorités.

#### **Concernant l'aménagement du territoire, il retient de :**

- Conforter la **logique d'implantation** : plaine agricole, espace naturel boisé, et à l'interface, la zone du village et ses abords,
- Protéger une **environnement exceptionnel**
- Préserver une **agriculture vivante**
- Préserver le « **tiers-territoire** », zone d'interface entre urbanisation, agriculture et massif naturel

**Concernant le développement de l'habitat, les transports et réseaux il retient :**

- Une réappropriation des lieux bâtis et du lien social, notamment en gérant la connexion du vieux village au quartier du Teyron.
- Une ambition s'appuyant aussi sur l'emploi
- Une reconquête liée aux déplacements et aux transports

Pour atteindre ces objectifs la commune a fait le choix de limiter sa consommation d'espace en donnant la priorité à la mobilisation de logement vacants et à une densification maîtrisée des terrains avec une moyenne de 16 logements par hectare.

### **1.4.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation**

Le dossier sur les orientations d'aménagement et de programmation propose 8 secteurs qui sont tous sur le quartier le Teyron. Ces OAP forment un corpus de préconisations pour chacun de ces secteurs.

### **1.4.4 - Le règlement**

Le règlement du PLU propose des dispositions et un zonage avec :

***Des zones à vocations urbaines***

Secteurs UA : pour le centre du village, correspondant à l'objectif de développement du cœur de village.

Secteurs UC : pour le quartier du Teyron destiné à l'habitat,

Secteurs Up : interface entre le village ancien et le quartier du Teyron, c'est une zone destinée à accueillir des aménagements public.

Secteurs AU : destinée à l'urbanisation future en périphérie du quartier du Teyron.

***Des zones à vocations agricoles***

Secteur A : destinées à l'activité agricoles

avec un sous-zonage

Secteur Ap : à enjeu paysager fort

Secteur Apr : à enjeu écologique fort

Secteurs Azh : à vocation agricole et identifiant des zones humides à protéger

***Des zones à vocation naturelles***

Secteur N : pour des zones naturelles à protéger

et avec un sous-zonage

Secteur Npr : à protection prioritaire pour des enjeux écologiques forts

Secteur Np : pour la protection du paysage

Secteur Nzh : pour la protection des zones humides

Secteur Namg : pour la protection du paysage et du patrimoine où des aménagements de sécurisation sont nécessaires

Secteur Nj : pour les jardins en contre-bas du village

Secteur Ne : pour le quartier du Moulin identifiant un site d'activité artisanale, la STEP, les vestige de l'ancien moulin à restaures.

Secteur Nt : identifiant un groupe de constructions en zone N

### **Annexes 1 et 2**

L'annexe n°1 liste les éléments identifiés au titre des articles L113-29, L151-19 et L151-23 du code de l'environnement et propose des prescriptions.

L'annexe n°2 liste les bâtiments pouvant être restaurés et/ou pouvant changer de destination au titre des articles L111-11, L111-23 et L 151-11 du code de l'urbanisme.

#### ***Avis du commissaire enquêteur***

##### ***Sur le diagnostic, le PADD et les OAP***

Le diagnostic et le PADD de la commune m'ont semblé clairs et complets. Ils forment un cadre cohérent et une base de travail adaptée pour la formalisation du projet de PLU. Ils s'inscrivent dans la continuité de l'évolution récente de la commune.

Les OAP sont plus difficiles à saisir, portant toutes sur le même quartier et se jouxtant mutuellement. Heureusement que le schéma de synthèse vient judicieusement clore ce document.

##### ***Sur le règlement***

Le règlement présenté est clair et précis. Les documents graphiques illustrent de façon explicite le projet de la commune.

Le zonage des secteurs à vocation urbaine m'est apparu cohérent et bien argumenté.

Le zonage des secteurs à vocation agricole divisé en deux sous-zonages permet de proposer un projet adapté au territoire.

En revanche le zonage des secteurs à vocation naturelle m'est apparu plus complexe avec en particulier les secteurs Ne et Nt qui n'ont pas de vocation réellement naturelle et qui auraient trouvé une place plus logique en secteur urbain.

Les annexes 1 et 2 m'ont semblé complètes et suffisamment précises, en revanche les critères ayant conduit au choix des 7 bâtiments où le « *changement de destination vers habitation* » ne sont pas développés.

## 1.5 Concertation et rédaction du projet

Selon l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a mis en œuvre un dispositif de concertation comprenant :

- Commission d'urbanisme : dites ici « Conseil des sages » avec 5 réunions entre 2009 et 2013
- Conseils municipal avec les délibérations de mise en œuvre du projet.
- une réunion publique le 19 mai 2011
- de nombreuses réunions avec les personnes publiques associées

Ces travaux sont rapportés dans le rapport de présentation je n'ai pas pu consulter les comptes-rendus de ces travaux.

**Registre des observations** tenu par les services municipaux : un registre a été proposé au public pendant les années de conception du projet de PLU, je n'en ai pas eut copie.

### **Bilan de la concertation publique**

Le bilan de la concertation est dressé par la délibération du 18 juillet 2019 (annexe 3)

#### *Avis du commissaire enquêteur sur la concertation préalable*

Si le bilan de la concertation m'a paru plutôt mince au regard des exigences formelles, mes rencontres avec la population et les observations recueillies durant l'enquête m'ont donné le sentiment que le projet de PLU avait été bâti par l'équipe municipale en transparence avec une communication vers la population forte et continue.

La concertation préalable m'est donc apparue suffisante.



## 1.6 Consultation des Personnes Publiques associées

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, la commune a sollicité et reçu des avis des personnes publiques associées.

Ces avis ont été joints au dossier soumis à l'enquête (en annexe 5), ils peuvent être résumés comme ci-dessous.

### 1.6.1 Résumés des avis favorables (sans réserves)

**- CDPENAF (au titre de l'article 151-13)**

Avis favorable sur zone Ne Le Moulin et STECAL

**- Autorité environnementale**

En l'absence d'observations, l'avis est réputé favorable.

**- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)**

Avis favorable

**- RTM – ONF**

Sans avis

**- INAO**

Avis favorable

### 1.6.2 Résumés des avis favorables avec réserves

**- CDPENAF (au titre de l'article 153-16)**

Avis favorable sous réserve de :

- supprimer le « changement de destination » B59 La caroline
  - établir un diagnostic des 6 bâtiments « changement de destination »
- Par ailleurs elle suggère de classer la Zone Up en N

**- CDPENAF (au titre de l'article 151-12)**

Avis favorable sous réserve de :

- justifier de l'utilité des cabanons dans la zone des jardins
- supprimer la notion d'annexe aux habitations pour les cabanons en Nj
- supprimer la mention de distance aux habitations pour les extensions

**- Architecte des bâtiments de France**

Notre Dame du Lague, seul monument historique de la commune, doit être mentionné ainsi que son statut.

L'architecte propose pour le règlement une série de recommandations concernant **les aspects extérieurs en zone UA et en zone A dans le périmètre de protection de Notre Dame du Lague** : fenêtres de toits, façades, menuiseries, volets, gouttières, garde-corps, devantures, portails, clôtures et piscines. Il recommande d'interdire toutes installations photovoltaïques, solaires et éoliennes, dans le centre ancien.

**- Chambre d'agriculture**

Avis favorable sous réserve de

- l'identification des **bâtiments d'élevage** (art L 111-3 code rural)
  - modifier le zonage Apr en A dans le quartier du **moulin**
  - préciser les possibilités de construction de logements pour les ouvriers agricoles en zone agricole A et Ap
  - permettre les constructions liées à l'élevage et au pastoralisme en zone Apr
- Par ailleurs la chambre d'agriculture regrette l'absence de démarche de **reconquête sur l'espace identifié en déprise** dit « tiers-territoire » ne permettant ni remise en culture ni installation agricole et par là, aucune reconquête de la biodiversité et elle demande des précisions quand aux sept bâtiments « ayant vocation à changer de destination »

**- Préfecture**

Avis favorable sous réserve de compléter le dossier avec

- la liste des stationnements disponibles (Code urbanisme L 151-4)
- un schéma d'alimentation en eau potable ou à minima un calendrier de réalisation (Code des collectivités L 2224-7) et de corriger le projet pour le mettre en conformité avec la Servitude d'utilité publique ASI Forage de la Grande Fontaine (et mise en conformité des périmètres de protection)

#### **- DDT**

Avis favorable sous réserve de

- Justifier la différence entre les valeurs signalées au projet (1 ha) de consommation d'espace et l'évaluation de la DDT (1,6 ha) . Une correction de la zone Up permettrait de retrouver des valeurs acceptables.
- Justifier le classement en UC de la parcelle **438**
- Expliquer les critères de choix des **7 « changement de destination »**
- Parcelle B59 : c'est une ruine elle ne peut pas être rénovée
- Reprendre l'annexe 2 qui laisse la possibilité de **reconstruire des ruines** ce qui est interdit.
- expliquer/justifier les différences entre A et Ap
- mettre en conformité **des périmètres de protection du captage** Grande Fontaine et PLU : ajouter une zone spécifique au PLU (c'est un captage prioritaire pour **pollution**)
- bien lister de façon cohérente les zones humides
- compléter le dossier avec une carte de la trame verte et bleue
- compléter le dossier avec le volet faune de l'expertise écologique et une liste des espèces inventoriées (et statuts)
- reprendre la carte p65 de l'étude environnementale

#### **1.6.3 Résumés des avis défavorables**

Aucun avis défavorable n'a été prononcé par les personnes publiques associées sur le projet de PLU.

## **1.7 Réponse de la mairie aux avis des PPA**

La mairie a répondu aux avis des PPA par des courriers adressés à chacun (annexe 6) dans lequel elle propose des corrections au projet et des aménagements.

Ces courriers étaient joints au dossier soumis à l'enquête et disponibles en téléchargement sur le site internet.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Visite de terrain

J'ai réalisé une première visite de terrain le mercredi 18 décembre 2019.

Elle m'a permis une première approche du territoire et de pointer en particulier

- la source /captage : La grande fontaine
  - la typicité du vieux village et son évolution vers le Quartier du Teyron
  - le site dit du Moulin avec la Station d'épuration, le site à vocation de déchetterie...
  - le réseau routier
- ...

### 2.2 Questions préalables et rencontre avec M. le maire

Après avoir pris connaissance du dossier, j'ai re-pris contact avec la mairie et formulé oralement quelques questions préalables à l'ouverture d'enquête auxquelles M. le maire a répondu en cours d'enquête.

### 2.3 Information du public

La commune de Villemus s'est attachée tout au long de la durée de l'enquête à proposer une information large au public.

#### - Sur le lieu de l'enquête

J'ai pu personnellement constater l'affichage en de nombreux points de l'avis au public de l'ouverture de l'enquête publique. (annexe 7)

La commune a envoyé un courrier électronique à tous ses administrés dont elle avait l'adresse mail. avec l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

M. le maire a produit un certificat d'affichage (annexe 11).

#### - Dans des journaux locaux

Les avis de publicité légale ont été publiés dans trois journaux (annexe 12).

	Première parution :	Deuxième parution :
Haute-Provence Infos		10 janvier 2020
La Provence	Mardi 10 décembre 2019	... (1)
Les petites affiches 04	9 décembre 2019	

(1) La seconde parution en cours d'enquête n'a pas été assurée comme le prévoit l'article R123-11 du code de l'environnement.

Considérant d'une part l'effort de communication de la commune : courriels individuels, nombreux affichages sur le territoire, parutions 15 jours avant l'enquête, permanences pendant les périodes de vacances ou en horaires décalés... et considérant d'autre part la bonne participation du public.

J'estime que le fait qu'il n'y ait eut qu'une seule « parution en cours d'enquête » n'est pas de nature à remettre en cause le bon déroulement de l'enquête publique.

#### - Sur internet

La dématérialisation du dossier et la mise en ligne du dossier permet à tous ceux qui le souhaitent de

consulter le projet depuis leur ordinateur personnel à n'importe qu'elle heure, c'est un progrès important pour l'information du public.

L'avis et le projet de PLU de Villemus ont été mis en ligne sur le site internet de la communauté de commune de Haute Provence et pays de Banon (<http://www.cchppb.fr/>) et une adresse électronique a été créée pour l'occasion : pluvillemus04110.gmail (annexe 8).

**- Autres mesures d'information**

Compte tenu des modalités de diffusion de l'information et de la taille de la commune, il ne m'a pas semblé utile de prévoir d'autres mesures d'information. Je n'ai donc pas demandé de mesures d'informations complémentaires, ni réunion publique, ni prolongation.

*Avis du commissaire enquêteur sur l'information du public*

Le dossier soumis à l'enquête m'est apparu complet et exhaustif.

L'information du public annonçant la tenue de l'enquête publique a été satisfaisante malgré l'absence d'une parution aux annonce légale en cours d'enquête.

***Toutes les conditions étant réunies, l'enquête publique pouvait débiter dans des conditions satisfaisantes.***

## 2.4 Climat général de l'enquête

L'enquête publique depuis les premiers contacts jusqu'à sa clôture, à la dernière permanence, s'est déroulée dans de bonnes conditions notamment en ce qui concerne l'accueil et la disponibilité des services de la mairie.

Je n'ai constaté aucun incident.

## 2.5 Consultation du dossier papier

J'ai coté et paraphé le dossier papier soumis à l'enquête. Il est resté à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Il a été peu consulté en dehors des permanences, le public préférant participer les jours de permanences.

## 2.6 Consultation du dossier dématérialisé

Un poste informatique était accessible dans les locaux de la mairie aux heures d'ouverture, mais personne n'a demandé à y avoir accès.

Le dossier complet était en ligne sur le site internet de la communauté de commune et proposait un accès facile à tous les documents du dossier.

Une adresse e-mail a été créée pour l'occasion et permettait à chacun de déposer des observations depuis son poste informatique à n'importe quelle heure.

Lors de mes permanences j'ai pu rencontrer de nombreuses personnes qui avaient téléchargé le dossier, attestant de l'intérêt de la dématérialisation des dossiers.

## 2.7 Déroulement des permanences

La mairie a mis à ma disposition une salle adaptée, permettant de recevoir le public dans de bonnes conditions.

### ***Première permanence***

J'ai ouvert l'enquête publique avec une première permanence le jeudi 26 décembre 2019. Elle s'est déroulée de 9 h 30 à 12 h 30. Le choix de la date d'ouverture en période de vacances permettait à celles et ceux qui n'auraient pas pu venir en période de travail de participer. J'ai reçu 4 personnes lors de cette permanence. Elles m'ont toutes indiqué qu'elles formuleraient leurs observations un peu plus tard.

### ***Deuxième permanence***

La deuxième permanence a eu lieu le vendredi 10 janvier de 10 h à 13 h. J'y ai accueilli 6 personnes qui souhaitaient me poser des questions sur le dossier, et mieux comprendre son contenu. J'ai enregistré une première observation sur le registre, mais les cinq autres m'ont indiqué vouloir déposer leurs observations un peu plus tard.

### ***Troisième permanence***

Permanence du 27 janvier 2020 : J'ai reçu une vingtaine de personnes et la quasi-totalité des observations ce dernier jour.

Plusieurs personnes se sont présentées plusieurs fois aux permanences, elles ont généralement formulé une seule observation.

## 2.8 Réunion publique

J'ai estimé que la connaissance du projet par le public était bonne et que l'organisation d'une réunion publique durant l'enquête publique n'était pas utile.

## 2.9 Prolongement de l'enquête

J'ai considéré que ceux qui souhaitaient s'exprimer en avaient eut l'occasion durant l'enquête et j'ai estimé qu'il était inutile de prolonger sa durée.

## 2.10 Clôture de l'enquête

J'ai clos le registre d'enquête le 27 janvier 2020 à 18 h 30 dans les locaux de la mairie.

## 2.11 Relation comptable des observations

J'ai enregistré 22 observations écrites versées au registre papier, qu'il s'agisse de courrier, dossier, ou notes manuscrites.

J'ai reçu personnellement 19 observations orales lors de mes permanences, la plupart ont été reproduites par écrit sur le registre ou par courrier.

J'ai également enregistré 7 observations reçues par mail sur l'adresse courriel dédiée à cette enquête publique, plusieurs d'entre -elles étant des copies des observations écrites déposées au format papier.

Décompte des observations <b>total de 26 observations</b>		
<b>Observations écrites</b> support papier Registre, manuscrit, courrier, dossier	<b>Observations orales</b> recueillies lors des permanences	<b>Courriels / mails</b> sur l'adresse mail dédiée et transmis par la mairie
22	19	7

### *Décompte des doublons*

Chaque fois qu'une observation orale était identique à une observation écrite, je les ai regroupées en une seule.

Chaque fois qu'une observation écrite versée au registre papier était identique à celle formulée par mail ou par oral, je les ai regroupées en une seule.

L'ensemble de ces observations, une fois les doublons résolus représente un total de **26 observations**. La participation a cette enquête publique s'avère donc importante au regard de la population totale de Villemus.

### 3 Procès-verbal des observations

J'ai rédigé un procès-verbal des observations (annexe 9) que j'ai transmis à la mairie le 29 janvier 2020.

**Le texte de ce procès-verbal des observations est repris ci-dessous :**

#### 3.1 Observations individuelles

Notes :

**Le numéro attribué** à chaque observation ne reflète ni un ordre de priorité, ni une hiérarchie, ni une chronologie, les observations écrites versées au registre sont listées en premier, puis les observations reçues par mail et enfin les observations reçues seulement par oral sont en fin de tableau.

**Doublons** : une observation formulée plusieurs fois sous des formes différentes (par exemple orale et écrite avec une copie par e-mail) est enregistrée comme une seule observation, avec un seul numéro, mais tous les formats sont signalés (première colonne du tableau) et conservés.

#### Tableau de synthèse des observations individuelles

Pour le détail des observations, se reporter aux registres, aux courriers et e-mails

(1) Observations orales (2) Observations écrites : R : registre C : courrier ou M : mail

N°	(1)	(2)	Observations / demandes /requêtes	Thème
1		R	<b>M. Christian Martin</b> demande que la parcelle, section C, n° 232 soit constructible, dans le prolongement de la zone AU proposée au projet de PLU.	Observation recevable -> Continuité de l'urbanisation
2	O	R	<b>M. Ailhaud</b> , demande que la parcelle B126 – La michelette avec un bâtiment identifié en annexe 2 puisse être restauré pour y créer une habitation pour le berger qui garde les brebis dans ce quartier et autoriser la pose d'un abris pour le troupeau de type serre-tunnel.	Observation recevable -> Soutien à l'agriculture et au pastoralisme pour l'entretien du territoire
3	O	R	<b>M. Ailhaud</b> , demande que la parcelle C 137 soit classée en zone UA pour y créer un abris à voiture adossé au bâtiment voisin.	Observation recevable → Continuité de l'urbanisation
4	O	R	<b>M. Ailhaud</b> , demande que la parcelle C438 au quartier le Teyron soit classée en zone UC dans sa totalité ou que le découpage de la parcelle avec une partie en N et une partie en UC soit adapté à la forme du terrain.	Observation recevable → Continuité de l'urbanisation
5	O	R M	<b>Mme Brunet</b> demande pour le compte de la Maison Brunet et SPB que la proposition de zonage pour les parcelles agricoles de sa propriété dans les quartiers l'Adroit et les Plaines soient corrigées. Elle demande que : -les parcelles proposées en Apr soient classées en zone A afin de permettre leur culture sans entraves (reprofilages nécessaires) - Les parcelles exploitables déclarées en nature de « lande » soient classées en zone A pour permettre leur mise en culture dans la perspective du développement de son activité agricole. Plan et liste de parcelles joints. - la bâtiment cadastré C 393 soit mentionné comme ferme et non-pas cabanon (il fait 150 m²) et inclus dans une zone A - les zones Npr soient requalifiées en zone N - les bâtiments en ruines aux parcelles C377 et C382 soient inscrits à l'annexe 2 du règlement.	Observations recevables → Soutien à l'agriculture et réduire le risque de déprise agricole (maintien d'îlots de zone A autour des centres d'exploitation)  → correction ponctuelle
6	O	C	<b>Mme Méritant</b> Michelle, demande que : - la parcelle C612 soit constructible sur sa partie basse sur une superficie d'environ 3500 m²	Observations recevables → Continuité de l'urbanisation

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emplacement réservé 2/2 soit corrigé pour passer sur le chemin existant (plutôt que quelques mètres à coté)</li> <li>- l'emplacement réservé 2/1 soit supprimé</li> <li>- l'annexe 2 du règlement soit corrigée pour ce qui concerne la parcelle C102 qui est un « hangar agricole » et demande que le changement de destination vers habitation soit affecté à cette parcelle.</li> </ul>	<p>→ correction ponctuelle</p> <p>→ changement de destination vers habitation</p>
7	O	R	<b>M. Carre</b> interroge le porteur du projet sur l'état des infrastructures qui ne lui semblent pas adaptées pour accueillir une augmentation significative de la population, en particulier les réseaux d'adduction d'eau et d'évacuation.	<p>Observation recevable</p> <p>→ infrastructure</p>
8	O	C	<b>M et Mme Siméon</b> souhaitent que les règles de limitation en hauteur de haies soient respecté (2 m) et attirent l'attention de la commune sur la nécessité de revoir l'état des voiries, et mette à jour les données concernant les piscines et annexes aux habitations absent du fond de plan utilisé dans le projet de PLU	<p>Observations recevables</p> <p>→ correction ponctuelle</p> <p>→ renvoi à la réglementation nationale</p>
9	O	C M	<p><b>M. Camani</b> en lien avec <b>M. Ghazal</b> demande que des corrections soient faites pour les parcelles de la propriété « La Charbonnière » : de nombreux équipements, cours de tennis de volley, minigolf existant ont été ignorés, il convient de les mentionner comme tel sur le plan de zonage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La servitude SUP1 est mal reportée dans les annexes du projet, il convient de reprendre les limites de l'arrêté préfectoral.</li> <li>- Le classement en Apr ou Npr des abords de la propriété interdirait tous travaux. Or cette habitation n'est pas desservie par les réseaux publics d'eau potable ou d'assainissement. Il est nécessaire de pouvoir : entretenir les forages ou en créer un nouveau, rénover le dispositif d'assainissement, réparer les canalisations, reprendre les gaines électriques, remblayer une zone érodée, profiler l'accès</li> </ul>	<p>Observations recevables</p> <p>→ correction ponctuelle (vérifier le tracé de la SUP 1),</p> <p>mise en adéquation avec la réalité</p> <p>→ correction ponctuelle (autoriser à titre dérogatoire les seuls travaux nécessaire à l'approvisionnement ne eau et à l'assainissement)</p>
10	O	R	<b>Mme Sauve</b> demande que l'emplacement réservé 2/3 soit cohérent, si le chemin du Teyron doit être recalibré il doit l'être sur toute la longueur. Mme Sauve s'oppose au projet d'emplacement réservé s'il ne concerne qu'une portion du chemin. Mme Sauve signale une erreur concernant l'emplacement réservé 3/5, il s'agit actuellement d'un ruisseau.	<p>Observations recevables</p> <p>→ infrastructure (chemin du Teyron à recalibrer sur toute sa longueur)</p> <p>→ correction ponctuelle (préciser le projet sur ER 3/5)</p>
11		R	<b>M. Brémont</b> souhaite que la parcelle 592 soit constructible dans sa totalité. Il demande qu'une nouvelle habitation soit possible au quartier les Cloues en changement de destination d'un bâtiment agricole pour accueillir un nouvel agriculteur.	<p>Observations recevables</p> <p>→ Continuité de l'urbanisation</p> <p>→ changement de destination vers habitation</p>
12	O	C	<b>M. Dureau</b> déplore des carences de l'étude environnementale qui ne mentionne pas la présence du loup et les bénéfiques écologiques du pastoralisme sur le territoire communal. Il demande en outre que les bâtiments sur les parcelles A92 et A371 soient ajoutés à l'annexe et que le changement de destination de ces bâtiments vers habitations soit rendu possible, sans modification des volumes ou de l'emprise au sol.	<p>Observations recevables</p> <p>→ changement de destination vers habitation (accueil de projet d'installation)</p> <p>→ qualité du dossier</p>
13	O	R	<b>M. Ailhaud Michel</b> , demande que la parcelle C438 au quartier le Teyron soit classée en zone UC dans sa totalité ou sur une partie permettant d'y faire 2 maisons.	<p>Observations recevables</p> <p>→ Continuité de l'urbanisation</p>
14	O	C	<b>M. Ailhaud Michel</b> , a vérifié que le bâtiment de la parcelle A392 pouvait être réhabilité en vue d'en faire des habitations , annexe 2 du règlement. Il demande que l'annexe 1 soit corrigée en conséquence.	<p>Observations recevables</p> <p>→ correction ponctuelle (contradiction entre annexe 1 et annexe 2)</p>



15	O	R	<b>M. Ailhaud Michel</b> , demande que le bâtiment au vieux Soustre, parcelle A220 soit notée comme habitation ou ancienne habitation à l'annexe 2 avec la possibilité d'y faire des travaux de rénovation.	Observations recevables → correction ponctuelle (sous réserve de l'état du bâtiment)
16	O	C M	<b>M. Accardo Jérôme</b> demande que les OAP du secteur AU1 soient revues afin de s'accorder avec l'existant : hauteur limitée des maisons de plain-pied, taille des parcelles supérieures à 500 m <sup>2</sup> , accès et circulation ne portant pas préjudice au voisinage.	Observations recevables → corrections, précisions et redéfinition des OAP (les illustrations sont inadaptées)
17		C et M	<b>Mme Accardo Isabelle</b> souhaite que les OAP du Secteur AU1 soient revues en particulier pour éviter une sur-densification de ce secteur	Observations recevables → corrections, précisions et redéfinition des OAP (densification raisonnable)
18	O	R	<b>M. et Mme Jones</b> demandent que soit bien pris en compte les réseaux lors du recalibrage de la route d'accès au Teyron, et en particulier de son élargissement au droit de leur maison (parcelle 613). et s'étonne du tracé de l'emplacement réservé 2/3.	Observations recevables → infrastructure → corrections, précisions et redéfinition des OAP (adaptation à l'existant)
19	O	R	<b>Mme Hélène Cardini</b> demande que l'OAP « revers du Teyron » soit modifiée, la proposition de desserte par une voie médiane depuis le coté ouest n'est pas réalisable (connecté via un chemin privé). Elle demande qu'un accès soit possible par le coté nord de la parcelle C241 au moins pour un premier lot en cours de bornage.	Observations recevables → corrections, précisions et redéfinition des OAP (revers du teyron est connection au chemin du Teyron)
20		R	<b>M. Chaillol</b> signale une erreur au quartier Font Fallisse, le bâtiment sur la parcelle A393 est en cours de rénovation (avec permis de construire valide). Il demande de corriger l'annexe 2 du règlement dans ce sens.	Observations recevables → correction ponctuelle (sous réserve du PC)
21	O	C	<b>M. Pourcin-Bouguerroudj</b> demande que les parcelles C 203 et C 204 soient constructible dans la continuité des zone U (UA d'un coté et UC de l'autre)	Observation recevable -> Continuité de l'urbanisation
22	O	C	<b>M. et Mme Vachier Jean-Pierre</b> demande que leur parcelle C625 soit entièrement en zone UC. Le découpage proposé au projet de PLU crée une dent creuse en contradiction avec le devoir de continuité de l'urbanisation. La proposition de zonage n'apporte pas de plus-value environnementale mais crée un préjudice lourd pour la famille.	Observation recevable -> Continuité de l'urbanisation
23		M	<b>M. Accardo Alexandre</b> demande que l'aménagement de la zone AU1 soit revue pour s'intégrer dans la continuité du quartier, sans sur-densification, sans maison à étage... et sans nuisance pour les habitants déjà là. Les OAP correspondantes sont à modifier.	Observation recevable → corrections, précisions et redéfinition des OAP
24		M	<b>M. Accardo Gilles</b> s'inquiète du projet de zone AU1, il est opposé à toutes construction sur cette zone si elle devait causer des préjudices aux riverains.	Observation recevable → corrections, précisions et redéfinition des OAP
25		M	<b>M. Samy Ghazal</b> propriétaire des bâtiments au lieu-dit La Charbonnière expose un projet de création d'un établissement type EHPAD, Résidence Sénior, Centre de gérontologie. Il demande que le zonage soit adaptée au PLU pour permettre ce projet qui permettrait des retombées importantes pour le territoire.	Observation recevable → création d'une zone pour la création d'un établissement d'accueil de personnes âgées.
26	O		<b>M. Pourcin</b> , souhaite que le bâtiment sur la parcelle B 59 au lieu dit La Caroline puisse être rénové et affecté à un usage d'habitation.	Observations recevables → changement de destination vers habitation

## 3.2 Analyse et synthèse des observations par thème

L'analyse des observations fait ressortir plusieurs sujets principaux que l'on peut dans un premier temps répartir en quelques grands thèmes.

### 3.2.1 Thème : Continuité de l'urbanisation

La réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU présenté par rapport à l'ancien POS s'oppose parfois à la volonté communale d'accompagner une croissance de la population. Plusieurs parcelles en bordure de zone U ou AU sont signalées par leurs propriétaires qui demandent qu'elles soient constructibles :

- Parcelle C232 (observation 1)
- Parcelle C137 (observation 3)
- Parcelle C438 (observation 4 et 13)
- Parcelle C612 (observation 6)
- Parcelle C592 (observation 10)
- Parcelles C 203 et C 204 (observation 21)
- Parcelle C625 (observation 22)

### 3.2.2 Thème : Soutien et accompagnement de l'agriculture

L'activité agricole étant la principale de la commune elle est justement reconnue dans le diagnostic et le PADD. Toutefois plusieurs agriculteurs appellent l'attention de la commune sur des éléments dans le projet de PLU susceptibles de perturber leur activité voire de la mettre en danger.

- **Zone pastorale** : le classement Npr précise « qu'aucune utilisation du terrain n'est admise », il est impératif que le pastoralisme y soit explicitement autorisé. La création de cabane pastorale et la réhabilitation d'un bâtiment (parcelle B126 – observation 2) permettrait également de soutenir cette activité.

- **Coteaux cultivés à l'Adroit** : le classement Apr est trop restrictif pour permettre une exploitation normale des terrains et en remettre d'autres en culture d'autres (observation 5)

- **maintient de zone A**, à-minima autour des centres d'exploitation pour permettre le développement des exploitations.

- **Changement de destination vers habitation** : souvent pour des bâtiments agricole, cette mesure permet de conforter les exploitations, de générer un revenu complémentaire ou d'accompagner la reprise par un jeune agriculteur : au Cloues (observation 10) , parcelles A92 et A371 (observation 11) et parcelle B59 (observation 26).

### 3.2.3 Thème : Infrastructure

Quelques observations s'inquiètent du sous-dimensionnement des réseaux d'eau et des voiries en vue de l'accueil de nouveaux habitants. L'accès au quartier le Teyron a été soulevé à plusieurs reprises et l'approvisionnement en eau reposant sur un seul point (source et forage) sans périmètre de protection et sans solution de secours est un objet d'inquiétude.

### 3.2.4 Thème : les OAP, précisions et redéfinition

- Pour le secteur AU 1 , l'accès, la densité et la circulation interne sont à revoir pour les rendre plus homogènes et cohérents avec les constructions existantes sur ce quartier (observations 16, 17, 23, 24)
- Le chemin d'accès au Teyron fait l'objet d'une OAP prévoyant son élargissement et son recalibrage mais, elle ne semble pas en cohérence avec le plan de zonage, l'emplacement réservé 2/3 et la topographie du terrain. (observation 10 et 18)
- L'OAP Revers du Teyron prévoit un accès par un chemin privé et une « voie médiane » peu fonctionnelle, elle devrait être revue. (observation 19)

### 3.2.5 Quelques erreurs/oublis

Plusieurs observations rapportent des oublis ou erreurs dans le dossiers et demandent leurs corrections.

#### Dans les annexes du règlement

- bâtiments en ruine aux parcelles C377 et C382 (observation 5)
- parcelle C102 qui est un « hangar agricole » (observation 6)
- contradiction entre l'annexe 1 et l'annexe 2 pour la parcelle A392 (observation 14)
- parcelle A220 à rajouter comme habitation ancienne à réhabiliter
- parcelle A393, le bâtiment est en cours de rénovation (observation 20)

### Emplacements réservés

- 2/1 : demande de suppression/modification (observation 6)
- 2/2 : demande de correction (observation 6)
- 2/3 : Demande de mettre en cohérence cet ER en classant soit : tout le linéaire du chemin, soit : en le supprimant (observation 10) une attention particulière doit être portée aux accès déjà en place (observation 18)
- 3/5 : projet semble irréaliste (observation 10)

### Domaine La Charbonnière (observation 9 et 25)

- Plusieurs installations sportives et équipements ne sont pas portés sur le plan, classant en zone N ou A des cours de tennis, des terrasses... des corrections semblent nécessaires sur ce secteur .
- Le tracé de la SUP 1 est à reprendre avec précision.
- Ce bâtiment étant isolé et non desservi en eau et en secteur d'assainissement non-collectif, il doit être en mesure de faire les travaux nécessaires à l'entretien de ces réseaux.
- Un projet de plus grande ampleur avec de nouveaux bâtiments et la création d'un centre d'accueil du public reste mentionné.

## 3.3 Réponse de la commune au PV des observations

La commune a répondu à chaque observation individuellement.

La réponse de la mairie est en annexe 10.

## 4 Commentaires généraux

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de Villemus s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- le projet présenté par la commune à l'enquête publique était complet,
- la mairie a mis en œuvre tous les moyens à sa disposition pour assurer une large information du public,
- la participation a été importante avec 26 observations pour un village de moins de 200 habitants et une forte présence aux permanences.
- les personnes publiques associées à la concertation ont exprimées des avis détaillés,
- à l'issue de l'enquête, la communes a proposé des ajustements à son projet, qui sans en modifier l'économie générale, ont pris en compte plusieurs observations du public et des PPA,

***Toutes ces conditions étant réunies j'ai rédigé mes avis et conclusions motivées,  
elles font l'objet d'un document à part faisant suite à ce rapport.***

Fait le .....25 février 2020 à Oraison

  
Alex SICILIANO

# **ANNEXES**

- 1 Arrêté municipal de prescription et d'ouverture d'enquête
- 2 Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Marseille
- 3 Délibération de la commune – Bilan de la Concertation
- 4 Avis d'enquête publique
- 5 Avis des Personnes Publiques Associées
- 6 Réponses de la mairie aux avis des PPA
- 7 Illustrations : affichage de l'avis au public
- 8 Illustrations : parution site internet
- 9 Procès-verbal des observations
- 10 Mémoire en réponse au PV des observations de la mairie
- 11 Certificat d'affichage
- 12 Parutions aux journaux officiels