

Département du **VAR**
Commune d'Esparron de Pallières

ELABORATION DU PLU

7 janvier 2014 au 6 février 2014

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE des remarques et suggestions du public

JEAN-CLAUDE MELIS – Ingénieur Ecole Centrale de Paris
Retraité – Commissaire Enquêteur

115 Impasse du Savéou
83560 Vinon-sur-Verdon

L'objet visé par ce procès-verbal de synthèse est de permettre au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Cette enquête relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme(PLU) de la commune d'Esparron de Pallières a été menée du 7 janvier au 6 février 2014. Elle a comporté 5 permanences qui m'ont permis de rencontrer 17 personnes et a donné lieu à 8 courriers, annexés au registre d'enquête publique, adressés au Commissaire Enquêteur. Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre.

Ces visites et courriers peuvent être synthétisées en 5 grands thèmes :

1- La zone AUa du PLU

De nombreuses critiques ont été émises sur ce projet. Aucune visite n'a spécifiquement concerné ce secteur, mais, en marge d'un autre sujet, ce projet a été commenté par les visiteurs. On lui reproche plus particulièrement :

- Son exposition nord
- Son étroitesse
- Son accessibilité compliquée nécessitant la réservation d'un espace important

De plus, certains se posent la question de l'utilité de ce projet compte tenu de l'absence de travail sur la commune, de l'absence de crèche et de l'absence de transports en commun.

2- Le passage en zone N d'une partie de la zone NB du POS (quartier de Trentenaires)

Cet aspect du PLU a fait l'objet d'une visite (M. Bautista parcelle 741) et de trois courriers recommandés AR (M. Silvestri parcelle 744, Mme Maille parcelle 745 et M. Bautista). Leur argumentation se fonde sur le fait que :

- Le quartier est déjà très urbanisé
- Ils disposent de l'eau, l'électricité, d'un accès sur la RD et d'un CU récent et ont acquitté la PVR.
- Deux maisons sont en cours de finition.
- Un permis de construire a été délivré en octobre 2013 à une parcelle située à l'extrémité est du quartier

Ils demandent donc que le PLU soit modifié de façon à ce que leurs parcelles demeurent constructibles.

3- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°2

Cet aspect du PLU a été l'objet d'une visite (**MmeSalla et M. Milesi** parcelle 199 et 200). Sur la parcelle 200 qui contient actuellement leur chemin d'accès, il est prévu la construction de logements et de parking. Ils déclarent s'opposer fermement à ce projet.

4- Les emplacements réservés (ER)

Cet aspect du PLU a fait l'objet de 4 visites :

- **Mme Vella** parcelles 406, 407, et 408 concernée par l'ER N°11 destiné à l'élargissement d'une rue. Elle n'a pas de revendication particulière
- **Mme et M. De Michelis** parcelles 118 et 119 concerné par l'ER N° 9 destiné à la création d'un cheminement doux entre le village et la chapelle. Ils souhaiteraient que l'ER ne débute qu'à la limite ouest de leur parcelle.
- **M. Pourrière** parcelle 626 et **Mrs Rebuffat Paul et Serge** parcelle concernés par l'ER N° 10 destiné à servir d'accès à la zone AUa. Outre la contestation de l'utilité de cette zone (voir §1), ils souhaiteraient que l'accès se fasse à un autre endroit.

5- Les revendications particulières

Elles ont concerné 7 visites :

- **Mme et M. Gobaut** sont propriétaires de la parcelle 108 située en zone N sur laquelle est implantée une construction datant de 1973. Conformément à la réglementation, ils souhaitent agrandir cette maison dans la limite des 40% autorisés du côté est. Malheureusement, la limite EBC/non EBC côté est n'est qu'à 1m de la maison. Ils souhaiteraient donc que cette limite soit décalée d'une dizaine de mètres à l'est tout en conservant la même superficie constructible.
- **Mme et M. Truc** possèdent la parcelle 619 qui est positionnée au PLU sur les zones Ua, Ub et Uc. Il se trouve que la partie Uc de la parcelle ne fait pas les 2000m² requis pour être constructible et ils souhaiteraient qu'elle soit classée en Ub arguant que le raccordement au réseau d'assainissement collectif peut être réalisé via le reste de la parcelle.
- **M. Bertomeu** évoque dans un courrier annexé au registre et lors d'une visite le cas de la parcelle 604 positionnée partiellement en zone Uc et en zone AUa. Il possède également les parcelles 606, 607 et 608 totalement positionnées en zone Uc. La superficie totale de ces parcelles est de 1595 m² ne permet pas de construire une maison attenante à celle existante et il demande donc que la totalité de la parcelle 604 soit en zone Uc, ce qui lui permettrait de dépasser les 2000 m² requis.
- En 2009, **M. Christoph** a repris en location l'ancienne cave coopérative afin d'y installer une fabrique de bière artisanale. Il a racheté le bâtiment en 2013 et souhaiterait le rénover (isolation, toiture, façade, menuiseries,...). Le montant des travaux s'élevant à plus de 300.000€, il souhaiterait, pour amortir cet investissement, créer à l'intérieur du bâtiment un espace locatif (particuliers et artisan) d'environ 600m². Il souhaiterait donc que le règlement du PLU en zone Ud autorise cette superficie, alors que celle-ci est actuellement limitée à 200m².
- **L'Association de défense des habitants des collines**
Les 7 personnes constituant l'association m'exposent leurs problèmes qui sont principalement du ressort d'un conflit juridique avec la

commune. Je ne rapporterai ici que ce qui a un rapport direct avec l'élaboration du PLU.

Quartier des Chaix

Il s'agit d'un lotissement de 4 maisons datant de 1965 sur la parcelle 171. Trois d'entre elles figurent au cadastre mais ne sont pas représentées sur le plan de zonage. Ils demandent donc à ce que le plan soit modifié pour faire apparaître leur habitation.

Quartier des Collets

Il s'agit de 4 cabanons cadastrés sur la parcelle 62 située en EBC. Une « zone blanche » a été dessinée sur le plan de zonage et ils souhaitent savoir sur quelle base elle a été définie et si elle peut être modifiée.

- **Mme Bauer** possède une habitation de 109 m² habitables sur la parcelle 1066 quartier Jargoï. Cette parcelle en zone NB du POS passe en zone N au PLU. Elle souhaiterait agrandir son habitation jusqu'à une surface de 180 m² habitables, ce qui est incompatible avec le règlement de la zone. Elle souhaiterait que l'agrandissement maximal soit supérieur à 40%.
- **Mme Garé** possède une habitation sise parcelle 873. Elle était en zone A au POS lorsqu'elle a fait une demande de PC il y a 5 ans pour faire des travaux d'aménagement, PC qui lui a été refusé car n'étant pas exploitante agricole. Malgré ce refus, les travaux ont été effectués, ce qui a donné lieu à procès perdu par elle avec mise en demeure de remettre les lieux en l'état. Sachant qu'au PLU sa parcelle est passée en zone N, elle souhaiterait régulariser sa situation.

Transmis à Mme le Maire
Le 10/02/2014 en mairie d'Esparron

Le commissaire enquêteur
JC Melis

Reçu le 10/02/2014 en mairie d'Esparron

Mme le Maire

M. Arizzi

