

# Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

Organisée du 15/05/2017 au 16/06/2017

Protéger le patrimoine naturel

Maintenir les commerces et services en centre

## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Berre-les-Alpes - Photo du 15/05/2017



Publicité de l'enquête - Photo du 15/05/2017



Salle de réception du public - Photo du 15/05/2017

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES



Préserver le patrimoine naturel

**Commissaire Enquêteur** : Olivier FERNANDEZ

Suivant un arrêté municipal N°2017/17 en date du 25 Avril 2017

Désignation du Commissaire Enquêteur en date du 20 Mars 2017 par décision N°E1700007/06 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

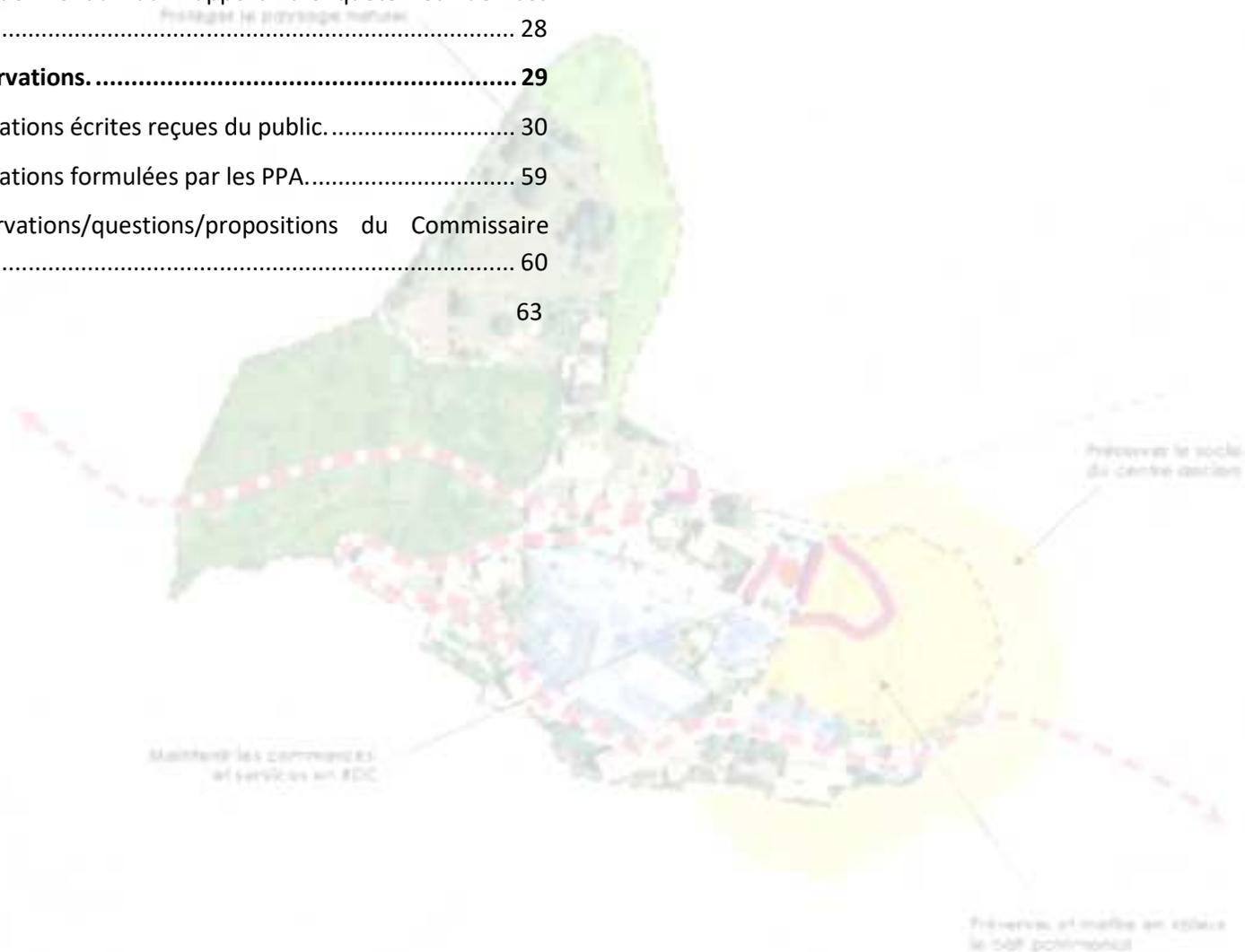


## SOMMAIRE

1.	Le contexte de l'enquête.....	6	2.5.	La publicité et l'information du public. ....	17
1.1.	L'enquête publique unique. ....	6	2.5.1.	Publicité dans la presse.....	17
1.2.	Présentation du projet soumis à l'enquête.....	7	2.5.2.	Publicité par affichage : .....	17
1.2.1.	Le projet de PLU.....	7	2.5.3.	L'organisation d'une enquête dématérialisée ? .....	18
1.1.2.	Le zonage d'assainissement.....	9	<b>3.</b>	<b>Appréciations du CE sur le dossier soumis à l'enquête. ....</b>	<b>19</b>
1.3.	Le cadre juridique de l'enquête publique.....	10	3.1.	La concertation publique préalable. ....	20
1.4.	Le cadre juridique spécifique du projet de PLU et du zonage d'assainissement. ....	10	3.2.	La conception du dossier d'enquête.....	20
1.4.1.	Le cadre réglementaire du projet de PLU et évaluation environnementale. ....	11	3.3.	L'évaluation environnementale : L'examen au cas par cas par la MRAe.....	20
1.4.2.	Le cadre réglementaire du projet de zonage d'assainissement. ....	12	3.4.	Les paraphes des dossiers et visites sur site. ....	21
1.5.	La composition du dossier mis en Enquête Publique.....	13	3.5.	L'analyse du Commissaire Enquêteur. ....	21
1.5.1.	VOLUME 1 – Le dossier d'enquête.....	13	3.6.	Les « investigations » complémentaires du CE. ....	23
1.5.2.	VOLUME II – Partie administrative : .....	14	3.6.1.	Les échanges avec la Commune. ....	23
<b>2.</b>	<b>L'organisation en amont de l'enquête.....</b>	<b>15</b>	3.6.2.	Réunion avec la DDTM 06.....	23
2.1.	La prescription de l'enquête et désignation du Commissaire Enquêteur.....	16	3.6.3.	Les visites in situ complémentaires. ....	24
2.2.	La réunion préparatoire. ....	16	<b>4.</b>	<b>Le déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>25</b>
2.3.	La durée de l'enquête et les permanences du Commissaire Enquêteur.....	16	4.1.	Ouverture et clôture de l'enquête et des registres. ....	26
2.4.	La visite sur site. ....	17	4.2.	Incidents et climat de l'enquête.....	26
			4.3.	Le bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête publique.....	26
			4.4.	L'élaboration du PV de synthèse.....	27

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

4.5. Le report du délai de réponse et le rendu du mémoire en retour du PV de synthèse par le MO.....	27
4.6. Réunion de rendu du rapport d'enquête et de ses conclusions.....	28
<b>5. Examen des observations.....</b>	<b>29</b>
5.1. Les observations écrites reçues du public.....	30
5.2. Les observations formulées par les PPA.....	59
5.3. Les observations/questions/propositions du Commissaire Enquêteur.....	60
Annexes :	63



**SIGLES UTILISES DANS LE PRESENT RAPPORT :**

CE : Commissaire enquêteur,

CU : Code de l'Urbanisme,

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement,

EVP : Espace Verts Protégés (au sens de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme),

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale,

PLH : Programme Local de l'Habitat,

PLU : Plan Local d'Urbanisme,

POS : Plan d'Occupation des Sols,

PPA : Personnes Publiques Associées,

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

PPR : Plan de Prévention des Risques,

PV : Procès Verbal,

RNU : Règlement National d'Urbanisme,

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale,

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique,

SRU (Loi) : Solidarité Renouvellement Urbain,

SUP : Servitude d'Utilité Publique,

TA : Tribunal Administratif,



# 1. Le contexte de l'enquête.



## 1.1. L'enquête publique unique.

La Commune de Berre-les-Alpes porte la réalisation de deux projets distincts, à savoir :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- L'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées.

Conformément aux dispositions de **l'article L123-6** du Code de l'Environnement, une enquête publique unique a été organisée pour les deux projets :

*I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.*

*Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.*

*La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.*

*Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.*

*Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.*

## 1.2. Présentation du projet soumis à l'enquête.

### 1.2.1. Le projet de PLU.

Le **Plan Local d'Urbanisme**, ou « PLU » a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un **document de planification, stratégique et opérationnel** qui définit le projet global d'aménagement d'une Commune en prenant en considération la politique de « l'équipe municipale », mais aussi la réglementation nationale ou locale à laquelle son élaboration est soumise, et enfin, étant soumis à une procédure de « concertation publique », le PLU peut tenir compte des avis directs des citoyens.

Il convient de rappeler que, le PLU remplace les POS dont l'origine réglementaire date de 1967, et dont les exigences et objectifs ne sont plus les mêmes en 2017. Depuis le 27 Mars 2017, les POS ne sont plus opposables aux tiers, les Communes ne disposant pas d'un PLU, sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU), jusqu'à l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme (Carte Communale ou PLU selon les Communes). C'est le cas de la Commune de Berre-les-Alpes. C'est pour ces raisons que la Commune de Berre-les-Alpes a lancé l'élaboration de son PLU, dont l'enquête publique est une des étapes.

Le PLU de la Commune de Berre-les-Alpes dispose d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** ou PADD, qui fixe l'économie générale du PLU, et représente la stratégie de développement territorial à long terme portée par la Commune. Ce document, imposé par la Loi SRU de Décembre 2000, puis précisé par les Loi Grenelle 1 et Loi ALUR a été présenté au public lors de l'enquête publique, à travers la pièce 2 du dossier d'enquête publique, volume « PLU arrêté ».

Le **Projet de PLU** est également composé des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, pièce N°3 du dossier d'enquête publique, volume « PLU arrêté », qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en cohérence avec le PADD cité ci-dessus.

PADD et OAP permettent de visualiser l'esprit du PLU, les pièces graphiques (ou zonage) présentées par les Pièces N°5A et 5B, et le règlement du PLU proposé par la pièce N°4, permettent elles, d'appréhender l'application de celui-ci, son aspect opérationnel.

Enfin, la pièce N°1 « Rapport de présentation » expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le PADD en fonction des contraintes du territoire.

La Commune de Berre-les-Alpes comptait 1278 habitants en 2012 sur une superficie de 9.6 km<sup>2</sup> et une altitude moyenne proche de 700m. Elle se caractérise par sa proximité avec la ville de Nice (23km) et son agglomération, une topographie marquée d'une forte déclivité qui s'illustre par ses routes d'accès sinueuses, depuis la Commune de Contes ou le Col de Nice.

Elle fait partie de la Communauté des Communes du « Pays des Paillons » et est soumise notamment (liste non exhaustive) aux dispositions du Scot du même nom, de deux Plans de Prévention des Risques (mouvements de terrain et inondation), à la Directive Territoriale d'Aménagement du 06, au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, à la Loi Montagne....

Un PLU est donc la résultante de plusieurs variables : la volonté des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme, la stratégie à long terme choisie pour la Commune, les réalités et les contraintes de terrain : démographie, topographie, environnement, risques naturels...

Dans son ensemble, le projet de PLU de la Commune de Berre-les-Alpes est **marqué par une volonté forte exprimée par les élus d'assurer l'équilibre à court et long terme de la Commune en préservant la qualité paysagère et environnementale de la Commune** que ce soit au niveau du Bourg (le vieux village) comme des quartiers résidentiels.

Les outils mis en place à travers le zonage et le règlement du PLU ont pour vocation à **contenir l'urbanisation**, notamment par une définition claire des zones à urbaniser et la **limitation de l'expansion de l'urbanisation** diffuse. **Les orientations générales actées au PADD illustrent cette volonté communale :**

- Protection du paysage, des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Un urbanisme recentré sur le centre-village au service de son identité (Instaurer une densité croissante de la périphérie vers le centre ancien, améliorer la mobilité dans un but de réduction de la dépendance vis-à-vis des énergies non renouvelables),
- Un cadre de vie préservé qui s'inscrit dans une logique de durabilité (Valoriser les atouts patrimoniaux paysagers et bâtis, préserver la richesse paysagère et écologique du territoire, protéger des risques et nuisances).

Enfin, dans la même logique, **deux OAP** ont été définis, qui portent sur l'aménagement des « deux secteurs » de la Commune :

- **OAP n°1 : Le Village (zone UA, UB et 2AU) :**

L'OAP N°1 concerne le secteur du village classé en zone UA, la zone résidentielle située en extension du village classée en zone UB et une partie des espaces naturels proches classés en zone 2AU.

Cette OAP vise à renforcer la centralité du village et de ses abords et à concilier « densification » et « préservation des qualités paysagères » du site et ainsi du cadre de vie. Pour ce faire, elle définit des secteurs qui font l'objet de principes d'aménagement différenciés.

- **OAP n° 2 : Super-Berre (zone UC) :**

Les enjeux de l'OAP consistent à tracer une limite claire entre cette zone urbanisée et les espaces naturels et agricoles alentours, comme les châtaigneraies, et à préserver la zone d'une urbanisation qui porterait atteinte à ses qualités paysagères ainsi qu'aux visibilitées. Cette OAP repose sur plusieurs principes :

- Maintenir et reconstituer la trame verte en milieu urbain de ce secteur résidentiel, notamment le long de ses axes routiers,
- Considérer la zone des châtaigneraies comme un secteur agricole à reconquérir et dont l'activité doit être encouragée.

Le projet de PLU vise à **réduire de 15% les superficies totales affectées aux zones urbaines et à urbaniser** tout en permettant une densité plus importante de l'ordre de 20%.

### 1.1.2. Le zonage d'assainissement.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose à chaque commune ou groupement de communes de délimiter, après enquête publique, **les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.**

Le zonage d'assainissement présenté en enquête ne porte pas de modification majeure mais représente plutôt une photographie de la situation existante, qui acte les zones suivantes :

- **La zone d'assainissement collectif :**

Cette zone correspond à la partie de la Commune raccordée à la station d'épuration, principalement au « centre-ville », le Bourg de la Commune. La commune de Berre-les-Alpes est desservie par un réseau de collecte qui rejoint la station d'épuration communale.

La station d'épuration de Berre-les-Alpes est située en contrebas du village, elle propose une capacité de 800 EH. **La commune porte un projet d'aménagement d'une nouvelle station d'épuration par filtre planté de macrophytes d'une capacité de 750 EH.**

- **La zone d'assainissement non collectif :**

Toutes les zones dont les habitations ne sont pas raccordées au réseau public de collecte ou qui ne peuvent l'être, notamment en raison de problématiques techniques, se situent en zone d'assainissement non collectif.

Dans ces zones, les habitations doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif destiné à l'épuration de l'ensemble des effluents produits avant leur « rejet » dans le milieu naturel.

Une carte d'aptitude des sols est établie et permet de visualiser les zones de la Commune, dont le sol en place, en raison de ses propriétés épuratoires (perméabilité, épaisseur, texture...) est propice ou non, à l'épuration des effluents.

Capacités épuratoires du sol et capacité en termes d'Equivalents Habitants des habitations, définissent sur la base d'une étude hydrogéologique à la parcelle, le type de système d'assainissement autonome à mettre en place selon la réglementation.

### **1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique.**

Conformément à l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et selon la procédure définie aux articles R123-2 à R123-27 du Code de l'environnement.

En conséquence, j'ai été désigné Commissaire Enquêteur en vue d'organiser et diriger cette enquête publique par **une décision N°E17000007/06** en date du 20/03/2017 **du Tribunal Administratif (TA) de Nice.**

Puis, **par arrêté municipal N°2017/17** pris en date du 25 Avril 2017, Monsieur le Maire de Berre-les-Alpes a prescrit l'ouverture de ladite Enquête Publique.

### **1.4. Le cadre juridique spécifique du projet de PLU et du zonage d'assainissement.**

Outre la réalisation d'une enquête publique, les projets « de PLU » et de « zonage d'assainissement » sont contraints dans leur réalisation par un contexte réglementaire large, local ou général.

### 1.4.1. Le cadre réglementaire du projet de PLU et évaluation environnementale.

L'élaboration d'un PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire très précis exprimé notamment aux articles L.110 et L121-1 du Code de l'urbanisme, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000), la Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003), la Loi « Grenelle 2 », portant engagement national pour l'environnement (12 juillet 2010), la Loi ALUR (mars 2014).

Son contenu est défini à l'article L.151-5 et suivant du Code de l'Urbanisme.

En outre, il doit être compatible avec d'autres documents d'urbanisme ou de gestion et opposables sur le territoire de la Commune :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons
- La loi Montagne,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE),
- Les Plans de Prévention des Risques (PPR),
- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes (DTA 06),
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- La charte du Pays des Paillons
- Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET),
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE),
- Le Programme d'Aménagement Solidaire (PAS) du Pays des Paillons,
- Le contrat de rivière des Paillons et le contrat de Baie d'Azur,
- Le schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT),
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère,
- Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI),
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR),
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA),
- Le Plan Départemental de Gestion et d'Élimination des Déchets de chantier du BTP,

- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD),
- Le Schéma Départemental des Carrières,
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement et la Cartographie Stratégique du Bruit...

En revanche, l'élaboration du PLU a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de la MRAe le 07 Août 2016 qui a décidé que **le document n'était pas soumis à une évaluation environnementale.**

#### 1.4.2. Le cadre réglementaire du projet de zonage d'assainissement.

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. **Il est soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par le Conseil municipal. Les dispositions du zonage sont opposables aux tiers. Le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU de la Commune.**



## 1.5. La composition du dossier mis en Enquête

### Publique.

Un dossier unique en **2 volumes** a été proposé en enquête publique, le pour le projet de PLU et de zonage d'assainissement. **Chaque projet a fait l'objet d'un registre d'enquête propre.**

#### 1.5.1. VOLUME 1 – Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

##### A. LE PLU ARRETE.

1. **RAPPORT DE PRESENTATION,**
2. **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES,**
3. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION,**
4. **REGLEMENT & LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES,**
5. **PLAN DE ZONAGE (5A et 5B),**
6. **LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES,**
7. **LES ANNEXES**

##### **7.A. Servitudes d'Utilité Publique :**

- 7A1. Liste des SUP
- 7A2. Carte des SUP
- 7A3. PPR inondation (Règlement Règlement, Carte réglementaire, Arrêtés),
- 7A4. PPR mouvement de terrain (Carte réglementaire, Arrêtés)

##### **7B. Annexes sanitaires :**

- 7B1. Notice des annexes sanitaires,
- 7B2. Schéma directeur d'assainissement,
- 7B3. Carte d'aptitude des sols à l'assainissement.

##### **7C. Annexes complémentaires.**

- 7C1. Sites archéologiques,
- 7C2. Ouvrages électriques,
- 7C3. Champs magnétiques,
- 7C4. Plan des forêts communales,
- 7C5. Aléa – retrait gonflement d'argile,
- 7C6. Analyse de la stabilité du versant Roquebillière Belvédère – Carte d'observations géomorphologiques,

7C7. Analyse de la stabilité du versant Roquebilière Belvédère – Carte des secteurs menacés,

7C8. Analyse de la stabilité du versant Roquebilière Belvédère – écoulement libres et aménagés des eaux de ruissellement,

7C9. Inventaire des paysages des pré-Alpes Niçoises,

7C10. Objectifs du SRCAE

## 8. Annexes Administratives.

Décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas

### B. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT :

1. LE RAPPORT D'ETUDE,

2. LA CARTE DU ZONAGE,

#### 1.5.2. VOLUME II – Partie administrative :

1. Notice de présentation,

2. Délibérations,

3. Bilan de la concertation du projet de PLU (Pièce 2 BIS),

4. Lettre du Maire de saisine du TA de Nice en vue de désigner un Commissaire Enquêteur,

5. Lettre du TA de Nice désignant un Commissaire Enquêteur,

6. Arrêté d'enquête publique,

7. Avis d'enquête publique,

8. Mention des textes qui régissent l'enquête publique et indication de la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative,

9. Certificats d'affichage,

10. Publication dans les journaux,

11. **Les registres d'enquête, A pour le projet de PLU, B pour le projet de zonage,**

12. Décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale,

13. Courriers reçus pendant l'enquête,

14. Avis de la CDPENAF.



## 2. L'organisation en amont de l'enquête.



## 2.1. La prescription de l'enquête et désignation du Commissaire Enquêteur.

J'ai été désigné par ordonnance **N°E17000007/06** en date du 20 Mars 2017 du TA de Nice.

L'enquête publique a été prescrite par un **arrêté d'ouverture d'enquête N°2017/17 du 25 Avril 2017** pris par Monsieur le Maire de Berre-les-Alpes pour une durée couvrant la période du lundi 15 Mai 2017 au Vendredi 16 Juin 2017 inclus.

## 2.2. La réunion préparatoire.

Suite à ma désignation par le TA, un « pré-dossier technique », incomplet m'a été transmis par le TA de Nice puis par la Commune de Berre-les-Alpes.

Une réunion préparatoire a été organisée et s'est tenue en mairie de Berre-les-Alpes le **11 Avril 2017**.

Lors de cette réunion à laquelle étaient présents **Monsieur Maurice LAVAGNA**, Maire de Berre-les-Alpes, **Monsieur Bernard BARRAJA**, Adjoint à l'Urbanisme et moi-même, le Projet de PLU et les objectifs de la Commune m'ont été exposés. Cette réunion a permis :

- De définir les pièces manquantes en vue d'assurer la complétude du dossier d'enquête conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement,
- De fixer les modalités principales d'organisation de l'enquête : dates d'ouverture/fermeture, dates et horaires des permanences, publicités et affichages sur sites...
- De soulever des premières interrogations sur le dossier que j'ai pu avoir lors de la première lecture des pièces communiquées.

Lors de cette réunion, le dossier d'enquête étant incomplet, les parophes du dossier par le Commissaire Enquêteur ont été reportés.

## 2.3. La durée de l'enquête et les permanences du Commissaire Enquêteur.

L'enquête publique a durée **33 jours**, pendant lesquels **quatre permanences** ont été organisées **aux dates suivantes :**

- Lundi 15 Mai de 9h à 12h et de 14h à 17h,
- Samedi 27 Mai de 9h à 12h,
- Lundi 29 Mai de 9h à 12h et de 14h à 17h,
- Vendredi 16 Juin de 9h à 12h et de 14h à 17h30,

Le site retenu, pour la consultation par le public du dossier d'enquête, en coordination avec les élus de la Commune était la **salle des mariages et du conseil municipal située dans l'hôtel de ville – 06390 Berre-les-Alpes**, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h, sauf les samedis, dimanches et jours fériés.

Le dossier mis à la disposition du public ainsi que les pièces jointes ont été préalablement paraphés par le commissaire enquêteur.

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête.

## 2.4. La visite sur site.

En date du **09 Avril 2017**, une première « visite guidée » complète de la Commune a été réalisée en présence de Monsieur Bernard BARRAJA.

## 2.5. La publicité et l'information du public.

### 2.5.1. Publicité dans la presse.

L'avis d'ouverture d'enquête a fait l'objet de publications dans les quotidiens « **Nice matin** » et « **Pays des Alpes Maritimes** » (hebdomadaire) huit jours avant le début de l'enquête puis d'un rappel de publication dans les huit jours suivants son démarrage.

L'avis a ainsi été publié, pour Pays, les 10 Mai 2017 et 18 Mai 2017, et pour le Nice Matin, les 29 Avril 2017 et le 16 Mai 2017.

Par ailleurs, des publicités complémentaires ont été réalisées dans « la Lettre du Paillons » hebdomadaire du 17 au 23 Mai 2017 et dans Nice matin, aux pages « Vallées », les 13 Mai 2017 et 18 Mai 2017.

### 2.5.2. Publicité par affichage :

Au moins huit jour avant l'ouverture de l'enquête, un affichage de l'avis d'enquête en Mairie de Berre-les-Alpes au format règlementaire (A2) mais aussi en de nombreux points stratégiques de la Commune (école publique, entrée de village et de parking, Places publiques, routes et chemins...) a été organisé et constaté par mes soins, et notamment par un « panneaux » au format non conventionnel de 3x2m en entrée de village.



Publicité de l'enquête - Photo du 15/05/2017

Cet affichage a fait l'objet d'un constat d'affichage certifié par Le Maire de Berre-les-Alpes.

### 2.5.3. L'organisation d'une enquête dématérialisée ?

L'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement a fait naître une nouvelle forme d'organisation d'enquête publique : **l'enquête dématérialisée**.

Toutefois, le projet de PLU comme le zonage d'assainissement n'étant pas soumis à évaluation environnementale, ils sont considérés comme n'ayant pas d'incidence sur l'environnement, et **ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête dématérialisée**.

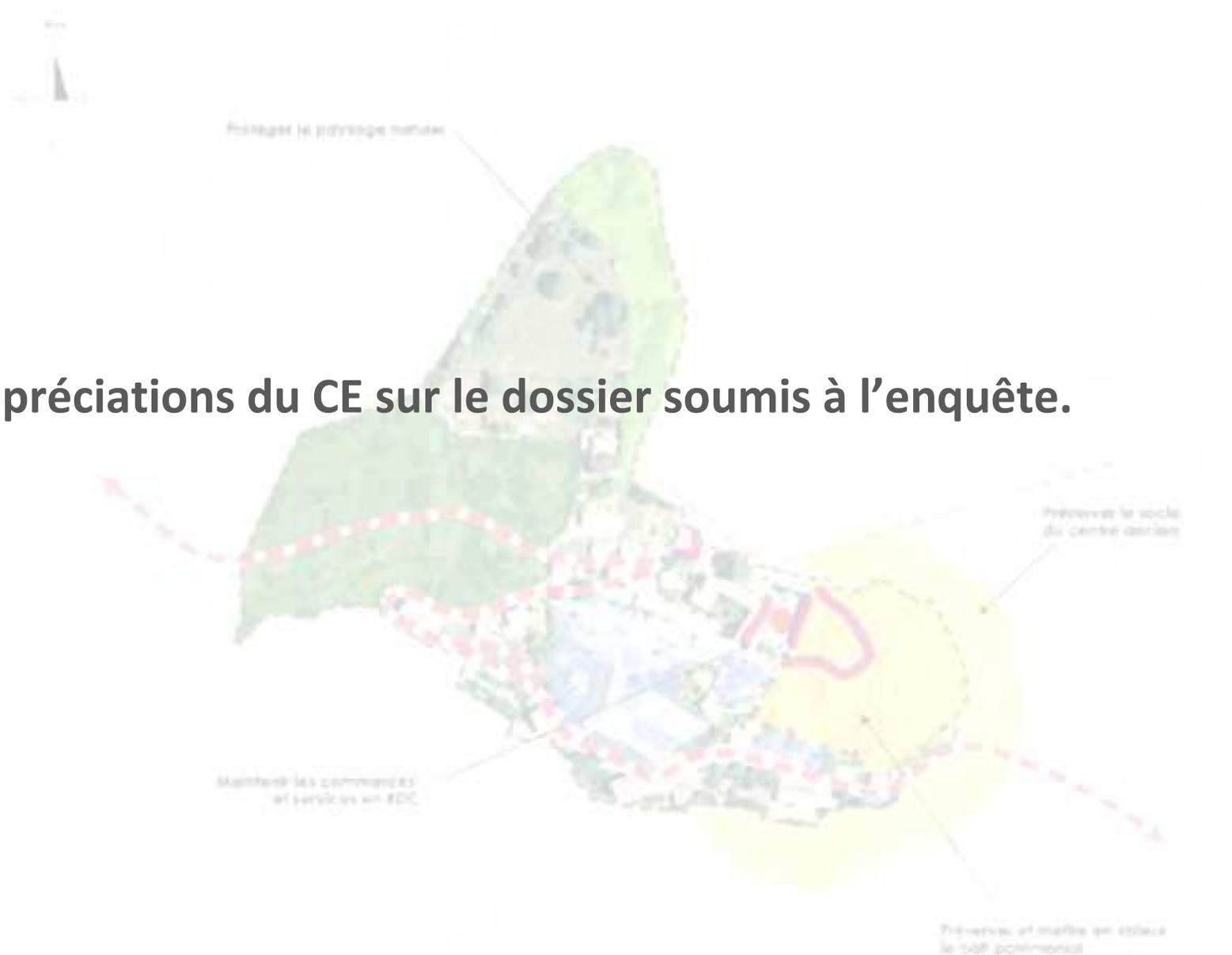
Cependant, le Maître d'Ouvrage a mis en place un ensemble d'outils permettant au public :

- De prendre connaissance des pièces techniques du rapport d'enquête via le site internet de la Commune : [www.berrelesalpes.fr](http://www.berrelesalpes.fr),
- De déposer ses observations, remarques ou contre-propositions sur une adresse mail dédiée : [ENQUETE@berrelesalpes.fr](mailto:ENQUETE@berrelesalpes.fr),
- De consulter les remarques portées au registre papier ainsi que celles présentées par voie dématérialisée sur le site de la Commune, ces dernières étant scannées et portées à connaissance du public chaque jour ouvré,

L'adresse mail a été ouverte le 15 Mai à 8h30 et clôturée le Dimanche 18 juin, soit 2 jours après la clôture de l'enquête, pour permettre une bonne transmission des observations. Aucune observation n'a été reçue hors délai.

Conformément à la réglementation, cette information figurait sur les l'arrêté d'ouverture d'enquête, les affiches, et les avis publiés dans la presse.

### 3. Appréciations du CE sur le dossier soumis à l'enquête.



### 3.1. La concertation publique préalable.

Conformément à la Loi SRU du 13 Décembre 2000 et à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation publique portant sur l'élaboration du PLU a été conduite par la Commune de Berre-les-Alpes jusqu'à l'arrêt de ce dernier par le conseil municipal.

Cette concertation a fait l'objet d'un « bilan de la concertation », dont les résultats sont proposés via la **pièce administrative 2 Bis du dossier d'enquête publique**.

Pour s'exprimer, un registre spécifique a été mis à la disposition du public dans lequel ont été consignées **27 requêtes et questions**.

26 d'entre elles portaient sur des demandes individuelles, une seule portait sur le document en général.

18 requêtes ont été prises en compte avec un avis « en partie au moins, favorable ».

Il ressort de cette concertation, une incompréhension des dispositions et de l'application de la Loi Montagne et des zonages qui en découlent, notamment par rapport au zonage du POS.

Dans l'ensemble, **les participants** à cette concertation, aux dires de la Commune, **se prononcent favorablement sur le projet de PLU**.

### 3.2. La conception du dossier d'enquête.

Les études et pièces du dossier d'enquête relatives au projet de PLU ont été conçues et réalisées par le **bureau d'études CITADIA**, dont j'ai noté la disponibilité pour assister et conseiller la Commune dans le déroulement de l'enquête.

Les études et pièces du dossier d'enquête relatives au projet de zonage ont été conçues et réalisées par le **Bureau d'études ARTELIA**.

### 3.3. L'évaluation environnementale : L'examen au cas par cas par la MRAe.

La **MRAe** a émis une **décision N°CU-2016-93-06-10** en date du 7 Août 2016 précisant dans son article 1, que **le projet de PLU n'est pas soumis à l'évaluation environnementale**, et précise que sa décision est motivée notamment par le fait que le projet de PLU a pour objectif de réduire de 15 % l'enveloppe constructible par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur et ne prévoit aucune nouvelle zone à urbaniser, et que par ailleurs, il prend en considération les problématiques environnementales identifiées dans le Scot et le SRCE, ainsi que celles liées aux risques naturels.

### 3.4. Les paraphes des dossiers et visites sur site.

Le dossier complet et les registres ont été paraphés par mes soins en date du **09 Avril 2017** en Mairie, date à laquelle une première « visite guidée » complète de la Commune a été réalisée en présence de Monsieur Bernard BARRAJA.

### 3.5. L'analyse du Commissaire Enquêteur.

- **Appréciation générale du dossier d'enquête :**

Les documents composant le dossier « projet de PLU » de ceux composant le « zonage d'assainissement » doivent être distingués.

#### Le dossier « PLU » :

Le dossier « PLU » soumis à l'enquête **propose un contenu conforme à la réglementation et dont la qualité graphique et pédagogique est un atout** pour la compréhension du sujet par le public.

#### Le dossier « ZONAGE » :

Le dossier « zonage d'assainissement » est **complet sur la forme**, mais **très sommaire et ne propose que peu d'analyses**, se bornant à une description de la situation de la Commune au regard de la gestion de son assainissement des eaux usées.

Je me suis étonné auprès de la Commune à plusieurs reprises de la simplicité de ce document et j'ai demandé des précisions au Bureau d'études ARTELIA auteur du document, à deux reprises, **aucune réponse ne m'a été proposée.**

Le rapport ne propose aucune indication sur les investigations de terrain réalisées pour fonder l'analyse et les conclusions du zonage, mis à part pour la carte d'aptitude des sols pour laquelle, le Bureau d'études s'est basé sur le travail du Bureau d'Etude ANTEA réalisé pour le compte du SILCEN, sans que le contenu analytique ne soit annexé au rapport. **Par exemple :**

Aucune investigation ne semble avoir été conduite sur le réseau public de collecte afin d'en identifier les anomalies (intrusion d'eaux claires parasites, rejets directs...), du type : tests fumigène, inspection télévisées, mesures de débits...Le rapport indique seulement au point 3.1, page 7 : « Globalement, le réseau fonctionne correctement ». La longueur du réseau n'est pas renseignée.

**En contrepartie, le document identifie clairement les zones destinées à rester en assainissement collectif, de celles destinées à rester en non collectifs**, et indique, qu'il n'y a pas lieu d'organiser de raccordements supplémentaires.

- **Les impacts de l'enquête publique unique ?**

L'intérêt du public pour l'élaboration du PLU ayant une incidence sur les intérêts privés des tiers et leurs droits à construire, étant nettement supérieur à celui porté au zonage d'assainissement, et **malgré les efforts du Commissaire Enquêteur** pour inciter le public à s'intéresser également au zonage d'assainissement, l'enquête « PLU » a totalement effacé l'enquête « zonage », d'autant que ce dossier reste sommaire. Il s'agit là peut-être, d'un effet négatif de l'organisation d'une « **enquête unique** ». Dans le cadre de l'enquête « PLU », le public a concentré son attention sur **deux documents : le règlement et les plans de zonage.**

Aucune question ou observation n'a été faite sur les autres documents : PADD, OAP... Ces documents ont été peu consultés durant les permanences.

Les discussions et échanges que j'ai pu avoir avec la Commune m'ont permis d'apprécier la volonté des élus de produire un document d'urbanisme destiné à préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire, notamment en limitant l'urbanisation. **Cette volonté apparaît clairement dans le projet de PLU**, illustration d'une écoute attentive de son concepteur. J'ai cependant noté quelques points critiquables dans le dossier « PLU » :

- **L'utilisation de plans pas à jour :**

Les fonds de plans ayant servi pour la conception des plans de zonage (Pièces 5A et 5B) s'avèrent n'être pas à jour des habitations réellement existantes. Dans l'ensemble, le projet de PLU semble souffrir d'un **manque d'approche de terrain, de travail à une échelle parcellaire.**

- **Le manque de prise en compte de la concertation publique :**

Le dossier propose en pièce administrative 2Bis, le bilan de la concertation. Ce dernier indique que « 27 requêtes et questions ont été consignées au registre, 26 d'entre elles portaient sur des demandes individuelles, une seule portait sur le document en général, que 18 requêtes ont été prises en compte avec un avis « en partie au moins, favorable ».

Toutefois, **aucun élément ne permet de prendre connaissance de la façon dont les requêtes ont été prises en compte**, ni les raisons pour lesquelles certaines remarques n'ont pas reçu une suite favorable.

Hors, plusieurs requérants ayant participé à l'enquête et formulé une remarque, ont indiqué avoir participé également à la concertation publique, **sans avoir eu de retour du Maître d'Ouvrage sur les revendications/remarques/questions** qu'ils ont pu formuler.

- **L'évaluation environnementale :**

La Commune a, à juste titre, suivi l'avis de la MRAe dispensant l'élaboration du PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale. La MRAe fonde son avis en partie, sur le fait que le projet de PLU respecte les dispositions du Scot « Pays des Paillons » et du SRCE sur la Commune de Berre-les-Alpes, notamment en matière d'environnement et de préservation de la nature.

Toutefois, SCoT comme SRCE, proposent des « zonages » imprécis se fondant sur des expertises réalisées à une échelle supra communale, peu adaptée aux réalités de terrain.

**La réalisation d'une évaluation environnementale aurait représenté un « plus » incontestable pour la qualité et la précision du dossier de PLU,** notamment de son zonage, d'autant que le territoire communal propose un environnement de qualité.

### **3.6. Les « investigations » complémentaires du CE.**

#### **3.6.1. Les échanges avec la Commune.**

A l'issue de chaque permanence, des réunions spontanées ont été tenues en vue d'informer le Maître d'Ouvrage du déroulement des permanences, et du fond des remarques formulées par les requérants.

De nombreux échanges de mails et téléphoniques ont également appuyé la communication relative au déroulement de l'enquête.

Ces actions de bon sens ont permis de solliciter la Commune et/ou son bureau d'études conseils CITADIA sur des points d'incertitude en vue d'obtenir au fur et à mesure, des éléments de réponse, par exemple sur la thématique des Espaces Verts Protégés dits EVP, sur la définition et la justification des zonages du PLU...

#### **3.6.2. Réunion avec la DDTM 06.**

Par ailleurs, **le 01 Juin 2017**, j'ai sollicité un RDV avec Monsieur Laurent COLLIN du Service de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en charge du suivi et de l'instruction du PLU de Berre-les-Alpes, en ayant pour objectif d'éclairer mes connaissances sur les points suivants :

- **L'application des dispositions de la « Loi Montagne »**, à laquelle est soumise la Commune de Berre-les-Alpes, et notamment sur le principe de continuité/discontinuité urbaine,
- **Les conséquences de l'utilisation et de l'application de l'article L 151-23** du Code de l'Urbanisme sur les Espaces Verts Protégés

(EVP) pour les PLU et les citoyens, notamment dans les zones UC et UD de ce dernier,

### 3.6.3. Les visites in situ complémentaires.

En date du **09 Avril 2017**, une visite « guidée » sur sites a été réalisée en vue de parcourir l'ensemble du territoire de la Commune, de visualiser ses contraintes physiques, environnementales et les différentes zones (zones U, A et N).

**Le 02 Juin 2017**, à la demande de nombreux requérants, j'ai organisé plusieurs visites ciblées parfois en présence des requérants eux même, c'est-à-dire, sur rendez-vous,, destinées à vérifier les dires m'ayant été rapportés lors de mes permanences ou bien à travers les remarques reçues.

Toutes les demandes de RDV n'ont pas été satisfaites, certaines situations ne justifiant pas un déplacement de ma part.

Le même jour, j'ai réalisé plusieurs visites sur d'autres sites de la Commune, en vue de vérifier les dires de plusieurs requérants. In fine, les sites suivants ont été visités (et photographiés) :

- Chemin du Bouira,
- Chemin de la Colle d'Ampuons,
- Chemin du Château d'eau,
- Chemin de la Colle d'Ampuons,
- Chemin du Narbin,
- Chemin des Gerrps,

- Chemin du Tournet,
- Route du Plan Marlet,
- Chemin du Freschier,
- Avenue Borriglione,
- Chemin des Clau,
- Route de la Vallée,
- Quartier des Ourdres supérieurs/inférieurs,
- Quartier/Chemin de Serembolla.

Enfin, le 16 Juin 2017 de 13h à 14 (jour de la permanence N°4), un dernier rendez-vous a été pris avec une requérante du quartier de Narbin pour visiter le site de sa propriété.

## 4. Le déroulement de l'enquête publique.



#### 4.1. Ouverture et clôture de l'enquête et des registres.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, j'ai ouvert et clos les registres d'enquête lors de la première et de la dernière permanence que j'ai tenue en Mairie de Berre-les-Alpes, à savoir **le 15 Mai 2017 et le 16 Juin 2017**.

#### 4.2. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun n'incident ne s'est produit, toutes les permanences prévues ont été tenues, le dossier d'enquête et les registres sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête tant dans leur version papier qu'informatique et aucune remarque n'a été formulée ou reçue hors délais.

Malgré une forte incompréhension sur les choix de la commune en matière de zonage et de définition des zones urbanisées ou à urbaniser, le climat s'est avéré être très courtois et constructif.

Les participants ayant été déçus de la finalité et de l'efficacité de la concertation publique, ont en conséquence montré **une forte attente sur le déroulement de l'enquête publique et du Commissaire Enquêteur**, pour faire entendre leurs revendications, demandes, observations...

#### 4.3. Le bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête publique.

Il ressort de l'organisation de cette enquête, une forte participation du public.

Lors de mes permanences, **67 personnes/groupes de personnes** ont participés à l'enquête pour :

- prendre connaissance des dossiers mis à l'enquête – s'informer, poser des questions,
- formuler des remarques écrites sur le registre, ou orales, ou par courriers annexés au registre,

**Aucune demande n'a porté sur le zonage d'assainissement, ni à l'écrit, ni à l'oral. Toutes les remarques formulées ont portées sur le projet de PLU de la Commune, ainsi :**

- **14 Remarques ont été portées directement au registre d'enquête,**
- **33 Courriers papiers et Mails ont été réceptionnés et annexés au registre.**

Aucune remarque n'a porté sur le zonage d'assainissement. Les remarques portées sur le projet de PLU ont concerné :

- Des demandes personnelles liées à des intérêts privés de modification du zonage,
- Des demandes techniques liées aux possibilités d'urbanisme en fonction du zonage et du règlement du PLU,
- Des interrogations/remises en question de l'utilisation de l'article L151-23 sur les Espaces Verts Classés : applications, conséquences, demandes particulières de réduction/suppression d'EVP,
- Des remarques et demandes d'adaptation des distances de recul des constructions par rapport aux limites de propriété/voieries,

#### 4.4. L'élaboration du PV de synthèse.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai établi un procès verbal de synthèse présentant les observations reçues durant l'enquête par mails, courriers ou directement portées au registre. Il fait état :

- Des observations, questions, propositions ou contre-propositions portées à l'oral et à l'écrit dans le registre d'enquête, par le public

ayant participé à l'enquête publique ouverte le lundi 15/05/2017 et clôturée le vendredi 16/06/2017,

- Des observations, questions, propositions ou contre-propositions portées par le public par courriers et mails, adressées au Commissaire Enquêteur et annexés au registre d'enquête,

Pour la restitution du PV de synthèse, une réunion de travail a été organisée 7 jours après la clôture de la dernière permanence, soit le **23 Juin 2017**. Toutes les requêtes ont été présentées à l'oral par mes soins et ont fait l'objet d'une pré-analyse conjointe avec le Maître d'Ouvrage. Une copie des registres et des courriers ou mails a été remise à la Commune en sus du PV.

**PV de synthèse : Cf Annexe 1.**

#### 4.5. Le report du délai de réponse et le rendu du mémoire en retour du PV de synthèse par le MO.

Bien que le Maître d'Ouvrage n'a aucune obligation de réponse au PV de synthèse, la réglementation prévoit que celles-ci doivent intervenir dans **un délai de 15 jours** à compter de la remise du PV, si le Maître d'Ouvrage souhaite répondre.

La Commune de Berre-les-Alpes m'ayant sollicité en vue d'obtenir un délai plus long d'une semaine, ses réponses me sont parvenues par un mail en date du 13 Juillet 2017.

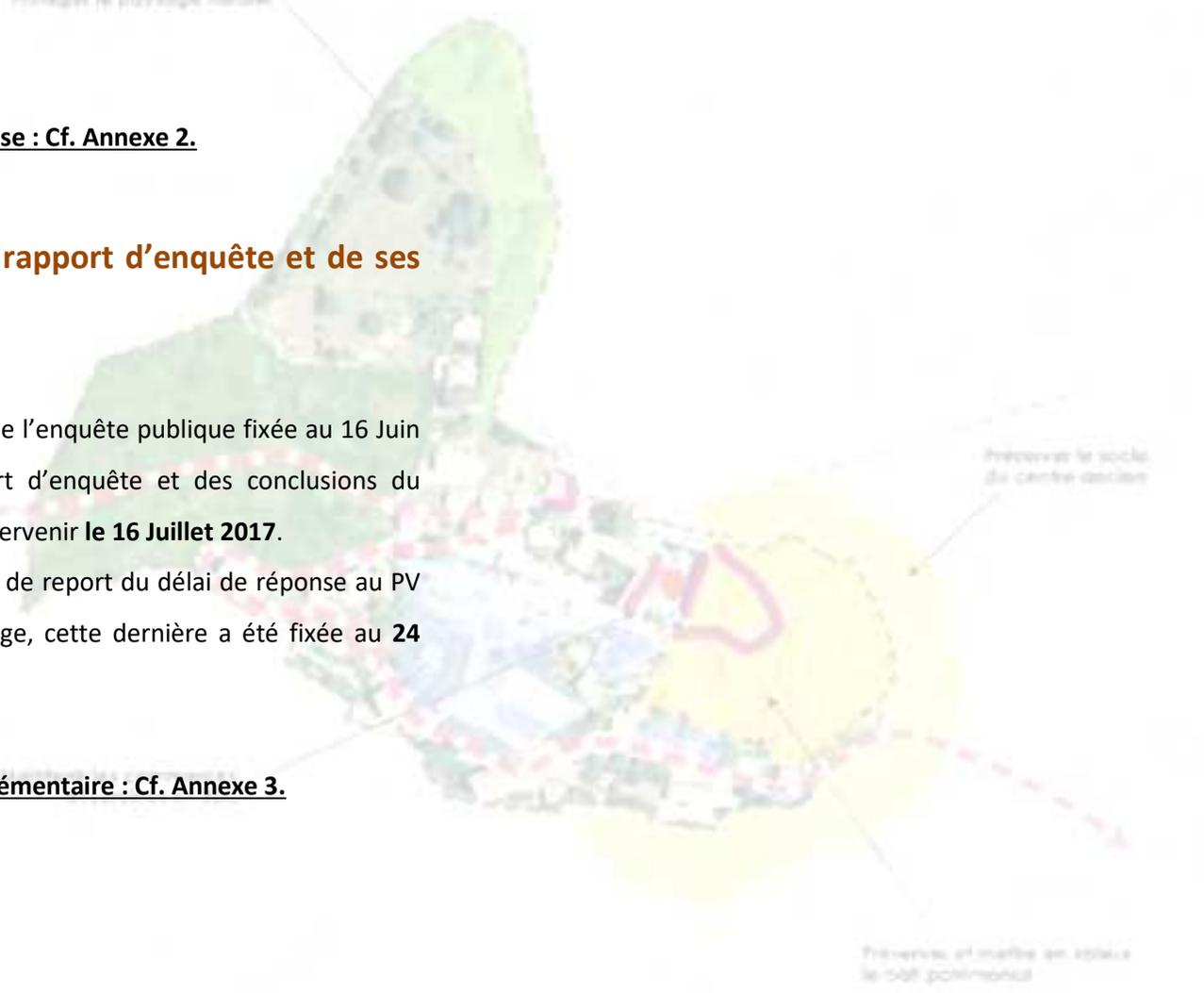
**Réponses en retour au PV de synthèse : Cf. Annexe 2.**

#### **4.6. Réunion de rendu du rapport d'enquête et de ses conclusions.**

Compte tenu de la date de clôture de l'enquête publique fixée au 16 Juin 2017, la date de rendu du rapport d'enquête et des conclusions du Commissaire Enquêteur aurait du intervenir **le 16 Juillet 2017**.

Toutefois, en raison d'une demande de report du délai de réponse au PV de synthèse par le Maître d' Ouvrage, cette dernière a été fixée au **24 Juillet 2017**.

**Courrier de demande de délai supplémentaire : Cf. Annexe 3.**



## 5. Examen des observations.



## 5.1. Les observations écrites reçues du public.

**Requérant N°1 :** Monsieur MEURGEY – 25 rue du Baou – 06 390

Berre-les-Alpes,

**Reçue le :** 15/05/2017

Observation inscrite sur le registre d'enquête N°1.

Le requérant souhaite savoir s'il est autorisé à utiliser le pare-feu du quartier du « Pas de l'Ibac », pour se rendre aux parcelles (Section ?)1123 et 1124 dont il est propriétaire, car l'accès lui a à priori été refusé par l'exploitant du pare-feu.

### **Réponse de la Commune :**

Sans objet.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette remarque ne fait pas partie de l'objet de l'enquête, toutefois, la commune doit être informée de la position non officielle de l'exploitant du pare-feu.

**Requérant N°2 :** Madame DE DOMINICIS Geneviève – Propriétaire des parcelles D253 et D 254 au lieu-dit du « Plan Marlet »– 06 390 Berre-les-Alpes,

**Reçue le :** 15/05/2017

Observation inscrite sur le registre d'enquête N°2.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

La requérante souhaite connaître les modalités d'application des dispositions règlementaires de l'article L 151-23 sur les Espace Verts Protégés (EVP), et les impacts sur sa propriété située en zone UC du zonage du PLU.

### **Réponse de la Commune :**

Il nous paraît justifié de dégager les EVP sur une partie de la parcelle. Les modalités d'application des dispositions règlementaires de l'article L 151-23 sur les Espace Verts Protégés (EVP) seront précisées.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

Les EVP représentent un « sous secteur » des zones UC et UD au droit desquels les constructions sont interdites. L'article L151-23 précise que les EVP sont protégés mais ne donne aucune disposition sur les modalités de protection.

En conséquence, il conviendrait que le règlement du PLU propose des précisions à ce sujet.

**Requérant N°3 :** Madame LESCLAUX – Propriétaire des parcelles C375, C376 au lieu-dit du « Les Ourdres Inférieurs »– 06 390 Berre-les-Alpes,

**Reçue le :** 15/05/2017

Observation inscrite sur le registre d'enquête N°3.

La requérante souhaite savoir si il lui sera possible d'aménager un chemin de desserte pour son habitation située en zone N du PLU.

**Réponse de la Commune :**

Oui elle peut faire son accès.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

**Requérant N°4 :** Monsieur BOTTIN Ange et Madame Marilyne BALD – 1650 Route de la Vallée - Propriétaires des parcelles C 727, 728, 729 – 06 390 Berre-les-Alpes,

**Reçue le :** 15/05/2017 et le 27/05/2017,

Observation reçue par courrier mail N°C1 du 02 Mai 2017 et N°C13 (document de 35 pages).

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

Les requérants sollicitent une modification du zonage en **vue d'intégrer leur parcelles en zone UD du PLU**. Les requérants avancent les arguments suivants :

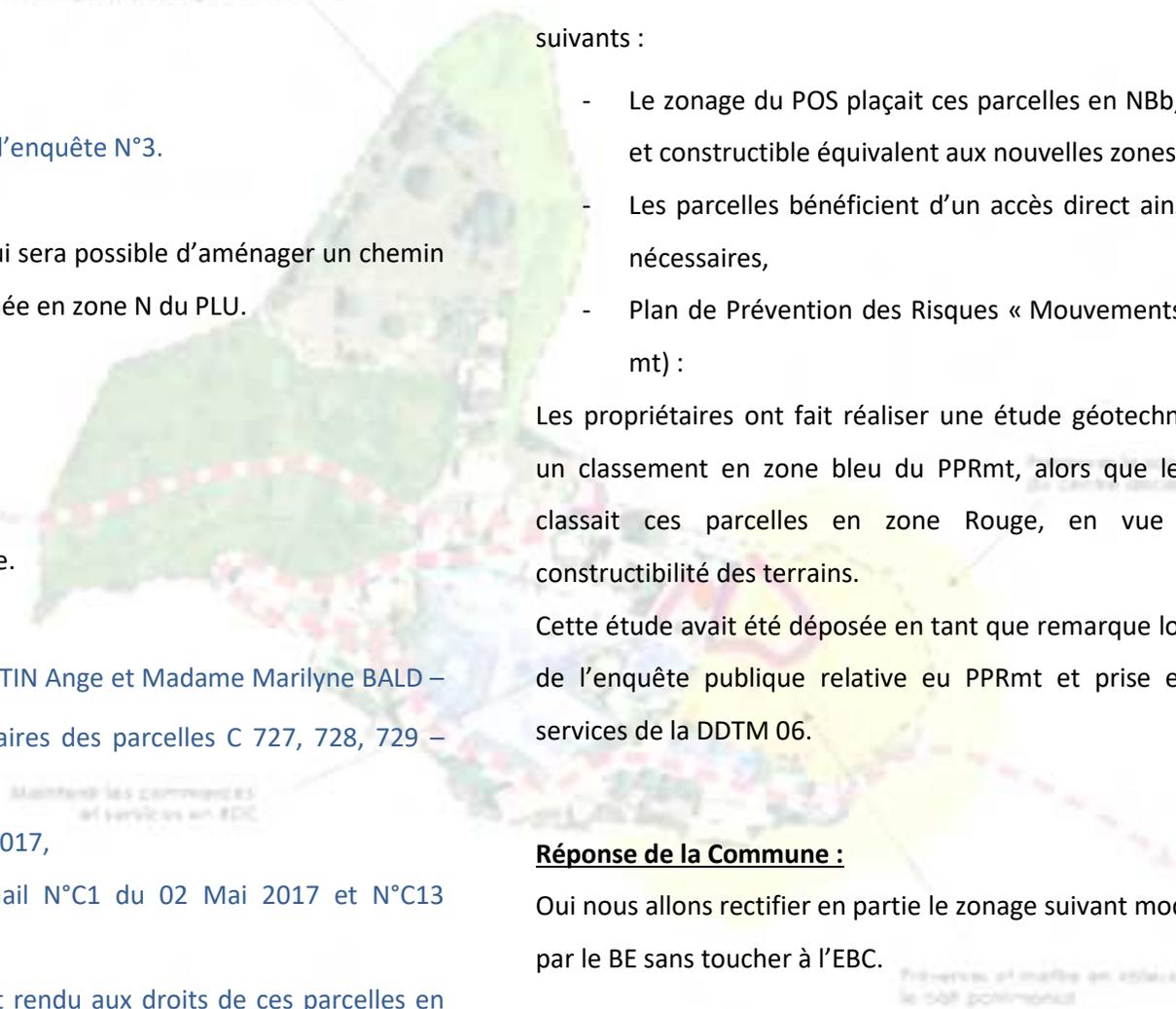
- Le zonage du POS plaçait ces parcelles en NBb, zone résidentielle et constructible équivalent aux nouvelles zones UC/UD du PLU,
- Les parcelles bénéficient d'un accès direct ainsi que des réseaux nécessaires,
- Plan de Prévention des Risques « Mouvements de Terrain » (PPR mt) :

Les propriétaires ont fait réaliser une étude géotechnique ayant permis un classement en zone bleu du PPRmt, alors que le projet de PPRmt classait ces parcelles en zone Rouge, en vue de préserver la constructibilité des terrains.

Cette étude avait été déposée en tant que remarque lors du déroulement de l'enquête publique relative au PPRmt et prise en compte par les services de la DDTM 06.

**Réponse de la Commune :**

Oui nous allons rectifier en partie le zonage suivant modification proposée par le BE sans toucher à l'EBC.



**Avis du Commissaire Enquêteur :**

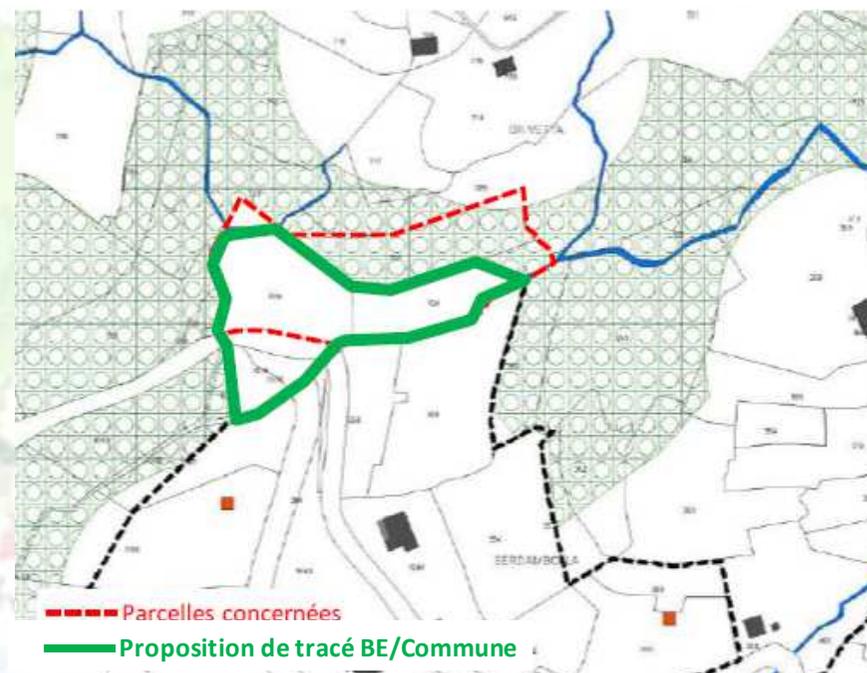
Les parcelles se situent dans la continuité d'une zone UD définie par le PLU objet de l'enquête et la demande des requérants porte sur une surface d'environ 5400m<sup>2</sup> (parcelle C 727, 728, 729). Ces parcelles se situent en zone rouge inconstructible au zonage du PPR mouvement de terrain.

Cependant, le plan de zonage du PPRmt opposable et annexé au dossier d'enquête présente une erreur matérielle reconnue par les services de la Préfecture (Cf. courrier N° C13 – Mail de Monsieur LEROUX Jean Yves – DDTM 06 – Chargé d'études Risques Naturels – 04 93 72 75 18 et Courrier de Monsieur Philippe RIBOLET, Chef du Pôle Risque)

La détermination du zonage UD du PLU aurait peut être été différente si l'erreur sur le zonage du PPRmt avait été corrigée.

En conséquence, je suis l'avis de la Commune et considère qu'une modification du tracé du zonage tel que présenté sur la plan ci après serait judicieuse.

La DDTM devra communiquer à la Commune, les plans à jour du zonage du PPR.



**Requérant N°5 :** Monsieur Emile DELCROIX (SCI RODEL) -  
Propriétaires des parcelles D 835, 836, 178, 179 – 47 Route de Barra  
Nuech – 06390 Berre-Les-Alpes,

**Reçue le :** 15/05/2017, le 18/05/2017 et le 29/05/2017

Observation reçue par courrier mail N°C2 du 02 Mai 2017, N°C3 du  
10/05/2017, N°C7 du 18 Mai 2017.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en  
date du 02/06/2017.

Le requérant sollicite une modification du zonage UC du PLU en vue  
d'intégrer les parcelles D927 et 961 appartenant à Monsieur Fabrice  
BOUVARD et D830, 831, 928 et 929 appartenant à Monsieur Jean Pierre  
ADRIANO dans la zone N voisine. Le requérant avance les arguments  
suivants :

- La nature géologique des sol étant de la roche mère, ne permet pas la création d'espace verts tels qu'imposés par le règlement du PLU (article 13), ni la mise en place d'un assainissement non collectif,
- Les parcelles ne bénéficient d'aucun accès, et la déclivité ne permet pas sa création,
- L'aménagement de ces parcelles engendrerait une entrave à l'écoulement des eaux pluviales, car nécessiterait des remblais importants,

- Ces parcelles constituent un pare-feu naturel en cas d'incendie dont le risque sur la commune est important,
- Une construction nouvelle au droit de ces parcelles serait préjudiciable pour la vue remarquable des voisins, le requérant rappelle l'historique remarquable de sa propriété, dont l'âme tient à la vue lointaine depuis son habitation
- La proximité des parcelles avec celles du requérant engendrerait la perte de l'intimité personnelle en cas de nouvelle construction,

**Réponse de la Commune :**

La demande est clairement motivée par une volonté de ne pas avoir de voisin. L'argument de l'assainissement individuel devra être traité en cas d'autorisation d'urbanisme. Le dessin actuel de la zone nous paraît cohérent. L'argument du « pare-feu » n'est pas valable, une parcelle bâtie offrant les mêmes protections. Nous maintenons la zone dans l'état.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je rejoins l'avis de la Commune.

**Requérant N°6 :** Madame VIVAUDO Christiane – 16 Chemin du Moulin Neuf – 06440 La-Grave-de-Peille – Propriétaire de la parcelle D1185 au droit de l'avenue de « la Colle d'Ampuons » et du « Chemin de Gerps »

**Reçue le :** 17/05/2017,

Observation reçue par courrier mail N°C4 du 17 Mai 2017,

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

Le requérant s'étonne de la présence d'un corridor écologique au droit de sa parcelle et sollicite la réduction de son emprise dans sa largeur au droit de sa parcelle.

**Réponse de la Commune :**

Les corridors écologiques sont inscrits au SCoT et le SRCE indique l'importance de leur maintien, mais on va si possible le rétrécir un peu pour donner satisfaction au demandeur.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Globalement, le requérant soulève la problématique de l'application des dispositions règlementaires de l'article L 151-23 sur les Espace Verts Protégés (EVP), et les impacts sur sa propriété située en zone UC du zonage du PLU.

Le projet de PLU doit être compatible avec le Scot et le SRCE dont les dispositions s'imposent au PLU. En revanche, ces documents proposent des « zonages » imprécis se fondant sur des expertises réalisées à une

échelle supra communale, peu adaptée aux réalités de terrain. La réalisation d'une évaluation environnementale aurait représenté un « plus » incontestable pour la qualité et la précision du dossier de PLU, notamment de son zonage.

**Enfin, la commune doit se positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si cet EVP sera réduit, ou si il ne le sera pas.**

**Requérant N°7 :** Madame Valérie LEROUX – 434 Chemin de Narbin – 06390 – Berre-les-Alpes - – Propriétaire des parcelles D592, 593, et 594,

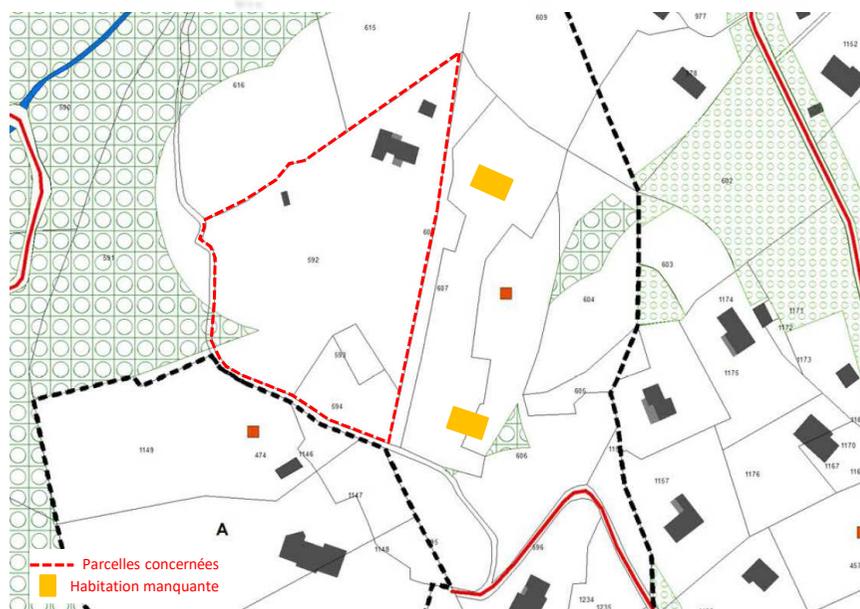
**Reçue le :** 17/05/2017,

Observation reçue par courrier mail N°C5 du 17 Mai 2017,

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

Le requérant sollicite une modification du zonage en vue d'intégrer leur parcelles en zone UC du PLU en conservant le tracé de la zone NBb du POS.

Le requérant avance l'argument suivant : les plans du cadastre sont erronés et ne permettent pas de visualiser les constructions existantes, les parcelles passées en zone N sont en réalité construites et doivent donc être intégrées à la zone UC.



### Réponse de la Commune :

L'élaboration d'un PLU n'a pas pour but de retranscrire le POS mais de créer un nouveau document d'urbanisme répondant à de nouvelles logiques et de nouvelles lois. L'argument de l'hérédité de la zone NB est donc non recevable.

En ce qui concerne le cadastre non mis à jour, ni le site cadastre.gouv, ni géoportail ne permettent de les localiser.

Seule une construction manquante, que nous avons indiquée, est effectivement mal localisée.

Néanmoins les parcelles de Mme Leroux, ainsi que celles de Mme Figlièra, Mme Mandrile et M et Mme Planet constituant **un ensemble bâti nous allons essayer de les rattacher en partie à la zone UC.**

### Avis du Commissaire Enquêteur :

Les parcelles du requérant représentent 8850m<sup>2</sup>, sa demande porte sur une surface d'environ 5740 m<sup>2</sup>, correspondant au zonage du POS, NBb.

Les POS datent de 1967. Même s'ils sont régulièrement révisés par les communes, les POS ne répondent plus aux mêmes exigences qu'il y a 35 ans, les villes se sont métamorphosées : elles se sont étalées, divisées entre lieux de vie, de travail, de commerce, de loisirs...

C'est ce constat et la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable qui a guidé l'élaboration de la loi "solidarité et renouvellement urbain" et la création du Plan Local d'Urbanisme afin de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable.

En conséquence, le zonage « POS » ne peut être un argument pour la détermination du zonage « PLU ».

En revanche, je comprends le désarroi de la requérante, dont les terrains bénéficiant d'une valeur de « constructibles » soient au PLU, destinés à bénéficier d'une valeur « inconstructible », engendrant une perte financière et bloquant les projets personnels de construction de la requérante. **Je note également que cette demande avait déjà été soumise à la Commune lors de la concertation publique.**

Aussi, je partage la proposition de la Commune « d'essayer de rattacher » en partie à la zone UC, mais je considère que **la Commune doit se positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si ce rattachement sera effectif, et dans quelles proportions.**

**Requérant N°8 :** Madame Maud HEZARD –153 allée de la Roche d'Argent – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire des parcelles D287, 296, A 366 et A703,

**Reçue le :** 18/05/2017,

Observation reçue par courrier mail N°C6 du 18 Mai 2017,

Le requérant sollicite une modification du zonage en vue d'intégrer une partie de la parcelle D287 en zone UC du PLU tenant compte des caractéristiques topographiques de cette parcelle.



**Réponse de la Commune :**

La Commune va lui donner satisfaction suivant plan présenté, Cette demande est recevable car elle ne modifie qu'à la marge la forme urbaine du quartier.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire, sous réserve d'un nouveau traçage effectué concrètement en fonction de la topographie du site.

**Requérant N°9 :** Monsieur BENCI Philippe – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire de la parcelle D1032,

**Reçue le :** 19/05/2017 et le 29/05/2017,

Observation reçue par courrier mail N°C8 du 19 Mai 2017 et portée au registre le 29/05/2017 par la remarque N°8.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

- Le requérant souhaite connaître les modalités d'application des dispositions réglementaires de l'article L 151-23 sur les Espaces Verts Protégés (EVP), et les impacts sur sa propriété située en zone UC du zonage du PLU.
- Le requérant considère que les distances imposées par le nouveau document d'urbanisme pour toute nouvelle construction, vis-à-vis

des limites de propriété et des voiries, sont trop contraignantes et sollicite à ce qu'elles soient réduites.

**Réponse de la Commune :**

Pour les EVP même réponse qu'au 6 on va essayer de lui laisser un peu plus de latitude pour l'implantation d'une construction.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

- Sur les EVP :

Je n'ai aucun commentaire supplémentaire à rajouter mais j'invite la Commune à se **positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si cet EVP sera réduit, ou si il ne le sera pas.**

- Sur les distances de reculs :

Je partage l'avis du requérant et je propose à la Commune de réduire ces dernières respectivement à 5 et 7m.

**Requérant N°10 :** Monsieur et Madame KOELCH Christophe et Audrey, 5 Impasse du Four – 06390 Berre-les-Alpes  
Propriétaire des parcelles C 362, 363, 365 et 368 au lieu dit « SEREMBOLLA »,

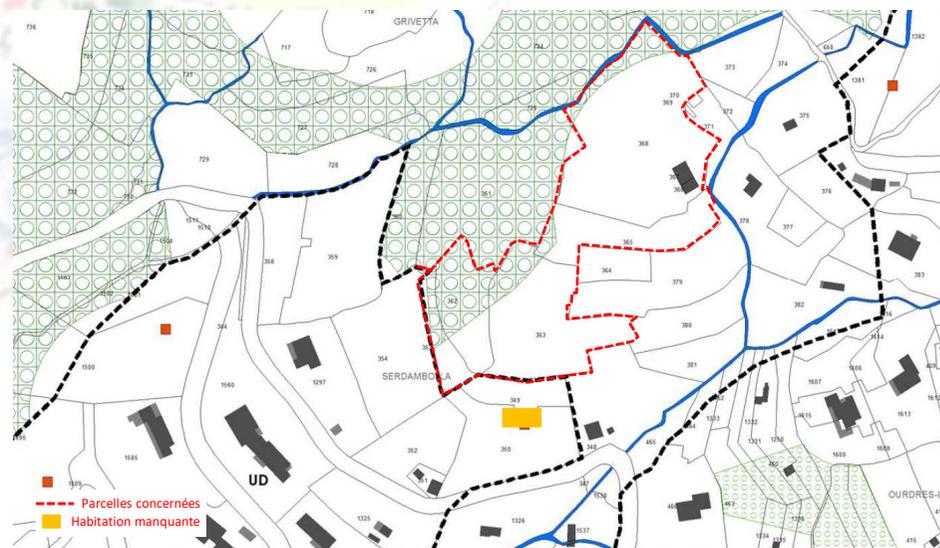
**Reçue le :** 27/05/2017

Observation reçue par courrier mail N°C9 du 15 Mai 2017 et par courrier le 27/05/2017.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017 et en présence des propriétaires.

Les requérants sollicitent une modification du zonage en vue d'intégrer les parcelles concernées dans la zone UD du PLU. Les requérants avancent les arguments suivants :

- Le zonage du POS plaçait ces parcelles en NBb, zone résidentielle et constructible équivalent aux nouvelles zones UC/UD du PLU,
- Les parcelles bénéficient d'un accès direct ainsi que des réseaux nécessaires,
- La propriété est limitrophe d'une zone UD, dont certaines parcelles voisines sont bâties,
- Le tracé du zonage a manifestement été établi que sur la base de photographies aériennes ne permettant pas une juste appréciation des réalités de terrain.



**Réponse de la Commune :**

Au-delà de l'application de la loi Montagne, ces parcelles, comme beaucoup d'autres dans le secteur, ont été l'objet de débats sur la qualité de la desserte et des réseaux. Leur non constructibilité est donc justifié à ce titre. Mais nous allons étudier avec le bureau d'étude s'il y a possibilité de rattacher à la zone UD une partie du terrain situé au sud, directement en contact avec les constructions en contre bas, sans déséquilibrer le document.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

L'application de la Loi Montagne n'est effectivement pas simple, ni pour le profane, ni pour l'expert. L'analyse de terrain que j'ai pu conduire, comme mon interprétation cartographique me conduit à conclure qu'au moins une partie de la propriété des requérants est compatible avec la Loi Montagne et « éligible » pour intégrer le zonage UD dont elle est limitrophe et qui accueille des habitations. Les parcelles bénéficient d'un accès direct sur la voie publique ainsi que des réseaux nécessaires à leur viabilisation.

Je propose au Maître d'Ouvrage d'intégrer en zone UD, à minima la parcelle C363 sauf pour sa partie en EBC. **Je note également que cette demande avait déjà été soumise à la Commune lors de la concertation publique.**

**La Commune doit se positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si ce rattachement sera effectif, et dans quelles proportions.**

**Requérant N°11 :** Monsieur ROSSET Jean Pierre – 31-33 Avenue Alfred BORRIGLIONE – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire de la parcelle D769 et D770,

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observation reçue par courrier N°C10 non daté.

- Le requérant demande que la distance par rapport aux limites de voiries soit considérée à partir de l'axe de la voirie et non de la limite de voirie,
- Le requérant remarque que sa parcelle N°769 se situe, pour partie en zone UA, et pour partie en zone UB, il demande que la totalité de la propriété soit intégrée à la zone UA,
- Souhaite obtenir un accès pour sa parcelle 769 depuis l'avenue Granet,

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La dernière des demandes du requérant ne fait pas partie de l'objet de l'enquête.

**Réponse de la Commune :**

Les marges de recul sont toujours calculées par rapport aux limites, et non au centre, des voies.

La zone UA permet une constructibilité sur l'intégralité de la parcelle. Ce n'est pas la volonté sur l'entrée de village, d'où un classement en zone UB.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

**Requérant N°12 :** Monsieur Bernard et Geneviève MARTINEZ – 142

Chemin des Ourdres – 06390 Berre-les-Alpes,

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observation portée au registre N°4.

- Les requérants demandent que les distances imposées par le nouveau document d'urbanisme pour toute nouvelle construction, vis-à-vis des limites de propriété et des voiries, soient respectivement fixées à 7m et à 5m,
- Les requérants demandent que la distance par rapport aux limites de voiries soit considérée à partir de l'axe de la voirie et non de la limite de voirie,

**Réponse de la Commune :**

Les marges de recul sont toujours calculées par rapport aux limites, et non au centre, des voies.

Concernant les règles de prospects, elles sont issues d'un choix municipal

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

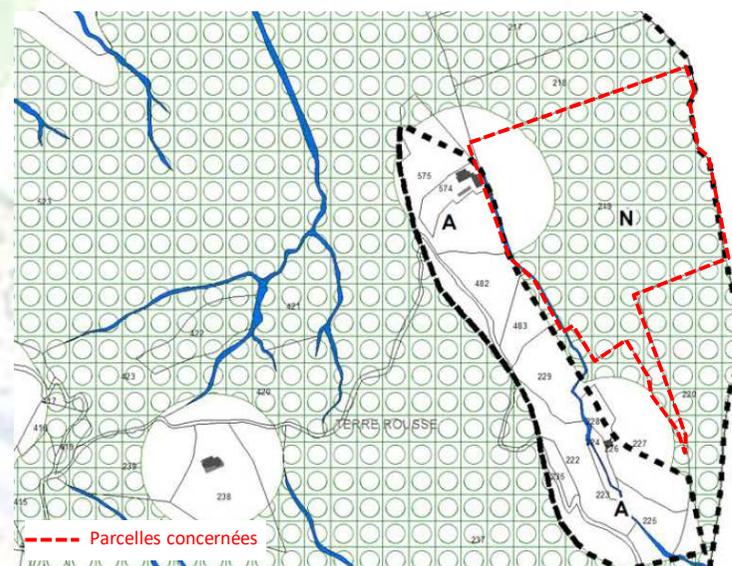
Sur les distances de recul, je partage l'avis du requérant et je propose à la Commune de réduire ces dernières respectivement à 5 et 7m.

**Requérant N°13 :** Monsieur ZAMBELLI Jean Marc – 330 Chemin de Terre Rousse – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire de la parcelle (Section ?) « 219 »,

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observation portée au registre N°5.

Etant agriculteur, le requérant demande que sa parcelle soit classée en agricole.



**Réponse de la Commune :**

Oui à cette demande mais uniquement sur une bande parallèle à la zone A, par contre tout le haut de la parcelle étant constituée d'une forêt de pins et très en pente, devra rester en zone N.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

**Requérant N°14 :** Monsieur BERMOND Jean – 24 Rue de Nice – 06440 L'Escarène - Propriétaire des parcelles C 113, 114, 115, 116, 117, 118 au lieu dit de « Colla Donna ».

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observation portée au registre N°6 et courrier annexé N°C11.

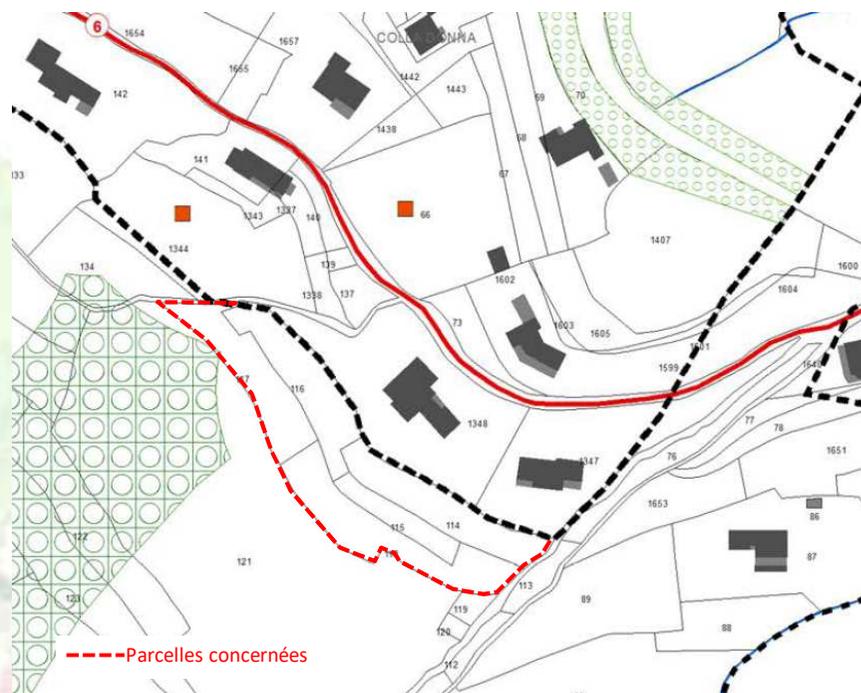
**Autre :** Je me suis personnellement rendu en présence du propriétaire aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

Le requérant sollicite une modification du zonage en vue d'intégrer les parcelles concernées dans la zone UD du PLU. Le requérant avance les arguments suivants :

- Le zonage du POS plaçant ces parcelles en NBb, zone résidentielle et constructible équivalent aux nouvelles zones UC/UD du PLU,
- Les parcelles bénéficient des réseaux nécessaires,
- Un accès direct aux parcelles peut être créé depuis un chemin communal,
- Les parcelles se situent à proximité immédiate de maisons existantes,
- Le requérant a déposé une demande de permis de construire dont l'instruction est en cours.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande du requérant porte sur une surface d'environ 3000m<sup>2</sup>.



**Réponse de la Commune :**

Le requérant a déposé un permis sous le régime actuel du RNU. Il ressort de l'instruction qu'il n'y a pas d'opposition par rapport à la loi montagne. Ce terrain pourrait être intégré à la zone UD.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je partage l'avis de la Commune.

**Requérant N°15 :** Madame Sylviane MARCELIN - DUJARDIN et Monsieur Laurent DUJARDIN – Propriété Les Pins – 260 Avenue de la Colle d'Ampuons – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire de la parcelle D42, 114, 115, 116, 117, 118 au lieu dit de « Plantaïa ».

**Reçue le :** 27/05/2017 et le 16/06/2017,  
Observations par courrier annexé N°C12 et par courrier mail annexé N°C32.

Le requérant ne conteste pas le zonage définie au droit de sa parcelle (UC et N) mais conteste le sous secteur engendré par la délimitation d'EVP dans la partie en zone UC, qui, selon lui, n'est pas cohérent avec la réalité de la propriété. Cette situation est d'autant plus préjudiciable que le sous secteur EVP engendre l'inconstructibilité des terrains. Au droit de sa propriété, sont placés en EVP les surfaces imperméabilisées suivantes :

- Terrain de tennis,
- Voies d'accès,

Le requérant apporte les preuves de ses dires à travers plusieurs pièces graphiques : photographies, plans...le requérant demande à ce que le sous secteur EVP soit retiré de ces derniers aménagements.

Par ailleurs, le requérant indique que la justification même de cet EVP par l'OAP N°2 instituant un corridor écologique traversant sa propriété ne se justifie pas au regard des boisements et de l'emprise des espaces végétalisés visualisables sur photographies aériennes.

Le requérant souligne en outre, que l'article 4 du PLU sur les dispositions générales, n'informe pas clairement sur l'inconstructibilité au droit des EVP.

**Réponse de la Commune :**

Les EVP seront mis à jour par rapport aux aménagements cités, une plus grande latitude sera laissée autour des constructions existantes.

L'emprise de l'EVP et du corridor est en revanche largement justifié au regard de la qualité et de la quantité des boisements présents sur la parcelle 42. La voie d'accès existante pourra bien sur être maintenue.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

- Sur les EVP :

Je n'ai aucun commentaire supplémentaire à rajouter dans la mesure où la Commune donne un avis favorable ferme et sans équivoque.

- Sur les corridors écologiques :

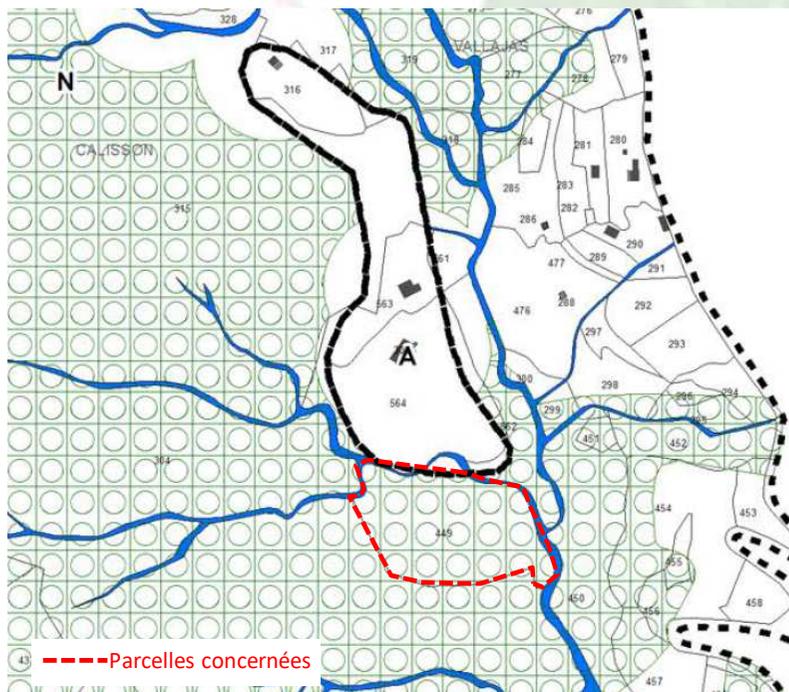
La présence de boisements en elle-même ne suffit pas pour identifier un corridor écologique dont les caractéristiques sont aussi fonction des espèces considérées. Seule, la réalisation d'une évaluation environnementale aurait permis de conclure en sa véracité.

**Requérant N°16 :** Madame Katia ANSELME – Le Chèvrefeuille – 5 Impasse Achille – 06300 Nice - Propriétaire de la parcelle B 449 au lieu dit de « Calisson ».

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observations par courrier annexé N°C14.

La requérante sollicite le classement en zone agricole de sa parcelle classée en N au PLU, recevant une oliverie, exploitée par sa mère Suzanne, recevant pour son exploitation des « Droits à Paiement Unique ». Cette parcelle, contigüe à la propriété familiale classée en zone A, reçoit un bassin fermé de stockage d'eau.



**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante porte sur une surface d'environ 8300m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Commune :**

A moins d'une erreur de notre part, une simple consultation de la photo aérienne permet de voir que c'est injustifié, il n'y a pas d'oliviers c'est une forêt de pins, donc nous maintenons la délimitation de la zone A

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante est justifiée si les terrains sont effectivement exploités, il appartient à la Commune de vérifier ce point au-delà de photographie aérienne.

**Requérant N°17 :** Monsieur PEPPOLONI Bruno et Marylin – 60 Piste des Combes – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire des parcelles C 570-858-586-587.

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observations par courrier annexé N°C15.

Les requérants sollicitent une modification du zonage en vue d'intégrer leur parcelles en zone UD du PLU. Les requérants avancent les arguments suivants :

- Le zonage du POS plaçait ces parcelles en NBB, zone résidentielle et constructible équivalent aux nouvelles zones UC/UD du PLU,
- Les parcelles bénéficient d'un accès direct ainsi que des réseaux nécessaires,

- Au droit de la parcelle C586, les requérants ont obtenu un permis de construire N°00601508G5 en 2009, grâce auquel ils ont construit une habitation en 2010, qui malgré son caractère récent, risque de se retrouver en zone N. Le requérant souligne que cette habitation ne figure pas sur les plans du PLU, n'étant pas à jour.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande des requérants porte sur une surface d'environ 4900m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Commune :**

La maison n'est pas manquante, elle est signalée comme présente sur la parcelle par un carré de couleur. La localisation n'est certes pas exacte, mais nous ne pouvons pas nous substituer aux services du cadastre. L'essentiel est bien de montrer que la parcelle est bâtie.

Cette zone N a été instaurée en partie pour maintenir au mieux une couronne autour du socle du village et une coupure d'urbanisation entre les quartiers. Quelques parcelles peuvent toutefois être incluses dans la zone U sans déséquilibrer le document.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La réponse proposée par la Commune sur le sujet de la réintégration de la parcelle du requérant en zone UC n'est pas satisfaisante dans la mesure où elle n'indique pas clairement si elle entend répondre favorablement à la demande de la requérante.

**La Commune doit se positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si ce rattachement sera effectif, et dans quelles proportions.**

Compte tenu de la situation géographique de la propriété, située à proximité immédiate d'une zone UC, entourée à moins de 50m d'habitations existantes, desservie par les réseaux et ayant fait l'objet en 2010, de la construction d'une habitation nouvelle, je considère que l'ensemble des caractéristique nécessaires pour intégrer les parcelles en zones UC sont réunies.



**Requérant N°18 :** Monsieur Gérard GUILLAUME – 32 Avenue Borriglione – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire des parcelles (Section ?) 65 et 72.

**Reçue le :** 27/05/2017 et le 16/06/2017

Observations portées au registre N°7 et courrier annexé N°C34.

Le requérant souligne, qu'au droit de ses parcelles, la limite de la zone UB du PLU suit les limites cadastrales alors qu'il serait plus judicieux que cette limite de zonage suive les courbes de niveau, pour permettre la réalisation éventuelle d'une construction. Il sollicite une modification du zonage et émet une proposition dans ce sens à l'aide de pièces graphiques (plans), en vue de modifier le zonage et d'intégrer en UB, une partie de la parcelle 72.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande du requérant à intégrer en UB une superficie d'environ 500m<sup>2</sup> classée actuellement en N au PLU.

**Réponse de la Commune :**

Pourquoi pas. Il faut vérifier si la proximité avec le réservoir et le cimetière est compatible avec une nouvelle construction.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La présence du cimetière et du réservoir ne peut pas être incompatible avec une modification du zonage, c'est l'attribution d'une autorisation d'urbanisme (PC) qui peut éventuellement l'être. Rien n'empêche dans un premier temps, de répondre favorablement à cette demande.

**Requérant N°19 :** Madame Koelsch Marie José – 68 Chemin des Ourdres Supérieurs – 06390 Berre-les-Alpes - Propriétaire des parcelles (Section ?) 201 et 202.

**Reçue le :** 29/05/2017,

Observations par courrier annexé N°C18.

La requérante est propriétaire de la parcelle 201 et souhaite qu'elle soit intégrée dans une zone non constructible.

**Réponse de la Commune :**

Demande sans intérêt, les propriétaires de la parcelle ne sont pas obligés de construire.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Effectivement le propriétaire n'a aucune obligation de construire sur sa parcelle mais je ne peux juger de l'intérêt de sa demande dont les considérations ne font pas partie de l'objet de l'enquête.

Je souligne en revanche qu'il est possible d'intégrer la parcelle 201 dans la bande d'EVP pour la rendre inconstructible sans que cela n'ait de conséquence sur le PLU dans son ensemble.

**Requérant N°20 :** Madame ROBITAILLE Sophie – 71 impasse du rond point – 83150 BANDOL - Propriétaire des parcelles (Section ?) 1527.

**Reçue le :** 29/05/2017,

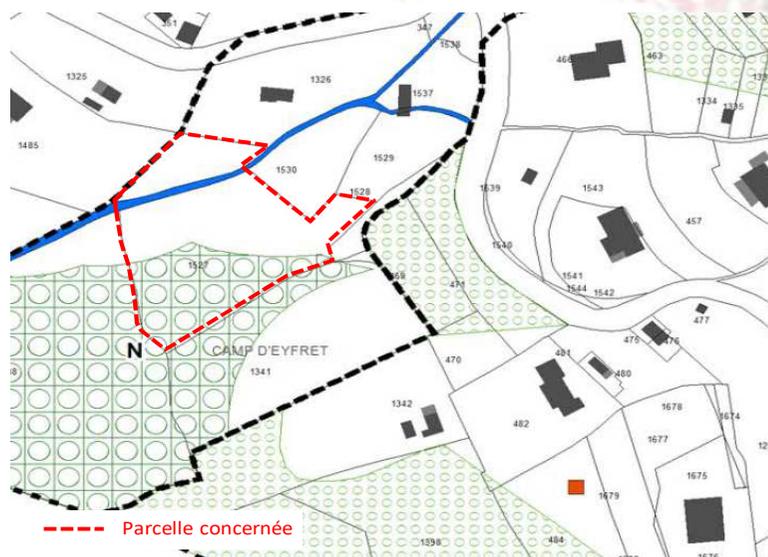
Observations par courrier annexé N°C19.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

La requérante sollicite une modification du zonage au droit de sa parcelle, pour l'intégrer à une zone UD, et propose les arguments suivants :

- Présence des réseaux nécessaires,
- Existence d'un accès à la parcelle,
- Présence à proximité d'au moins quatre habitations

La requérante, également propriétaire de la parcelle 488, ne souhaite plus que celle-ci soit rendue constructible.



**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante porte sur une surface d'environ 2300m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Commune :**

La parcelle est située dans le vallon, en partie couverte par les EBC et dans la coupure d'urbanisation souhaitée entre les deux quartiers. Il nous semble difficile d'accéder à cette requête sans déséquilibrer le document. La parcelle 488 n'est déjà pas constructible.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je partage l'avis de la Commune, d'autant que la constructibilité de cette parcelle ne serait pas compatible avec les dispositions de la Loi Montagne.

**Requérant N°21 :** Monsieur BARRAJA Bernard – 06390 Berre-les-Alpes

**Reçue le :** 29/05/2017,

Observations par courrier mail annexé N°C20.

1 - Le requérant porte des remarques sur les articles 6 et 7 du règlement du PLU, zone UC et UD et propose que les distances à respecter pour toute construction soient portées à :

- 5 mètres par rapport aux limites de propriété,
- 7 mètres par rapport au voiries,
- Article 7.2 : que les garages et annexes de moins de 3m de hauteur puissent s'implanter à 3 ou 4 mètres des limites sur les fonds de parcelles.

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

2 - Le requérant pose la question des dispositions applicables aux extensions des bâtiments existants déjà implantés sur les limites de propriété,

3- Souhaite voir préciser les dispositions sur « l'extension mesurée » des bâtiments existants en zone N.

### **Réponse de la Commune :**

Concernant les règles de prospect, elles sont issues des débats de l'équipe municipale. Si cette dernière décide, après examen des différentes requêtes, de les modifier, nous pourrions sans problème appliquer de nouvelles distances. De même pour les annexes.

Pour les extensions des bâtiments existants déjà implantés sur les limites de propriété, une précision pourra être ajoutée dans le règlement.

Les extensions de l'existant ne sont actuellement pas autorisées en zones N et A. Seules la réfection (réhabilitation) de bâtiments existants est autorisée. Nous pourrions autoriser les extensions, mais attention : il y a un risque de passage en CDPENAF.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

- Sur les distances de reculs :

Je partage l'avis du requérant et je propose à la Commune de réduire ces dernières respectivement à 5 et 7m.

- Sur les distances de reculs pour les bâtiments existants :

La Commune devra préciser le règlement du PLU sur ce point pour permettre une lecture claire des règles.

- Sur l'extension mesurée des bâtiments existant en zone N :

Il s'agit là de prendre une décision stratégique sans lien direct avec le passage à la CDPENAF. Si la Commune souhaite permettre à ses administrés de réaliser de tels aménagements sur les habitations situées en zone N, elle doit règlementer son PLU en ce sens et en conséquence, soumettre cette disposition à la CDPENAF.

Mais la conséquence d'un éventuel passage auprès de cette commission ne peut être un argument ni un frein à son choix stratégique, même si la commission a la possibilité d'émettre un avis défavorable.

Une zone N est déjà contraignante pour les personnes y résidant, il me semble que les extensions mesurées doivent être autorisées en zone N.

**Requérant N°22 :** Monsieur Georges TRUCCHI – 136 Avenue Prince Rainier III – 06 240 BEAUSOLEIL – propriétaire des parcelles C 669, D 235, D 236, C724, C726 et C 733.

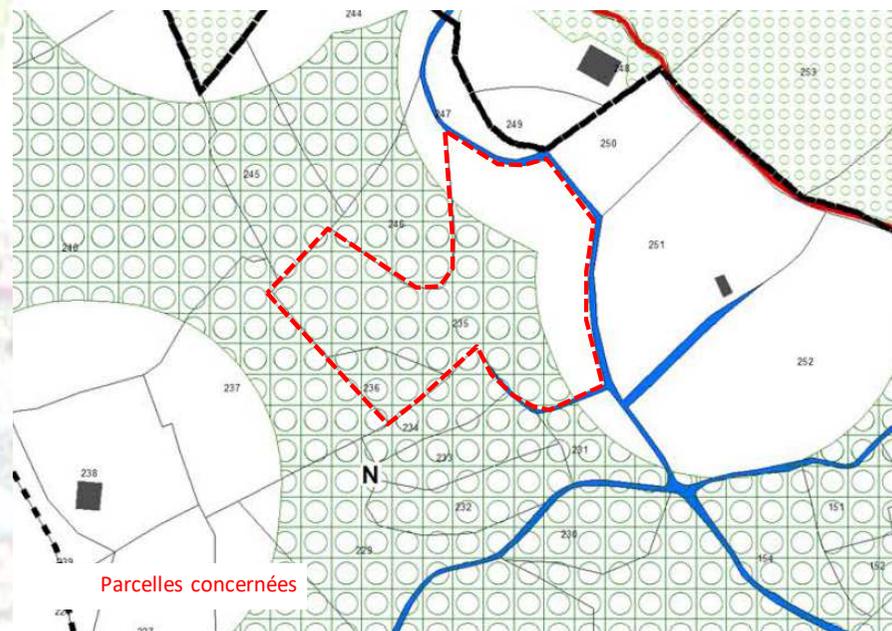
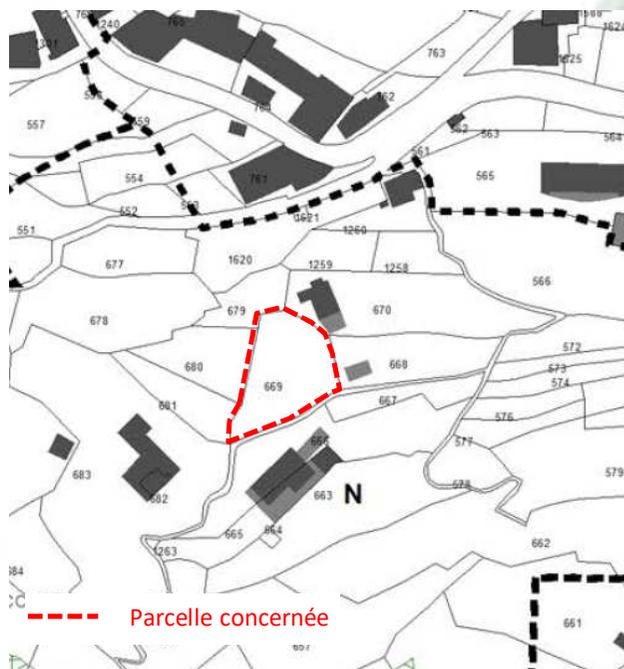
**Reçue le :** 29/05/2017,

**Observations par courrier annexé N°C21.**

Les parcelles du requérant se situent actuellement en zone N au PLU, il sollicite que leur situation soit réétudiée en vue d'en intégrer « tout ou partie » dans un zonage permettant la constructibilité de celles-ci. Le requérant considère que cette stratégie serait conforme au principe de densification de l'habitat, serait cohérente avec le principe d'homogénéité de la constructibilité, l'écologie de la commune et ses

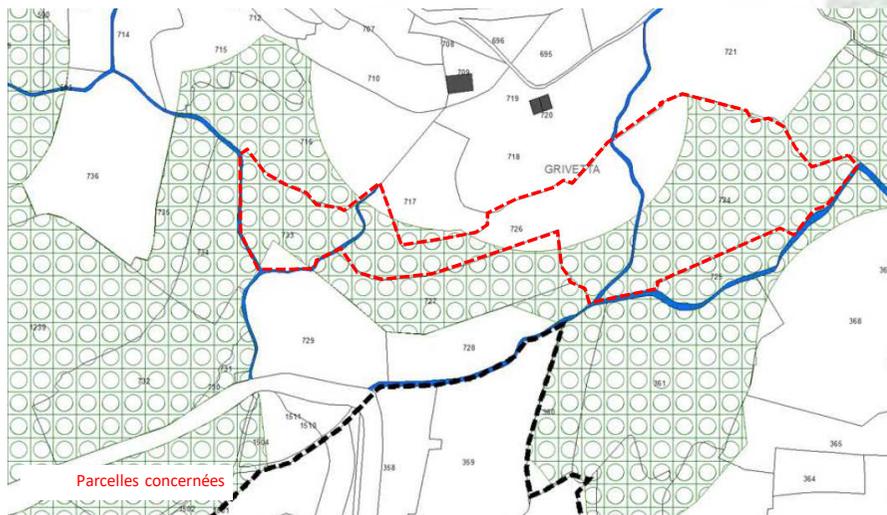
besoins d'évolution liés à la démographie. En outre, il apporte les arguments suivants :

- Parcelle C669 (Les Combes) : elle se situe à proximité du village, dispose d'un accès, est entourée de trois habitations,
- Parcelles D235 et D236 (Le Freschier) : elles se situent à proximité du village, dispose d'un accès, est entourée plusieurs habitations,



## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

- Parcelles C724 ? C726 ? C733 (Grivetta) : La propriété d'un seul tenant se constitue en partie de parcelles à faible déclivité en contrebas du village et en prolongation des Ourdres Inférieurs,



### Observations du Commissaire Enquêteur :

La demande du requérant porte sur une surface d'environ 11860m<sup>2</sup>.

### Réponse de la Commune :

Nous ne pouvons pas donner satisfaction à ces demandes. Ces opérations sont définies comme significatives, risquant d'entraîner un nouvel arrêt du document et frappés par l'application de la loi montagne pour la plupart.

### Avis du Commissaire Enquêteur :

C'est uniquement l'application des dispositions de la Loi Montagne qui doit justifier un avis défavorable sur cette demande, et non les conséquences d'une modification du zonage et je rejoins l'avis de la Commune.

**Requérant N°23 :** Madame FIGHIERA Lucette – 441 Chemin de Narbin – 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles D474, D1149, D1146.

**Reçue le :** 09/06/2017, et le 15/06/2017,

Observations par courrier mail annexé N°C22 et par courrier annexé N°C25.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu en présence du propriétaire aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017 et du 16/06/2017 en présence de la requérante.

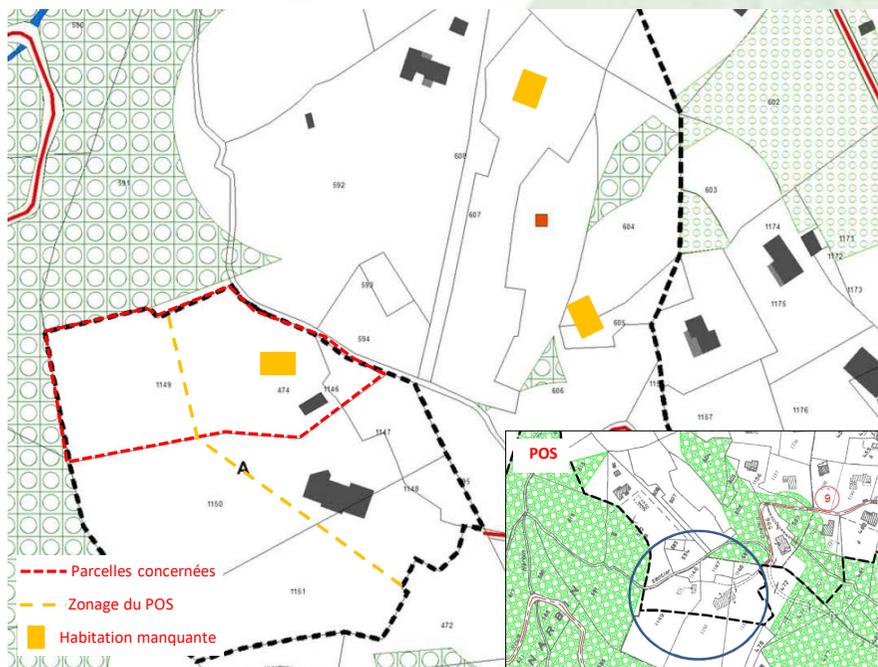
La requérante dont les parcelles sont classées en A au zonage du PLU, sollicite une modification du zonage permettant de retrouver à l'identique le zonage du POS, et de classer en zone UC, ces parcelles autrefois en zone NBb. La requérante apporte les arguments suivants :

- Que ses parcelles ne sont pas adaptées à une activité agricole, celles-ci étant construites, et voisines d'autres habitations (Mr PLANET/MME LEROUX),

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

- Que la propriété est viabilisée et dispose d'accès,
- Qu'elle se situe à proximité d'une zone UC,

Par ailleurs, la requérante souligne l'incompatibilité de ce classement avec la DTA qui identifie un espace agricole au Sud-Est du village de 20 à 50ha pourtant classé en N au PLU, alors que les secteurs de Narbin et Plan Marlet, autrefois en NBb sont classés en A et N. Elle dénonce ainsi le « pastillage » du zonage. Elle souligne également que les motivations pour classer le secteur de Narbin en A ne sont pas avancées dans le rapport de présentation.



### Observations du Commissaire Enquêteur :

La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 2500m<sup>2</sup> mais je dois souligner que pour intégrer ses parcelles en UC, les parcelles des propriétés voisines doivent également être intégrées à la zone UC, portant la surface à intégrer à environ 35000m<sup>2</sup> (Cf plan ci après). Cette solution permettrait également de répondre aux demandes de Madame LEROUX (Requérante N°7) et de Madame MANDRILLE (Requérante N°32).

### Réponse de la Commune :

Ici encore, nous mettons en avant le principe de non antériorité du POS comme argument valable.

La destination de zone agricole a été débattue en groupe de travail et a reçu l'aval de la CDPENAF.

Pour la compatibilité avec la DTA, cette dernière donne des indications qui ont une quinzaine d'années. Le SCoT s'est chargé de traduire ces orientations de manière plus précise.

Néanmoins les parcelles de Mme Leroux, ainsi que celles de Mme Figliera, Mme Mandrille et M et Mme Planet constituant un ensemble bâti nous allons essayer de les rattacher en partie à la zone UC

### Avis du Commissaire Enquêteur :

Effectivement, cette requête rejoint celles de Mme Leroux, et Mme Mandrille dont les propriétés constituent un ensemble bâti cependant mal défini, mais qu'il convient de rattacher en partie à la zone UC.

J'attire l'attention sur le fait que la demande de Monsieur PLANET est de nature différente (Requérant N°35).

Sur le sujet POS/PLU : Ma réponse concernant le font du sujet est identique à celle proposée pour le requérant N°7. **Je note également que cette demande avait déjà été soumise à la Commune lors de la concertation publique.**

Aussi, je partage la proposition de la Commune « d'essayer de rattacher » en partie à la zone UC, mais je considère que **la Commune doit se positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si ce rattachement sera effectif, et dans quelles proportions.**

**Requérant N°24 :** Mr Georges BONNETON – 2150 Chemin de la Colle d'Ampuons – 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles D689.

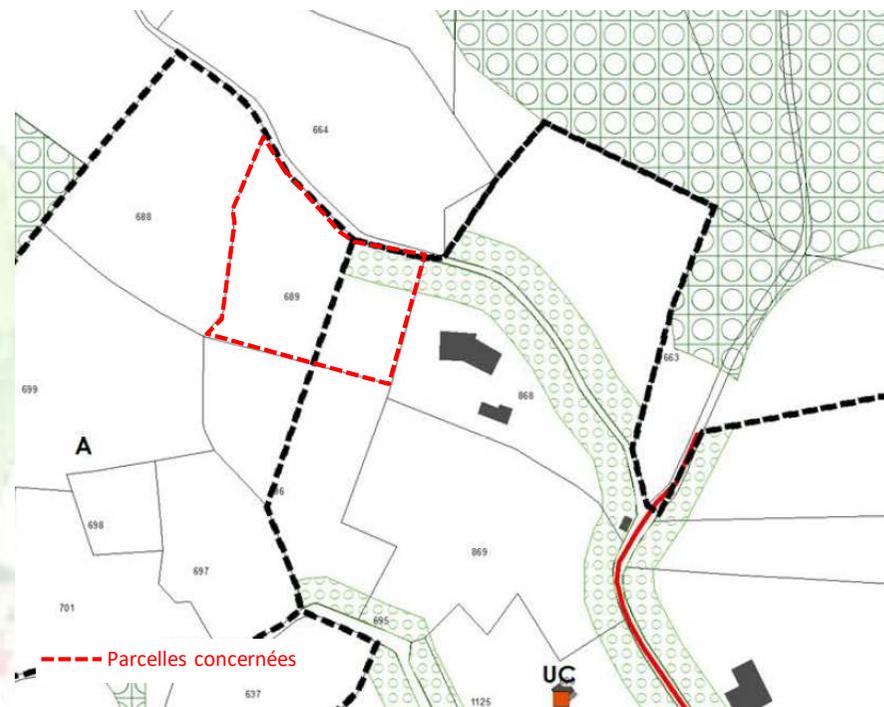
**Reçue le :** 13/06/2017,

Observations portée au registre N°9 et par courrier annexé N°C23.

- La requérante considère que les secteurs de Plan Marlet et du Freschier Ouest n'ont pas vocation à devenir constructible, et doivent être classés en A ou N,
- La requérante sollicite une modification du zonage en vue d'inscrire la totalité de sa parcelle en zone UC.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 1600m<sup>2</sup>.



**Réponse de la Commune :**

Sauf erreur, les secteurs de Freschier Ouest et du Plan Marlet ne sont pas constructibles, tel que demandé.

Concernant sa parcelle, elle fait partie d'un secteur de reconquête agricole identifié au PADD. Une grande partie de leur propriété est déjà en U, il ne nous semble pas opportun de poursuivre l'urbanisation au-delà de la limite que nous avons fixée.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

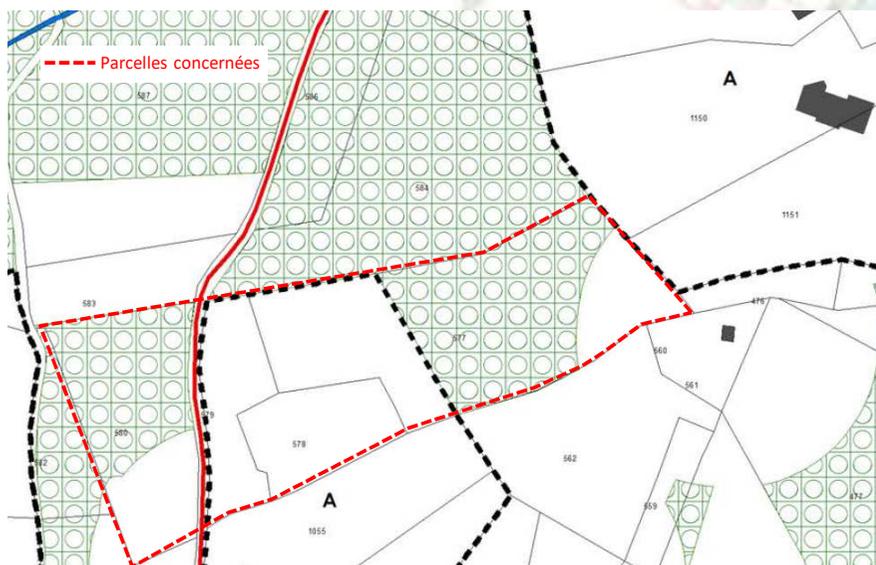
- Sur la constructibilité du secteur du FRESCHIER : la requérante m'a indiqué sa mauvaise interprétation des plans à l'issue de notre entretien,
- Sur la modification du zonage : je partage l'avis de la Commune.

**Requérant N°25 :** Mr GIAUME Christian – 1A Avenue Sainte-Claire  
06100 Nice – propriétaire des parcelles D577, D578, D579, D580.

**Reçue le :** 13/06/2017,

Observations par courrier mail annexé N°C24.

Le requérant sollicite une modification du zonage en vue d'inscrire la totalité de sa parcelle en zone UC constructible. Le requérant informe que ces terrains bénéficient d'un accès, d'une déclivité favorable, et de réseaux à proximité.



**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 12000m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Commune :**

Au regard de la loi Montagne, ces parcelles sont inconstructibles.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Effectivement, même si ces parcelles étaient intégrées dans un zonage « constructible » pour autant, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (PC) ne serait pas envisageable au regard de la Loi Montagne.

**Requérant N°26 :** Madame Isabelle ? (illisible).

**Reçue le :** 15/06/2017,

Observations portée au registre N°10.

La requérante souhaite connaître l'impact de l'emplacement réservé N°5 sur les constructions existantes et concernées, ainsi que le mur de clôture.

**Réponse de la Commune :**

L'ER n°5 consiste en l'élargissement à 6 mètres de la plateforme du chemin de Meingarde. Les futures constructions et les clôtures doivent donc se situer sur la limite de la future plateforme de voirie.

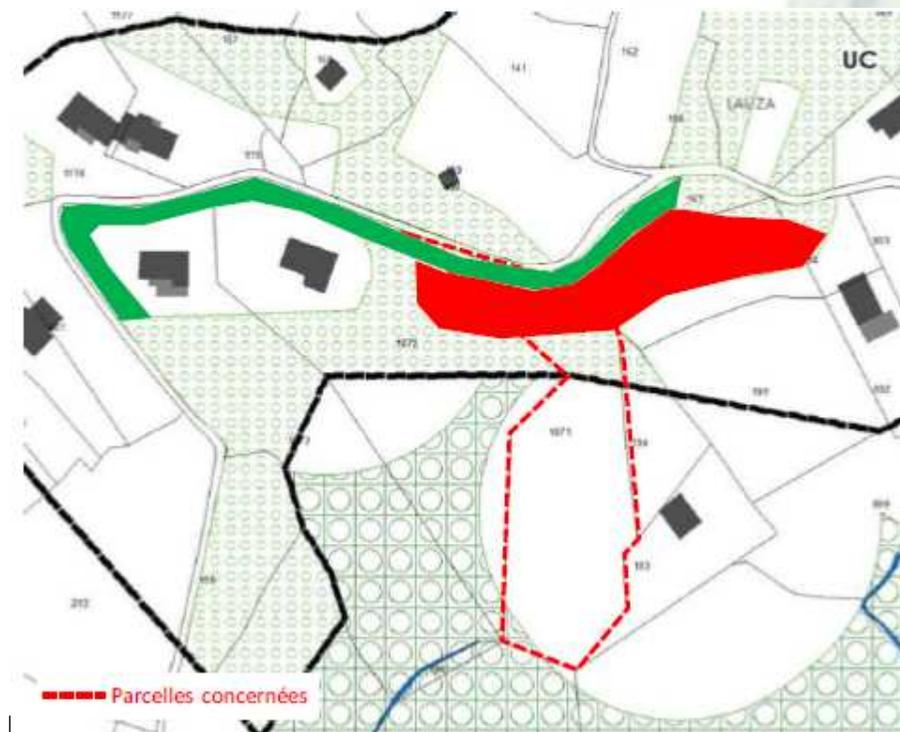
**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante portait sur les constructions et clôtures existantes, et non pas future. La Commune peut en conséquence répondre directement à cette question.

**Requérant N°27 :** Madame DOUANNE Brigitte – 387 route de Barra Nuech – 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles D1071.

**Reçue le :** 16/06/2017,  
Observations portée au registre N°11.

La requérante souhaite que l'EVP sur sa parcelle soit réduit de moitié.



L'EVP peut effectivement être redessiné pour conserver un front végétal le long de la voie et dégager le bas de la parcelle. Mais attention il y a une erreur il s'agit pas de la 1071 mais de la 1073

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Une fois de plus, je note la volonté de la Commune de répondre favorablement à la problématique de dégagement des EVP, mais sa réponse doit s'exprimer plus clairement par l'affirmative. La demande de la requérante étant justifiée, j'invite la Commune à s'engager.

**Requérant N°28 :** Monsieur GIUGE Laurent – 18 Avenue Borriglione – 06390 BERRE-LES-ALPES – Parcelle D97, D98, D99.

**Reçue le :** 16/06/2017,  
Observations par courrier annexé N°C26.

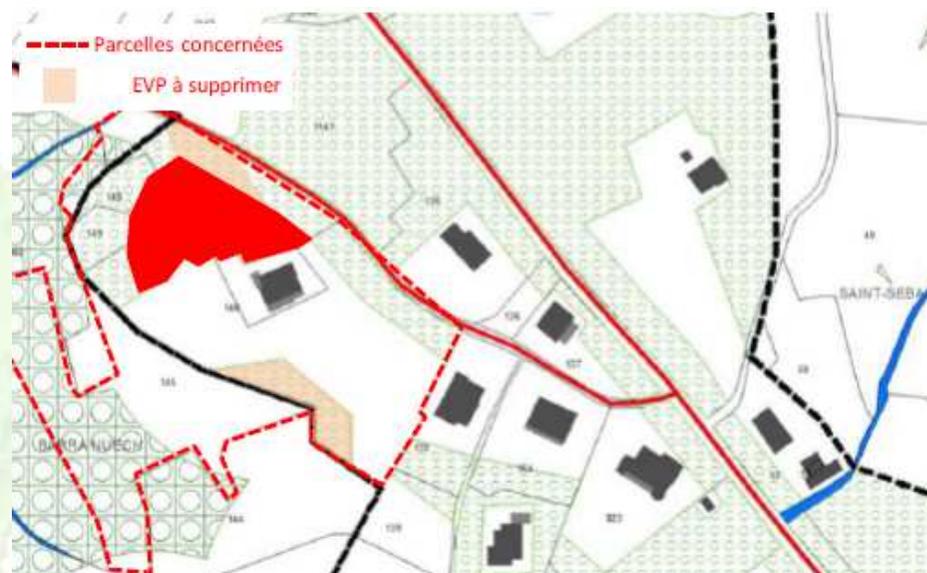
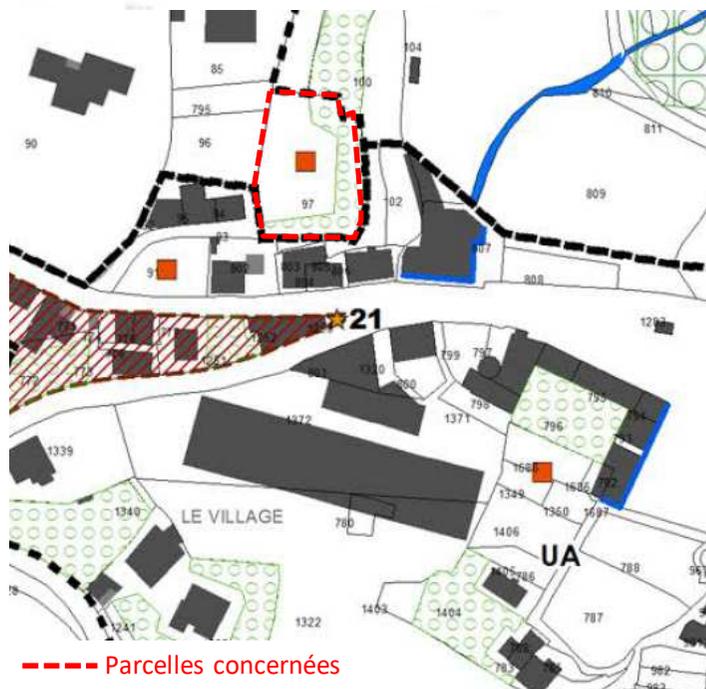
Le requérant sollicite une modification du zonage en vue d'inscrire la totalité de sa parcelle D97, actuellement en zone UB au PLU, dans la zone UA, et porte comme argument que lors de la construction de son habitation récente, il était soumis aux règles de construction (du POS) relatives au Bourg de la Commune (actuellement UA).

**Réponse de la Commune :**

Toujours pas d'antériorité du POS. De plus, la construction étant déjà réalisée, l'intérêt est moindre. La zone UA se doit de suivre au plus près la forme du bâti existant de part et d'autre d'une voie publique. Pas de modification envisagée.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je respecte la position de la Commune mais j'estime que la modification sollicitée n'aurait pas eu d'impact sur la zone UA.



**Requérant N°29 :** Monsieur YOUNG Alexander – 133 Chemin du FRESCHIER - 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles D144, D145, D148 et D149.

**Reçue le :** 16/06/2017,  
Observations portée au registre N°12.

Le requérant demande la suppression de l'EVP au droit de sa parcelle D145, D148 et D149, et sa réduction au droit de la parcelle D147.

**Réponse de la Commune :**

En dehors d'une bande à conserver le long de la voie, l'EVP peut être réduit sans que cela n'engendre un impact significatif. Celui en fond de parcelle ne me semble pas avoir d'impact important sur la constructibilité. Il n'en n'a pas non plus sur l'environnement. Sa suppression est possible.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je partage en tout point l'avis de la Commune.

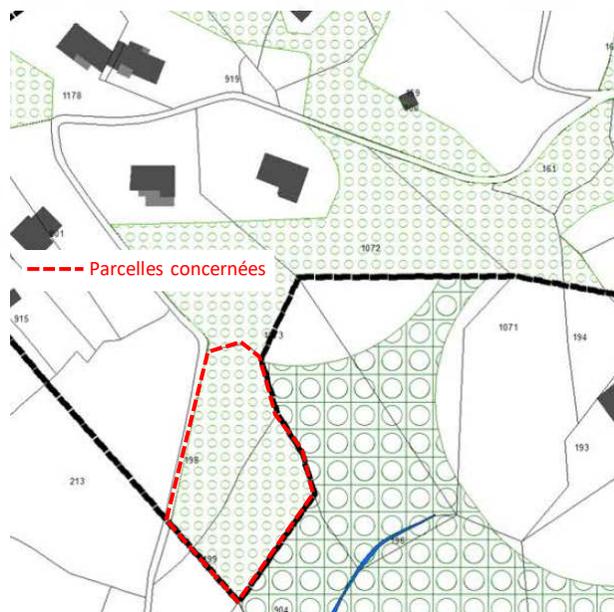
**Requérant N°30 :** Madame BACO-VIRORELLO Cédric – Chemin de la pointe du Castellar - 06390 CONTES – propriétaire des parcelles D198 et D199.

**Reçue le :** 16/06/2017,

Observations par courrier annexé au registre N°C27.

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

Les requérants sollicitent une réduction de l'EVP au droit de leur propriété.



### Observations du Commissaire Enquêteur :

Les parcelles étaient dans un zonage non constructible au POS, elles se retrouvent en zone UC mais pour autant restent inconstructibles en totalité en raison du sous secteur EVP.

### Réponse de la Commune :

Nous allons ouvrir les EVP pour dégager une partie constructible au centre de la parcelle, tout en maintenant une ceinture végétale sur le contour de la propriété.

### Avis du Commissaire Enquêteur :

Aucune remarque supplémentaire.

### Requérant N°31 : Madame SIMONNET Annie et Monsieur VIOLETTA

Jean Philippe – 234 Chemin Saint Martin - 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles C439, C440 et C441.

Reçue le : 16/06/2017,

Observations N°13 et document graphique annexé au registre N°C28.

Le requérant sollicite une réduction de l'EVP au droit de sa propriété située en zone UD au PLU. Le requérant indique par ailleurs que ses accès et dispositifs d'ANC se situent dans l'EVP.



### Réponse de la Commune :

Les accès et dispositifs d'ANC ne sont pas incompatibles avec les EVP. Nous allons élargir la fenêtre existante tout en maintenant une ceinture végétale sur le contour de la propriété.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

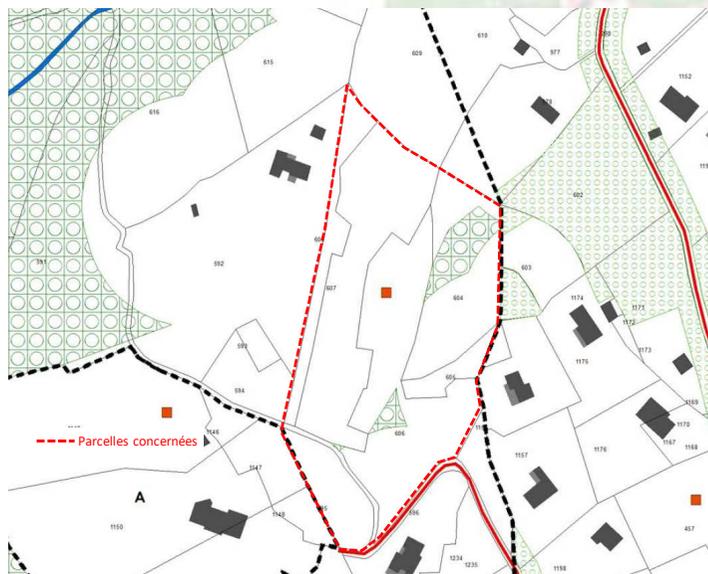
Je partage l'avis de la Commune mais j'estime que le règlement du PLU doit préciser l'application de la réglementation sur les EVP.

**Requérant N°32 :** Madame MANDRILLE Agnès Jean Philippe – 234 1687 Avenue de la Colle d'Ampuons - 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles (Section D595, 604, 605, 606, 607, 608).

**Reçue le :** 16/06/2017,

Observations par courrier annexé au registre N°C29.

La requérante sollicite une modification du zonage en vue d'inscrire sa propriété placée en zone N au PLU, en zone UC de celui-ci. Elle indique que sa propriété était constructible au POS et qu'elle est actuellement entourée d'habitations.



**Observations du Commissaire Enquêteur :**

Cette demande rejoint celles de Madame LEROUX et de Madame FIGHIERA. Elle porte sur une superficie d'environ 8000m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Commune :**

L'élaboration d'un PLU n'a pas pour but de retranscrire le POS mais de créer un nouveau document d'urbanisme répondant à de nouvelles logiques et de nouvelles lois. L'argument de l'héritité de la zone NB est donc non recevable.

Néanmoins les parcelles de Mme Leroux, ainsi que celles de Mme Figliera, Mme Mandrille et M et Mme Planet constituant un ensemble bâti nous allons essayer de les rattacher en partie à la zone UC

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Effectivement, cette requête rejoint celles de Mme Leroux, et Mme FIGHIERA dont les propriétés constituent un ensemble bâti cependant mal défini, mais qu'il convient de rattacher en partie à la zone UC.

J'attire l'attention sur le fait que la demande de Monsieur PLANET est de nature différente (Requérant N°35).

Réponse identique au requérant N°7 (Mme LEROUX) et N°23 (Mme FIGHIERA).

**La Commune doit se positionner clairement sur la réponse proposée au requérant et indiquer si ce rattachement sera effectif, et dans quelles proportions.**

**Requérant N°33 :** Monsieur MALET André – 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles (Section ?) 481, 126, 127 au quartier MINGARDE.

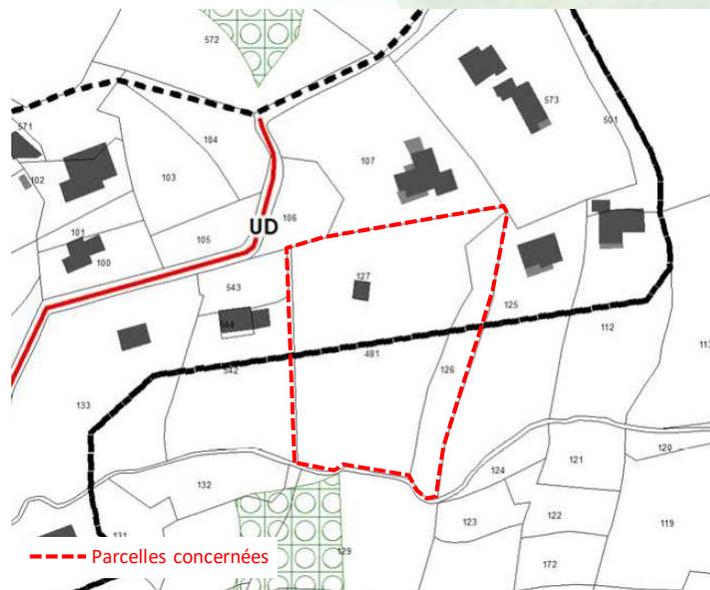
**Reçue le :** 16/06/2017,

Observation portée au registre N°14.

Le requérant sollicite une modification du zonage permettant d'augmenter la surface constructible de sa propriété et d'obtenir une superficie suffisante pour procéder à une division parcellaire.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

Au POS, la surface constructible était légèrement supérieure, donc plus favorable pour le requérant. Sa demande porte sur une surface d'environ 800m<sup>2</sup>.



**Réponse de la Commune :**

Cette requête entrainerait un agrandissement général de la zone UD vers le sud au profit de toutes les parcelles voisines. Ce n'est pas envisagé.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Effectivement, l'intégration de la totalité de la parcelle du requérant en zone UD nécessiterait un re-profilage du tracé de ce secteur, ce qui ne fait pas partie des objectifs de la Commune, sans pour autant être incompatible avec les principes de la Loi Montagne.

**Requérant N°34 :** Monsieur Philippe PAPAZIAN – 19 Boulevard Rainier III – 98000 Monaco – propriétaire des parcelles (D583 et D584) au Plan Marlet.

**Reçue le :** 16/06/2017,

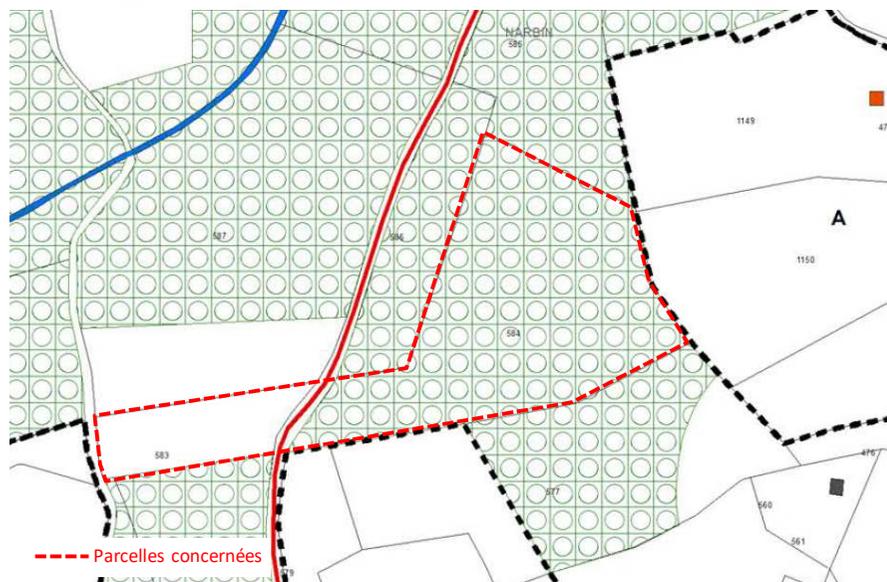
Observations par courrier annexé au registre N°C30.

Le requérant sollicite une modification du zonage permettant d'inscrire sa parcelle D584 en zone A du PLU.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 7500m<sup>2</sup>.

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES



### **Réponse de la Commune :**

Demande à justifier pour étayer ce besoin, nous allons voir s'il est possible de rejoindre les deux zones A situées à proximité de son terrain.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

La Commune peut également soutenir cette demande et préciser la nature de la justification sollicitée.

**Requérant N°35 :** Monsieur PLANET Yves – 369 Chemin de NARBIN – 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles (D471, D472, D476) au Plan Marlet/Narbin.

**Reçue le :** 16/06/2017,

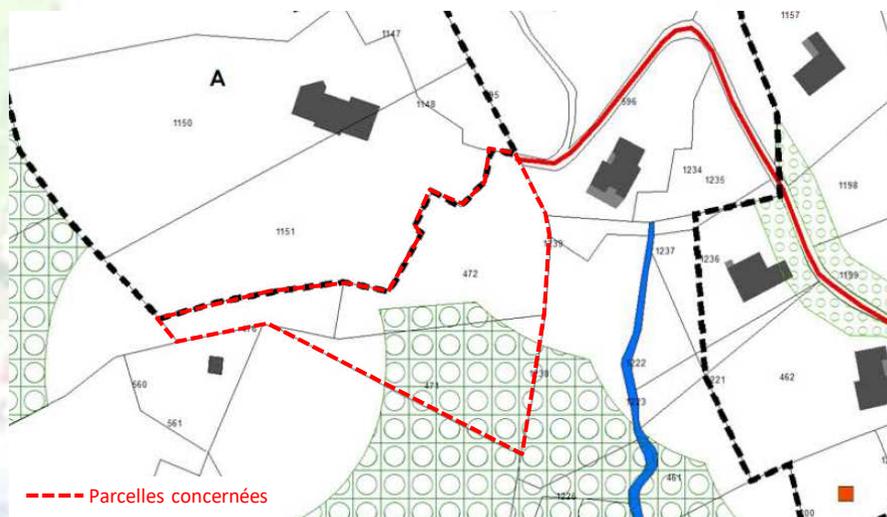
Observations par courrier annexé au registre N°C31.

### **Observations du Commissaire Enquêteur :**

La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 4100m<sup>2</sup>.

**Autre :** Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

Le requérant sollicite une modification du zonage permettant d'inscrire ses parcelles en zone A du PLU.



### **Réponse de la Commune :**

Demande à justifier pour étayer ce besoin, nous allons voir s'il est possible de rejoindre les deux zones A situées à proximité de son terrain.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

La Commune peut également soutenir cette demande et préciser la nature de la justification sollicitée. La création de zone A correspondant à des terrains réellement exploités est en elle-même une justification.

**Requérant N°36 :** Madame LEROY Audrey – 77 Chemin du Suyet – 06390 Berre-les-Alpes.

**Reçue le :** 16/06/2017,

Observations par courrier mail annexé au registre N°C33.

La requérante dispose d'une propriété bâtie située en zone UC ne respectant pas la limite des 7m par rapport aux limites de propriétés. Elle souhaite savoir si elle peut construire sur une dalle existante, une extension dans le prolongement du bâti, ou si l'extension doit respecter la limite des 7m.

**Réponse de la Commune :**

L'extension doit respecter la limite des 7m. D'une manière générale, lorsqu'une construction contrevient au nouveau règlement, les travaux qui y sont portés ne doivent pas aggraver l'écart avec la nouvelle règle.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

**Requérant N°37 :** Madame SALVATERRA –06390 Berre-les-Alpes.

**Reçue le :** 27/05/2017,

Observations par courrier mail annexé au registre N°C9.

La requérante sollicite un RDV lors d'une permanence du Commissaire Enquêteur.

**Observations du Commissaire Enquêteur :**

La requérante a été reçue le 29/05/2017.

**Réponse de la Commune :**

S/O

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.



## 5.2. Les observations formulées par les PPA.

Ces observations sont tirées des avis formulés par les PPA consultées conformément à la procédure. La Commune en a pris connaissance lors de l'élaboration du PLU et n'a pas souhaité formuler de réponse.

### AVIS N°1 :

DDTM06 – Service Territorial Est Montagne/Pôle Aménagement  
Planification

Monsieur Laurent COLLIN

- Souligne le bon équilibre général du document, l'absence d'expansion de l'urbanisation,
- Rappelle que le PLU doit être compatible avec le SCoT et que la Commune est soumise à la Loi Montagne (précisée par la DTA),
- Sollicite des précisions sur la définition de certains espaces : espaces de pleine terre, espaces végétalisés, espaces paysagers,
- Demande une mise à jour des servitudes d'utilité publique,

### EMET UN AVIS FAVORABLE.

#### Avis du Commissaire Enquêteur :

Les remarques formulées sont de bon sens et doivent être prises en compte notamment concernant les points « Sollicite des précisions sur la définition de certains espaces : espaces de pleine terre, espaces végétalisés, espaces paysagers », et « Demande une mise à jour des servitudes d'utilité publique ».

### AVIS N°2 :

Conseil Départemental 06 – DGSD/DGA Développement

- Formule des observations générales et de conseils en matière d'infrastructures de transport : traitement des surfaces imperméabilisées au regard du pluvial, prendre en compte le Règlement Départemental de Voirie de 2014...

### EMET UN AVIS FAVORABLE.

#### Avis du Commissaire Enquêteur :

Aucun commentaire supplémentaire.

### AVIS N°3 :

Région PACA

A pris connaissance du dossier.

#### Avis du Commissaire Enquêteur :

Aucun commentaire supplémentaire.

### AVIS N°4 :

INAO – DGSD

Patrice JADAULT

Ne formule aucune remarque.

#### Avis du Commissaire Enquêteur :

Aucun commentaire supplémentaire.

**AVIS N°5 :**

CDPENAF

Jean Roch LANGLADE

**EMET UN AVIS FAVORABLE.**

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

**5.3. Les observations/questions/propositions du**

**Commissaire Enquêteur.**

De nombreux points du dossier ayant attiré mon attention ont été soulevés par le public et ne nécessitent pas de remarques complémentaires de ma part. Toutefois, j'attire l'attention de la Commune sur les points suivants :

**POINT 1 :** – articles 6 et 7 du PLU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites de propriété.

En zone UB, UC et UD, je considère que les distances imposées sont trop contraignantes, je propose que ces dernières soient réduites et je sollicite la Commune dans ce sens :

- Article 6 : 7m
- Article 7 : 5m

**Réponse de la Commune :**

Concernant les règles de prospect, elles sont issues des débats de l'équipe municipale, qui souhaite conserver ces distances pour les habitations afin de conserver une trame verte et un minimum d'impact visuel afin d'éviter la promiscuité entre résidents.

Nous étudions la possibilité pour les bâtiments annexes implantés en fond de parcelle de revenir à une distance des limites de 3 ou 4 m.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

La distance nécessaire entre les habitations ou vis-à-vis des limites de propriétés/voiries permettant de conserver une trame verte et limiter l'impact visuel est une notion subjective pour laquelle un paysagiste pourrait porter son conseil.

En revanche, la Commune doit avoir conscience que les distances définies sont très contraignantes notamment pour les propriétaires de parcelles exigües.

La « pratique » identifiable dans les documents d'urbanisme équivalents ne va d'ailleurs pas dans le sens de la stratégie de la Commune.

**POINT2 :**

Je propose à la commune d'introduire par l'article N2 la possibilité de réaliser des extensions mesurées sur les constructions existantes.

**Réponse de la Commune :**

Les extensions de l'existant ne sont actuellement pas autorisées en zones N et A. Seules la réfection (réhabilitation) de bâtiments existants est autorisée. Nous étudions la possibilité d'autoriser les extensions mesurées des bâtiments existants. Les règles seront à définir en concertation avec le bureau d'étude.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

**POINT 3 : Les Espaces Verts Protégés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme),**

Les EVP ont été inscrits au PLU en suivant pour répondre à deux objectifs fixés par la Commune :

- Préserver des éléments paysagers participant à l'identité de la Commune, représentés par une végétation typique notamment le long des voiries,
- Préserver certains sites au droit desquels, des corridors écologiques ont été « identifiés », bien qu'aucune étude spécifique n'ait été réalisées à ce sujet.

En substance l'article concerné dispose que :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre*

*écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

L'impact en zone UC et UD de cet article est majeur, puisqu'il engendre l'inconstructibilité des terrains, alors même que les parcelles se situent dans un zonage constructible. Il engendre donc une sorte d'incohérence appelant des propositions de ma part et ayant pour objectif de restituer des droits aux propriétaires, tout en respectant les objectifs de la Commune, je propose :

**PROPOSITION 1 :** supprimer certains EVP en étudiant les situations des parcelles au cas par cas, en vue de permettre de dégager une surface constructible en se calant sur l'article 9 des zones concernées.

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES

Ainsi, en zone UC, une parcelle recevant un EVP doit disposer d'une surface non couverte par l'EVP d'au moins 20%, et de 10% et 5% et UD et Uda.

**PROPOSITION 2 :** utiliser l'article L151-19 au lieu du L151-23 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions permettraient d'atteindre les objectifs de préservations de l'aspect paysager, sans nuire aux droits à construire des propriétaires. Cet article dispose que :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Pour ce faire, le règlement doit détailler l'ensemble des éléments préservés (par exemple : châtaigneraies, zones boisées en bordure de voirie sur une distance d'au moins 7m...), tout en précisant les modalités d'aménagement.

Enfin, je dois souligner que l'inconstructibilité édictée par l'article L 151-23 n'a pas été précisée dans les dispositions générales, article 4.7 du règlement sur les EVP. Le citoyen ne dispose donc pas de l'information requise et nécessaire sur ce sujet.

### **Réponse de la Commune :**

Les EVP seront revus et redéfinis pour correspondre aux attentes de la population et le règlement sera précisé pour clarifier les possibilités d'aménagement sous leur emprise.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

Aucun commentaire supplémentaire.

Préserver le paysage naturel

Préserver le socle du centre ancien

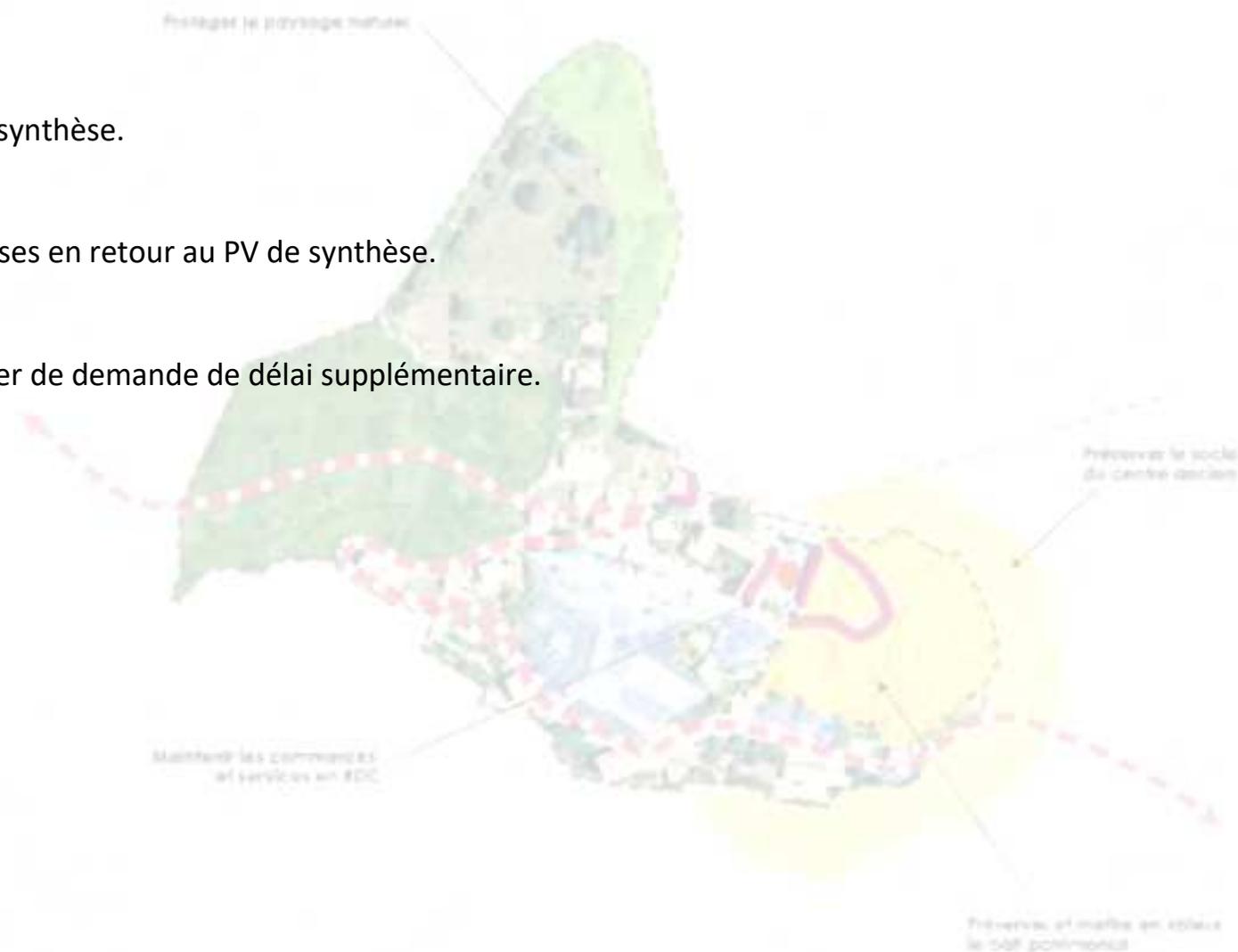
Préserver et mettre en valeur le bâti patrimonial

## Annexes :

Annexe 1 : PV de synthèse.

Annexe 2 : Réponses en retour au PV de synthèse.

Annexe 3 : Courrier de demande de délai supplémentaire.



Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES



Protéger le patrimoine naturel

Fait à Saint-Etienne-DE-Tinée

Le 20/07/2017

Olivier FERNANDEZ

Commissaire Enquêteur

