

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

Préserver le patrimoine naturel

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

(Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

Maintenir les commerces et services en BCO



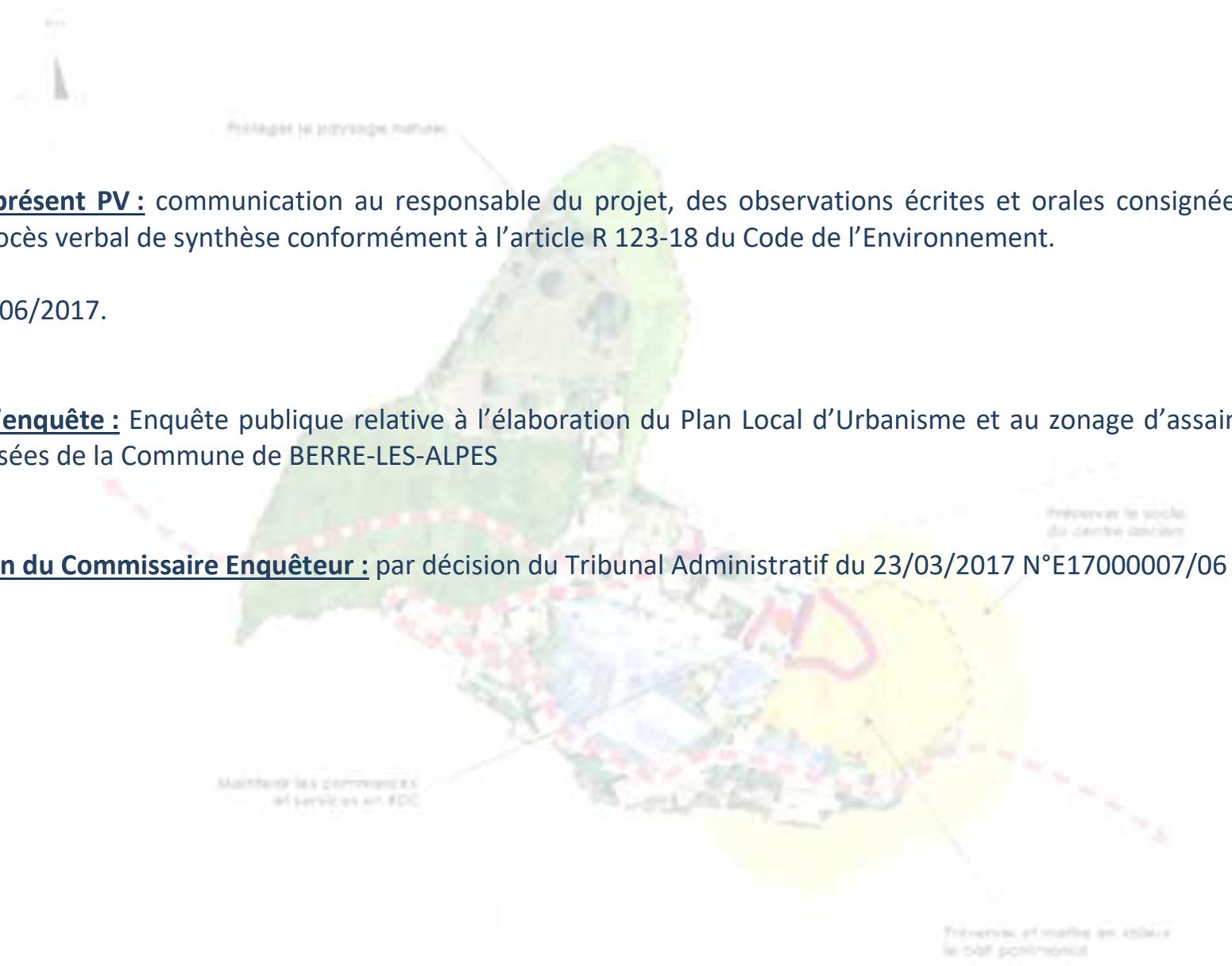
Berre-les-Alpes - Photo du 15/05/2017



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



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



Objet du présent PV : communication au responsable du projet, des observations écrites et orales consignées dans le présent procès verbal de synthèse conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement.

Soit, le 23/06/2017.

Objet de l'enquête : 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

Désignation du Commissaire Enquêteur : par décision du Tribunal Administratif du 23/03/2017 N°E17000007/06

1. PREAMBULE : Objet du présent PV.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai établi, le présent procès verbal portant sur l'enquête publique dont l'objet est « **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de BERRE-LES-ALPES** ». 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 courrier et mails, adressées au Commissaire Enquêteur et annexés au registre d'enquête,

Le présent PV présente également les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA), consultées par la Commune de Berre-les-Alpes en amont de la procédure.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE.

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 17h,

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 Montagnes, 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,

Enfin, le 02 Juin 2017, j'ai réalisé des visites sur plusieurs parcelles à la demande de différents requérants m'ayant sollicité une RDV par mails ou bien lors de la tenue des permanences, dans l'objectif de visualiser physiquement les caractéristiques particulières des situations respectives de leurs terrains.

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.

3. RESULTATS QUANTITATIFS DE L'ENQUETE.

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

Lors de mes permanences, **67 personnes/groupes de personnes** ont participé 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 annexé 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 au registre d'enquête,
- **33 Courriers papiers et Mails** ont été réceptionnés et annexés au registre.

4. RESULTATS QUALITATIFS DE L'ENQUETE.

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 et 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 et aux voiries,

5. PRESENTATION DES OBSERVATIONS RECUES.

5.1. Les observations écrites reçues du public.

(Remarques portées au registre, mails, courriers...).

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.

Observation 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.

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.

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.

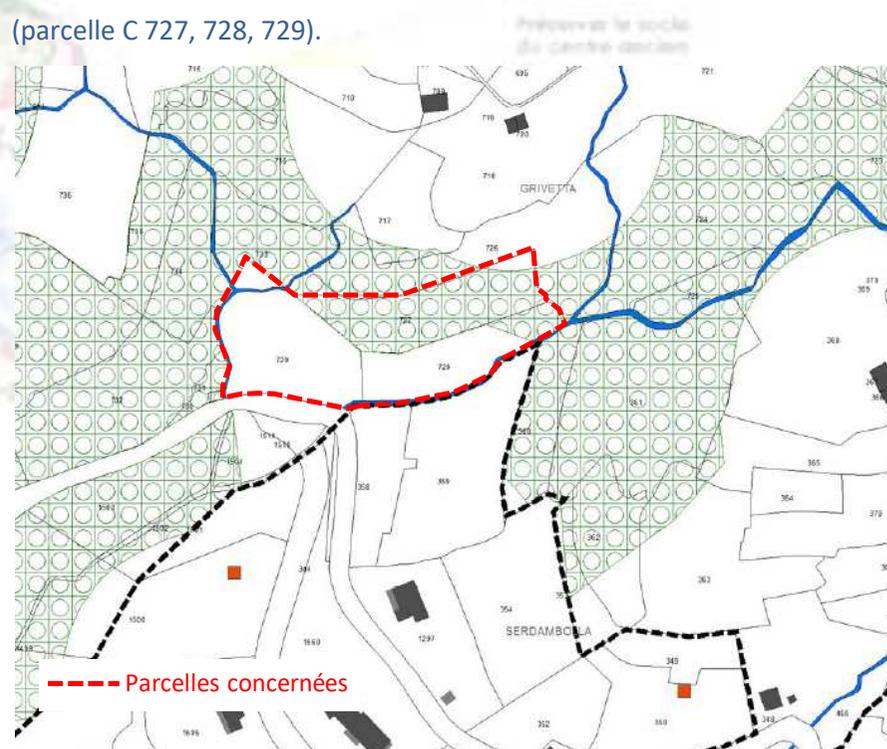
Observations du Commissaire Enquêteur :

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.

Par ailleurs, les parcelles se situent dans la continuité d'une zone UD
définie par le PLU objet de l'enquête.

La demande des requérants porte sur une surface d'environ 5400m²
(parcelle C 727, 728, 729).



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

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,

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.

Observations 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.

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,

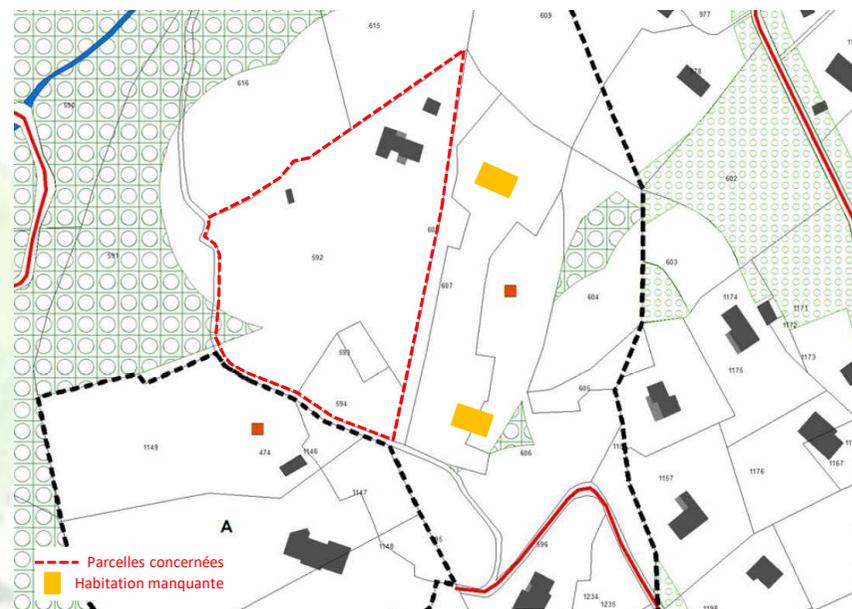
Autre : Je me suis personnellement rendu aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017.

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 erroné 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.

Observations du Commissaire Enquêteur :

Les parcelles du requérant représentent 8850m², sa demande porte sur une surface d'environ 5740 m², correspondant au zonage du POS, NBb.



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,

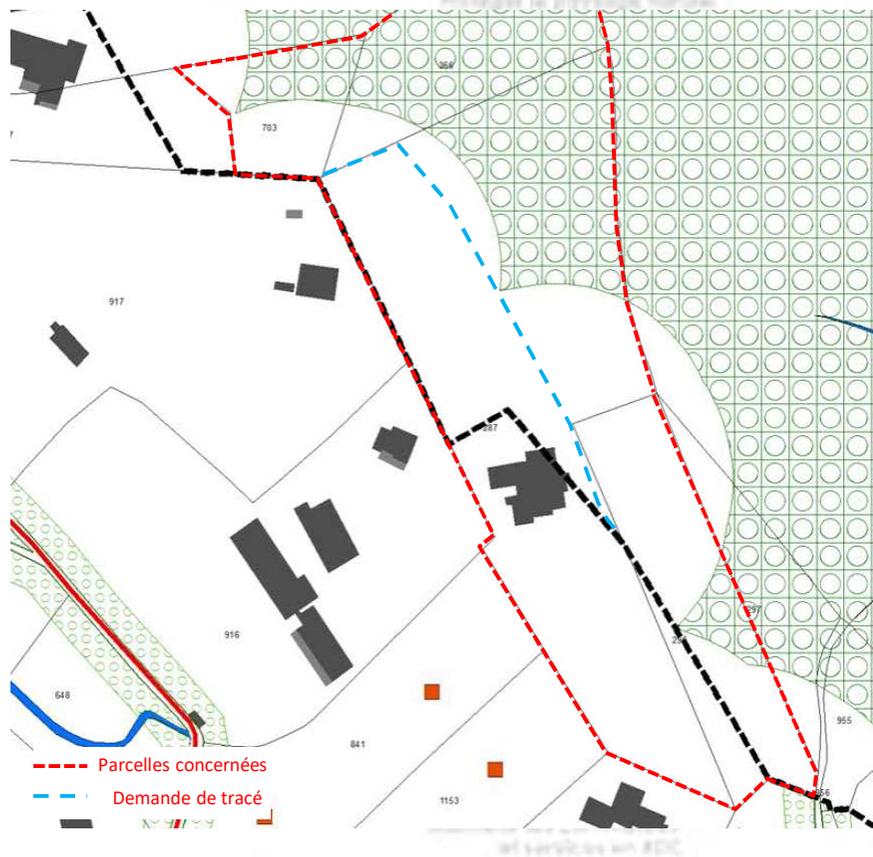
Observation reçue par courrier mail N°C6 du 18 Mai 2017,

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 une partie de la parcelle D287 en zone UC du PLU tenant compte des caractéristiques topographiques de cette parcelle.

Observations du Commissaire Enquêteur :

La demande de la requérante porte sur une surface d'environ 1800m².



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 Espace 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.

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

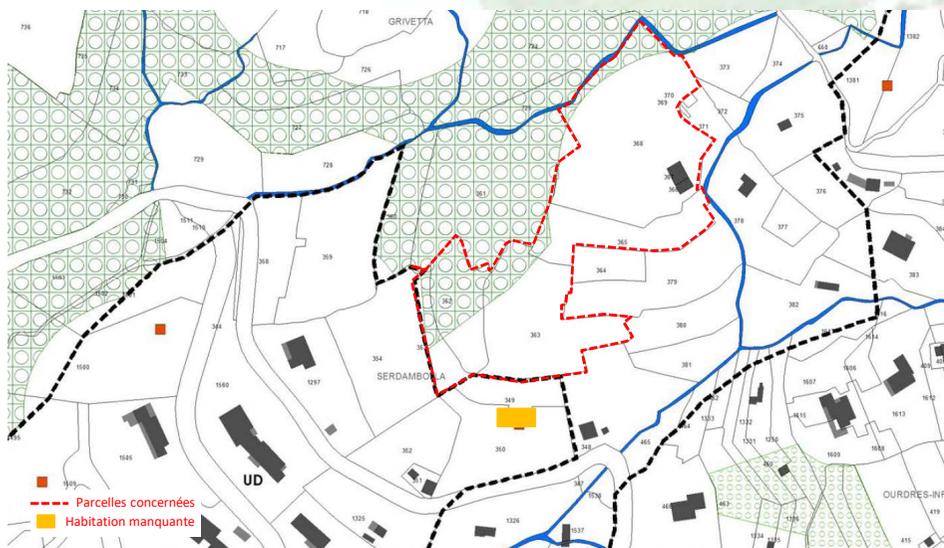
Observation reçue par courrier mail N°C9 du 15 Mai 2017 et par courrier le 27/05/2017.

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

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 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.



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.

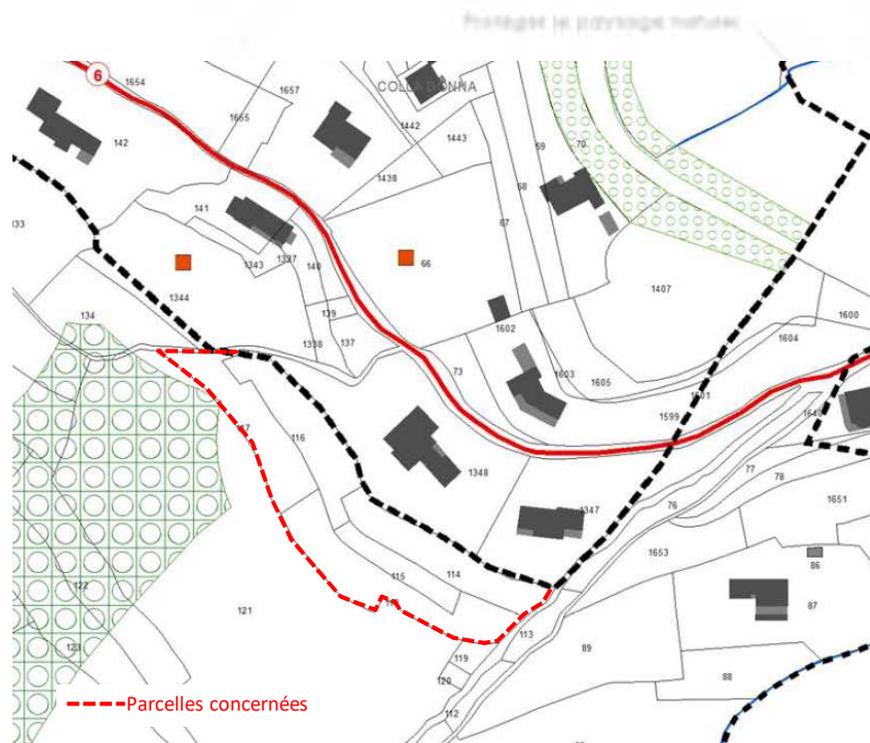
Requérant N°12 : Monsieur Bernard et Geneviève MARTINEZ – 142 Chemin des Ourdres – 06390 Berre-les-Alpes,

Reçue le : 27/05/2017,

Observation portée au registre N°4.

Observations du Commissaire Enquêteur :

La demande du requérant porte sur une surface d'environ 3000m².



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 « Plantaia ».

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.

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

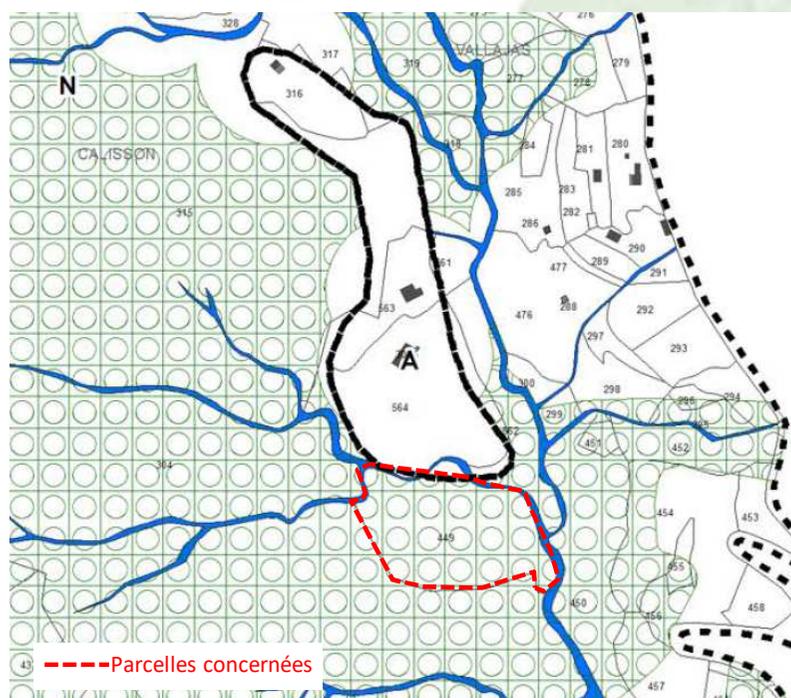
Reçue le : 27/05/2017,

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 8300m².



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 obtenus 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 4900m².

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



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

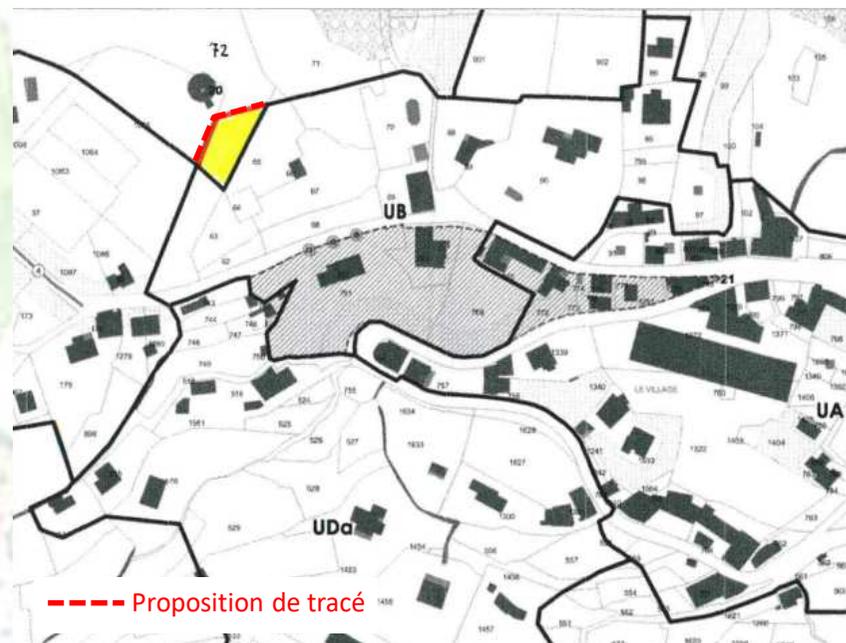
Reçue le : 27/05/2017 et le 16/06/2017

Observations portée 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 500m² classée actuellement en N au PLU.



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

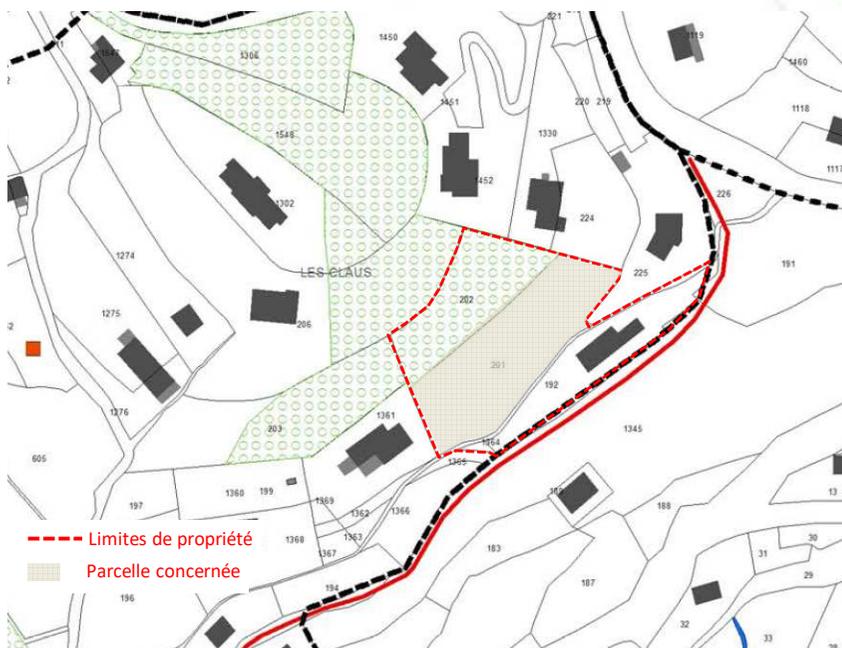
Reçue le : 29/05/2017,

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.

Observations du Commissaire Enquêteur :

La parcelle de la requérante se situe actuellement en zone UD du PLU. La requérante souhaite l'inconstructibilité du terrain.



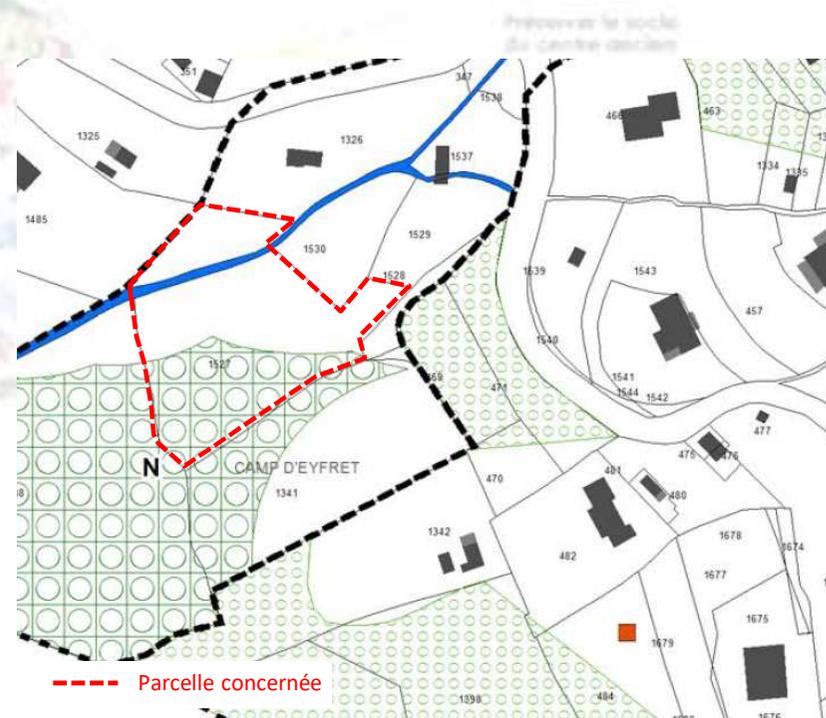
La requérante sollicite une modification du zonage au droit de sa parcelle, pour l'intégrer à une zone UD, et propose les arguments suivants :

- 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 2300m².



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.

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.

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 existantes en zone N.

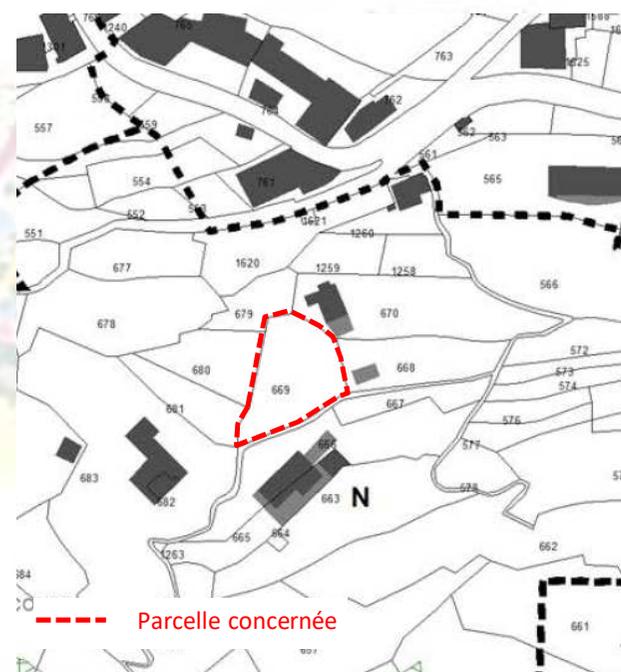
Requérant N°22 : Monsieur Georges TRUCCHI – 136 Avenue Prince Rainier III – 06 240 BEAUSOLEIL – propriétaire des parcelles C 669, D 235, D 236, C724, C726 et C 733.

Reçue le : 29/05/2017,

Observations par courrier annexé N°C21.

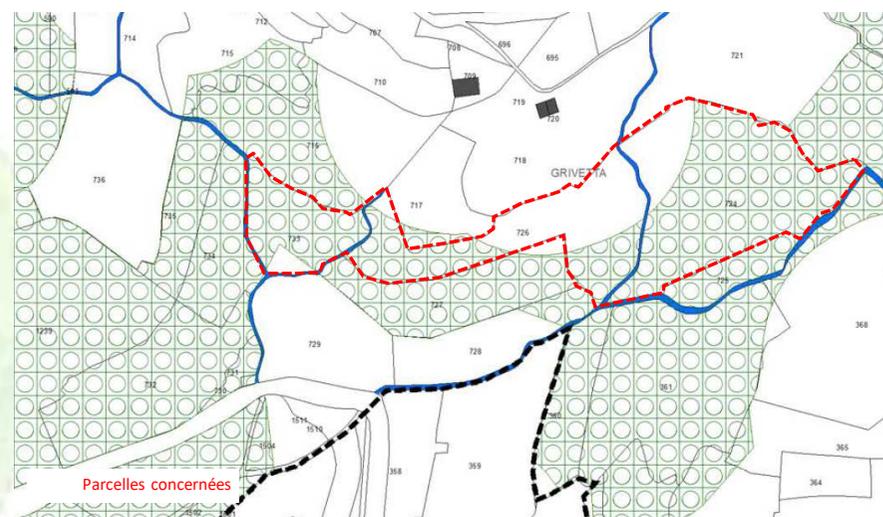
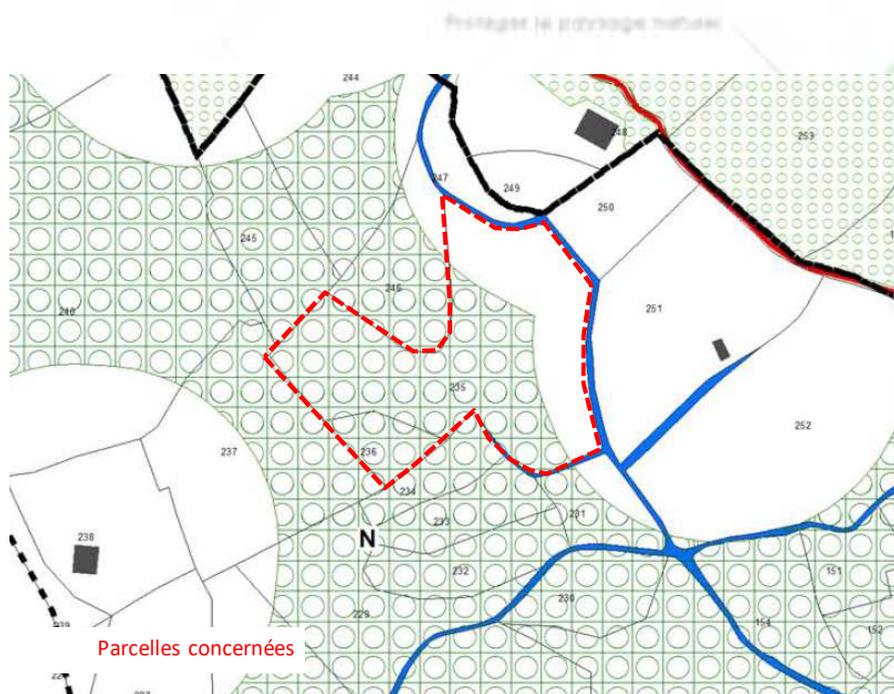
Les parcelles du requérant se situent actuellement en zone N au PLU, il sollicite que leur situation soit réétudiée en vue d'en intégrer « tout ou partie » dans un zonage permettant la constructibilité de celles-ci. Le requérant considère que cette stratégie serait conforme au principe de densification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



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 D235 et D236 (Le Freschier) : elles se situent à proximité du village, dispose d'un accès, est entourée plusieurs habitations,



Observations du Commissaire Enquêteur :

La demande du requérant porte sur une surface d'environ 11860m².

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

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.

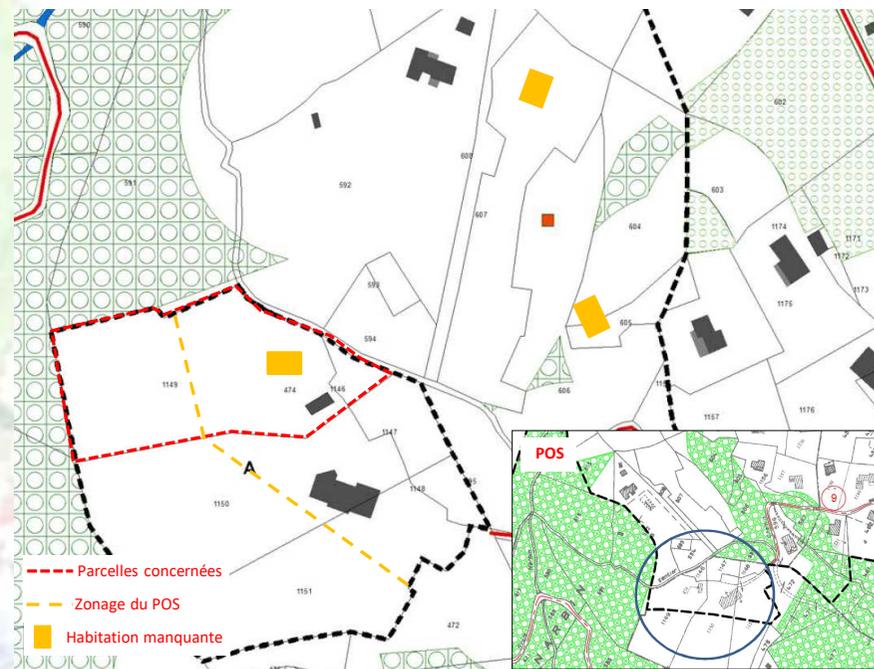
Autre : Je me suis personnellement rendu en présence du propriétaire aux droits de ces parcelles en date du 02/06/2017 et du 16/06/2017 en présence de la requérante.

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),
- 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 :

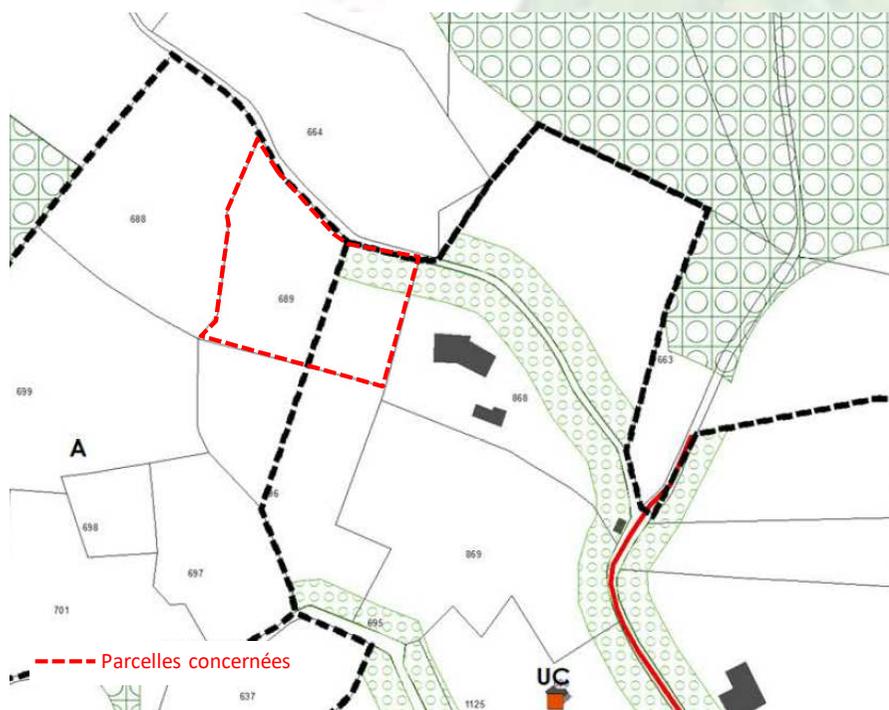
La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 2500m² mais je dois souligner que pour intégrer ses parcelles en UC, les parcelles des propriétés voisines doivent également être intégrées à la zone UC, portant la surface à intégrer à environ 35000m² (Cf plan ci après). Cette solution permettrait également de répondre aux demandes de Madame LEROUX (Requérante N°7) et de Madame MANDRILLE (Requérante N°32)..

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 portées 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 :

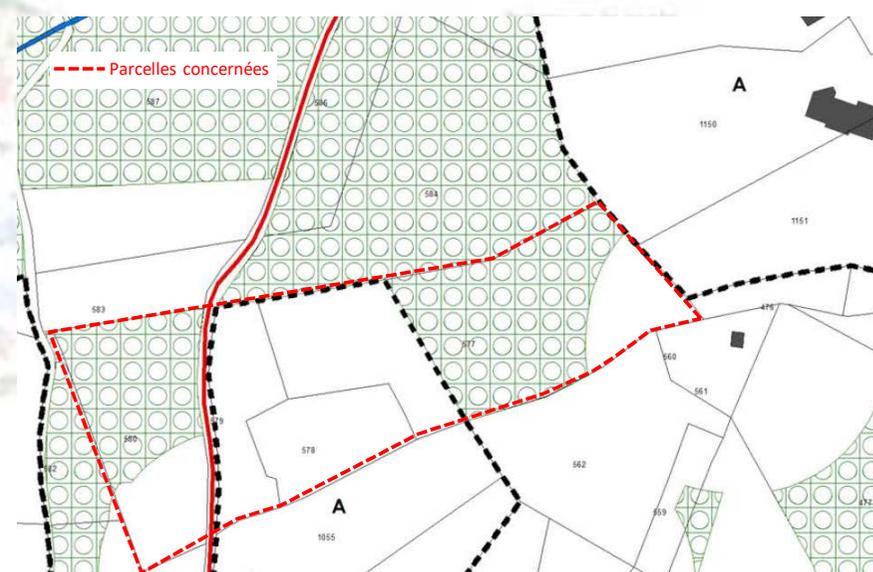
La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 1600m².

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 12000m².

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

Reçue le : 15/06/2017,

Observations portée au registre N°10.

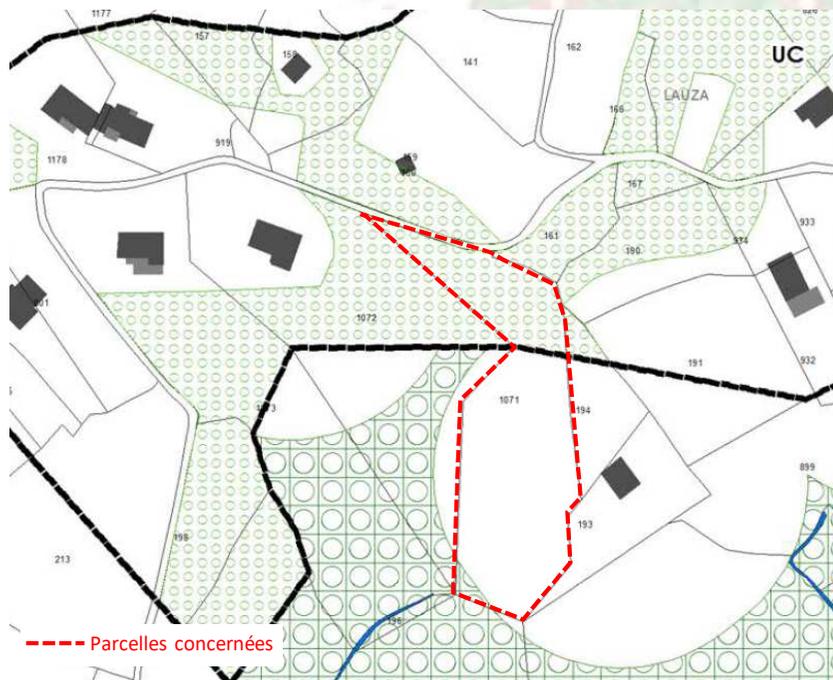
La requérante souhaite connaître l'impact de l'emplacement réservé N°5 sur les constructions existantes et concernées, ainsi que le mur de clôture.

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.

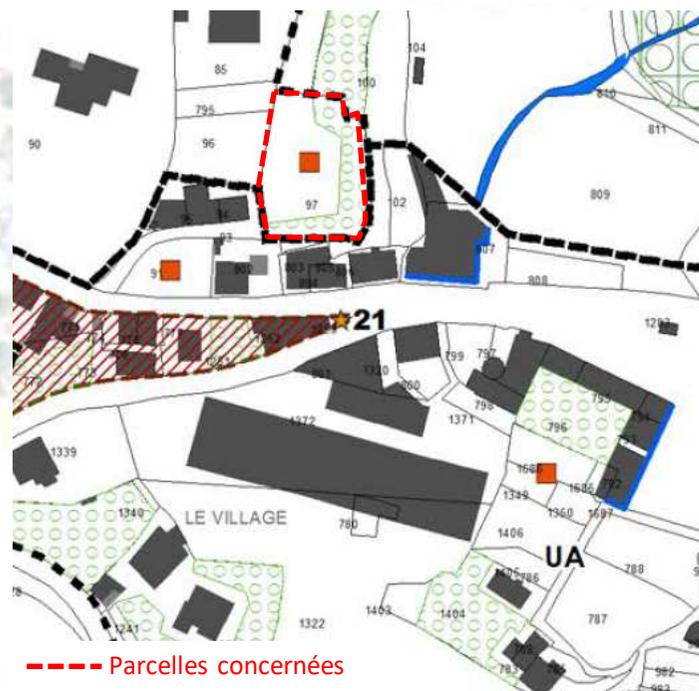


Requérant N°28 : Monsieur GIUGE Laurent – 18 Avenue Borrighione – 06390 BERRE-LES-ALPES – Parcelle D97, D98, D99.

Reçue le : 16/06/2017,

Observations par courrier annexé N°C26.

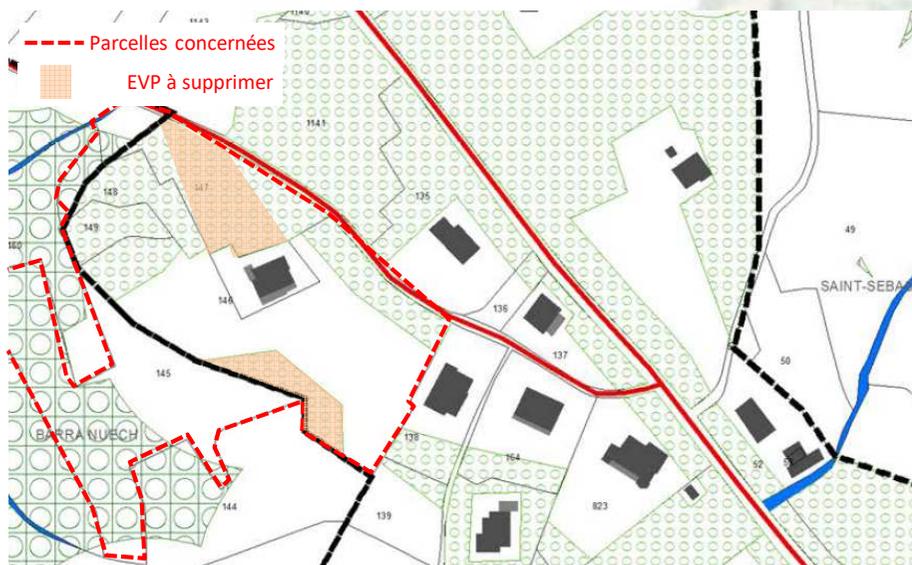
Le requérant sollicite une modification du zonage en vue d'inscrire la totalité de sa parcelle D97, actuellement en zone UB au PLU, dans la zone UA, et porte comme argument que lors de la construction de son habitation récente, il était soumis aux règles de construction (du POS) relatives au Bourg de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



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.

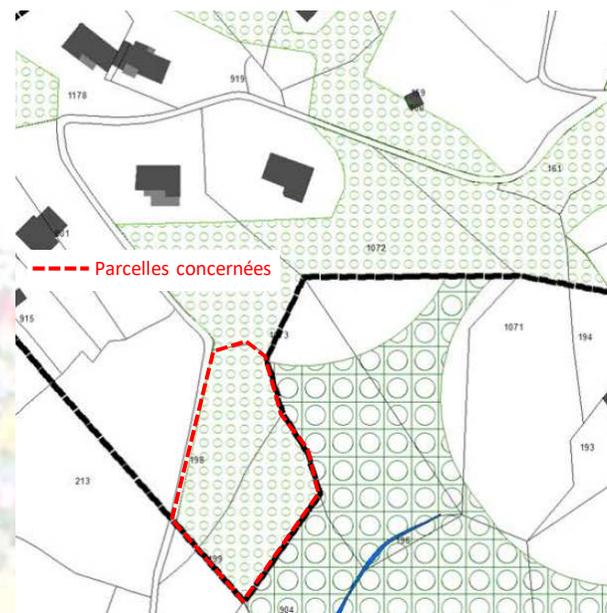
Le requérant demande la suppression de l'EVP au droit de sa parcelle D145, D148 et D149, et sa réduction au droit de la parcelle D147.



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.

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



Observations du Commissaire Enquêteur :

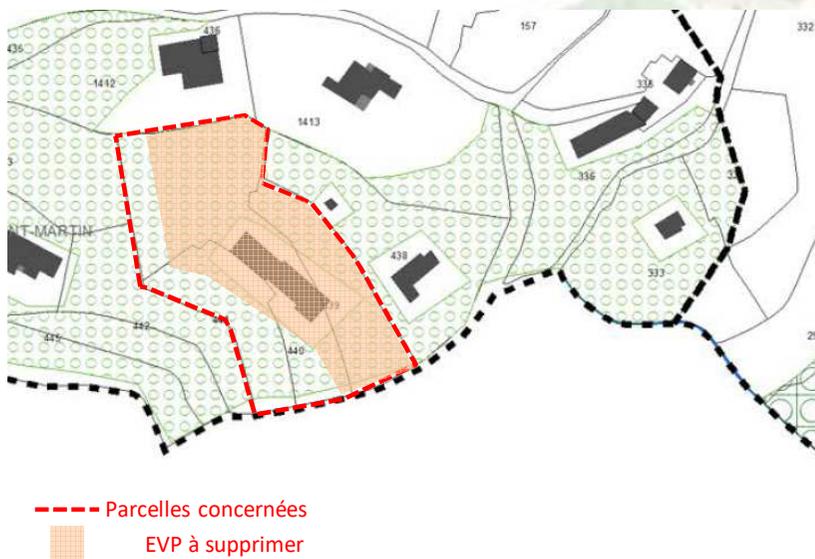
Les parcelles étaient dans un zonage non constructible au POS, elles se retrouvent en zone UC mais pour autant reste inconstructibles en totalité en raison du sous secteur EVP.

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.

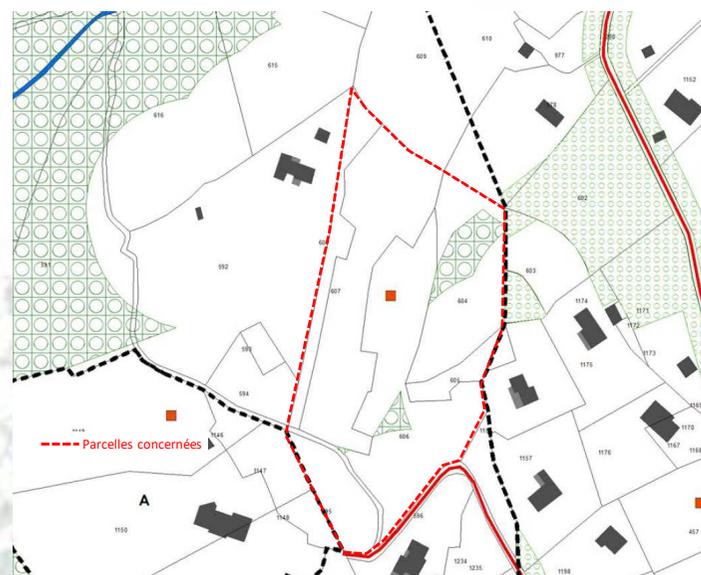


Requérant N°32 : Madame MANDRILLE Agnès Jean Philipe – 234 1687 Avenue de la Colle d'Ampuons - 06390 Berre-les-Alpes – propriétaire des parcelles (Section D595, 604, 605, 606, 607, 608).

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 8000m².

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

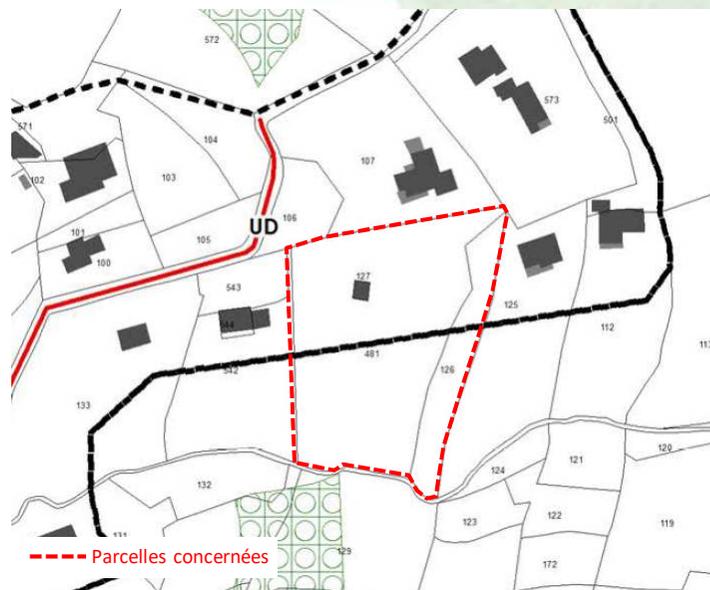
Reçue le : 16/06/2017,

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 800m².



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

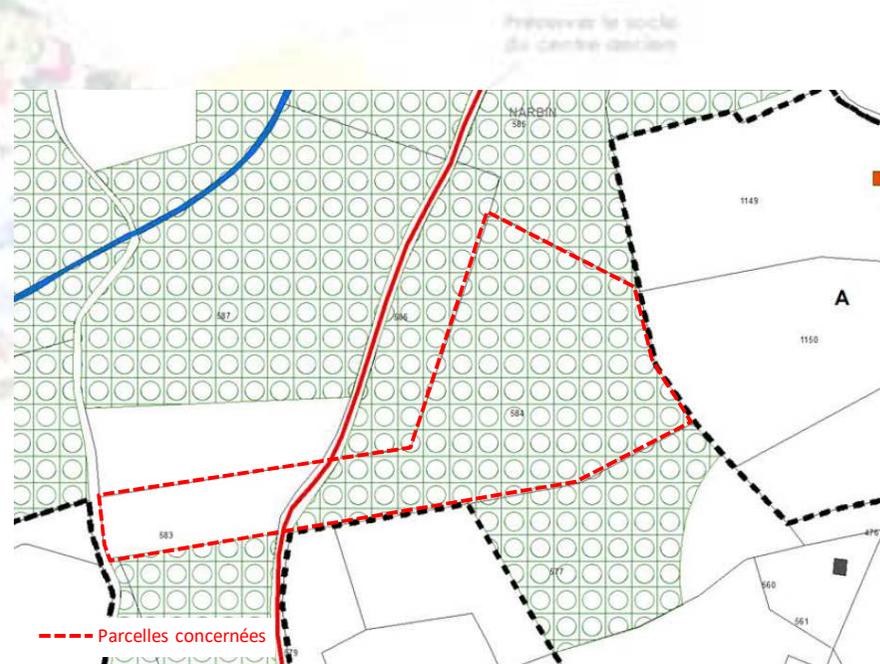
Reçue le : 16/06/2017,

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 7500m².



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,

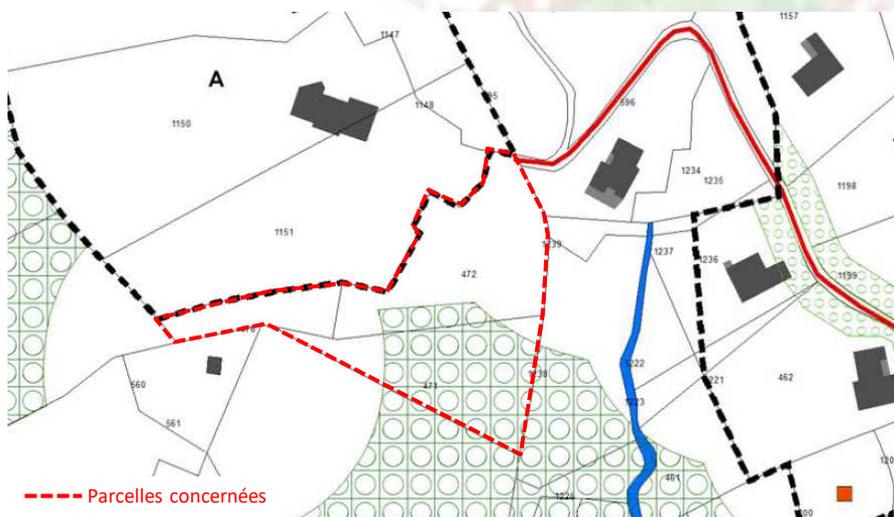
Observations par courrier annexé au registre N°C31.

Observations du Commissaire Enquêteur :

La demande de la requérante porte sur une superficie d'environ 4100m².

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.



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.

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.

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

Synthèse des demandes de modification de zonages/superficiés concernées :

Demandes de modification en UC/UD			en m ²		
Requérants :	Noms :		Superficie concernée :	Superficie N impactée	Superficie A impactée
4	BALD		5400	5400	
7	LEROUX		5740	5740	
8	HEZARD		1800	1800	
10	KOESCH		9200	9200	
14	BERMOND		3000	3000	
17	PEPPOLONI		4900	4900	
18	GUILLAUME		500	500	
20	ROBITAILLE		2300	2300	
22	TRUCCHI		11260	11260	
23	FIGHIERA				2500
24	BONNETON				1600
25	GIAUME		12000	7000	5000
32	MANDRILLE		8000	8000	
33	MALET		800	800	
TOTAL :			64900	59900	9100

Demandes de modification en A			en m ²		
Requérants :	Noms :		Superficie totale :	Superficie N impactée	Superficie UB/UC/UD Impactée
13	ZAMBELLI		29000	29000	0
16	ANSELME		8300	8300	0
34	PAPAZIAN		7500	7500	0
35	PLANET		4100	4100	0
TOTAL :			48900	48900	0



5.2. Les observations orales reçues du public.

(Observations communiquées à l'oral, n'ayant pas été retranscrites par écrit).

1. Un requérant souhaite savoir s'il a le droit de construire un abri à cheval de 20m² en zone UC ?

Il souhaite savoir également si la construction de 3 abris à cheval de 20m² sur une même parcelle est soumise à PC ?

2. Un requérant souhaite savoir s'il peut aménager un accès en EVP ?

3. Un requérant souhaite connaître l'incidence du passage en UC de son terrain alors en N, sur la fiscalité ?

4. Un requérant souhaite savoir s'il peut rétablir une piste forestière en zone N, qui bénéficie d'une servitude notariale ?

5. Plusieurs requérants souhaitent avoir des informations sur les méthodes utilisées pour établir les zonages ?

6. Plusieurs requérants s'étonnent des erreurs notables des plans qui n'indiquent pas la présence de toutes les habitations et craignent que cela fausse la délimitation des zonages (principe de continuité urbaine) ?

5.3. Les observations formulées par les PPA.

Ces observations sont tirées des avis formulés par les PPA consultées conformément à la procédure.

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 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 N°3 :

Région PACA

A pris connaissance du dossier.

AVIS N°4 :

INAO – DGSD

Patrice JADAULT

Ne formule aucune remarque.

AVIS N°5 :

CDPENAF

Jean Roch LANGLADE

EMET UN AVIS FAVORABLE.

5.4. Les observations/questions/proposition 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

POINT2 :

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

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

Les EVP ont été inscrit 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'ai 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 concernés.

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 articles 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

voierie 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.

Rappel : article R123-18 du Code de l'Environnement.

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. **Le responsable du projet,**

plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée ».

Fait à Saint-Etienne-DE-Tinée

Le 22/06/2017

Olivier FERNANDEZ

Commissaire Enquêteur