

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

# **Procès-Verbal de synthèse d'enquête publique**

**Portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) et les zonages d'assainissement des eaux usées et  
pluviales de la commune de  
PARADOU**

**Enquête publique  
Du 27 octobre 2017 au 26 novembre 2017**

**Commissaire enquêteur  
Didier SCHMIDT**

1. Personnes reçues lors des Permanences, .....	3
2. Observations du public,.....	3
a. Les observations des deux Registres d'Enquête,.....	3
b. Les observations reçues par voie dématérialisée, .....	74
3. Analyse des observations par thème. ....	81
4. Observations des POA .....	83
5. Observations du commissaire enquêteur .....	92

## 1. Personnes reçues lors des Permanences,

Le public accueilli est divers. Il est composé d'habitants à l'année de Paradou ainsi que des propriétaires fonciers et immobiliers de résidences secondaires.

Certains habitants se sont regroupés en association ou sont accompagnés d'avocats, d'architectes ou de promoteurs.

Au cours des huit permanences d'une demi-journée réalisées, 27 observations ont été enregistrées.

7 nouvelles observations ont été reçues par voie dématérialisée et plusieurs formalisations d'observations déjà enregistrées lors des permanences.

## 2. Observations du public,

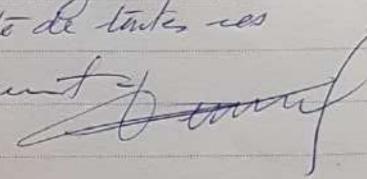
### a. Les observations des deux Registres d'Enquête,

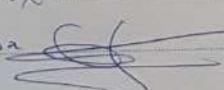
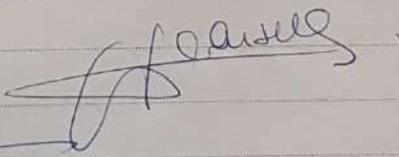
Seule l'observation 24 porte sur l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement des eaux usées. Les autres observations portent sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage des eaux pluviales de la commune de PARADOU

Observation N°1

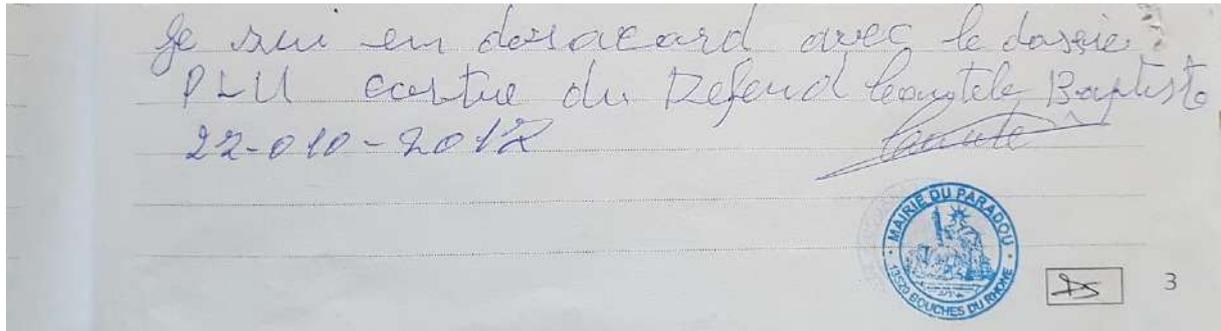
Parcelle AL 13. Prop. ARLLOT / BARALE  
cette parcelle en UD1 est devenu Nh !! sans concertation mais nous  
n'avons pas d'intention de faire un lotissement mais seulement  
de partager notre terrain entre les quatre enfants afin de pouvoir  
vivre au Paradou. (le minimum et la logique sont en UD)  
le 27/10/2017 P. Alt

Observation N°2

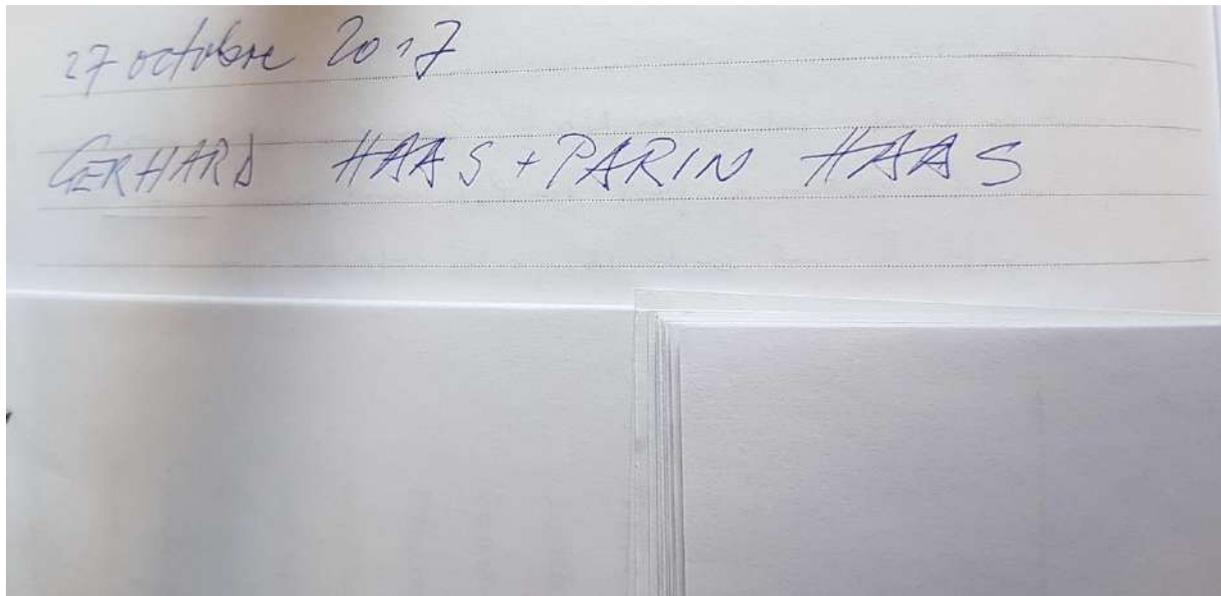
M. Alain Prioulet, parcelle N°2  
- J'ai bien signé un compromis de vente depuis plus  
de deux ans, pour construire une quinzaine de maisons,  
mais je ne suis absolument pas d'accord  
si ce que cette zone devienne une zone naturelle.  
En espérant que vous tenez compte de toutes ces  
observations. Bien respectueusement  


M. Scarselli me DE LA ROSA  
il n'y a aucune justification sérieuse  
qui permet de faire cette zone classée  
NP. Le loi ALLUR préconise l'inverse  
pour toute zone creuse du PLU.  
Et à ce titre le terrain était déjà constructible  
selon le 1<sup>er</sup> PVU de 2006.  
Bon jour à toute  
Michel de la Rosa  
  


Observation N°3



Observation N°4



Nous sommes les propriétaires de la parcelle AK 33, lieu-dit La Pointe, route de Brunelly, 13520 LE PARADOU depuis 2003. Habitant du Paradou de 1993 à 2010.

Nous avons obtenu pour ce terrain un certificat d'urbanisme le 08 décembre 2014 (dossier n° Cu a 013 068 14 P 0020).

Les raccordements d'eau, l'assainissement collectif, les branchements électriques et téléphoniques existent.

Nous n'avons pas pu établir un permis de construire à cause d'un litige de limite avec notre voisin.

La limite naturelle et ancienne d'un canal d'irrigation sépare notre terrain de celui du voisin. En 1980 lors d'une période de remaniement une erreur a été commise par le cadastre de Tarascon.

Par assignation le 13 et 15 janvier 2015 les propriétaires de la parcelle voisine nous a cité au tribunal.

Le 2 juillet ce dernier ordonne une expertise cadastrale.

Le 14 mars 2016 l'expert judiciaire a déposé son rapport en l'état vu que les demandeurs ont refusé de payer la provision complémentaire sollicitée par l'expert.

Le jugement doit être prononcé le 21 décembre 2017.

Le délai de construction a expiré.

Le nouveau PLU nous interdit de construire.

Donc nous nous trouvons devant une situation ubuesque ou un voisin irresponsable nous empêche de construire en réclamant 400 m2 de notre terrain et maintenant un PLU qui juge notre terrain en espace naturel enclavé par deux habitations.

La zone UD3 du PLU 2007 entre la route de Brunelly et la route des arcades étant par le passé considérée comme « agglomération à densité très réduite ». Sa part par rapport au territoire municipal était de 1,5 %.

Cette zone a été qualifiée pendant la phase de planification du PLU 2017 de « secteur naturel d'habitats diffus ».

Il y a effectivement un habitat dont 1 quart des parcelles sont non bâties. Quelques unes d'entre-elles sont composées de petites surfaces et sans accès.

La zone UD3 est structurellement comparable à la nouvelle zone UD (habitat dispersé, faible densification).

La cause principale de la croissance démographique extrême est due à la construction de tous les lotissements à l'Est et Sud-est du centre village.

La continuité de cet agrandissement détruit la physionomie du village et rend obsolètes les infrastructures.

Vu tous les éléments développés nous vous demandons de revoir votre position et de rendre notre parcelle constructible.

Nous, nous engageons en contre partie de transformer notre parcelle actuellement en jachère en une architecture typique esthétique entourée d'un jardin naturel.

Paradou, le 27 octobre 2017  
Gerhard Haas Parin Haas

GERHARD HAAS et PARIN HAAS

ELLMAUER STRASSE 14

83700 ROTTACH-EGERN (ALLEMAGNE)

Tel.: 0049-022-7041091 mobil: 0049-160 968 443 94

mail: gerhard.haas@wanadoo.fr



ZNIE - [www.geoportail.gouv.fr/informations-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/informations-legales)

de: 4° 48' 30.0" O  
de: 43° 42' 43.1" N

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CUa 013 068 14 P0020

Commune de Paradou

date de dépôt : 08 décembre 2014

demandeur : Monsieur HAAS Gerhard

adresse terrain : Route de Brunelly, à Paradou  
(13520)

## CERTIFICAT d'URBANISME délivré au nom de la commune

Le maire de Paradou,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Route de Brunelly 13520 Le Paradou (cadastré AK 33), présentée le 08 décembre 2014 par Monsieur Gerhard Haas demeurant 14 Ellmauer Strasse, Rottach-Egern (D83700), Allemagne, et enregistrée par la mairie de Paradou sous le numéro **CUa 013 068 14 P 0020**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 07/12/2006;

Vu l'article L 350-1 du Code de l'Environnement,

Vu le décret n° 2007-21 du 4 janvier 2007 approuvant la directive de protection et de mise en valeur des Alpilles,

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- Zone UD 3 – Agglomération à densité très réduite, Cos 0.1

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Emplacement réservé n°10 : Aménagement de la Rd78e- emprise 12 mètres au bénéfice du département.

Le terrain étant situé en zone sismique de type modérée, les règles de construction applicables aux bâtiments sont celles des normes dites « règles Eurocodes 8 »

**Article 3**  
Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 15 mars 2007 au bénéfice de la commune.

**Article 4**  
Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5,00%
TA Départementale	Taux = 1,55 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

**Article 5**  
Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participations pour l'assainissement collectif (PAC) 850€/logement, délibération du 21/06/2012.

Fait, le 09/12/2014  
Le maire,  
Pascale LCARI



Le demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet de l'arrondissement. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si vous présentez une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour l'expiration du délai de validité.

**du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable à l'usage des terrains et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau règlement de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la santé.



MINISTÈRE DE LA JUSTICE

*He Boucha*

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
TRIBUNAL D'INSTANCE DE TARASCON  
et  
JURIDICTION DE PROXIMITÉ  
PALAIS DE JUSTICE  
CS 10021  
13158 TARASCON CEDEX  
04.90.91.49.89  
04.90.91.42.72 (télécopie)

M. GENOT Robert

Service civil :  
04-90-91-49-88 Mme BESSAY

 **COPIE**

Les appels sont reçus de :  
de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 00

Tarascon le 7/12/2015

LE GREFFE CIVIL

SOIT TRANSMIS :

Mme la Vice-Présidente souhaite que vous déposiez votre rapport en l'état.

En effet vous trouverez ci-joint copie d'une lettre de l'avocat de M. SMET qui refuse de consigner à nouveau des honoraires.

Cordialement,

Le Greffier FF,



*Copie pour information*

AFF. : DE SMET C/ HAAS  
RG. 11/15/295



## EXPOSE DU LITIGE :

Par assignations des 13 et 15 janvier 2015 enregistrées sous le numéro 15-295, Hans DE SMET et Marie CLAES ont fait citer leurs voisins, Gerhard HAAS et son épouse Karmali HIRJ devant le présent Tribunal, aux fins de voir ordonner la désignation d'un géomètre afin de procéder au bornage entre les deux propriétés cadastrées AK36 et AK33 sur la commune de PARADOU.

Il sera renvoyé au jugement rendu par la présente juridiction le 2 juillet 2015 pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens invoqués par les parties.

Par décision rendue le 2 juillet 2015, le présent Tribunal a rendu un jugement ordonnant une expertise.

Monsieur GENOT, expert judiciaire désigné, a déposé son rapport en l'état le 14 mars 2016, les demandeurs à l'instance ayant refusé de consigner la provision complémentaire sollicitée par l'expert.

Par assignation en date du 21 octobre 2016 enregistrée sous le numéro 17-16, les époux HAAS ont fait assigner Monsieur DE SMET et Madame CLAES, aux fins de voir à nouveau désigné Monsieur GENOT pour qu'il procède au bornage judiciaire des parcelles respectives des parties, à leurs frais avancés.

Les deux affaires ont été appelées lors de l'audience du 2 mars 2017 et les époux HAAS ont sollicité un complément d'expertise, selon des modalités détaillées dans le corps de la présente décision.

Les demandeurs à la procédure principale ont acquiescé à cette demande de reprise des opérations d'expertise.

L'affaire a été mise en délibéré au 27 avril 2017.

Extrait des actes et minutes du greffe  
du tribunal d'instance de Tarascon

## MOTIVATION DE LA DECISION :

Une junction des deux affaires sera ordonnée, dans un souci d'une bonne Justice.

Au vu des explications données par les défendeurs à l'audience et au visa de l'article 646 du Code civil, qui énonce que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües ; il a y lieu de désigner à nouveau le même géomètre-expert afin de procéder au bornage des parcelles, selon les modalités détaillées au dispositif de la présente décision, dans la mesure où la précédente expertise n'a pu être menée à son terme en l'absence de consignation de la provision complémentaire par les demandeurs initiaux au procès.

L'ensemble des demandes des parties sera réservé, dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise et des prétentions des parties en découlant.

RG n° 11-15-000295

N° MINUTE :

DE SMET Hans  
C/  
HAAS Gerhard

**TRIBUNAL D'INSTANCE DE TARASCON**

**JUGEMENT DU 27 Avril 2017**

Extrait des notes et minutes du greffe  
du tribunal d'instance de Tarascon

**DEMANDEUR(S) :**

Monsieur DE SMET Hans VJVERSTRAAT 1, 9030 MARIAKERKE (BELGIQUE),  
représenté(e) par Me CHANTRAINE François, avocat au barreau de TARASCON  
Madame CLAES Marie VJVESTRAAT 1, 9030 MARIAKERLE (BELGIQUE),  
représenté(e) par Me CHANTRAINE François, avocat au barreau de TARASCON

**DEFENDEUR(S) :**

Monsieur HAAS Gerhard Ellmauer Strasse 14, 83700 ROTTACH EGERN (ALLEMAGNE),  
représenté(e) par Me BOUCHOUCHA Bruno, avocat au barreau de TARASCON  
Madame HIRJI Epouse HAAS Karmali Ellmauer Strasse 14, 83700 ROTTACH EGERN  
(ALLEMAGNE),  
représenté(e) par Me BOUCHOUCHA Bruno, avocat au barreau de TARASCON

**DEBATS ET DELIBERE :**

L'affaire a été débattue le 2 mars 2017 en audience publique devant  
Président : Virginie HOFLACK  
Greffier lors des débats : Anne BESSAY

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe  
le 27 Avril 2017

**DECISION :**

Avant dire droit expertise, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 27 Avril 2017

Signée par Virginie HOFLACK, Président assisté de Anne BESSAY, AAP FF de Greffier présent lors  
de la mise à disposition au greffe de la décision.

Charge Madame Virginie HOFLACK, Juge, du contrôle de cette expertise ou à défaut Madame la Présidente du tribunal d'instance,

Dit que dans le cas où les parties viendraient à se concilier, l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et en faire rapport au juge en charge du contrôle,

Dit qu'à l'issue de sa mission, l'expert adressera au magistrat taxateur sa demande de recouvrement d'honoraires et débours, en même temps qu'il justifiera l'avoir adressée aux parties;

\*\*\*

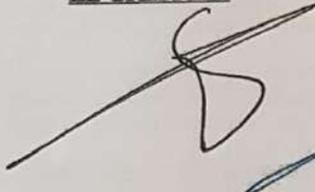
RESERVE les dépens et l'ensemble des demandes des parties,

Extrait des actes et minutes du greffe  
du tribunal d'instance de Torscoan

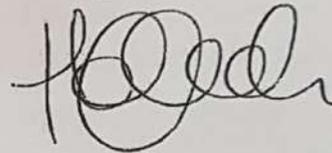
**RENVOIE l'affaire à l'audience du jeudi 21 décembre 2017 à 14 heures, une fois rendu le rapport d'expertise,**

DIT que le present jugement vaut convocation des parties à cette date.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



## PAR CES MOTIFS :

-- Le Tribunal, statant après débats publics, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Ordonne la jonction des procédures n°15-295 et 17-16 sous le seul numéro 15-295,

Ordonne la désignation de Monsieur Robert GENOT, 7 Avenue de la République, 13150 TARASCON, géomètre, avec mission de:

- se rendre sur les lieux sis route de Brunelly à PARADOU, et plus précisément sur les parcelles AK36 et AK33, les décrire dans leur état actuel et en dresser le plan en tenant compte le cas échéant des bornes existantes,
- se faire communiquer toutes pièces et documents utiles à l'accomplissement de sa mission par les parties et notamment celles de l'auteur commun, en décrire le contenu en précisant les limites et les contenances y figurant, tout en s'assurant du respect du contradictoire à toutes les étapes de sa mission;
- rechercher tous indices permettant d'établir les caractères et la durée de possession éventuellement invoqués,
- rechercher tous autres indices, notamment ceux résultant de la configuration des lieux et du cadastre,
- déterminer quelles sont les limites séparatives des parcelles cadastrées AK 36 ET AK33 et proposer une solution de bornage entre les deux propriétés,
- donner tous éléments qui pourraient être utiles au Tribunal;

Extrait des actes et minutes du greffe  
du tribunal d'instance de Tarascon

Dit que Monsieur et Madame HAAS consigneront à la Régie de ce Tribunal, la somme de 3 000 euros PAR CHEQUE DE BANQUE UNIQUEMENT à garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert au plus tard dans le délai de DEUX MOIS à compter de l'invitation prévue par l'article 270 du Code de Procédure Civile;

Dit qu'à défaut de consignation dans ce délai et selon les modalités imparties, la désignation de l'expert sera caduque en application de l'article 271 du Code de Procédure Civile; sauf pour l'autre partie à consigner en ses lieux et place, la charge finale du coût de l'expertise ne pouvant être déterminée avant l'issue du litige,

Précise que l'issue du litige déterminera qui aura la charge du coût des opérations d'expertise, le fait de consigner les sommes ne correspondant qu'à une avance n'augurant pas du sort final des frais d'expertise,

Dit que l'expert devra faire connaître aux parties dès la première ou deuxième réunion, le montant prévisionnel de ses honoraires, au cas où ceux-ci pourraient dépasser le montant de la consignation et qu'il devra informer immédiatement le Juge qui l'a désigné ainsi que le Service Central de Contrôle des Expertises de toutes difficultés rencontrées dans l'accomplissement de sa mission;

Dit qu'en cas d'empêchement de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance;

Dit que l'expert déposera son rapport écrit au greffe du Tribunal d'Instance de Tarascon dans les quatre mois de sa saisine et en adressera à chacune des parties une copie accompagnée de sa demande de rémunération en vertu de l'article 173 du Code de procédure civile, et qu'à défaut, il devra faire rapport des difficultés rencontrées,

Observation N°5

27 octobre 2017.

Propriétaire d'une maison située rue  
Marguerite Gauthier, je m'intéresse sur le  
PC du permis qui a été délivré le 13  
septembre sur la parcelle cadastrée AB0175.  
2017

cette parcelle est actuellement située en  
zone AU3 du PLU approuvé et actuellement  
en vigueur.

or, le PLU arrêté en juin 2017 et  
mis à disposition publique depuis le 27  
octobre 2017, prévoit que cette parcelle serait  
classée en zone A, c'est à dire en zone  
agricole, où ~~seules~~ <sup>seules</sup> les constructions ~~agricoles~~  
sont réservées aux agriculteurs.

Christine Chassagne

Observation N°6

27 octobre 2017

M. SCHNEPP / Mme WIDMAYER

Passage de la zone BUNEL, route des arcades  
en NH (naturelle), à justifier de manière  
cohérente.



↓ 31/10/2017 Famille G&P Jean-Paul

J'ai adressé à M. le Maire de Courbiès le 16/07/2017 par lequel j'ai expliqué notre situation endossée suite à ce que mes enfants ne sont plus à égalité sur les parcelles que nous leur avons données. A ce jour, je n'ai reçu aucune réponse de sa part !!

Nous avons acquis notre propriété en 1979, où nous avons construit notre maison familiale. Nous avons respecté l'environnement, nous n'avons pas profité de notre surface de terrain pour la morceler et heurter d'entrance. Comme nous sommes fu le plus - notre blanc était d'empêcher de transmettre notre situation à nos enfants -

Nota : les parcelles AK340 et 342 sont accessibles par une servitude (voir plan)



## CONSTITUTION DE SERVITUDES

### Servitude de passage et de canalisations tous réseaux

#### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Mr Johan COSP  
Commune : PARADOU  
Désignation cadastrale : AK 340 et 342  
Origine de propriété : le présent acte.

#### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Mr et Mme Jean-Paul COSP  
Commune : PARADOU  
Désignation cadastrale : AK 341  
Origine de propriété : voir ci-dessus.

#### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Mlle Karine COSP  
Commune : PARADOU  
Désignation cadastrale : AK 343  
Origine de propriété : le présent acte.

Afin de permettre au DONATEUR d'une part (propriétaire de la parcelle AK N°341) et à Mr Johan COSP, DONATAIRE d'autre part (attributaire des parcelles AK 340 et 342), d'accéder à leur propriété respective, Mlle Karine COSP, DONATAIRE (attributaire des parcelles AK 339 et 343) constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules, qui sera doublé d'un droit de passage pour canalisations souterraines tous réseaux. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du droit de passage est figurée sous hachures rouges au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la route départementale située au Nord-Ouest pour aboutir à la limite Nord-Est de la parcelle AK 342 attribuée à Mr Johan COSP, et à la limite Sud de la parcelle AK 341 restant la propriété du DONATEUR (point 3).

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront supportés et acquittés à raison d'1/3 par le DONATEUR et d'1/3 par chacun des deux DONATAIRES.

Les frais d'entretien de ce passage seront supportés dans les mêmes conditions, de manière que le passage soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

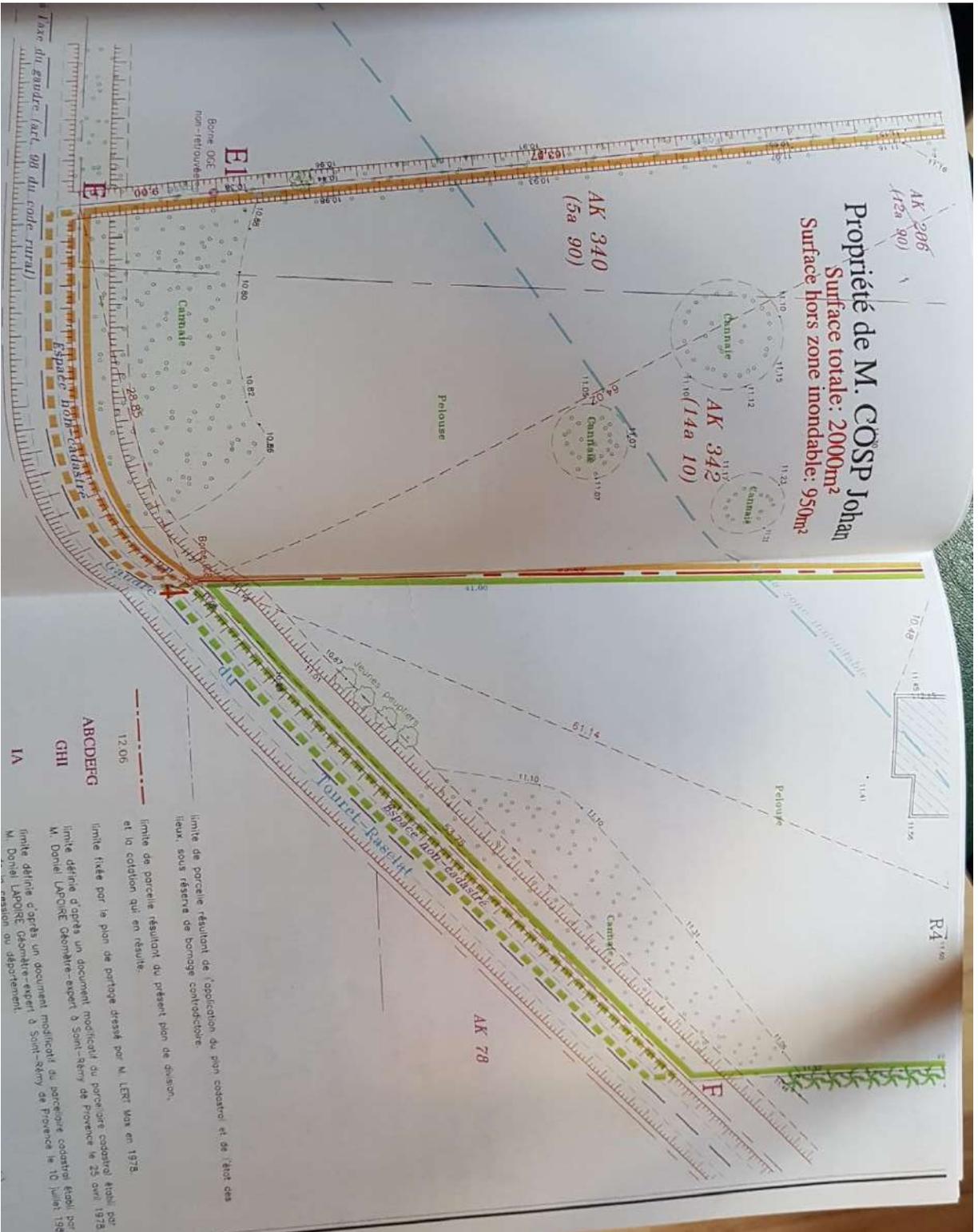
Concernant l'implantation des réseaux, les travaux seront réalisés par chacun des DONATEURS et DONATAIRES si techniquement ils doivent être réalisés individuellement, et communément dans le cas contraire.

Une fois les travaux effectués, celui ou ceux qui les aura réalisés devra supporter les frais de remise en état du fonds servant et il en sera de même de toute intervention ultérieure sur ces réseaux.

En cas de détérioration apportée à ces réseaux du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.







Observation N°8

Le 31-10-2017 Madame Boujeon Chantal  
Parcelle section AA N°129 Lieu dit «BOUAGÉAC»  
Je ne comprends pas que cette parcelle  
ne soit pas constructible par rapport à l'environnement  
??

Observation N°9

→ Beydon nia =  
je souhaite protéger 3 arbres remarquables -  
- le pinus de Montezonia -  
- chêne remarquable (en devenir)  
- Aucarias à relever sur le PLO.

2 Novembre 2017

~~Ma~~ Ma non-retroactivite d'une parcelle indivise,  
suite à la donation de mon père, serai prête  
à envisager une mise à disposition (rémunérée...)  
de la dite parcelle à la municipalité du  
Paradou (espace culturel, social etc...)  
ou autre -

Françoise Rétive -

ESCANIN

13520 LE PARADOU

6 novembre 2017

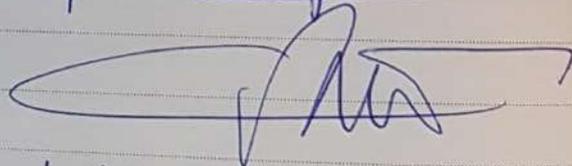
• Notresontait d'une réponse écrite détaillée  
à mon courrier de l'été 2014 à M<sup>me</sup> le Maire (....  
(plus extension AO 128 pm 10 000 m<sup>2</sup>)  
Parcelles AO 46 et 47

• Réponse détaillée au courrier du 30 sept 2016

• Réponse, par parcelle AP 205, au  
courrier du 8 septembre 2017.

(2 derniers courriers à Madame Dumas)

Gérard - Rabyle



PS \* copie acte de vente/licitation  
du 31 août 2010

\*\* Reprendre le classement "Arbres Remarquables"  
validé mais non repris sur le document  
graphique du PLU

\*\*\* indique date exacte de mon courrier  
de l'été 2014 à Madame le Maire.

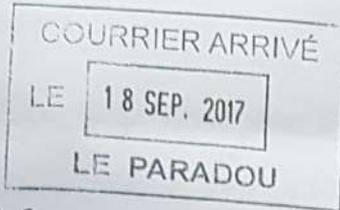


**G-E. Ratyé**

42 bis rue Cardinet  
75017 Paris  
[georges.raty@wanado.fr](mailto:georges.raty@wanado.fr)  
Tel : 01 42 27 39 38  
Port : 07 83 24 48 23

Re: Cadastre AP 205  
PLU

Recommandé AR



8 septembre 2017

N° 1786
Original
AD
Copie
AD

La Mainze  
13520 Le Paradou

pour Madame A. Duran

Madame

Je fais suite à notre rencontre du 18 juillet, avant votre départ en vacances. Et vous confirme ma grande surprise et mon étonnement d'avoir pu, seulement à cette occasion, constater qu'une modification importante était projetée, par le projet de PLU actuellement à l'étude, pour la parcelle du cadastre en référence.

Cette parcelle, propriété de l'indivision "Raty'solita", est constructible, selon la classification POS actuellement en vigueur.

Vous pouvez faire constater d'ailleurs qu'elle a pu régulièrement, dans cette définition, donner lieu à une vente par licitation notariée en date du 31 août 2010. Et le prix de marché retenu et établi par le notaire l'a été en tenant compte de cette classification. Toute incidence fiscale induite ont bien été appliquée par la suite.

Je puis ajouter en outre que de nombreuses propositions nous ont été présentées par de nombreux particuliers pour acheter cette parcelle, dont une femme avec un prix de marché, par une société connue au village. Je la tiens à votre disposition pour information éventuelle.

Une modification par le futur PLU de la classification de notre parcelle au POS en cours à ce jour ne peut être acceptable. Elle constitue la seule réserve foncière disponible pour les membres de l'indivision "Relys Solitaires" qui sont propriétaires du Man d'Escanin !

Je vous demande en conséquence de prendre acte qu'une modification du projet présenté actuellement pour le futur PLU est nécessaire.

Je vous remercie de présenter notre demande de révision au Commissaire Enquêteur qui aura été désigné et ne manquerai pas de demander un rendez-vous avec lui dès que vous aurez pu le faire.

Et je vous prie, Mademoiselle, dans cette attente, d'accepter l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François Relys

PS: Je souhaiterais, par la même occasion, évoquer:

- mes conclusions sur les parcelles AO 45 et 47 du 30 sept 2016
- le sort du projet bassin récréatif à "Escanin Défend".



PIERRE AMALVY  
NOTAIRE

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Office Notarial, 23 avenue de la Vallée des Baux MAUSSANE-LES-ALPILLES (13520), le 31 août 2010 a été réalisée la vente à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision,

Par :

Madame Françoise Marie Simone Praxède **RATYE**, Retraitée, demeurant à PARADOU (13520) Domaine d'Escanin Quartier de l'Arcoule.  
Née à MARSEILLE (13000), le 23 mars 1949,  
Célibataire.

Au profit de :

Monsieur Georges Etienne Pierre Jean **RATYE**, Retraité, époux de Madame Liette Marie Pierrette **FARMER**, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 42Bis Rue Cardinet.  
Né à AIX EN PROVENCE (13100), le 11 mai 1940.

DESIGNATION

Les SEPT CENTIEMES (7/100èmes) en PLEINE PROPRIETE de :

Au PARADOU (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13520,  
Un terrain.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AP	205	LA BURLANDE	00 ha 59 a 50 ca

PRIX

La vente a été conclue moyennant le prix de SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (71.400,00 EUR).

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A MAUSSANE-LES-ALPILLES (Bouches du Rhône),  
LE 31 AOÛT 2010



23 avenue de la Vallée des Baux (Parking place Henri Giraud) – B.P. 30 – 13520 MAUSSANE-LES-ALPILLES  
Tél. : 04 90 54 33 98 – Fax : 04 90 54 30 78 – E-mail : pierre.amalvy@notaires.fr

Permanence à Fontvieille

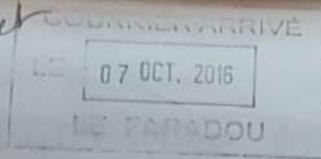
Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial.

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Tout paiement égal ou supérieur à 45.700 € doit être établi par chèque de banque. Tout paiement effectué depuis l'étranger doit impérativement faire l'objet d'un virement.  
Titulaire des minutes de Maître Ruel et Maucollot

Georgette Katye  
42 bis rue Cardinet  
75017 Paris

Paris, 30 septembre 2010



2179  
AD  
Madame A. Dumas  
Mairie  
13520 Le Paradou  
PL  
SD

Révision PLU  
AD/SD 2016-urb.

Madame

J'ai bien noté, après votre courrier du 19 septembre et notre entretien téléphonique, que le PLU de notre village était en course de révision.

Pour ce qui concerne la disposition: 1 habitation/10000 m<sup>2</sup> du POS antérieur, je me permet de porter à votre attention :

1. que les deux parcelles voisines, immédiatement mitoyenne ou proches des nôtres, avaient été autorisées à la construction, alors qu'elles présentent des surfaces respectivement inférieures à 4000, 5000, et 7000 mètres carrés.

Il serait injuste et discriminant que notre demande de rectification présentée à l'été 2014 pour une superficie de 6730 m<sup>2</sup> ne soit pas honorée.

Le principe en avait été admis, au nom de l'équité, par la municipalité précédente, avant le décès de notre père, très âgé.

42 bis rue Cardinet

75017 Paris

tel: 06 23 19 46 30

le 20/03/19

de 30 ans

Madame le Maire

13520 Le Paradou

Madame le Maire et chère Madame

Je me permets, comme convenu, de compléter notre entente  
de semaine passée.

Notre famille est depuis toujours (disons par son indivision)  
propriétaire, sur notre commune, de deux parcelles mitoyennes  
(AO 66 et 67 Fontaine de l'Arcade) pour une superficie totale  
de 6730 m<sup>2</sup> (1380 plus 5350). Parcelles référencées  
"constructibles" dans l'ancien POS.

Ce qui était et doit être dans la logique et la  
continuité des parcelles mitoyennes voisines, respectivement:

- AO 48 a Fajardo pour 6460 m<sup>2</sup>
- AO 49 Avancamp pour 3990 m<sup>2</sup>
- AO 151 a SARL Boudet pour 6810 m<sup>2</sup>

pour lesquelles, au fil des années, diverses  
constructions d'habitation avaient été autorisées  
et réalisées.

Il s'agit perdus notre organisation familiale après  
le décès de notre père, trop âgé pour avoir suivi et donné,

Je découvre qu'un nouveau PLU, en 2007, avait supprimé, sans raison, cette possibilité de construire sur ces parcelles jointes. Lesquelles, par un trait de plume irréfutable, seraient désormais classés "agricoles", non des terrains qui, d'ailleurs, ne sont en aucune façon cultivables.

Mon dernier fils étant en jure (fin de 5<sup>es</sup> années) d'obtenir son diplôme d'ingénieur agronome, je souhaiterais tout de même lui offrir la possibilité, s'installant sur nos terres, de préserver la vocation traditionnelle historique de notre vieux Mas.

Par la présente je me permets de vous demander, faisant amener le PLU en rigueur, de formaliser pour moi une autorisation de pouvoir implanter de l'habitation sur ces deux parcelles.

Je souhaite en effet ardemment que notre famille puisse ainsi se donner le moyen de préserver le lieu historique si ancien qu'elle a toujours tenu pour le meilleur de la vie de notre Village.

Vous remerciant pour l'attention que vos jours portés à ma demande je vous prie, Mademoiselle Maire, d'accepter l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Genevieve Raty

Paradou, le 19 septembre 2016



MAIRIE DE PARADOU  
13520

Monsieur Georges E. RATYE  
42 bis rue Cardinet  
75017 PARIS

**Objet :** Révision du PLU  
**Réf :** AD/SD 2016-urb

Monsieur,

Comme suite à votre demande et à nos entretiens, je vous rappelle que le PLU est en cours de révision.

Vos parcelles (AO 46 et 47) sont en zone A depuis le passage au PLU de 2006. Antérieurement (POS de 1982 à 2006), vos parcelles étaient situées en zone NBb (1 habitation/10000 m<sup>2</sup>). Par conséquent, ces parcelles (6740 m<sup>2</sup> en tout) n'étaient pas constructibles en l'état.

Le futur zonage fera l'objet d'une réunion publique fin 2016, je vous invite à y participer afin de connaître le zonage de votre secteur et du village.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélie DUMAS  
Elue en charge de l'urbanisme.

Voir  
parcelles voisines

Observation N°12

M<sup>rs</sup> VANVIER/EELE Raymond  
je souhaite obtenir une réponse favorable à une demande.  
Tous les travaux de raccordement pour la 2<sup>e</sup> parcelle ont été faits.  
même éclairage public devant la maison. *Raymond*

Monsieur VANCAUSSES Raymond  
Mme Saint André  
Route de Bonnely  
13520 LE PAYSAN

Paradas le 27/08/2017

Madame Pascale Licari  
Maire du PARADAS  
Conseiller Régional.

Objet = Projt du nouveau PLU

Madame le Maire,

Je viens de découvrir sur le projet du PLU <sup>Régional</sup> de la Commun, qu'une grande partie de ma propriété, était déclarée: pas  $\frac{1}{3}$ , pas  $\frac{1}{2}$  mais  $\frac{2}{3}$  de celle-ci, acquise après bien de efforts et maintenant un pote riche de centiers de milliers d'euros!

En 1969, je nous étions à la recherche d'un terrain pour construire dans la région. Sur proposition de M<sup>r</sup> Mancolotti notaire à Manrouche - le-Alpilles, nous pourrions acheter un terrain comprenant 2 lots: n° 310 = 45 ares 15 et n° 311 = 27 ares 55, obligatoirement d'acheter les 2 lots car la zone était alors celle de Sacoour. Après promesse de vente et une demande du certificat d'urbanisme à Superville, par le notaire, la vente s'est faite le 28/11/1970, suite à la note d'urbanisme du 3/11/1970 sous le n° 33651.  
(voir copie).

Nous avons commencé à construire la 1<sup>re</sup> partie en 1972, et à l'heure actuelle, c'est en gros, le 10<sup>em</sup> de la surface autorisée qui a été réalisée; je crois que nous avons été plus que remboursés. Dans le même temps nous avons eu une offre de rachat de la dite propriété pour y construire un hôtel. En 2007, nous avons eu une nouvelle proposition, par une Société Immobilière pour acheter le lot 310 par le rachat d'un lotissement

Nous avons toujours refusé ces offres, trop heureuse de se  
retourner dans ce beau village avec une telle propriété. Nous  
étions dans les premiers sur cette route en limite du village  
sans de temps après les 2 voisins sont arrivés, eux seuls  
nous nous fait l'éloge de ce coin - et comme nous, ils ont  
plus de 5000 m<sup>2</sup>. Je ne crois pas que nous avons  
négligé le paysage, bien au contraire; si l'époque il  
fallait développer le petit village et le faire couronner, entre  
fontaine et épave. Qui nous avons voté pour une nouvelle  
municipalité et c'est celle-ci qui sanctionne les anciens;  
mais plus grave encore ce sont nos enfants qui sont  
les plus pénalisés; comme pour nos voisins, ils vont hériter  
des terrains où pécuniairement sur lesquels ils ne  
pourront plus construire, c'est scandaleux.  
On décide également maintenant que nos terrains se retrouvent  
en zone inondable? Je pense qu'il faut que c'est une perte  
du village certainement la mieux irriguée mais...  
c'est la raison pour laquelle la dernière municipalité a obtenu  
des permis à des interventions qui se trouvent juste à la  
proche du garage, sans parler des dernières maisons.  
Je pense que vous n'êtes pas sans savoir que deux élus  
de votre conseil pour protéger de nos habitants ainsi, ils  
ne pourront pas accéder et tenir vigiles à leur profit  
et grands parents de les avoir liés.  
Je vous demande de bien vouloir prendre  
en compte les éléments de cette lettre et en vous remerciant  
pour votre obligeance, je vous prie de croire, Madame le  
Maire, à mes salutations respectueuses.  
J. [Signature]

Copie - à : - M. le Préfet des Bouches du Rhône  
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement  
- de la Préfecture d'Urbanisme.

Paradou, le 28 septembre 2017



MAIRIE DE PARADOU  
13520

Monsieur VANCAYSEELE Raymond  
Mas Saint André  
Route de Brunelly  
13520 PARADOU

**Objet :** Révision PLU  
**Réf :** PL/SD 2017-urb

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 07 août concernant le zonage de vos parcelles dans le cadre de la révision du PLU.

Par délibération n°2015-1 du 28 janvier 2015, la commune a engagé une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté en 2006.

Suite à un long travail d'étude, de concertation et d'échanges divers, la réunion publique du 31 mars 2017 a permis de présenter aux administrés le zonage et le règlement du futur document (consultable sur le site internet de la Mairie du Paradou et au service urbanisme de la mairie).

En tout état de cause, ce document est provisoire et des ajustements à la marge pourraient survenir à la suite de la période de concertation.

Le 07 juin 2017 le conseil municipal a arrêté le projet de règlement.

Dans un premier temps, la révision de notre PLU est entrée en phase administrative de concertation avec les personnes publiques associées, pour une durée de trois mois.

Dans un second temps, une enquête publique sera menée courant octobre, par un commissaire enquêteur, pour une durée d'un mois.

Cette enquête est ouverte à tous. Nous vous invitons fortement à vous rapprocher du commissaire enquêteur durant cette période pour consigner toute remarque que vous jugerez nécessaire.

La commune devra intégrer au futur PLU les remarques des Personnes Publiques Associées et tenir compte des préconisations du commissaire enquêteur.

Enfin, la procédure arrivera à son terme fin 2017, début 2018, avec l'approbation du document d'urbanisme par le conseil municipal.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pascale LICARI  
Maire  
Conseillère Régionale



05

le 9 novembre 2017

N<sup>o</sup> de MAC HATION.

Rencontre dans le cadre de l'OAP du mas "Mac Mahon"  
en fait mas de la Luciole, de la zone de protection  
des 50 mètres et de sa défrication et de la zone  
UV. - Avons laissé 3 documents joints à ce cahier

1. observation dans le cadre de l'enquête publique réalisé  
par Bosc Architectes
2. observations de Alffiles topographe en la  
personne de M<sup>R</sup> Seimon geométre
3. observation de maître Guinot à Paris

à Paradou le 9 novembre 2017

Chyl. A. Aaker

## PLU PARADOU

### Observation dans le cadre de l'enquête publique

1° - Périmètre de protection de 50 m autour des mas remarquables : apparemment la réglementation particulière affectée à ce périmètre se résume à :

- en page 4 du règlement, la référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Celui-ci précise :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeuble 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. »

- en pages 7 et 8 :

« Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine ».

Or la commune prétend que ces 50 mètres de protection seraient inconstructibles.

2° - Concernant la protection des abords du Gaudre envahis par de simples roseaux, c'est l'article L.421-4 qui s'applique pour les coupes et abattages d'arbres ou bien l'article L.151-23 qui précise :

« 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. »

3° - Concernant la zone UV - elle est réservée, selon le règlement, aux jardins et espaces verts **PUBLICS**.

Or sur un terrain privé, on ne peut obliger le propriétaire, même dans le cadre d'une OAP, à aménager à ses frais et à entretenir un espace **public**.

Seule une réserve foncière pourrait être appliquée sur le terrain, permettant ainsi aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement auprès de la commune.

4° - Pour l'OAP, plusieurs éléments semblent contradictoires, une réserve foncière au Sud du terrain, chez le propriétaire voisin, pour la réalisation d'une voirie de liaison Est/Ouest.

Or la mairie vient d'accepter un permis de construire sur la propriété située en bout de cette réserve, PC dans lequel il n'a été tenu aucun compte de la protection écologique du fameux Gaudre. Seule la propriété MAC MAHON est impactée par cette « protection ».

Rien dans cette OAP ne précise si les terrains Nord restent constructibles (puisque en zone UB) ou non.

Enfin il semble que l'on veuille imposer des logements « intermédiaires » ne correspondant absolument pas aux besoins et aux attentes du public.

Cet habitat présente un intérêt dans le cadre d'opérations HLM en R+2 ou R+3, car il permet d'éviter les cages d'escalier communes et les problèmes des entrées d'immeuble, mais pas dans le cadre d'un R+1 où l'on privilégie les constructions en bande dans l'esprit des maisons de village.

Fait à St Rémy de Provence le 9 Novembre 2017

BOSC ARCHITECTES

**"BOSC ARCHITECTES" Accueil AB. BOSC**

**De:** Alpilles Topographie <alpilles.topographie@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** jeudi 9 novembre 2017 10:16  
**À:** "BOSC ARCHITECTES" Accueil AB. BOSC  
**Cc:** "BOSC ARCHITECTES" Contact  
**Objet:** 117173 - MAS DE LUCIOLE (Mr de MAC MAHON) - LE PARADOU

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous mes remarques sur le PLU du PARADOU en cours d'enquête publique concernant la propriété du MAS de LUCIOLE (Mr de MAC MAHON).

**\* Réserve n° 12 :** INCOHERENCE du tracé

- dans le document graphique du PLU la réserve n° 12 est dessinée sur la propriété riveraine (JOLY) au Sud
- dans la liste des emplacements réservés du PLU : la réserve n° 12 est dénommée "Cheminement doux de l'OAP Le Mas" (pas de largeur - emprise 514m<sup>2</sup> ?)
- Dans l'OAP : la réserve n° 12 est dessinée au milieu de la propriété.

**\* Espace naturel :** Zone UV du règlement : *"Zone dévolue aux espaces verts urbains, jardin public, dont la fonction écologique, la qualité paysagère et la vocation récréative ou sportive doivent être préservés et mises en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citadins"*

dans l'OAP "Préservation et valorisation de la berge de la roubine de Tronflette".

- Pourquoi se limiter à la seule propriété de MAC MAHON pour préserver et valoriser la berge du gaudre (discriminatoire ?)
- Aucune végétation remarquable à conserver, uniquement un cannaie !! où est la biodiversité ?
- Risque faible d'inondabilité par ruissellement, l'étude hydraulique démontre que l'on a besoin d'expansion des eaux comme amorcé dans l'OAP ?

**\* L'habitat intermédiaire :**

Il n'est pas du tout adapté à un habitat rural de Provence.  
En Provence, nous vivons au Sud de l'habitat, il est inconcevable d'avoir une vue plongeante d'un appartement sur son jardin.  
(Oui pour du collectif avec des jardins en partie commune ou de la maison en bande avec jardin).

Restant à votre disposition - Bonne réception.

Sincères salutations.

Rémy SEISSON, Géomètre-Expert

SELARL "Alpilles Topographie"  
ZA de la gare  
17 Avenue Albin Gilles  
13210 Saint-Rémy de Provence  
Tel : 04 90 92 12 16  
Télécopie : 04 90 92 47 05

**"BOSC ARCHITECTES" Sylvie SL. LONNI**

**De:** GUINOT Vincent [guinot@lacourte.com]  
**Envoyé:** mardi 26 septembre 2017 16:54  
**À:** "BOSC ARCHITECTES" Accueil AB. BOSC  
**Cc:** "BOSC ARCHITECTES" Contact  
**Objet:** RE: Propriété de Madame De Mac Mahon - Commune du Paradou

Cher Monsieur,

Je comprends que la commune a arrêté son projet de PLU début juin et le principe d'une enquête publique commune PLU/PZA début septembre ; cette enquête devrait donc bientôt débiter et il ne faudra surtout pas la « manquer ».

Il sera en effet essentiel que notre cliente présente des observations auprès du commissaire enquêteur pour tenter de faire évoluer le zonage.

Je constate que la zone UV vise l'arrière de son terrain, le long de la rivière. Un tel micro-zonage est en effet contestable et -comme vous l'indiquez- un ER lui aurait ouvert un droit de délaissement.

Elle avait du reste imaginé une « négociation » avec la commune : une cession avantageuse pour la commune moyennant des possibilités de construire sur le reliquat. Tout le dossier de PLU arrêté n'est pas accessible en ligne et je n'identifie pas les autres contraintes représentées par le « périmètre autour des mas » et par les « pointillés rouges ».

Le projet de PLU est communicable de plein droit et peut être avez-vous physiquement la possibilité de récupérer une copie de l'entier dossier de PLU arrêté ?

Je suis à votre disposition pour en parler

Bien cordialement,

**VINCENT GUINOT**  
Avocat associé  
**LACOURTE RAQUIN TATAR**  
36, rue Beaujon - 75008 PARIS  
Tél. +33.1.58.54.40.00  
Fax +33.1.58.54.40.99  
Email : [guinot@lacourte.com](mailto:guinot@lacourte.com)  
<http://www.lacourte.com>

*Ce message contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Au cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de le supprimer.*

*This e-mail is sent by a law firm and may contain information that is privileged or confidential. If you are not the intended recipient, please delete the e-mail and any attachments and notify us immediately.*

**De :** "BOSC ARCHITECTES" Accueil AB. BOSC [<mailto:accueil@bosc-architectes.com>]  
**Envoyé :** mardi 26 septembre 2017 16:22  
**À :** GUINOT Vincent <[guinot@lacourte.com](mailto:guinot@lacourte.com)>  
**Objet :** Propriété de Madame De Mac Mahon - Commune du Paradou

Cher Maître,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier adressé par Mr BOSC concernant la propriété de Madame De Mac Mahon sur la commune de Paradou, accompagné du plan du PLU.

Vous en souhaitant bonne réception et dans l'attente,  
Croyez, cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Mme ROUVIERE Marlène  
le 9/4/2017

Mme ROUVIERE Marlène  
Mas de Meindray  
11 Chemin de Meindray  
13520 LE PARADOU

M. le Commissaire Enquêteur

Nous sommes propriétaires en indivision avec ma  
sœur Mme ROUVIERE Patricia épouse GRAVIER des  
parcelles n° APB 196-197-198-202-307-309 et 312  
formant une unité foncière.

Par l'intermédiaire d'un promoteur la STATIM  
nous avons obtenu un permis d'aménager de 42 lots  
Ce permis a été annulé par la municipalité en  
date du 29/4/2014.

La Statim a fait appel de cette décision et a  
obtenue l'annulation de cet arrêté.

A ce jour la mairie a fait appel.

L'appel n'étant pas suspensif ces terrains sont  
toujours constructibles avec le PLU antérieur.

Dans l'attente d'un nouveau jugement nous  
n'acceptons pas la destination de ces terrains dans le  
nouveau PLU et demandons qu'ils soient maintenus  
en l'état du PLU précédent.

Fait au PARADOU le 2/4/2017

M. Quenin Vincent  
demande pourquoi la parcelle AP58 a été  
coupée en deux au lieu d'être intégralement  
classée en Zone UB, ce qui empêche toute  
extension du commerce, et demande par la  
même occasion la Parcelle AP<sup>221</sup>/<sub>A</sub> partie  
intégrante du commerce (Extension du parking)  
soit également classée en Zone U.B.  
En vous remerciant.

Vincent Quenin

P.S: contem du fait de la surface  
de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>  
le non-urbanisme de la totalité  
des parcelles ne serait d'aucune  
utilité!

Le 30/1/2017

Mairie du Paradou  
13520 Le Paradou

Lettre remise en main propre



M. Quenin Vincent

**S.A.S Le Bistrot du Paradou**  
Avenue de la Vallée des Baux  
13520 PARADOU  
RCS Tarascon 437 728 744

objet: P.L.U

Madame le maire, Mesdames, Messieurs les élus, et les personnes chargées de "l'aménagement du territoire et de la direction de l'urbanisme,"

je, soussigné, M. Vincent Quenin, gérant de

"Bistrot du Paradou", vous remercie par la présente de m'avoir consulté concernant la révision du P.L.U pendant la phase d'élaboration du P.A.D.D.

En tant qu'administré de la commune de Fontvieille "jusqu'à présent"!? je sais que toutes les communes ne prennent pas forcément le temps de se rapprocher des personnes directement concernées et j'ai en suis très reconnaissant.

Etant conscient de la complexité, par ne pas dire  
l'impossibilité pour vous d'intégrer la parcelle  
AP 58 (Bistrot du Paradis plus parking actuel) et la parcelle  
AP<sup>221</sup>/<sub>A</sub> (extension du parking) dans la zone Urbaine.

Nous souhaiterions s'il vous plaît vous demander une  
réglementation spécifique des commerces situés  
en zone agricole, bien évidemment dans la limite  
du raisonnable. et le respect de la loi.

Nous vous consulterons très prochainement  
Pour la réhabilitation des dépendances accolées à la  
façade nord, et pensons éventuellement à long  
terme à des extensions latérales en vue d'y construire  
du rangement (qui pourrait être un abri couvert,  
ouvert), une éventuelle extension de la salle, ou de  
la cuisine, la création d'une verrière (style menuiserie  
et non vérande!) et surtout la possibilité de rebouter  
la toiture de la cuisine où il n'y a qu'un rez de  
chaussée afin d'y créer un étage supplémentaire  
sans jamais bien sûr dépasser le faitage

du bâtiment existant. et en respectant le style  
provençal tel que défini dans la "charte des Alpb".

Me tenant à votre disposition, je vous prie  
d'aguer, Mesdames, Messieurs mes respectueuses salutations.

M. Quenin Vincent

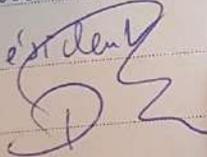


Observation N°15

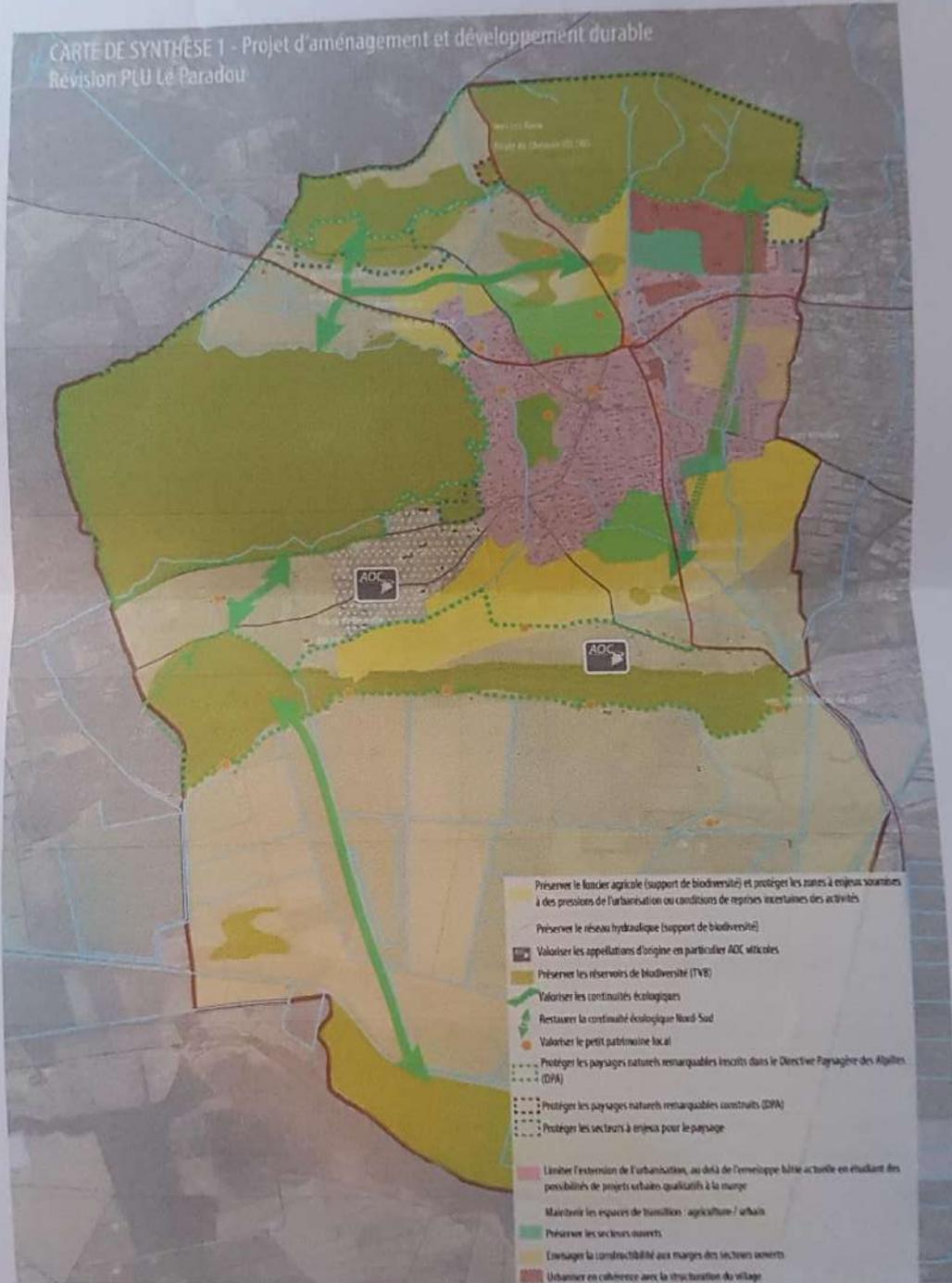
Madame Pascale LICARI  
le 9/11/2017.  
Sur Parcelle ABH. Av de la Vallée des Beaux  
Je demande à faire classer un chêne Centenaire  
situé à l'extrême Sud Ouest de la Parcelle - p

Observation N°16

13/11/2017 -  
Emmanuel von Lwis, sur parcelles AK 18 (contenance PLU 2005)  
+ partie Sud AK 11 + AK 12 et AK 13 (idem)  
Je conteste le caractère de zones naturelle et habitats d'origine, vu  
le manque de nouvelles constructions depuis 2005  
De plus j'ai acheté 38 ares en 2007 à  $\pm 120 \text{ €}/\text{m}^2$  (\*) et  
projeté à usage de terrains en 2014 (\*\*) au regard j'ai  
payé impôt sur la Plus Value (569 142 €)  
(\*) -> voir acte 17/9/2007 SCP 112 m, Notaire Arnaud à St Remy  
(\*\*) -> " " 24 et 30/7/2014 N° 1056 m2 Arles

le 13/11/2017  
Association de Défense du Patrimoine et du  
Cadre de Vie du Paradou  
David Rigny  
Président  


CARTE DE SYNTHÈSE 1 - Projet d'aménagement et développement durable  
 Révision PLU Le Paradou



## Association de défense du patrimoine et du cadre de vie du PARADOU

Monsieur Didier SCHMIDT  
Commissaire enquêteur  
Mairie du Paradou  
Place Charloun Rieu  
13520 Le Paradou

Paradou, le 10 novembre 2017

**Objet : Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du PARADOU**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous vous écrivons dans le cadre de l'enquête publique en cours (du 27 octobre au 26 novembre 2017) concernant le projet visé en objet.

L'Association de défense du patrimoine et du cadre de vie du PARADOU est une association Loi de 1901, dont la création a été enregistrée au registre national des associations le 25 août 2017, sous le numéro w132005531, et qui a notamment pour objet, sur le territoire de la commune de PARADOU, de promouvoir une évolution maîtrisée de l'urbanisme en harmonie avec l'habitat, le cadre de vie, l'environnement et le respect du droit de propriété, ainsi que de veiller au respect des règles et des procédures prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme, porté par la municipalité actuelle, étant de nature à bouleverser le cadre de vie des paradounais (I) et ne satisfaisant pas au respect de plusieurs dispositions du SCOT (II), l'association s'estime fondée à présenter les observations suivantes à l'encontre du projet de révision du plan local d'urbanisme précité.

### **I.- Sur l'incohérence du zonage retenu par les auteurs du projet de plan local d'urbanisme.**

I.1- A titre liminaire, il convient de rappeler que le code de l'urbanisme et la jurisprudence des juridictions administratives définissent clairement la manière dont doivent être délimitées les différentes zones du PLU.

I.1.1 – Ainsi, l'article R.151-18 dispose que « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone AU se définit selon l'article R.151-20 du code de l'urbanisme « comme les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

L'article R.151-22 dispose quant à lui que : « les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Enfin, l'article R.151-24 du code de l'urbanisme dispose quant à lui que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Dit autrement, le classement d'une parcelle en zone N doit être justifié par la qualité du site, l'existence d'une exploitation forestière, son caractère d'espace naturel, la préservation des ressources naturelles ou la nécessité de prévenir les risques.

I.1.2 – Par ailleurs, dans sa décision de principe du 23 mai 1986, *Société anonyme Charvo* (req. n°52384), le Conseil d'État a clairement fixé les règles relatives à l'établissement du zonage pour un plan d'occupation des sols :

« Il appartient aux auteurs d'un plan d'occupation des sols de déterminer le parti d'aménagement à retenir, **en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir**, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. »

Cette jurisprudence a été appliquée de manière constante, et elle a été transposée aux plans locaux d'urbanismes. Ainsi, dans son arrêt du 25 septembre 2013, *Commune d'Oraisons* (req. n°352616), le Conseil d'État a jugé :

« ... qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, **en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir**, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ».

I.2 – Or, les auteurs du projet de PLU envisagent de reclasser en zones naturelles des zones urbaines :

Incohérence du projet de PLU avec la situation des lieux.

Cette zone UD3 qui est fortement urbanisée serait reclassée en zone naturelle Nh

PLU actuel: Zone UD3



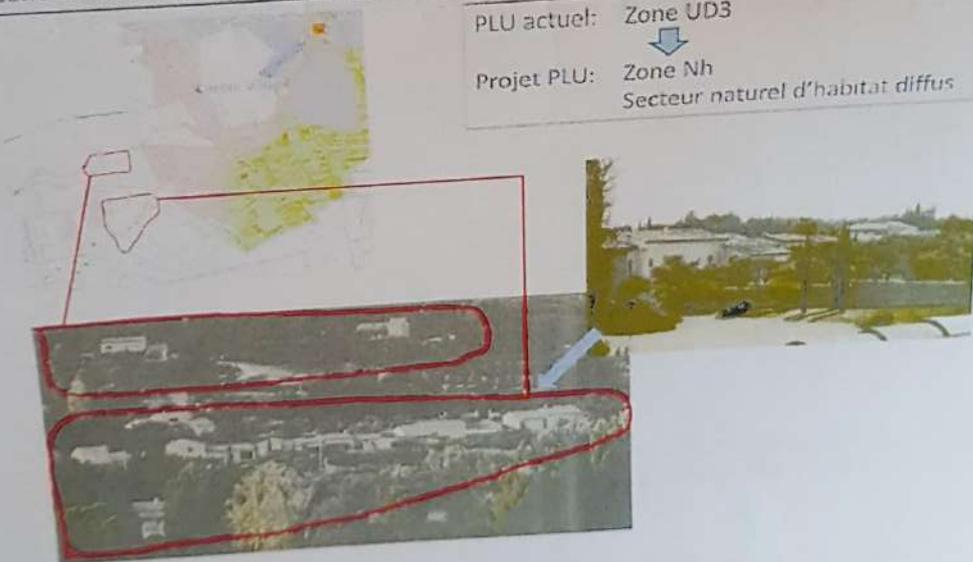
Projet PLU: Zone Nh  
Secteur naturel d'habitat diffus



Incohérence du projet de PLU avec la situation des lieux  
Cette même zone UD3 qui est fortement urbanisée serait reclassée en zone naturelle Nh



Incohérence du projet de PLU avec la situation des lieux  
Cette zone UD3 qui est fortement urbanisée serait reclassée en zone naturelle Nh



PLU actuel: Zone UD3  
↓  
Projet PLU: Zone Nh  
Secteur naturel d'habitat diffus

I.2.1 – De fait, il est indéniable que ces parcelles ne présentent aucun intérêt naturel particulier, qui justifierait, en application des dispositions de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, un classement en zone N.

Outre que ces parcelles sont desservies par des voies publiques, les différentes photographies montrent, sans contestation possible, que ces secteurs comprennent une densité suffisamment significative de constructions pour être considérés comme urbanisés.

De surcroît, l'absence d'homogénéité des constructions est également un élément de nature à exclure la qualification de paysage de qualité, comme l'existence d'un intérêt esthétique, pour justifier la nécessité de la protection apportée par le classement en zone N.

I.2.2 – A cet égard, il convient de souligner que dans sa décision du 15 février 2011, *SCI MONCHAMP c/ Commune de Malataverne* (req. n°09LY02118), la Cour administrative d'appel de Lyon a considéré que :

*« ... que les auteurs du PLU ont entendu à la fois marquer une coupure entre les deux secteurs d'activités à vocation différentes susdésignés et créer une liaison paysagère entre les deux petits massifs boisés - Sommet de Monchamp - - Sommet de Roucoule - qui de part et d'autre du sillon A7 - RN7 TGV font l'objet d'un classement en zone N assorti d'une protection espaces boisés classés ; que toutefois les parcelles en cause desservies par les réseaux, s'inscrivent dans un secteur fortement marqué par la présence de grandes infrastructures de transport et ayant largement perdu son caractère naturel ; qu'elles ne constituent pas en elles-mêmes par leur faible superficie un milieu naturel et ne peuvent davantage représenter sur 350 mètres seulement une coupure significative entre les deux zones d'activités contribuant à sauvegarder un minimum d'harmonie du paysage ; que les requérants sont, par suite, fondés à soutenir que ce classement en zone N est entaché d'erreur de droit et d'erreur manifeste d'appréciation ».*

Plus récemment, dans un arrêt particulièrement commenté, en date du 19 mars 2015, *SCI 290 cours du Maréchal Gallieni* (req. n°13BX03319), la Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé qu'une zone constituée de trois parcelles, toutes bâties et n'ayant pas de vocation viticole, précédemment classées en zone urbaine UD et figurant au schéma de cohérence territoriale en zone urbaine multifonctionnelle comme le secteur qui les entoure, ne peut sans erreur manifeste d'appréciation être reclassée en zone naturelle N, alors même qu'elle se situe dans le prolongement de parcelles viticoles appartenant à un cru classé et que la communauté urbaine entendrait préserver le paysage au voisinage des vignes.

Plus récemment encore, dans un arrêt du 28 septembre 2016, *Commune de Moncey-les-Grèves* (req. n°15NT01305), pour confirmer l'annulation par le tribunal administratif de Caen de la délibération du conseil municipal approuvant le nouveau plan local d'urbanisme, la Cour administrative d'appel de Nantes a retenu :

*« ... que les parcelles cadastrées A 169 et A 172, qui sont la propriété de M et Mme B..., sont situées dans le bourg de Marcey-les-Grèves au lieu-dit Pont-Gilbert, entre la route départementale n° 973 dite route de Granville qui les bordent et le chemin des Paturettes ; qu'il n'est pas contesté que ces deux parcelles constituent le jardin, clos de murs, de leur propriété ; qu'elles font partie intégrante d'un espace densément construit de part et d'autre de la route départementale, à proximité d'une zone classée U correspondant au bourg et à l'agglomération de Pont-Gilbert et sont, en outre, contiguës au nord / nord-est à une zone IAU à urbaniser à court ou moyen terme, prévoyant, notamment, un programme de petits habitats collectifs avec une densité minimum de 15 logements par hectare ; que la commune se borne à faire état de ce que ces parcelles comprennent " un espace arboré*

*" et de ce que les auteurs du plan ont souhaité protéger les espaces naturels et leurs abords ; que, toutefois, ces seuls éléments qui ne font, d'ailleurs, l'objet d'aucun développement particulier, dans le rapport de présentation du plan ni dans le projet d'aménagement et de développement durable, ne suffisent pas à justifier, dans ce secteur densément urbanisé, leur classement en zone N naturelle définie par le règlement comme correspondant " aux espaces présentant un caractère naturel et comprend le bâti diffus présent sur le territoire " de la commune ; que, par suite, ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».*

Enfin, il y a quelques semaines, dans un arrêt du 1<sup>er</sup> septembre 2017, *Commune de Saint-Pierre-d'Oléron* (req. n°17BX01661), pour confirmer le jugement par lequel le tribunal administratif de Poitiers avait annulé la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Pierre-d'Oléron a refusé de convoquer le conseil municipal pour que celui-ci délibère de l'abrogation, en tant qu'elle classait une parcelle urbanisée en zone naturelle, de la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2011 par laquelle il a approuvé le plan local d'urbanisme de ladite commune, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a retenu que :

*« ... A l'appui de sa requête, la commune de Saint-Pierre d'Oléron fait valoir que le classement de la parcelle appartenant à M. A... en zone Nh n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation, compte tenu d'une part du parti d'aménagement retenu, et d'autre part, des caractéristiques du secteur. Il ressort toutefois des pièces du dossier que ce terrain de 580 m<sup>2</sup>, acquis en 2007 comme terrain à bâtir, alors qu'il était classé depuis 2006 en zone UB affectée principalement à l'habitat pavillonnaire, puis revenu en zone UC à la suite de l'annulation du plan local d'urbanisme, est situé dans un secteur urbanisé ne constituant pas un espace naturel et ne présentant aucun intérêt esthétique, historique ou écologique. Situé dans le secteur Nord de la Ménounière, le terrain est desservi par tous les réseaux et entouré de tous côtés de parcelles bâties, l'une d'entre elles le séparant de la route des Grands Contas longeant le rivage occidental de l'île d'Oléron. Il donne sur la rue de la Sablière, qui comporte une série de constructions de part et d'autre de la chaussée. Si des boisements de qualité ont été identifiés non loin au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, ou en espaces boisés classés, l'avis des services de l'Etat du 5 mai 2011 note qu'ils sont " enclavés dans les extensions urbaines de la Ménounière et de la Biroire ". Alors même qu'un risque de feu de forêt faible a été identifié dans ce secteur, ces éléments ne suffisent pas à caractériser une zone naturelle. Les photographies et vues aériennes montrent également que le secteur comprend une densité suffisamment significative de constructions pour être caractérisé comme urbanisé, la commune ne pouvant appliquer l'extension de la bande littorale à 200 mètres que les dispositions de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme n'autorisent qu'en dehors des espaces urbanisés. Si le classement en zone naturelle correspond également à la volonté de limiter l'urbanisation à proximité du littoral et " d'éviter une sur-densification qui poserait des problèmes en termes de gestion des risques naturels majeurs, de réseaux et d'intégration paysagère ", de tels objectifs, pour légitimes qu'ils soient, pouvaient être atteints par des règles maintenant la faible densité de la zone urbaine, alors qu'il n'est par ailleurs ni établi, ni même allégué que le terrain de M. A... soit soumis à un risque effectif d'érosion marine. Dans ces conditions, les auteurs du plan local d'urbanisme ne pouvaient sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation classer en zone Nh la parcelle de M. A..., et c'est à bon droit que le tribunal a annulé la décision implicite par laquelle le maire de Saint-Pierre-d'Oléron a refusé de convoquer le conseil municipal pour que celui-ci délibère de l'abrogation, en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section DP n° 358, de la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2011 par laquelle il a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune la délibération.*

Mais les reclassements de parcelles urbanisées en parcelles naturelles n'est pas la seule incohérence du zonage retenu par le projet de PLU.

I.3 – Ainsi, les auteurs du PLU proposent également de classer des lotissements actuellement en zone UD2 en zone UD à habitat dispersé de faible densification.

Incohérence du projet de PLU avec la situation des lieux. Des lotissements actuellement en zone UD2 seraient reclassés en zone UD à habitat dispersé de faible densification.



PLU actuel: Zone UD2  
↓  
Projet PLU: Zone UD  
Habitat Dispersé. Faible densification



Il y a une contradiction évidente entre la situation existante caractérisée par un habitat à densité importante et la classification envisagée dans le projet de PLU en zone UD, définie comme une zone d'habitat dispersé de faible densification. Ce classement est pénalisant d'un point de vue économique pour les propriétaires qui se trouvent dans la zone UD, puisqu'ils ne peuvent faire des extensions que dans une enveloppe totale de 200 mètres-carrés.

L'incohérence du zonage retenu par le projet de PLU est particulièrement frappante dans cette autre zone de la commune où les auteurs du PLU envisagent un classement entièrement différent de part et d'autre d'une rue principale alors que dans le PLU actuel le classement est identique. Comme expliqué ci-après la situation existante ne justifie pas cette différenciation.

Même zonage actuel mais reclassement entièrement différent dans projet de PLU

PLU actuel: Zone UD1



Projet PLU: Zone UD  
Habitat Dispersé. Faible densification

PLU actuel: Zone UD1



Projet PLU: Zone UB  
Première couronne autour du centre ancien



Incohérence du projet de PLU avec la situation des lieux

PLU actuel: Zone UD1



Projet PLU: Zone UD  
Habitat Dispersé. Faible densification

PLU actuel: Zone UD1



Projet PLU: Zone UB  
Première couronne autour du centre ancien



De fait, les auteurs du projet de PLU n'ont absolument pas tenu compte de la situation existante et des perspectives d'avenir pour fixer les possibilités de construction. La situation représentée ci-dessus illustre parfaitement le caractère artificiel du zonage retenu. Ainsi, alors que les deux côtés de cette rue se trouvent aujourd'hui en zone UD 1, le projet de PLU propose de classer le côté gauche de la rue en zone UD (habitat dispersé) et le côté droit de la rue en zone UB (première couronne autour du centre ancien).

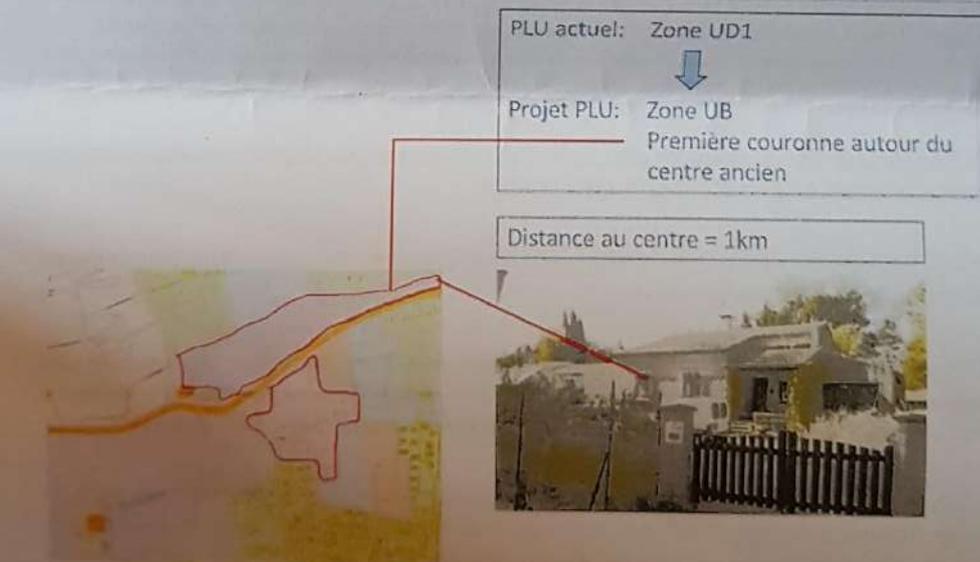
Pourtant, la simple observation des photographies reproduites ci-dessus suffit pour constater que la réalité de l'habitat ne correspond pas au classement envisagé. On constate en effet que les maisons de ville se trouvant sur le côté gauche de la rue ne peuvent être qualifiées « d'habitat dispersé ».

En outre, la zone UB, dite première couronne autour du centre ancien, est plus éloignée dudit centre ancien que la zone UD.

Ce classement n'est naturellement pas neutre d'un point de vue économique, puisque les propriétaires qui se trouvent dans la zone UD, dite « habitat dispersé », sont pénalisés puisqu'ils ne peuvent faire des extensions que dans une enveloppe totale de 200 mètres-carrés.

En revanche, les propriétaires de la zone UB sont largement bénéficiaires, puisque la constructibilité de leur terrain passe de 30 à 80% de la surface de celui-ci.

#### Incohérence du projet de PLU avec la situation des lieux



La bande de la première couronne est beaucoup trop étirée, puisque la dernière maison représentée ci-dessus se trouve à plus d'un kilomètre du centre du village.

A titre de comparaison, le début de la zone UB3, évoquée en pages 3 et 4 du présent document, et que le projet de PLU prévoit de reclasser en zone N, se trouve, quant à lui, à seulement 800 mètres du centre du village.

I.4 – Le zonage proposé est non seulement incohérent, mais il aura pour effet de porter atteinte au droit de propriété de nombreux habitants de la commune PARADOU, qui est constitutionnellement garanti, et fait l'objet d'une protection particulière par le premier protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme.

Or, si le classement en zone naturelle correspond à une volonté de limiter l'urbanisation sur le territoire de la commune de PARADOU, de tels objectifs pourraient être atteints en instaurant des règles maintenant une faible densité dans les zones urbaines (en jouant sur les règles de gabarit, d'emprise au sol, ou encore d'implantation des constructions).

De fait, si le PLU 2006 a fortement perturbé les équilibres fonciers du village, l'actuelle municipalité ne saurait demander à une partie de la population de supporter les errements de l'ancienne équipe municipale, et le fait que la commune ne dispose pas des ressources nécessaires pour adapter les équipements publics au besoin de la nouvelle population (en ce sens voire le rapport de présentation de la procédure de révision du PLU de la commune de PARADOU).

Le choix de zonage retenu par la municipalité est d'autant moins admissible qu'il fait peser sur les propriétaires qui se sont montrés responsables, les conséquences de l'urbanisation massive réalisée sur des terrains vierges grâce au PLU actuel. Car ce sont bien ces constructions réalisées depuis 2006, à la faveur du nouveau PLU, qui mettent aujourd'hui les équipements publics de la commune en limite de capacité.

Or, de nombreuses zones urbanisées avant 2006, telles que UD 1, UD 2 et UD 3, mentionnées dans le présent rapport, sont fortement impactées par le projet de PLU. En cas d'adoption de ce dernier, elles deviendraient en effet inconstructibles, ou elles ne bénéficieraient plus que de possibilités d'extensions très réduites.

## **II.- Sur l'incompatibilité du projet de plan local d'urbanisme avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale du pays d'Arles (ci-après SCOT).**

II.1- Le SCOT indique que « le développement urbain doit s'effectuer à la fois en optimisation de l'enveloppe urbaine existante et en privilégiant la continuité avec celle-ci ».

Le SCOT précise, page 51, que « cette enveloppe urbaine existante se définit comme : **les secteurs déjà urbanisés** ou ceux en dedans desquels les équipements publics ou en cours de réalisation permettent la réalisation des constructions à implanter. Cela correspond notamment aux espaces déjà bâtis, caractérisés par l'existence de voiries et réseaux ».

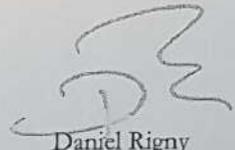
De surcroît, le SCOT entend favoriser les nouvelles constructions qui se trouvent en continuité de l'enveloppe urbaine existante. A cet égard, à la page 52 du SCOT, il est prévu que 65% des nouvelles constructions doivent être implantées dans l'enveloppe urbaine existante, mais également que 35% seront implantées en dehors de cette enveloppe.

II.2- Or, à la lecture du projet de PLU, on constate que les auteurs ne raisonnent, comme les auteurs du PADD d'ailleurs, que sur « l'enveloppe du bâti actuelle », alors que le SCOT évoque bien « l'enveloppe urbaine », qui est une notion juridique dont la réalité est plus large que celle de l'enveloppe bâtie, puisque par définition elle englobe cette dernière.

Raisonnement uniquement sur l'enveloppe bâtie revient à interdire la construction en dehors des constructions existantes (extension ou démolition/reconstruction), ce qui est aberrant et juridiquement contestable puisqu'il s'agit d'une interdiction générale et absolue de fait.

Telles sont les observations que nous tenions à porter à votre connaissance en vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien y prêter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de notre respectueuse considération.



Daniel Rigny  
Président

Pièces jointes :

Statuts de l'association et récépissé de dépôt en préfecture

le 21 Novembre 2017  
RASSIMAO Philippe.

Je demande que mon terrain...  
route des ARCADES. soit en zone  
urbaine pour en limiter la  
dévalorisation du terrain...  
cadastre AK 358.

Je voudrais une justification  
du classement en zone naturelle paysagère  
de terrain au nord de la parcelle  
AK 358. car il n'y a pas de nature  
à classer ses terrains. car il n'y a  
pas arbre remarquable et  
pas de forêt.

Cet hiver à cause de la sécheresse  
c'est par le feu une certaine de  
pin d'Alep on s'en est coupé

le 21/11/2017 Cantele Joël

Mr Cantele Joël

Route des Arcades

13520 le PARADOU

Je pense que ce PLU n'est pas du tout adapté au Paradou.

La municipalité prévoit l'implantation d'une centaine de maisons type petites maisons sur des petits terrains au centre de Paradou.

Ce qui va engendrer au minimum 400 personnes en plus dans le village, et au minimum 200 véhicules ! Nous ne pourrions absorber ce flux massif de personnes et de véhicules. Ceci va entraîner une aggravation importante de la pollution aux particules fines, des nuisances sonores, une intensification de la circulation, une augmentation très importante de la consommation d'eau potable, d'eau pour les piscines et les jardins, une saturation à terme de la station d'épuration, l'explosion des stockages et des collectes des déchets ménagers.

Comment la municipalité peut nous proposer un tel PLU alors qu'elle veut préserver les ressources et le cadre de vie des paradounais ????

Ce dont nous avons besoin au Paradou, ce sont de belles constructions (trentaine de réalisations maximum) sur de grands et beaux terrains peu fertiles pour attirer des administrés avec un haut pouvoir d'achat. Ils étaient en demande, il y a quelques mois encore, avant la parution de ce PLU.

Ces belles constructions apportent du travail pour tous les artisans, paysagistes, jardiniers, femmes de ménage, locations saisonnières et commerces. Ce sont ces personnes qui font tourner l'économie locale. Lors de la construction des derniers lotissements, aucun artisan n'a pu travailler à la construction et à l'entretien de ces petits terrains ; ces domaines ont été réservés aux lotisseurs et constructeurs. La municipalité ne peut nier ces vérités.

Dans les prochaines années, il faut s'attendre à une augmentation importante du chômage des artisans locaux.

La solution la plus adaptée à notre village, dans la loi ALLURE, reste l'analyse du calcul avec l'emprise au sol et une hauteur déterminée secteur par secteur ; plusieurs villages l'ont adoptés dans les Alpilles.

Si ce PLU est mis en place, un grand nombre de familles modestes de Paradou vont se retrouver en difficultés financières dans les années à venir. Elles gardent leur terrain en patrimoine afin de financer leur avenir en cas de maladie, de soins importants, ou départ en maison de retraite. A présents, ces terrains n'auront plus aucune valeur foncière.

Pour instruire un PLU, il faut connaître l'histoire du village et de sa population, être concerné par les décisions que l'on va prendre, de ne pas être jaloux de ce que l'on a pas et avoir les compétences requises.

Espérant avoir contribué à l'enrichissement de votre dossier, je vous remercie de votre écoute.

Joel CANTELE

le 21 Novembre 2017 Parcelle AR 85  
1<sup>re</sup> demande de Bien vouloir Pourquoi 1 cercle  
de 50 mètres de diamètre et à quoi correspond  
le classement du mas dit Remarquable.  
Je sois haute diminue l'assiette de ~~la~~ reconstruit dit  
car des éléments naturels  $\leftarrow$  les Haies  $\rightarrow$  permettent  
d'assurer la protection du mas.  
Pour Madame Piquet M<sup>rs</sup> Émile Journaud

Marseille le 5 nov 2017

Madame Bourgeon  
397 corniche Kennedy  
13007 Marseille

Mob 06 64 76 23 14

daniel.bourgeon @orange.fr

A l'attention de Monsieur le commissaire a l'urbanisme

Cher Monsieur ,

Tout d'abord ,un grand merci pour votre accueil en mairie du Paradou il y a quelques jours maintenant .Apres reflexion ,je me permets de revenir aupres de vous pour insister sur le bienfonde de ma demande .

Il s agit ,au lieudit Bourgeac, de la parcelle AA 122 de 84a 50 ca *augmentee de* la parcelle AB 356 de 1a 18ca achetee a la commune du Paradou le 24 mai 2005 ;soit au total une parcelle de 85a 68 .

Nous insistons aupres de vous et de Madame le maire pour rendre constructible ce bel emplacement .C'est le seul grand terrain qui n'est pas encore construit dans ce lieu . Nous ressentons une totale injustice pour de « vieux Maussanais » ; Nous avons deux enfants qui avaient imagine construire peut etre un jour deux maisons dans ce magnifique endroit.

Il est bien sur hors de question d'autoriser la construction d'un terrain

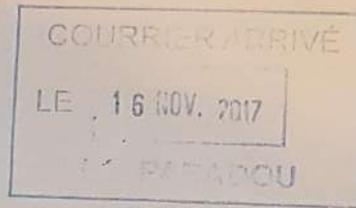
En souhaitant vivement que vous compreniez ma deception et acceptiez ma demande ,je vous prie de croire Cher Monsieur en l'expression de mes sentiments les meilleurs .

Chantal Priaulet (epouse Bourgeon)

Copie : Madame le Maire

Madame Bourgeon  
397 corniche Kennedy  
13007 Marseille  
  
Mob 06 64 76 23 14  
daniel.bourgeon @orange.fr

Marseille le 5 nov 2017



N° 2233
Original
<i>M. Schmitt</i>
Copie
PL

A l'attention de Monsieur le commissaire a l'urbanisme

Cher Monsieur ,

Tout d'abord ,un grand merci pour votre accueil en mairie du Paradou il y a quelques jours maintenant .Apres reflexion ,je me permets de revenir aupres de vous pour insister sur le bienfonde de ma demande .

Il s agit ,au lieudit Bourgeac, de la parcelle AA 122 de 84a 50 ca *augmentee de* la parcelle AB 356 de 1a 18ca achetee a la commune du Paradou le 24 mai 2005 ;soit au total une parcelle de 85a 68 .

Nous insistons aupres de vous et de Madame le maire pour rendre constructible ce bel emplacement .C'est le seul grand terrain qui n'est pas encore construit dans ce lieu . Nous ressentons une totale injustice pour de « vieux Maussanais » ; Nous avons deux enfants qui avaient imagine construire peut etre un jour deux maisons dans ce magnifique endroit.

Il est bien sur hors de question d'autoriser la construction d'un lotissement.

En souhaitant vivement que vous compreniez ma deception et acceptiez ma demande ,je vous prie de croire Cher Monsieur en l'expression de mes sentiments les meilleurs .

Chantal Priaulet (epouse Bourgeon)

Copie : Madame le Maire

24/11/17

M. et Mme Buchwalter  
M. et Mme Laget  
39 et 37 chemin de la Burlande  
13520 Le Paradou

Paradou le 23/11/17

M. le Commissaire Enquêteur  
Enquête Publique Révision PLU  
13520 Le Paradou

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à la révision du PLU sur notre commune du Paradou, nos propriétés situées chemin de la Burlande ont vu leur possibilité de construction s'effondrer : alors que la précédente version était excessivement permissive (1200m<sup>2</sup> constructible sur nos parcelles de 4000m<sup>2</sup>), celle aujourd'hui proposée est excessivement restrictive (bornée à 200m<sup>2</sup>). La valeur patrimoniale de nos propriétés s'en trouve très abaissée et surtout la possibilité de construction pour nos propres enfants interdite. Alors que quand nous le pouvions, nous n'avons pas joué le jeu du morcellement et du gain immobilier, nous nous en trouvons aujourd'hui pénalisés et cela nous semble très injuste et très frustrant, comme c'est systématiquement le cas quand on passe d'un extrême à l'autre, alors que les solutions modérées sont toujours plus acceptables, durables et équitables.

En conséquence, nous demandons une possibilité de construction supérieure pour les grandes parcelles et espérons que cette requête sera entendue.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos très respectueuses salutations.

M. et Mme Buchwalter

M. et Mme Laget

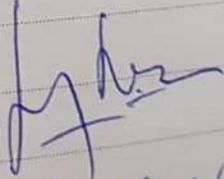
Nota:  
Mr Yves PHILIPP propriétaire du 3<sup>ème</sup> terrain de 4000m<sup>2</sup>  
se joint à nous dans cette requête.  
(Il est retenu aux Emirats Arabes  
pour son travail)

PO/ Buchwalter

Observation N°22

Nossen Dante AL 200 me contacte que  
mon terrain non constructible document  
de chez notaire certifiait qu'il était constructible  
Nossen ~~ross~~

Observation N°23

- Nossen Tony -  
Je suis surprise d'apprendre ce jour  
que mon Terrain AL 198 est en Zone UP.  
Mais que la mairie s'est engagée  
que ces terrains restent constructibles  
durant une durée de 7 ans. Sur  
un document officiel signé par  
la mairie.  
  
Idem pour Robert NOSSEN



## OBSERVATIONS DU PUBLIC

24 Novembre 2017  
 Madame Klein A Marie, Monsieur CHIDEKH Smail  
 propriétaires d'une maison d'habitation sur  
 chemin du Sambuc avons dû créer une  
 évacuation pour les eaux usées chemin du Sambuc  
 à savoir l'installation d'une pompe de relevage,  
 d'un réseau dimensionné pour 2 maisons d'un  
 regard vers le tout à l'égoût.  
 A l'heure actuel un autre riverain Monsieur  
 Decaie s'est rattaché à cette installation  
 qui serait sous-dimensionnée en cas d'autres  
 connexions.

Il nous semble que les parcelles sur chemin  
 du Sambuc ne se prêtent pas à un usage  
 agricole. En effet, leur accès est difficile aux  
 machines agricoles. Par ailleurs celles-ci sont en  
 friche actuellement car leur surface est trop réduite  
 pour être rentable dans l'optique d'une activité  
 agricole.

26 Novembre 2017

Madame Véronique Piquet (Monsieur Gilles Piquet)  
propriétaire du tilas "Ferme Sainte Marthe" au  
1 chemin des Fontaines on a été notifié de la  
présence d'une "zone non aedificandi" sur sa  
propriété. La propriétaire non consultée et  
opposée à ceci et considérant le préjudice  
personnel immense, souhaite une révision  
et une autre modalité pour la préservation du  
mas sans porter préjudice à ses droits. ~~car~~  
cette zone est en zone constructible et le PLU  
actuel rend "de facto" sa surface non urbanisable.

Il est nécessaire et avisé de protéger le mas mais  
d'être raisonnable et d'évaluer les alternatives  
convenables pour la collectivité et l'intérêt général.

Vendredi 24 Novembre 2017 25 Rte des Tours de Castellon [PARCELS 500]  
 M<sup>me</sup> Roux, les cigales du Paradou. Nous sommes  
 résidents sur la commune de Paradou depuis Janvier 2016  
 avec un achat de terrain en 2014, on nous a affirmé  
 (notre lotisseur) qu'il n'y aurait pas de construction  
 au-delà de la zone des cigales du Paradou. Hors le temps  
 passant nous avons eu des informations sur le fait que  
 les terrains sont convoités par la société Hectare; avec  
 pour notre part une obligation de laisser l'accès de notre  
 voie privée aux passages des engins de construction  
 damage... ceci va dénaturer le paysage agricole  
 avoisinant qui nous a séduit sur la commune notamment  
 aux cigales du Paradou. De plus la mairie  
 favorise le Plan d'Aménagement et de Développement Durable  
 (PADD), nous sommes au cœur d'une zone  
 agricole dans le PARC NATUREL DES ALPILLES  
 (avec des espèces et un cadre de vie protégé). Nous sommes en  
 accord avec le PLU proposé.

Il existe ~~des~~ 3 haies de cyprès, seules 2 ont été classées  
 pour quelle raison la 3<sup>ème</sup> ne fait pas partie de ce classement  
 Le lotissement supplémentaire emprunterait une voie  
 privée, causerait des nuisances de circulations, de  
 dégradation et dénaturerait le paysage agricole du  
 village de PARADOU -

[ Question est-ce que le village est équipé pour  
 recevoir d'avantages d'habitants ( 8 lots envisagés x 3 personnes  
 minimum par habitation )) au niveau des la station d'épuration  
 des infrastructures relatives ?

Cordialement M<sup>me</sup> ROUX -

Observation N°27

Pierre Legrand  
Route du Destet  
13520 Maussane  
06.26.61.15.42  
Courrier LR + AR

A Maussane,

Le 27 juillet 2017,

Madame le Maire,

Je décide enfin de vous écrire car je n'arrive pas malgré de nombreuses sollicitations à prendre contact avec vous directement pour les parcelles nous appartenant au Paradou quartier Le Sambuc.

Je suis agriculteur à Maussane et je construis également des logements de type traditionnel en pierre voués exclusivement à la location. Mes réalisations sont même cités plusieurs fois en exemple dans la présentation de votre PLU.

J'ai rencontré à ce sujet Mme Danichert, il y a peut-être 1 an et demi, vous-même accompagné d'un élu il y a plus de 2 ans, et plus récemment Mme Dumas qui doit organiser un rdv afin que je puisse vous exposer mon point de vue sur le zonage que vous proposez sur le futur PLU.

Apparemment sur les parcelles AB 110 et AB 111 (nous appartenant directement) la zone deviendrait agricole. Sur la parcelle AB 104 appartenant à la SCI du Paradou dont je suis gérant la zone resterait constructible.

Je suis tout à fait d'accord avec vous sur le fait que durant plusieurs années le village s'est considérablement agrandi avec une architecture qui ne correspond pas du tout au type traditionnel provençal. Il convient donc logiquement de réduire la constructibilité dans ce village et surtout de la réglementer.

Cependant je suis très surpris de votre choix pour ces différentes parcelles. D'après ce que je comprends une AOP a été constitué sur la parcelle AB 103 appartenant à M. Priaulet et AB104 appartenant à la SCI Paradou autorisant d'après Mme Dumas une petite vingtaine de logement en collaboration avec mon voisin.

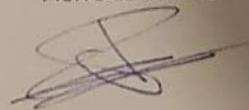
Je n'ai absolument pas envie de m'associer avec une personne de près de 80 ans qui n'attend que la sortie du nouveau PLU pour vendre son terrain à un promoteur comme il a systématiquement fait jusqu'à présent. Qui plus est la solution que vous avez choisi obligerait à faire des blocs en bande les uns derrière les autres avec une prairie sur le côté (sur la parcelle AB 110 et AB 111) ou une orientation Nord/Sud qui ne serait pas du tout adapté à notre architecture et climat provençal.

A mon avis il est plus sympathique d'organiser l'implantation différemment. Les maisons Est / Ouest en bande sur la parcelle AB 111 et la moitié Nord de la parcelle AB 104 me concernant. Comme sur la parcelle AB 393 voisine, SCI du Ciel Bleu dont je suis le gérant, 8 maisons construites dans les années 2000, vouées exclusivement à la location. La prairie se trouverait donc devant les logements qui s'en retrouveraient bien plus agréable pour tout le monde.

J'attends de votre part de pouvoir vous rencontrer avec votre équipe afin que nous puissions évoquer cette adaptation du PLU.

Veillez agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Pierre LEGRAND



Pierre Legrand  
Route du Destet  
13520 Maussane  
06.26.61.15.42

A Maussane,  
Le 21 Novembre 2017,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis très surpris de ne jamais avoir été contacté suite à mes différents rdv avec Madame le maire et Madame Danichert. Je leur ai proposé de travailler avec eux afin de mettre en place sur mes parcelles constructibles un projet d'ensemble cohérent. Je joins à cette lettre le courrier du 27 juillet 2017 avec Ir+ar qui précise les parcelles concernées, ainsi que différentes requêtes relevés à l'époque et qui résume la situation.

Vous parlez à plusieurs reprises de délaissé agricole, ce ne sont pas des délaissés agricoles mais bien des délaissés constructibles (constructible depuis + de 30 ans).

Il est important de rappeler que toute activité agricole est incompatible avec une zone urbaine qui se trouve à 10/15 minutes à pied de la Mairie, en effet nous nous trouvons exactement dans le périmètre privilégié d'intensification urbaine (d'après votre présentation). L'enjeu n'est-il pas de concentrer l'intensification urbaine au plus proche des équipements et de la dynamique de cœur de village ?

Vous préconisez de mettre en place des opérations de taille modeste dont la mise en œuvre progressive permettra à terme de structurer un projet global. Vous utilisez même « le projet d'ensemble flexible et phasé ».

Comment pouvez-vous rendre une mise en œuvre progressive en imposant d'entrée de jeu la création d'une route de 11 mètres ? Un tel investissement forcera tout promoteur à rentabiliser au plus vite et au maximum le foncier. D'ailleurs vous excluez de fait toute initiative de propriétaire particulier qui d'après moi permettrait au mieux de créer des logements de qualité, soignés de type provençal avec des clôtures qui ne seraient pas forcément toutes les mêmes....

Aménager une « vraie » rue, avec un gabarit de 11 mètres de large minimum, double sens, plantation d'arbre d'alignement, stationnement, et trottoirs confortables ; mais pourquoi faire ? Plus large que la CD 17 !!! Ca va ressembler exactement à n'importe quel lotissement bas de gamme (vous en avez à mon sens assez dans ce village). Ce n'est pas à nous de désenclaver des quartiers de lotissement !!! Une rue comme celle du Vieux Moulin à Maussane est bien suffisante. étroite les voitures roulent au pas, quelques refuges sur le côté permettent aux véhicules de se croiser, les mamans avec leur poussette ne sont pas menacées et l'environnement est bien plus joli, se rapprochant davantage d'une forme urbaine alternative au lotissement classique. Vous avez au Paradou la même chose avec le chemin de la Burlande, un quartier prisé de votre village.

Par ailleurs comment faire connecter ce boulevard avec le chemin du Meindray ? Les aménageurs ne se sont-ils pas gardé quelques mètres carrés au bout afin d'avoir la main mise sur les parcelles plus au nord ? Les propriétaires de la parcelle AB 109 vont ils céder du terrain alors que celle-ci ne sera plus constructible ?

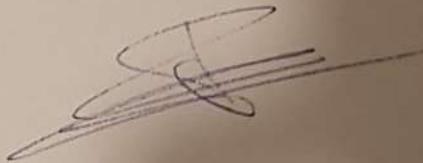
Sur le Nord de la parcelle AB 104 (d'environ 4000m<sup>2</sup>) une frange inconstructible est dessinée sur le plan du PLU mais ne figure pas sur la présentation de l'AOP. Est-elle vraiment utile ? Elle représente environ 700 m<sup>2</sup> de la parcelle, n'est-ce pas encore du foncier constructible gaspillé ?

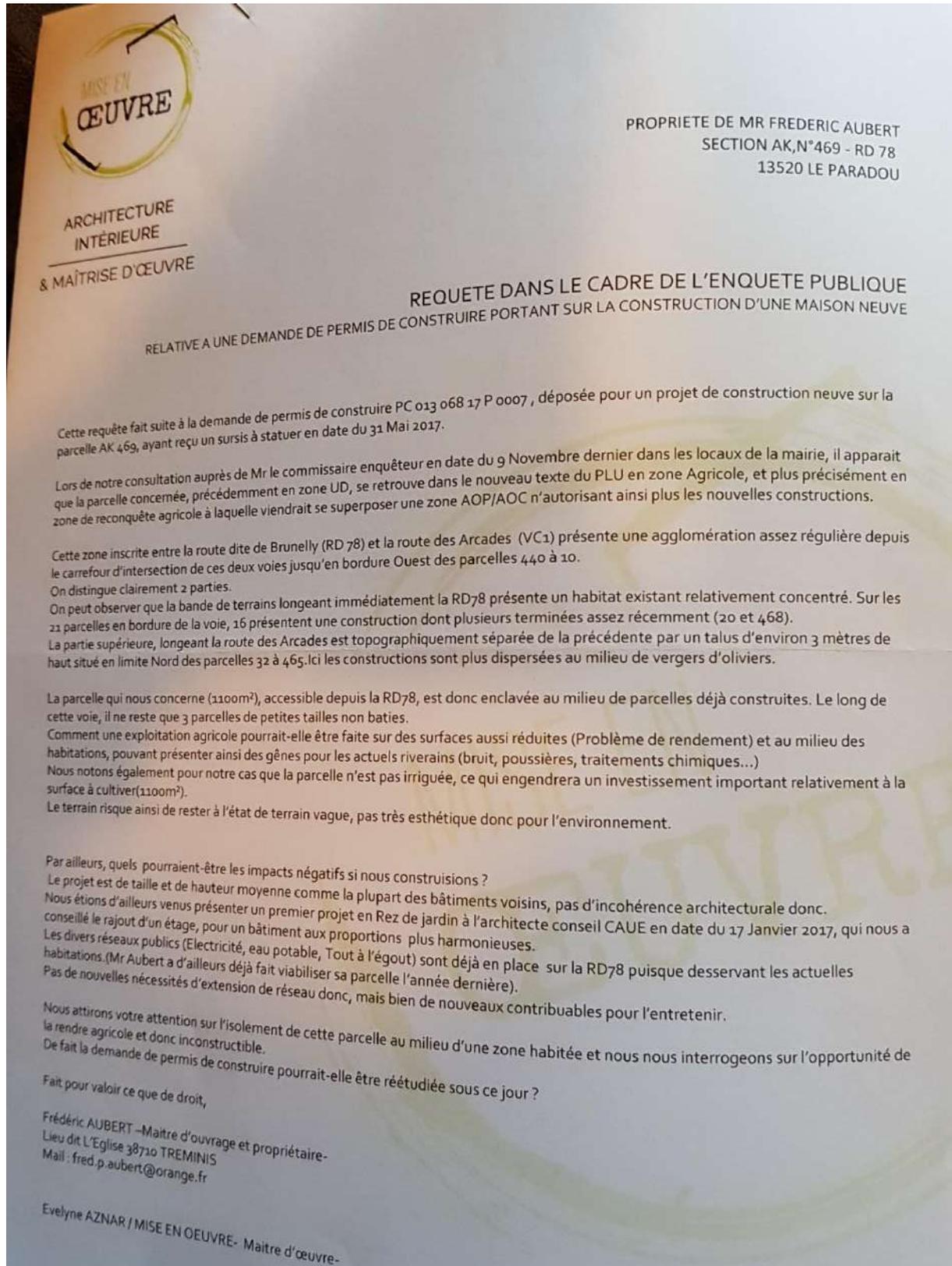
Vous imposez des constructions les unes devant les autres avec éventuellement un près à côté (de l'autre côté de la vraie rue) avec une vue donc directe sur les voitures. Vous parlez bien de situation de co-visibilité forte avec les espaces ouverts (avec des voitures au milieu ?). Vous parlez aussi d'inscrire l'ensemble dans le grand paysage, également d'espace ouvert constituant une plus-value pour la qualité des futurs logements (vue et chemin doux !). Mais ne serait-il pas préférable d'avoir l'espace ouvert devant ? C'est-à-dire les constructions au nord de la parcelle AB 104 et sur la parcelle AB111. La prairie se trouverait au sud directement devant les maisons.

Enfin, la zone UV qui se trouve dans le périmètre privilégié d'intensification urbaine (délaissé constructible) doit être de la réserve foncière, dans 10 ou 20 ans ou allons-nous agrandir le village ? Si ce n'est sur de nouvelle parcelle agricole ?

J'ai tant d'autres choses à ajouter qu'à mon sens il serait tout simplement préférable de nous rencontrer afin de voir en bonne intelligence comment travailler au mieux.

Pierre LEGRAND





b. Les observations reçues par voie dématérialisée,

M RATYE, M LEGRAND, l'association Vivre au PARADOU, M PUECH, Mme AZNAR (représentant Frédéric AUBERT) ont utilisé la voie dématérialisée pour formaliser de nouveaux les observations déposées dans le registre d'enquête public. Ces observations ne seront pas reprises dans cette partie.

**D1. Georges RATYE**

Mail du 25 octobre 2017

Demande de rendez-vous avec le commissaire enquêteur

Mail du 16 novembre 2017

Demande d'accorder une possibilité de construire sur les parcelles lui appartenant en intégrant un engagement de ne réaliser aucune construction ou cession. Cette demande a pour but d'assurer l'entretien du Mas d'Escanin, propriété de la famille RATYE.

Mail du 23 novembre 2017

Demande d'accusé réception du mail du 16 novembre 2017.

**D2. Maitre BECQUEVORT**

Mail du 30 octobre 2017

Demande justification sur la présence des pièces graphiques sur le site internet de la mairie de PARADOU.

Mail du 2 novembre 2017

Demande d'amélioration de la qualité des pièces graphiques présentes sur le site internet

Mail du 24 novembre 2017

Voir Annexe 1 : Courrier de 23 pages argumenté.

**D3. M LEGRAND Pierre**

Mail du 24 novembre 2017

Envoi de deux courriers du 27 juillet 2017 et du 21 novembre 2017 versés au registre d'enquête publique papier en date du 24 novembre 2017.

Mail du 2 novembre 2017

Envoi d'un courrier du 27 juillet 2017 à la municipalité en version informatique.

**D4. Association Vivre au Paradou**

Mail du 10 novembre 2017

Envoi d'un courrier du 10 novembre 2017 en version informatique. Versé le 13/11/2017 au registre d'enquête publique

Mail du 23 novembre 2017

Suite au rendez-vous avec le commissaire enquêteur, un deuxième courrier en date du 23 novembre 2017 indique des observations complémentaires.

## Association de défense du patrimoine et du cadre de vie du PARADOU

Monsieur Didier SCHMIDT  
Commissaire enquêteur  
Mairie du Paradou  
Place Charloun Rien  
13520 Le Paradou

Paradou, le 23 novembre 2017

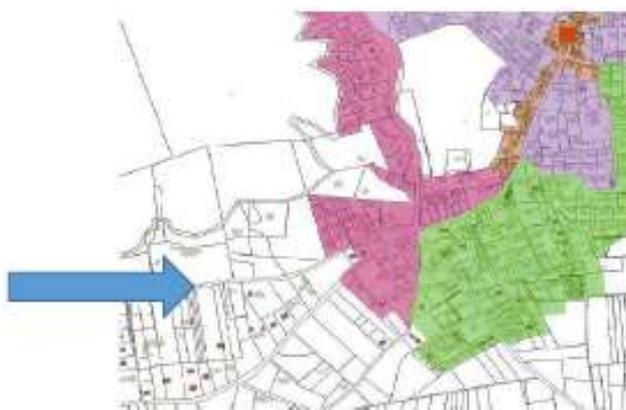
**Objet : Observations complémentaires sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du PARADOU**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je souhaite tout d'abord vous remercier d'avoir reçu, le lundi 13 novembre dernier, les représentants de notre association et notre conseil dans les locaux de la mairie.

Cependant, nos échanges et vos explications nous conduisent à formuler les observations complémentaires suivantes sur le projet visé en objet.

I.- En premier lieu, sur le projet de classement des parcelles actuellement situées sur la zone UD3 en zone naturelle, dans le secteur de la Pointe, nous maintenons que ce classement n'est pas fondé en droit et en fait.



I.1- Ainsi que nous vous l'avons indiqué lors de notre entretien, le projet de révision du PLU soumis à enquête va très fortement porter atteinte aux droits des propriétaires de cette zone, alors que le classement en zone naturelle n'est absolument pas justifié.

I.1.1- En effet, aux termes de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, le classement d'une parcelle en zone N doit être justifié par la qualité du site, l'existence d'une exploitation forestière, son caractère d'espace naturel, la préservation des ressources naturelles ou la nécessité de prévenir les risques.

Or, vous avez admis que le classement AOC pour les oliviers présents dans ce secteur n'était attesté par aucune pièce du dossier présenté par la commune. Ceci n'est d'ailleurs pas étonnant puisqu'il s'agit de plantations d'agrément et, qu'il n'y a sur cette zone, aucune oliveraie dont l'exploitation est commerciale, justifiant une protection particulière. L'assertion des services de la commune de PARADOU manque donc bien en fait (pour une situation similaire dans laquelle la Cour administrative d'appel de Nantes a censuré un projet de PLU, voir l'arrêt CAA 28 septembre 2016, *Commune de Moncey-les-Grèves*, req. n°15NT01305).

I.1.2- De même, il n'y a pas de nécessité de prévenir un risque particulier, et l'absence d'homogénéité des constructions est également un élément de nature à exclure la qualification de paysage de qualité, comme l'existence d'un intérêt esthétique, pour justifier la nécessité de la protection apportée par le classement en zone N.

I.2- Le classement en zone naturelle a, *in fine*, pour seul objectif de rendre les terrains inconstructibles, et ainsi d'exclure tout risque d'urbanisation importante dans ce secteur de la commune du PARADOU.

I.2.1- Cependant, et ainsi que nous l'avons fait valoir lors de notre entretien, les propriétaires de ce secteur ont toujours veillé à préserver le caractère apaisé des lieux, en rachetant, notamment, les parcelles libres pour éviter tout risque de spéculation de la part d'un promoteur.

I.2.2- Outre que le classement en zone naturelle pour rendre les terrains inconstructibles dans l'avenir est juridiquement critiquable au regard de la situation existante, il convient de garder à l'esprit que l'objectif de limiter l'urbanisation pourrait simplement être atteint en instaurant des règles maintenant une faible densité dans cette zone urbaine en cohérence avec la situation actuelle (en jouant sur les règles de gabarit, d'emprise au sol, ou encore d'implantation des constructions).

I.2.3- Vous avez également évoqué les réseaux de la commune de PARADOU, qui seraient en limite de capacité en raison de l'urbanisation massive générée par le PLU voté par la municipalité en 2006, et la circonstance que cette dernière n'aurait aujourd'hui pas les moyens de faire face à une urbanisation massive de ce secteur qui nécessiterait une adaptation des réseaux existants.

I.2.3.1- Cependant, ainsi qu'il a été dit plus avant, les propriétaires dudit secteur souhaitent conserver au lieu un caractère apaisé, de sorte que le risque avancé n'est aujourd'hui corroboré par aucun élément.

I.2.3.2- De plus, la zone a été régulièrement ouverte à l'urbanisation, et les réseaux ont été installés par les services de la commune. Il est donc particulièrement choquant d'entendre qu'il y a un risque que les propriétaires de ce secteur demandent dans l'avenir à bénéficier d'infrastructures supplémentaires, comme des trottoirs ou des lampadaires !!

Les personnes qui habitent ce secteur sont des contribuables de la commune du PARADOU, ils acquittent des impôts locaux conséquents, et on ne saurait sacrifier leur droit de propriété pour palier la mauvaise gestion de la commune par l'équipe de Monsieur Jean-Hilaire SEVEYRAC. Une telle chose serait assurément constitutive d'une rupture d'égalité devant les charges publiques.

I.2.3.3- De surcroît, si c'est la gestion inconséquente et non désintéressée de l'ancien maire qui a gravement déséquilibré les finances de la commune du PARADOU, c'est sans doute à cette personne qu'il convient de demander des comptes, et non de sacrifier une partie des administrés de la commune.

I.2.4- Enfin, on peut s'interroger sur l'utilité de rendre inconstructible le secteur de la Pointe et de contraindre fortement la constructibilité sur les zones UD du projet de PLU, alors que ce projet va permettre par ailleurs une forte densification des zones UB et UC. En effet ces zones avec un passage d'un COS historique entre 20 et 30% à une emprise au sol entre 30 à 40% avec un étage rendront possible une densification entre 60 et 80% des assiettes foncières concernées. La forte urbanisation résultante nécessitera, non pas des trottoirs ou des lampadaires, mais l'ouverture de classes supplémentaires et la mise en place de services à la personne.

A cet égard, vous avez concédé que l'objectif posé par le PADD de limiter la construction sur le territoire de la commune à une centaine de maisons sur les dix prochaines années était irréaliste, au regard notamment des droits à construire consentis par le projet de révision de PLU sur les zones UB et UC.

II.- En second lieu, nous avons bien noté que l'équilibre du projet de révision du PLU repose sur une orientation d'aménagement et de programmation (ci-après OAP) ayant pour objectif de créer un « *nouveau centre urbain* » à l'est du village en profitant de l'existence de parcelles non construites, et de la proximité de la commune voisine de MAUSSANE.

Cependant, outre que la révision du PLU doit, selon nous, s'apprécier uniquement au regard de la situation du PARADOU et non de celle de MAUSSANE, vous avez concédé que la commune ne dispose pas actuellement des financements pour se rendre maîtresse des parcelles non-construites nécessaires, qui appartiennent à des propriétaires privés. La collectivité compterait, selon vous, sur le financement de l'opération par l'établissement public foncier des Bouches-du-Rhône.

Ainsi que nous vous l'avons indiqué lors de notre rendez-vous du 13 novembre dernier, nous sommes très étonnés que la logique du PLU repose sur une orientation, non financée, ayant pour objectif de créer un second centre urbain associant, au demeurant, la commune de MAUSSANE.

Par suite, il nous semble que la situation du secteur de la Pointe doit être appréhendée, conformément à la jurisprudence des juridictions administratives, en tenant compte de la situation existante, et non sur un risque, non avéré, d'urbanisation massive du secteur.

De même que le risque d'urbanisation massive sur le secteur de la Pointe ne peut être tenu pour acquis en l'absence d'éléments probants, on ne saurait considérer comme réaliste une OAP, qui ne repose aujourd'hui sur aucun élément concret, et pour laquelle la commune ne dispose pas des financements.

Telles sont les observations complémentaires que nous tenions à porter à votre connaissance en vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien y prêter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de notre respectueuse considération.

  
Daniel Rigny  
Président

- Désaccord total avec le classement en zone RH du secteur dit « de la pointe »
- Désaccord avec la stratégie du PLU et les orientations d'urbanisation vers l'EST.

**D5. Yves Philippe**

Mail du 21 novembre 2017

Propriétaire des parcelles section AP 119,122 et 126

Que notre terrain reste constructible ?

Qu'on peut toujours diviser notre terrain en au moins trois lots (vue les 3 parcelles qu'on a achetées) ?

La surface constructible de chaque lot ?

« Nous avons pris note du projet de révision du PLU et constatons que notre surface à construire est en baisse. Notre terrain offrait la possibilité d'être divisé en plusieurs lots (SHON de 0,3 sur 4000m) et nous essayons de comprendre les conséquences concrètes du nouveau PLU.

Est-ce que vous pouvez nous confirmer :

- 1) Que notre terrain reste constructible ?
- 2) Qu'on peut toujours diviser notre terrain en au moins trois lots (vue les 3 parcelles qu'on a acheté) ?
- 3) La surface constructible de chaque lot ? »

Il s'agit de soi que nous protestons concernant la baisse de la valeur de notre terrain et contre les mesures du nouveau PLU.

**D6. M PUECH Jean-Louis**

Mail du 22 novembre 2017

« Nous désirons de longue date construire sur les parcelles n° AP0017 AP00156 et AP0018, deux maisons.

Nous avons anticipé cette période transitoire de mise en place de nouvelles règles en demandant un C.U.

Nous avons obtenu un Certificat d'Urbanisme opérationnel n°CU 013068 17 P 0020 le 25 septembre 2017.

Ce 21 novembre nous avons déposé une demande de Permis de Construire sur la base des informations du CU obtenu.

Nous sommes inquiets du déroulement de l'instruction et sur la poursuite de notre projet qui nous tient à cœur.

Nous comprenons la nécessité de conduire le développement harmonieux de la commune mais vous comprendrez aussi que cette entité cadastrale véritable dent creuse dans l'environnement pavillonnaire diffus existant ne fait que terminer un développement. Notre désappointement et par suite notre désaccord est important. »

**D7. Evelyne AZNAR**

Mail du 23 novembre 2017

Envoi d'un courrier qui a été versés au registre d'enquête publique papier en date du 24 novembre 2017

### 3. Analyse des observations par thème.

#### **Zone Nh à proximité de la route des Arcades,**

La zone Nh située à proximité de la route des Arcades a été mise en cause par 8 observations. L'argumentation est basée sur le classement F1, risque feu de forêt, directement lié au classement en zone naturelle. Ce classement implique directement l'inconstructibilité des parcelles. 3 observations supplémentaires se basent sur la même argumentation (Risque naturel...) et Les pétitionnaires demandent le classement des parcelles AL 13 et AL 18 en zone urbaine et constructible.

Les observations relatives à cette zone remettent en cause l'AOP viticole car aucune production n'a été identifiée dans cette zone.

#### **Zone Np,**

La Zone Np située sur la voie aurélienne, parcelle AC 197 et AC 198, est remise en cause 3 observations. Les éléments expliquant le classement en zone Np de ces parcelles n'ont pas été trouvés dans le dossier d'enquête publique. Cette parcelle est une dent creuse en zone UC.

Une observation demande des justifications sur le classement de la zone Np située au nord-est de la route des arcades.

#### **Traitement des franges urbanisables,**

5 observations remettent en cause les franges constructibles (Bourgerac EST de Paradou, la Burlande Nord de PARADOU, frange ouest de la zone UD). Les observations mettent en avant les caractéristiques similaires des terrains constructibles (Zone UB et UC) ou urbains (zone UD) à proximité directe de ces parcelles.

Un commerce situé en zone UB souhaite intégrer en zone constructible le parking présent sur la même parcelle dans le but d'assurer le développement de celui-ci.

#### **Classement d'arbres,**

2 observations sont des demandes d'étude de classement d'arbres remarquables.

#### **Classement des sites remarquables**

Plusieurs observations relatives au classement des sites remarquables ainsi qu'aux contraintes qu'ils engendrent ont été identifiées

Mas d'Escanin, les propriétaires des parcelles en lien avec le domaine souhaitent intégrer une certaine constructibilité dans le but d'assurer l'entretien et la remise en état de ce site remarquable.

L'OAP dite du mas est mise en cause par les propriétaires du bien évoquant des contraintes superflues quant à la conservation du bien et une consultation insuffisante des intéressés. De plus, cette OAP porte sur un unique propriétaire et la présence d'une zone UV est dite illégale sur un terrain privé.

Les propriétaires du mas PIQUIET sont en désaccord avec les zones de conservation relatives au classement de mas remarquable qui impliquent une forte dévalorisation du bien ainsi que de la parcelle. Les propriétaires sont intéressés par la mise en œuvre d'une réglementation spécifique dans le but de sauvegarder le patrimoine (OAP...).

#### **OAP du MEINDRAY,**

Le propriétaire des parcelles Nord de l'OAP du MEINDRAY remet en question la cohérence du projet et proteste face à une consultation insuffisante des propriétaires. Des propositions ont été réalisées.

#### **Zone UD,**

6 observations relatives à l'inconstructibilité des zones UD ont été identifiées. Les propriétaires de parcelles non-construites ainsi que ceux des parcelles dépassant les 200m<sup>2</sup> autorisés sont en désaccord avec le règlement de cette zone. La proximité du centre de PARADOU ainsi que la notion de dent creuse sont les arguments majeurs de ces observations.

#### **Projet de lotissement AC 180,**

2 observations sont en lien avec ce projet. Les propriétaires de la parcelle expriment leur désaccord avec le nouveau zonage du PLU qui rend la parcelle inconstructible et rappellent qu'une procédure en justice est en cours.

La deuxième observation a été déposée par les propriétaires d'une parcelle voisine qui rappellent le caractère agricole et les caractéristiques environnementales du site qui pourraient être impactés par ce projet.

#### **Construction en zone agricole,**

La propriétaire d'une parcelle voisine de la parcelle AB0175 souhaite attirer l'attention de la municipalité un permis de construire accordé sur ladite parcelle en zone agricole.

#### **Incohérence entre le PADD, le SCOT et le PLU,**

Diverses observations et retours explicitent des incohérences entre les documents d'orientations et le PLU. On peut citer le refus de division des parcelles de grandes tailles dans le but d'accueillir de jeunes ménages dont le pouvoir d'achat ne leur permet pas de se porter acquéreur d'un terrain de taille importante.

#### **Incohérences dans la rédaction du dossier,**

Une observation écrite et plusieurs observations orales ont fait remonter des incohérences de pagination et de sommaire dans le dossier d'enquête publique impliquant des difficultés de lecture et de compréhension.

## 4. Observations des POA

Les observations des POA, personnes et organismes associés, ont été traitées par le maître d'ouvrage réserve par réserve au cours de l'enquête publique.

### **AVIS DDTM D'ARLES**

Depuis le 1er janvier 2016 a été mise en place une nouvelle codification des articles du Code de l'urbanisme. Cependant, les documents du PLU arrêté se réfèrent à l'ancienne codification de ce code. À défaut d'avoir été justifiée dans la délibération arrêtant le projet de PLU révisé, la justification de ce choix doit être apportée dans le rapport de présentation.

### **La Directive Paysagère des Alpilles**

Sur le plan de zonage présenté, la transcription des dispositions fondamentales de l'orientation n°2 de la DPA n'est pas totalement exacte :

- Au nord-ouest du territoire communal, le secteur compris entre la RD 17, le canal d'irrigation et la limite communale est zoné en Aa ; or ce secteur est intégré aux paysages naturels remarquables de la DPA, et doit être zoné comme tel (exemple : Apnr).
- à l'extrémité sud-est du secteur décrit ci-dessus, la limite entre les zonages Apnr et UD doit être corrigée pour être mise en corrélation avec la limite conforme aux orientations de la DPA.

### **Biodiversité – réseau Natura 2000**

Il n'y a pas d'étude sur la qualité des ripisylves, des haies et des alignements d'arbres, sur leur continuité effective, et sur de possibles restaurations voire de créations afin d'améliorer les continuités écologiques. Il n'y a donc pas de diagnostic sur l'état et la qualité des continuités du territoire.

Les échelles des cartes de synthèse 1 du projet d'aménagement et développement durable de la commune dans le PADD, et la cartographie des fonctionnalités écologiques de la commune sont insuffisantes pour apprécier les continuités existantes et celles qui restent à améliorer quant aux trames bleues et vertes.

Aucune mesure n'est prescrite concernant les chiroptères des deux ZSC de la commune, ni sur la conservation des haies et des linéaires d'arbres, ni sur les éclairages extérieurs (localisation, technologie, orientation des faisceaux vers le sol, caractère permanent ou non des éclairages). Ces points devront être complétés.

En adéquation avec le PADD, il convient de valoriser ce potentiel solaire photovoltaïque et de le traduire dans le règlement et le zonage.

L'évolution de la biodiversité du territoire n'utilise aucun suivi d'inventaires de la faune ou de la flore. Une identification précise des haies, des ripisylves et des alignements d'arbres sur toute la commune pourrait servir d'indicateur de l'évolution des continuités écologiques.

## **Le patrimoine**

Concernant les abords des monuments historiques, le règlement relatif à l'aspect des constructions de la zone agricole non spécifique Aa préconise d'éviter les extensions ; cela est vertueux mais il convient néanmoins d'ouvrir cette possibilité en cas de nécessité justifiée par les besoins de l'exploitation : hangar, cave ou silo ou autres constructions aux murs aveugles sur les exploitations agricoles.

Hors espaces protégés, le projet de PLU présente des protections d'éléments patrimoniaux ou de paysage sans que celles-ci puissent avoir l'effet usuellement attendu. Ainsi la préservation d'espace agricole (AOC) recouvre une zone d'habitat diffus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans le projet de PLU, le règlement de la zone agricole Ap répondant à des enjeux de préservation paysagère est quasi identique à celui de la zone agricole non spécifique, à 10 mètres carrés près d'extension possible. Le patrimoine local repéré au titre de l'article L 159.19 du code de l'urbanisme a pour prescription réglementaire la préservation des caractéristiques constituant son intérêt mais celle-ci ne sont pas décrites, parfois l'intérêt non plus et, dans quelques cas ne sont connus que le nom de l'emplacement de l'élément repéré.

Aussi, a minima, il conviendrait de compléter et préciser l'inventaire patrimonial ainsi que de revoir dans un sens restrictif l'article A2-secteur Ap dans son paragraphe b).

Enfin, le règlement de l'aspect des constructions applicable aux zones de « lotissements », d'habitat diffus et le quartier à construire est celui du centre ancien. Or, ces prescriptions concernant des édifices vieux d'un ou deux siècles, sont inadaptées pour les bâtiments récents, en particulier les paragraphes sur les ouvertures, les matériaux de façades et les détails de toiture. Des prescriptions sont donc à supprimer dans les articles UC11, UD11, UT11, et 1Aub11.

## **Logement**

Il serait également opportun d'introduire dans les opérations, une part de logement social qui doit répondre à un besoin d'habitants de la commune qu'ils soient jeunes en décohabitation ou personnes âgées.

## **Prise en compte des risques**

Corrigeant le PLU de 2006 qui ignorait le risque inondation, le projet de PLU révisé intègre ce risque dans la cartographie. Toutefois, le dossier devra nécessairement être complété par les éléments issues des études hydrauliques notamment l'aléa inondation par débordement du Rhône selon les données transmises par l'annexe inondation du porter à connaissance du 28 avril 2015.

Le PLU ne comporte pas en annexe les études hydrauliques nécessaires à la validation des prescriptions réglementaires générées par la prise en compte du risque inondation.

Bien indiquer dans le rapport et le règlement, qu'il est nécessaire de mentionner que le PAC spécifique retrait-gonflement des argiles est annexé (avec l'ensemble des pièces, celui-ci étant incomplet dans le projet de PLU arrêté) au PLU et qu'il est fortement recommandé de mettre en œuvre les dispositions constructives et environnementales afin de limiter au maximum

l'apparition de désordres (fissuration plus ou moins importante) sur les structures des bâtiments (nombreux sinistres en 2016 sur le département, demandes de reconnaissance CAT-NAT). Il est à noter que les deux OAP sont exposées à ce type de phénomène.

Il est nécessaire de rappeler que l'application des règles de construction parasismiques nationales doivent être appliquées sur les projets neufs et les biens existants en cas de travaux lourds. Le dossier ne fait pas référence aux nouvelles règles parasismiques nationales qui doivent être appliquées sur le territoire communal depuis le 1er mai 2011. De même, le courrier préfectoral en date du 7 juillet 2015 adressé aux communes sous la forme d'une Transmission d'Informations au Maire (TIM), relative au risque sismique, n'est pas mentionné dans le rapport du dossier PLU. Le paramètre liquéfaction doit être pris en compte lors de l'élaboration des projets (voir réglementation nationale).

Concernant les dispositions générales du règlement, il conviendra d'ajouter un paragraphe sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) (article 6 sur les réseaux. Page 6) en stipulant que celle-ci doit être conforme au règlement départemental de DECI (RDDECI) en vigueur.

Dans le même esprit, il faudra ajouter un paragraphe sur la mise en place d'une DECI conforme au RDDECI à chaque article de zone traitant des réseaux (UA4, UB4...) afin de permettre la délivrance de toute autorisation (construction, aménagement).

Il subsiste une erreur sur la planche du risque Feux de Forêt où une parcelle est isolée sans remplissage à l'intérieur de la zone F1 (à 500 m. environ à l'Est du mas de Brunelly )

## **Règlement**

L'alinéa (i) des différentes zones à enjeux (M-CU, M-AZU ...) permet, entre autres, les éoliennes sous conditions alors qu'elles sont interdites sur le territoire de la commune par la DPA. Les parties du règlement concernées devront être mise en cohérence.

Le règlement impose le raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement en zone U et AU or l'article 4 de la zone UV autorise l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC). De plus et selon l'annexe sanitaire relative à l'assainissement et la carte de zonage d'assainissement jointe à cette annexe, la zone UV est classée en zone assainissement collectif. L'article 4 du règlement de la zone UV devra être corrigé.

## **Les OAP**

De manière générale, l'outil est bien adapté pour les deux secteurs concernés cependant ils auraient souhaitable d'aller plus loin au stade d'un PLU approuvé ; Ainsi plusieurs points auraient du être précisés : contenu du programme (surface, densité, nombre de logements, ...) ; destinations (accession, location sociale, ...) ; formes urbaines (maisons en bande, petits collectifs, ...) ; typologie ; utilisation des énergies renouvelables ...

OAP n°1 Le Meindray) :

la réalisation d'un nouvel accès sur la RD 17 pose deux difficultés :

- cet accès situé dans un virage de la RD n'est pas compatible avec le maintien de conditions de visibilité du débouché sur la RD. Une réflexion doit être menée avec les services du gestionnaire de la voie ;
- sa réalisation sur un itinéraire bordé par un double alignement d'arbre distingués par la DPA, peut être en contradiction avec les objectifs de pérennisation que l'application de la directive entraîne.

## **AVIS ARS**

### **Alimentation en eau potable**

Le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable en zone U et AU.

Il y a contradiction entre l'article 6 des dispositions générales du règlement qui précise qu'« en zone N et A, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique » et les articles 4 des zones A et N qui imposent le raccordement au réseau public d'eau potable.

Il m'apparaît toutefois possible d'autoriser l'alimentation en eau par captage privé en zones A et N lorsque le raccordement au réseau public n'est pas réalisable et pour des situations bien identifiées et très limitées : Constructions liées aux usages agricoles, extensions mesurées de l'existant.

Il conviendra donc que le règlement soit corrigé afin que l'article 6 des dispositions générales et l'article 4 des zones A et N ne soient plus contradictoires.

J'ai bien noté qu'en ce qui concerne les réserves actuellement insuffisantes (réservoir de 300m<sup>3</sup>), un projet de réalisation d'un nouveau réservoir intercommunal (les Baux- Paradou) d'une capacité de 900m<sup>3</sup> est à l'étude. En tout état de cause, ce projet devra être mené à terme dans les années à venir.

Les différents documents précisent bien qu'il n'existe aucun captage d'eau potable public sur la commune. Toutefois les périmètres de protection des forages des Arcoules concernent une petite partie de la commune du Paradou. Il s'avère qu'hormis dans les annexes sanitaires et sur la liste et le plan des servitudes, ces périmètres de protection n'apparaissent pas sur les autres documents (écrits et graphiques) du PLU. Il conviendra donc que ces documents soient complétés. Il est à noter également que l'arrêté instituant ces périmètres qui date du 10 mai 2006 a été modifié le 7 octobre 2013 : Rapport sur le diagnostic territorial à compléter en page 58.

### **Assainissement**

Le règlement impose le raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement en zone U et AU. Toutefois, il existe une contradiction en ce qui concerne la zone UV entre l'article 6 des dispositions générales qui impose le raccordement au réseau public d'assainissement (dans toutes les zones U) et l'article 4 de la zone UV qui autorise l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectif (ANC). De plus et selon l'annexe sanitaire relative à l'assainissement et

la carte de zonage d'assainissement jointe à cette annexe, la zone UV est classée en zone d'assainissement collectif. L'article 4 du règlement de la zone UV devra donc être corrigé.

La carte de zonage d'assainissement jointe aux annexes sanitaires ne fait pas apparaître le périmètre de protection des forages des Arcoules et devra donc être complétée.

### **Gestion des eaux pluviales**

Mes services ne sont pas compétents sur la gestion des eaux pluviales, il m'apparaît néanmoins important de vous préciser que suite à l'implantation dans le département du moustique *Aedes albopictus* potentiellement vecteur de la Dengue et du Chikungunya, un arrêté préfectoral annuel définit les modalités de mise en œuvre du plan anti dissémination du Chikungunya et de la dengue par le moustique *Aedes albopictus* dans le département des Bouches-du-Rhône et prévoit un certain nombre de mesures, notamment d'information et pour éviter la prolifération des moustiques. Dans le cas où des bassins de rétention seraient créés, il paraît ainsi opportun que le règlement du PLU rappelle les préconisations techniques permettant de limiter le développement vectoriel, notamment en limitant toute stagnation d'eau liée aux équipements et constructions.

## **AVIS GRT GAZ**

### **Rapport de présentation**

D'une part, la présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des zones de vigilances (ELS, PEL et IRE ou les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation) et d'autre part les moyens mis en œuvre pour en tenir compte doivent être exposés (choix de zonage, prescriptions particulières : choix de développement, prise en compte du risque, ...).

Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Vous trouverez ces SUP en projet dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation

Nous vous informons que les mesures compensatoires de sécurité complémentaires visent uniquement à réduire les probabilités d'occurrence du scénario majorant de perte de confinement accidentelle suivie d'inflammation. Les distances des zones de dangers (ou SUP 1 d'effets) restent inchangées, (avec ou sans protection).

### **PADD**

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité de nos ouvrages.

### **Règlement**

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des de la SUP d'implantation et de passage et des distances des zones de dangers (ELS, PEL et IRE) et des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz:

- Les interdictions et règles d'implantations associées aux zones de dangers et aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Qu'il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les zones de dangers (ou SUP 1 d'effets) de ses ouvrages, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.
- Qu'il est obligatoire d'informer GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées de nos ouvrages, conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement.
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si le projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### **Règlement graphique**

Le choix du type de zone doit être compatible avec les mesures de prévention préconisées.

Pour tenir compte de la circulaire du 4 Août 2006 : la représentation graphique des zones de dangers : Zone de dangers très graves (ELS : Effets Létaux Significatifs), Zone de dangers graves (PEL : Premiers effets létaux) Zone de Dangers Significatifs (IRE : Effets Irréversibles) doit être matérialisée.

La représentation des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz mérite d'être ajoutée sur le plan de zonage. Les distances peuvent également être précisées.

### **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

La présence de notre ouvrage et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

### **Plan des servitudes d'utilité publique**

Veiller à ce que la servitude 13 reprenne bien la servitude d'implantation suite à DUP.

La représentation des SUP d'effets (SUP 1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation.

Dès publication de l'arrêté préfectoral, la représentation de la SLIP 1 devra être ajoutée pour intégrer les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Sa distance pourra également mériter d'être précisée.

### **Liste des servitudes d'utilité publique**

Le détail de la servitude 13 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi.

Dès publication de l'arrêté préfectoral, les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation devront être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage.

## **AVIS LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES**

La commune souhaite établir des limites franches à l'urbanisation : quelles sont les priorités pour les rendre effectives ? (Application stricte du règlement ? aménagements urbains concrets ? promotions d'activités agricoles dans les terrains enclavés ?)

Le franchissement Nord-Sud du CD17 pose un problème de sécurité essentiel pour l'accès à la nouvelle école maternelle, d'abord pour les voitures mais surtout pour les piétons et cyclistes pour lesquels un vrai cheminement avec passage souterrain pourrait être envisagé. Ce franchissement doit faire l'objet d'un traitement urbain fort liant l'avenue Jean Bessat et le CD 78 (dit route de l'Arcoule) au CD 17 ; cet aménagement matérialiserait l'existence du village et sa centralité pour les utilisateurs trop pressés du CD 17.

La Ligue approuve la réduction de la zone touristique de Bourgeac qui a déjà défiguré ce piémont des Alpilles. Ce choix semble impliquer le traitement nécessaire du chemin de Bourgeac en priorité comme voie sécurisée des déplacements des piétons et cyclistes et donc comme second lien de circulation entre Paradou et Maussane. On remarque que les risques de ruissellement subsistent dans cette zone et peuvent impacter les constructions récentes en aval.

La mise en cohérence des voies de circulation devrait se faire en relation avec Maussane !

Nous constatons que les voies cyclables sont peu évoquées y compris dans les O.A.P (concurrence piétons/cyclistes ?) alors que ce mode de déplacement est bien adapté aux lotissements neufs (jeunes couples, enfants). Le village est éclaté et le cheminement cycliste n'est pas assez encouragé

Les préconisations pour adapter les constructions aux risques d'inondation et de ruissellement, y compris en ce qui concerne les clôtures, devront faire l'objet d'une vigilance particulière.

La Ligue souligne, comme pour le P.L.U de Maussane, la nécessité d'une réelle mutualisation des équipements publics entre les deux communes Paradou et Maussane (équipements sportifs, sociaux, culturels).

Il manque dans les projets d'habitat groupé en O.A.P des petits logements en locatif privé ou social qui conviendraient aux travailleurs saisonniers du tourisme en particulier et à des personnes âgées.

La Ligue insiste sur la vigilance à apporter à la sauvegarde des haies et des murets. Un plan où seraient répertoriés haies de cyprès, arbres remarquables et murets de pierre doit être réalisé et intégré dans les prescriptions.

Il serait utile de préciser le projet de la communauté de communes concernant le deuxième réservoir nécessaire pour assurer la sécurité de l'approvisionnement en eau potable.

Dans les zones U et UA le raccordement au réseau eau potable est obligatoire.

En zone agricole toute autorisation d'extension des bâtiments devrait-être conditionnée à ce raccordement.

La Ligue est très réservée quant-au développement des forages privés qui impactent la nappe phréatique.

Avis Parc Naturel Régional des Alpilles

L'OAP du Méindray étant l'occasion d'exprimer un urbanisme réparateur à la hauteur des enjeux du PLU, il est, de ce fait, proposer de compléter l'OAP du Méindray avec des recommandations allant vers une ambition plus forte en matière d'urbanisme environnemental (une nouvelle marque pour la Paradou) et avec des exemples d'aménagement ou équipement permettant de répondre à l'enjeu de performance environnementale, d'exemplarité, et d'adaptation au changement climatique.

## **AVIS CHAMBRE DES METIERS**

Réserve sur le règlement applicable aux zones UC dédiées aux lotissements. En effet, autoriser le changement de destination des constructions à usage d'habitation pour des activités économique (mêmes limitées à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher) peut générer des conflits d'usage entre les habitations présentes et les activités de production qui pourraient s'y implanter (nuisances sonores et olfactives, flux de véhicules).

## **AVIS SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS**

### **Observations en matière de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI)**

Dans le cadre de l'article R. 5217-2 du CGCT, je rappelle que la police spéciale de DEO est assurée par le maire ou le président d'EPCI qui en a la compétence. Un service public en charge de la DECI est mis en place par la commune ou l'EPCI.

L'article L. 2225-2 du CGCT indique que le service public de DEO est compétent pour la création, l'aménagement et la gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours.

L'article L. 2225-3 du même code stipule quant à lui que l'approvisionnement des points d'eau visés aux articles L. 2225-1 et L. 2225-2 fait appel à un réseau de transport ou de distribution d'eau, les investissements associés demandés à la personne publique ou privée responsable de ce réseau sont pris en charge par le service public de DECI.

Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la DECI institue un règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI). Ce document a été arrêté par le préfet des Bouches-du-Rhône le 31 janvier 2017.

Ainsi, l'autorité de police, le maire ou le président d'EPCI arrête la DECI à partir des règles édictées par le RODEO. Une déclinaison de ce règlement par le biais d'un schéma communal ou intercommunal est rendue possible. Ce schéma, en concertation et après avis du SOIS, doit permettre de dresser l'état des lieux de l'existant, prendre en compte les risques et leur évolution probable. Il permettra également de vérifier l'adéquation de la DECI existante aux risques, de fixer des objectifs d'amélioration si nécessaire et planifier au besoin la mise en place d'équipements supplémentaires.

Cet ensemble de nouvelles dispositions permet la réponse la plus adaptée aux risques présents ou à venir, afin d'accompagner le développement du territoire.

### **Observations relatives au rapport de présentation**

Le risque inondation par ruissellement est bien explicité dans la partie « 1.3 justification des choix » (p 43), ainsi que dans la partie « 1.6 orientation d'aménagement et de programmation » (p 4 et 5). Il en est de même pour le risque représenté par le transport de matières dangereuses par canalisation traversant la commune, exprimé de façon claire dans la partie « 1.4 évaluation environnementale » (p 42).

Concernant les dispositions générales du règlement écrit, il conviendra d'ajouter un paragraphe sur la DECI (article 6 sur le réseaux, page 6) en stipulant que celle-ci doit être conforme au règlement départemental de DECI (RDDECI) en vigueur.

Dans le même esprit, il faudra ajouter un paragraphe sur la mise en place d'une DECI conforme au RDDECI à chaque article de zone traitant des réseaux (UA4, UB4 ...) afin de permettre la délivrance de toute autorisation (construction, aménagement).

### **Observations relatives au règlement écrit**

Dans l'article 9 « intégration des risques », il serait pertinent d'ajouter (page 10) dans le paragraphe : « Les permis de construire [...] de chemin d'eau. » le terme « interdiction des sous-sols » en ce qui concerne les zones inondables les plus risquées identifiées.

Le risque feu de forêt semble bien intégré par la mise en application du décret du 23 mai 2014 traitant de ce risque, cependant, concernant la zone UT (p 45, dédiée au tourisme), s'il s'agit d'un camping, le classement sera à faire en Flp en lieu et place du FI. En effet ce type d'établissement recevant du public est classé comme sensible (au regard du public et des structures d'accueil). Ce type d'implantation mérite une attention particulière, compte tenu de la proximité du massif avec cette zone et de son emplacement au vents dominants (nord de la commune).

## **AVIS COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

Concernant le règlement des zones agricoles et naturelles, supprimer le paragraphe : "Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ou aux ouvrages de défense contre l'incendie, à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage,"

La commission recommande à la commune d'approfondir la présentation et justification de la zone Npv.

## 5. Observations du commissaire enquêteur

Quelles sont les justifications de la zone UD située à l'EST du centre-ville et comprise entre des OAP, une zone UC et UB ?

Le risque de dépassement des objectifs du PADD, 110 logements sur 10 ans, lié aux procédures juridiques en cours et à la mise en œuvre des OAP a-t-il été pris en compte ?

Le PADD exprime une volonté de protéger les terres agricoles. Quels outils seront mis en œuvre pour que ces parcelles soient cultivées ?

Quelles sont les justifications des zones Agricoles situées à l'EST du village, à la frontière de PARADOU et MAUSSANE, dents creuses d'une zone UC ?

**ANNEXE 1**