

J

PERMANENCE 1.

Ouverture 8H50.

31 mars 2025:

Observation orale de M. BROCHET retranscrite par le commissaire enquêteur avec l'accord de l'intéressé:
 " M. BROCHET souhaite que le chemin de La Nouvelle reste accessible jusqu'au bord du lac de Volonne".

Cloture permanence : 12H10

Personnes reçues : 8

Observation : 1 (orale)

J

PERMANENCE 2.

Ouverture 13H55

Personnes reçues : 2

Observation : 0

Fin de permanence
17 heures

J

10 avril 2025

Madame et Monsieur BONTE :

Sur les plans de la révision du zonage d'assainissement annexés à la modification n°3 du PLU, il apparaît une division de la parcelle A1 561 qui n'existe pas et pour laquelle nous demandons le retour à l'état.

11 avril 2025 Warkowski Jean-Pierre -

ERREUR sur ENQUETE PUBLIQUE A PIÈCE C page 14.

- ER. 51. L'ilot central n'est pas de 7906 m², mais d'environ 800 m².

Lettre officielle à Madame la Maire Mme Sandrine Cosserat :

Modifs PLU plus enquête publique en cour, voir site de la Mairie liens suivant :

<https://www.mairie-volonne.fr/wp-content/uploads/2025/03/Modification-3-PLU.pdf>

<https://www.mairie-volonne.fr/index.php/2025/03/31/avis-denquete-publique-modification-du-plu-n3/>

Mr ROUX JEAN

Madame la Maire,

Je me permets de vous adresser ce courrier en lien avec la modification partielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement soumise à enquête publique (du 31/03/2025 au 15/04/2025).

Je constate avec regret que cette modification ne prend pas en compte mon terrain situé, parcelle AL255, chemin du COUFFOUREN, QUARTIER STJEAN, 04290 Volonne, lequel est classé en zone N depuis 2013 alors qu'il était préalablement en zone UC sous le POS.

Je tiens à souligner plusieurs incohérences notables dans cette démarche :

Trois maisons ont été construites en zone N sous votre mandat, remettant en cause la justification du classement de mon terrain. Or, ces constructions ne figurent pas sur la nouvelle cartographie de la modification en cour du PLU (diapo 144/212 voir ci-après + diapos de 131 à 136/212 ZONE Nh).

Mon terrain est totalement viabilisé et enclavé dans un lotissement construit, ce qui le rend en contradiction avec son classement actuel.

Votre engagement passé, pris il y a six ans, selon lequel une révision du PLU prendrait en compte la reclassification de mon terrain, semble avoir été oublié.

Au vu de ces éléments, et pour éviter une inégalité de traitement manifeste, je vous demande officiellement d'intégrer dans la modification partielle du PLU le reclassement de mon terrain en zone U, afin qu'il retrouve sa vocation initiale de terrain constructible, comme cela aurait dû être le cas dès le départ.

Je reste bien entendu à votre disposition pour toute discussion constructive à ce sujet et espère que vous saurez prendre les mesures nécessaires afin de rétablir une situation plus cohérente et équitable.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez recevoir, Madame la Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Mr Roux Jean représenté par son conseil juridique Me Martinez Joël.

Observation à déposer dans l'enquête publique

Objet : Demande de modification du classement d'un terrain dans le cadre de la modification partielle du PLU

Monsieur Didier CROZES,

Je tiens à attirer votre attention sur une incohérence manifeste dans le projet de modification partielle du Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête publique.

Mon terrain parcelle AL255, situé chemin du COUFFOUREN quartier ST JEAN, est classé en zone N depuis 2013 alors qu'il était précédemment en zone UC sous le POS. Or, il est évident que ce classement ne correspond ni à la réalité du terrain ni à son environnement :

Il est intégré à un lotissement entièrement construit et viabilisé.

Trois maisons ont été construites en zone N sous le mandat actuel, ce qui crée une rupture d'équité et démontre que la classification actuelle n'est pas justifiée.

Ces constructions récentes ne figurent pas sur la cartographie actuelle du PLU page 144/212 du projet de modification du PLU actuel, ce qui soulève des questions sur la transparence de la procédure.

De plus, il y a six ans, Madame la Maire s'était engagée à prendre en compte ma situation lors d'une future modification du PLU, engagement qui, à ce jour, n'est toujours pas respecté (voir mail de 2019 dans dossier en cour auprès du Tribunal Administratif).

Afin d'assurer une cohérence urbanistique et une équité entre tous les administrés, je demande donc officiellement **la modification du classement de mon terrain de zone N à zone U dans le cadre de cette modification partielle du PLU.**

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à cette demande et reste disponible pour toute information complémentaire.

ARTICLE 5

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique

Pour la version papier : à l'accueil de la mairie, site 1 Place Charles de GAULLE, 04290 VOLONNE, aux jours et heures d'ouverture habituels (sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnels), soit les matins, du lundi au vendredi, de 8h00 à 12h00

Pour la version numérique

Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie-volonne.fr/>

Sur un poste informatique mis à disposition du public gratuitement, à l'accueil de la mairie, site 1 Place Charles de GAULLE, 04290 VOLONNE, aux mêmes jours et horaires que ceux décrits ci-dessus pour la consultation du dossier en version papier.

ARTICLE 6

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions du **lundi 31 mars 2025, 9h00, au mardi 15 avril 2025, 12h00** :

- Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition du public à l'accueil de la Mairie, site 1 Place Charles de GAULLE, 04290 VOLONNE, aux mêmes jours et horaires que pour la version papier du dossier et le poste informatique (voir article 5) ;

- En les envoyant par courrier électronique à l'adresse sécurisée suivante : mairie.volonne@mairie-volonne.eu, ou elles seront annexées au registre d'enquête publique ;

- En les adressant par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de Volonne à l'adresse suivante : Monsieur Didier CROZES, commissaire enquêteur – Mairie de Volonne, 1 Place Charles de GAULLE, 04290 VOLONNE. Elles seront également annexées au registre d'enquête

Les observations et propositions reçues après la clôture de l'enquête fixée au 15 avril 2025, 12h00, y compris les courriers sortis le cachet de La Poste serait postérieur à cette échéance, ne pourront pas être pris en compte par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 7

Monsieur Didier CROZES, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public en Mairie, site, 1 Place Charles de GAULLE, 04290 VOLONNE, pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants

Permanence n°1 : **Lundi 31 mars 2025 de 09h00 à 12h00** ;

Permanence n°2 : **Mercredi 9 avril 2025 de 14h00 à 17h00** ;

Permanence n°3 : **Mardi 15 avril 2025 de 09h00 à 12h00.**

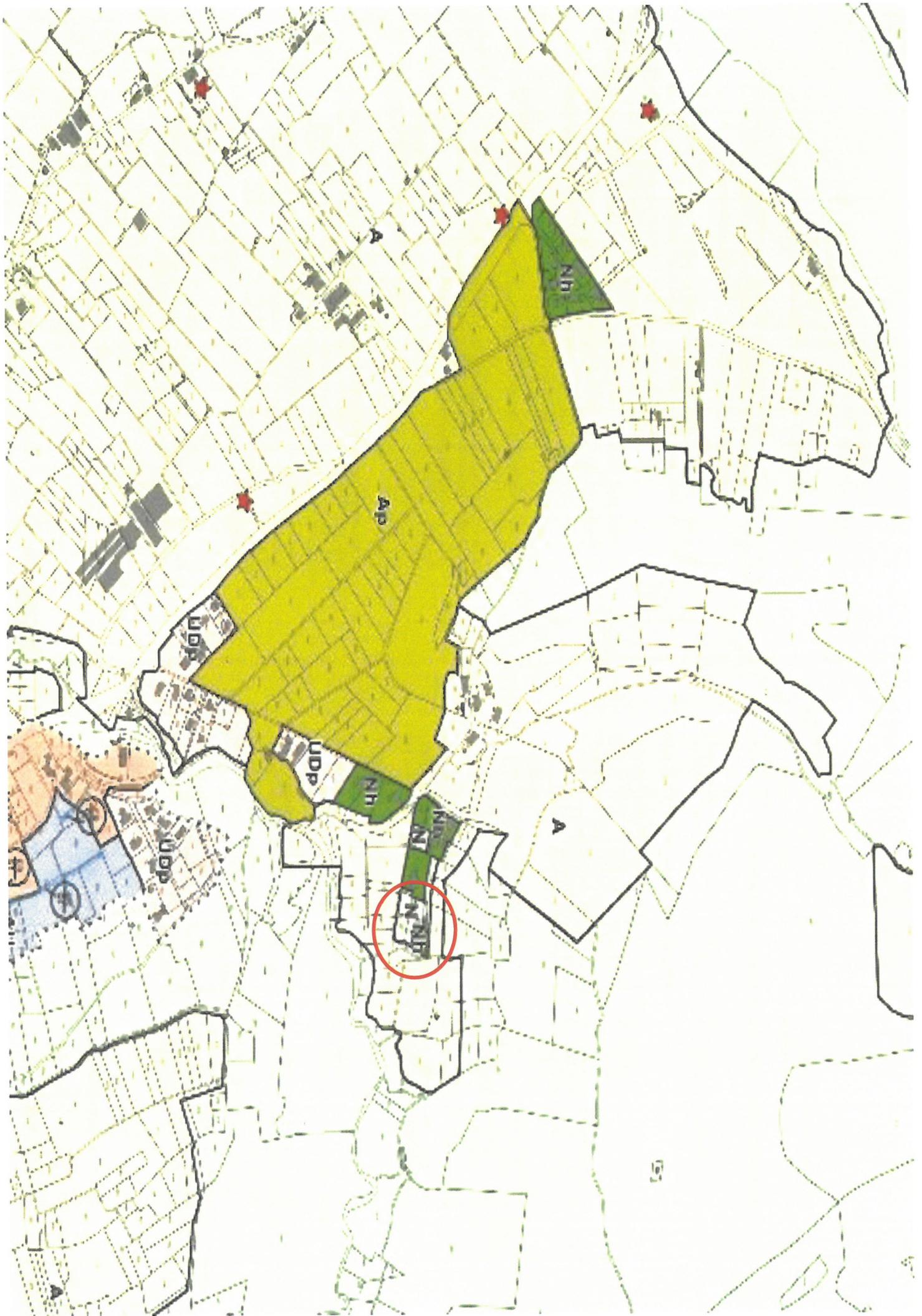
Pendant l'enquête publique, le commissaire enquêteur entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, ainsi que le responsable du projet s'il le demande. Il peut en outre, visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants.

ARTICLE 8

Le projet de PLU et de révision du zonage d'assainissement des eaux usées ne sont pas soumis à évaluation environnementale, les avis rendus par l'Autorité Environnementale sont joints au dossier d'enquête publique

ARTICLE 9

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Volonne, et seront publiés sur le site internet de la commune pendant un an à compter



**En zone Nh, sont autorisés sous conditions :**

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation ayant :
 - Une surface plancher intérieure à 100 m² : elles pourront bénéficier d'une ou plusieurs extensions, sans excéder 120 m² surface plancher maximum,
 - Une surface de plancher supérieure à 100 m² : elles pourront bénéficier d'une ou plusieurs extensions de 20 % de la surface plancher initiale, sans toutefois dépasser 150 m² de surface plancher au maximum.
- Pour chaque habitation existante :
 - Une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée, type véranda non autorisée) et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 m de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une surface plancher n'excédant pas 10 m².
 - Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit et une superficie maximale de 9 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent s'insérer dans le paysage de façon harmonieuse et à proximité des constructions existantes.

En zone N11, sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement nécessaires à l'équipement de loisir et sportif.
- La réhabilitation des constructions existantes destinées à l'exploitation, la surveillance des équipements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées terme de forme architecturale.
- Les constructions ou installations démontables nécessaires à l'exploitation de l'activité de loisirs.

En zone N12, sont autorisés sous conditions :

- Les Habitations légères de loisirs (Art. R.1111-31 et R.1111-32 - Code de l'Urbanisme),
- Les Résidences mobiles de loisirs (Art R.1111-33 à R.1111-36 - Code de l'Urbanisme),
- Les caravanes (Art. R.1111-37 à R1111-40 - Code de l'Urbanisme),
- Les campings (Art. R.1111-41 à R.1111-43 - Code de l'Urbanisme),
- Les espaces verts, piscines, aires de jeux et de sports liés à l'activité de loisirs, les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et fonctionnement.
- Les aires de stationnement nécessaires à l'équipement de loisir et sportif.
- La réhabilitation des constructions existantes destinées à l'exploitation, la surveillance des équipements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées en terme de forme architecturale.
- Les constructions ou installations démontables nécessaires à l'exploitation de l'activité de loisirs.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur la RD4 et RD404 s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées s'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Tous raccordements de tous les réseaux de toutes installations ou constructions n'ayant pas une existence légale sont strictement interdits

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé (sauf prescriptions particulières imposées pour l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel dans l'annexe sanitaire).

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 6 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

A défaut d'indication au plan, les constructions nouvelles doivent être implantées à 4,00 mètres de l'alignement des autres voies.

**ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins à 4,00 mètres.

Les installations techniques d'intérêt public pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à un recul minimal d'au moins 0,50 mètre.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retrails définis ci-dessus.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës ou les corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété, doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4,00 m.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées ou volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison « mécanique ».

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments destinés à l'habitation, à 10,00 mètres pour les autres constructions, et à 3,50 mètres pour les murs établis en limite séparative dans les deux cas.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les installations techniques d'intérêt public pourront dépasser la hauteur maximum si elles ne dénudent pas le site.

**ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR****En zone N, N11, N12 et N13**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

1 - Volumes, bâti

Le parti architectural devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

Les extensions des bâtiments seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

2 - Clôtures

Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.

Exception faite à la réglementation

La réalisation de clôture est soumise à déclaration.

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type méditerranéen. L'usage de grillage souple ou rigide sera obligatoire double de haies végétales.

3 - Démarche de qualité environnementale et durable

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

En zone N11 et N12

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.



ANNEXES

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 15 du Titre I du présent règlement s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

En N12

Pour les terrains de camping :

Le stationnement des véhicules destinés aux clients, visiteurs et personnels du terrain de camping devra répondre aux besoins correspondant à la capacité d'accueil et au classement (selon l'Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping), et se fera sur la zone d'exploitation.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

I - Sigles et abréviations

CAT : Centre d'Aide par le Travail

CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

DECI : Défense Extérieure Contre les Incendies

EBC : Espaces Boisés Classés

ERP : Etablissement Recevant du Public

HLL : Habitation Légère de Loisirs

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personnes à Mobilité Réduite

PPRF : Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt

PPRG : Plan de Prévention des Risques géologiques

Surface plancher : La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des murs.

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

II - DEFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

Annexe : Construction destinée au rangement ou au stockage lié à l'habitation.
Exemples : Abri à bois, abri de jardin, pool-house...

Arbres d'essences variées : proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes, de conifères, d'agrumes et de palmiers.

Arbres de haute tige : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Bâtiment : volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc... y compris les parties en sous-sol.

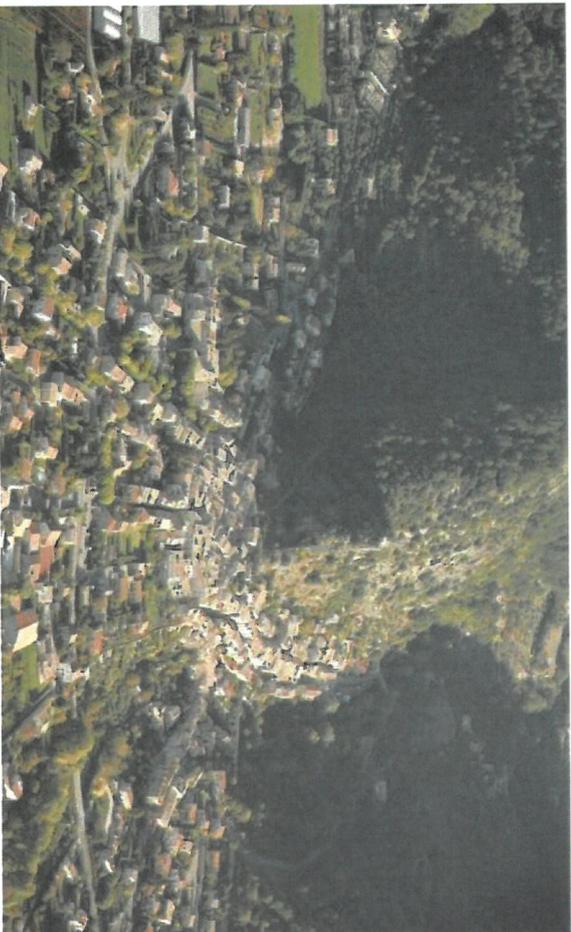
Chien assis : ouverture verticale pratiquée dans le toit.

Clôture : ouvrage édifié en limite de deux unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi quand un recul est imposé à toute construction en bordure de voie ou des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Coefficient d'Occupation du Sol : le COS est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. C'est le rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de terrain.

Coefficient de végétalisation : le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces de terrain en pleine terre (ou bâtiment recouvert de 40 cm minimum de terre végétale) et le terrain d'assiette.

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



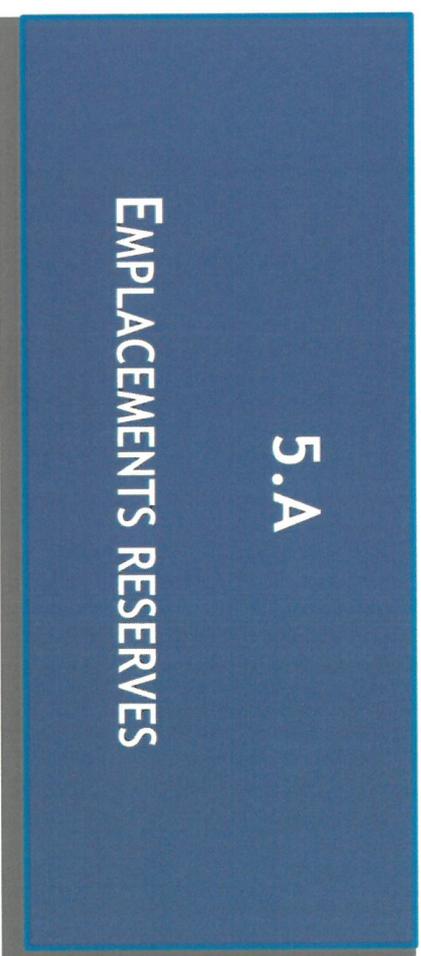
PIECE V : LA LISTE DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

PLU initial approuvé le 20/06/2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le
15/12/2016
Modification de droit commun n°1 - non aboutie
Modification de droit commun n°2 - 06/05/2024
Modification de droit commun n°3 approuvée
le :/...../.....



SARL Alpicité - avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04 92 46 51 80
Mail : contact@alpicite.fr

**AUCUNE MODIFICATION OU EMPLACEMENT RÉSERVÉ
CONCERNANT LE TERRAIN DE M^r ROUX JEAN (AL 255)
DANS LA LISTE DES PROJETS DES PRESCRIPTIONS
SPÉCIALES**



5.A.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS VOIRIE

A. CRÉATION DE VOIRIE

N°	Dénomination	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
C-1	Création d'une voie communale Courcousson (UD2 - centre) Largeur 6 mètres	415	Commune
C-4	Création d'une voie communale (UDP - côté gauche) - Courcousson Largeur 6 mètres	2 120	Commune
C-5	Création d'une voie communale (UDP - côté droit) - Courcousson Largeur 6 mètres		Commune
C-7	Création d'une voie communale - Haut du Courcousson (en UD2) Largeur 6 mètres	405	Commune

B. ÉLARGISSEMENT OU AMÉNAGEMENT DE VOIRIE

N°	Dénomination	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
C-2	Aménagement du Carrefour CD4 / Chemin de Sainte Catherine	71	Commune
C-3	Élargissement voie communale (Voie centrale - UD2) - Courcousson	283	Commune
C-6	Création parking communal - La Grave	1 000	Commune
C-8	Élargissement de la RD 4 (mise en conformité)	783	Département
C-9	Création d'une aire de retournement	106	Commune

5.A.2. LISTE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

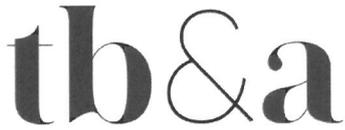
ÉQUIPEMENTS ET AMÉNAGEMENTS PUBLICS

N°	Dénomination	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
D-1	Aménagement espace public - Centre village	250	Commune
D-2	Agrandissement place publique - Centre village	65	Commune
D-3	Aménagement espace public - La Grave (dans le cadre du projet de mise en valeur du cours d'eau de la Durance au pont en bois)	7800	Commune

5.A.3. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - LOGEMENTS SOCIAUX/MIXITE SOCIALE

LOGEMENTS SOCIAUX / MIXITE SOCIALE

N°	Dénomination	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
S-1	Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) Ilot Central	791	Commune
S-2	Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) Habitat participatif	2234	Commune
S-3	Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) Ilot Roffrisch	1772	Commune



Tertian Bagnoli & Associés

Jean-Pierre TERTIAN
Eric BAGNOLI
Jérôme TERTIAN
Joël MARTINEZ
Adrien LANGLOIS
Avocats associés

Annabelle AYME
Aline COPELOVICI
Florence SIGNOURET
Marie-Hélène SALASCA-BLANC
Virna CURETTI
Avocats

Nicolas CATELAN
Maitre de Conférences

Monsieur Didier CROZES
Commissaire Enquêteur
Mairie de VOLONNE
1 place Charles de Gaulle
04290 VOLONNE

MARSEILLE, le 09 avril 2025

Par courriel électronique : mairie.volonne@mairie-volonne.eu

Et par lettre RAR n° 1A 210 329 8585 1

AFF. ROUX / COMMUNE DE VOLONNE
N/REF. 15899 – JM - JM

<p style="text-align: center;"><u>CONTRIBUTION DANS LE CADRE DE LA REVISION</u> <u>DU PLU DE VOLONNE</u></p>
--

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens aux intérêts de Monsieur et Madame ROUX propriétaires de parcelles sises Quartier Saint-Jean chemin du Couffouren, cadastrées section AL n° 159 - 255 – 278, d'une surface de 1 070 m².

Depuis 1976 jusqu'en 2013, et sous l'empire de l'ancien POS communal, ces parcelles étaient classées en zone UC, zone urbaine constructible. Leur terrain était déjà viabilisé depuis 1998.

Par délibérations en dates des 20 juin 2013 et 15 décembre 2016, la commune a entrepris une modification de son PLU par laquelle les parcelles susmentionnées ont été classées en zone N interdisant *de facto* toute constructibilité.

Le classement en zone N est manifestement maintenu dans le projet de modification n° 3 du PLU communal.

Or un tel classement, s'il est maintenu, procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, les parcelles de mes clients ne présentent aucun intérêt naturel qui justifierait un tel classement.

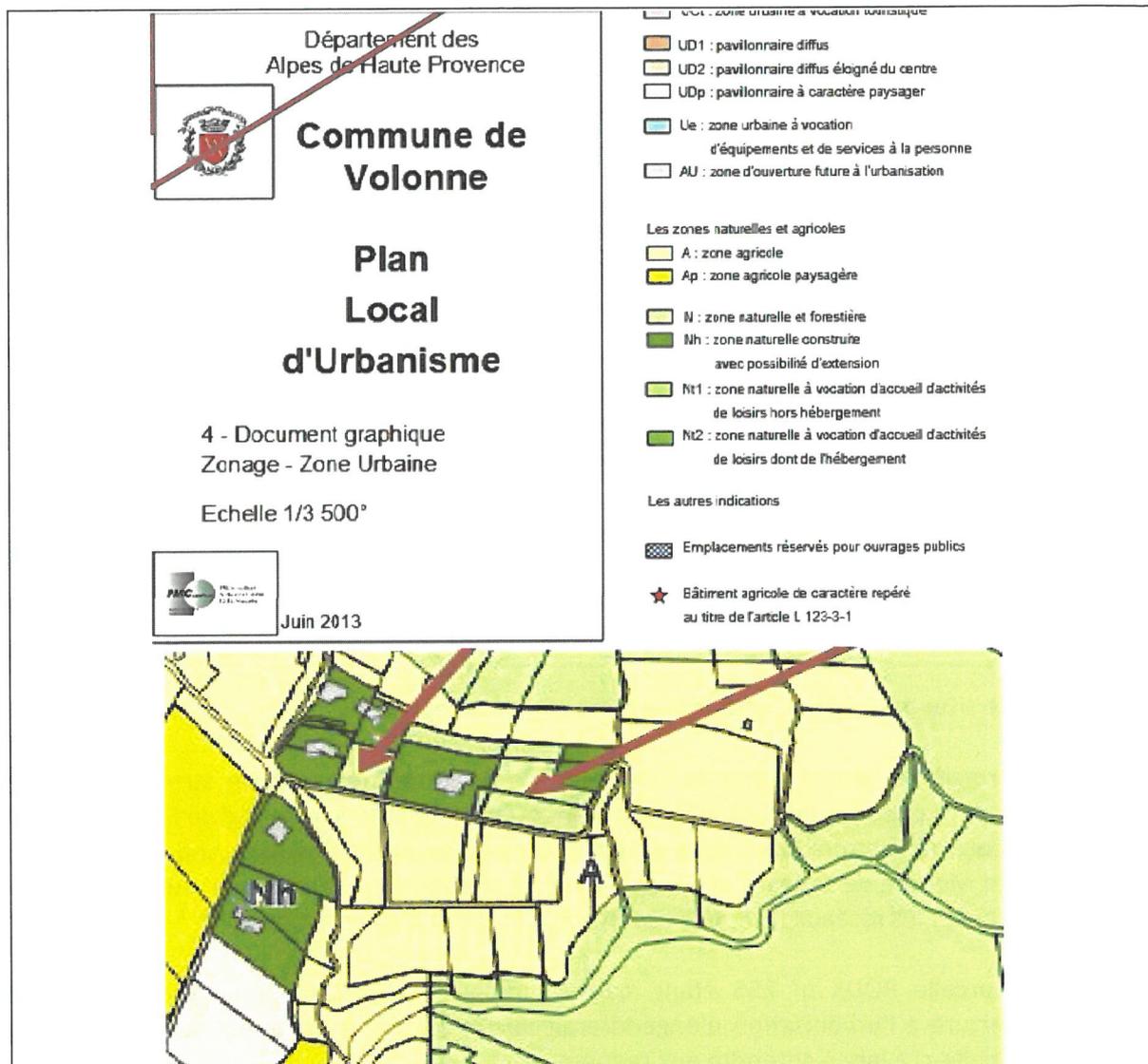
Les parcelles sont entourées de constructions sises à proximité immédiate d'une aire urbaine composée de près de 30 maisons, outre qu'elles sont bordées des réseaux installés sur site.

En premier lieu, les parcelles des requérants sont situées à proximité immédiate de parcelles sur lesquelles sont d'ores-et-déjà édifiées des constructions.

La modification du classement des parcelles, en particulier la parcelle n° 255, n'entraînerait donc aucune rupture d'urbanisation ou aucune extension d'urbanisation ou un quelconque mitage.

En effet, la présence d'autres constructions est clairement caractérisée à l'aune des clichés photographiques suivants :





En deuxième lieu, le classement en zone N procède d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où le commissaire enquêteur lui-même, amené à donner son avis sur le PLU en 2013, avait estimé que l'urbanisation de la parcelle ROUX aurait été cohérente avec le PADD et ne s'opposait aucunement à la politique des rédacteurs du PLU d'éviter l'étalement urbain, notion inopportune à la situation des requérants.

En effet, les limitations à l'extension de l'urbanisation concernaient essentiellement des parcelles sur lesquelles s'exercent une activité agricole et qui ne sont pas desservies.

Et ce à l'inverse de la situation des requérants.

Outre que la parcelle AL n° 255 était historiquement constructible, qu'elle est entourée de parcelles construites, qu'elle est viabilisée et qu'elle ne présente aucun « intérêt naturel » particulier au sens de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, le commissaire enquêteur, en dernière page de son rapport, avait expressément considéré que :

« les priorités retenues par la commune (...) conduisent à rejeter, sauf situation très particulière éventuelle (quartier Saint Jean), les demandes d'extension des zones urbanisables... ».

Autrement dit, les parcelles des requérants étant sises quartier Saint Jean, en particulier la parcelle n° 255, elles s'intégreraient parfaitement dans la « situation particulière », à titre d'exception, évoquée par le commissaire enquêteur la rendant éligible à l'urbanisation sans porter aucunement atteinte au PADD et au PLU.

Encore faut-il rappeler que la parcelle n° 255 présente une surface de terrain de 1 070 m², ce qui est insuffisant pour l'exercice d'une activité agricole et, comme indiqué, pour démontrer « l'intérêt naturel » des lieux au sens de l'article R. 151-24.

Au surplus, la planche graphique susvisée, issue du PLU de 2013, démontre qu'aujourd'hui la parcelle des requérants est la seule à être classée en zone N interdite de toute construction alors qu'elle est entourée de parcelles sises en zone N mais ouvertes à la circulation et à proximité immédiate d'une aire urbaine composée de près de 30 maisons.

Cette situation crée inévitablement une rupture d'égalité.

En troisième lieu, la limite de l'urbanisation ne saurait être prévue au « ravin de Taravon » dans la mesure où, au-delà, il est constant qu'est implanté le quartier de Saint-Jean près de 29 maisons (8 maisons dans lotissement, 20 maisons existantes, une chapelle en bordure de route Montée de St Jean) qui ont déjà été construites à proximité immédiate desquelles sont implantés les réseaux (EU ; EP ; eau potable ; réseau d'électricité).

La parcelle ROUX n° 255 étant, comme indiqué, viabilisée depuis plusieurs années, une ouverture à l'urbanisation n'engendrerait aucun surcoût à la commune, contrairement à ce que celle-ci a laissé entendre aux requérants.

Pour le surplus, vous trouverez ci-joint les observations documentées rédigées par mes mandants qui illustrent de plus fort combien il apparaît injustifié de maintenir un zonage N sur leurs parcelles.

Par conséquent, je sollicite aux intérêts Monsieur et Madame ROUX à ce que les parcelles sises Quartier Saint-Jean chemin du Couffouren, cadastrées section AL n° 159 - 255 – 278, d'une surface de 1 070 m² puissent être ouvertes à l'urbanisation.

Je vous souhaite une bonne réception de la présente que je vous remercie d'annexer à votre rapport définitif après y avoir répondu.

Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Joël MARTINEZ



PERMANENCE 3.

Ouverture 8H55

15 Avril 2025

Personnes reçues : 5

Obs. écrite : 0
du jour

Obs. dans registre 1 et 2 : 4

Clôture 12H
RAS

Philippe

2

Le délai d'enquête étant expiré

Nous soussignés Mme MULLER Marie-Anne déclar^{ons} clos le présent registre.
 adjointe et M. CROZES Didier, commissaire
 enquêteur.

A VOLONNE, le 15 avril 2025



Signature



LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES AU REGISTRE

1 Registre d'enquête N°1 contenant :
 3 observations écrites sur registre sur page 2.
 1 Obs. reçue par mail de page 3 à 17 (couverture)
 Registre 2 : pas d'observation.

29