

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume

OBSERVATIONS

POUR :

- **L'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume »**, prise en la personne de Mme PERONI, sa représentante légale, domiciliée au 206, allée des Cèdres, 83640 Plan d'Aups Sainte-Baume ;
- Monsieur Patrick **BEEARHALTER**, Monsieur Thierry **BELABAL**, Monsieur Guy **KINADJIAN**, Madame Anne-Sophie **MATHIEU**, Monsieur Claude **PERONI** et Madame Monique **PERONI**, Madame Lucie **RADISSON**, Marie-José **ANDRIEUX**, tous résident sur la commune de PLAN D'AUPS LA SAINTE BAUME, dans le quartier du Plan, ci-après les exposants.

*Ayant pour avocats Maîtres **Emmanuel RAVESTEIN et Alain XOUAL**, Avocats au Barreau de MARSEILLE, 49 Rue de la Paix Marcel Paul, 13001, MARSEILLE*

CONCERNANT :

- **Le projet de révision de plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume**, prescrit par délibération du conseil municipal n°58.22 du 25 novembre 2022 et arrêté par délibération du conseil municipal n°41.24 du 16 septembre 2024 ;

RAPPEL DES FAITS	4
DISCUSSION	10
I – L'INCOMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME .	10
I.A – Sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le SCoT	10
I.B – Sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le PLH	16
I.C – Sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le PCAET.....	16
II – L'INCOHERENCE DES ELEMENTS COMPOSANT LE PROJET DE PLU	17
II.A – En ce qui concerne les risques naturels prévisibles	20
II.A.1 – Sur le risque incendie	20
II.A.1.1 – <i>Diagnostic et enjeux.....</i>	20
II.A.1.2 – <i>Contenu du projet</i>	23
II.A.1.3 – <i>Incohérences.....</i>	26
II.A.2 – Sur le risque inondation	33
II.A.2.1 – <i>Diagnostic et enjeux.....</i>	33
II.A.2.2 – <i>Contenu du projet</i>	34
II.A.2.3 – <i>Incohérences.....</i>	35
II.A.3 – Sur le risque minier	40
II.A.3.1 – <i>Diagnostic et enjeux.....</i>	40
II.A.3.2 – <i>Contenu du projet</i>	41
II.A.3.3 – <i>Incohérences.....</i>	43
II.B – En ce qui concerne les enjeux environnementaux.....	44
II.B.1 – Sur la préservation de la ressource en eau potable	44
II.B.1.1 – <i>Diagnostic et enjeux.....</i>	44
II.B.1.2 – <i>Contenu du projet.....</i>	46
II.B.1.3 – <i>Incohérences.....</i>	47

Observations sur le Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume déposée en main propre à la commissaire enquêtrice le 20/02/2025 au profit de l'ASLP et de certains de ses colotis

II.B.2 – Sur la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols	51
II.B.2.1 – <i>Diagnostic et enjeux</i>	51
II.B.2.2 – <i>Contenu du projet</i>	52
II.B.2.3 – <i>Incohérences</i>	57
III – L'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION RESULTANT DU ZONAGE RETENU ...	63
IV – LA MECONNAISSANCE DES OBJECTIFS DU DROIT DE L'URBANISME	71
V – L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE RESULTANT DES REGLES IMPOSEES	73
CONCLUSION.....	75

CONCLUSIONS SOMMAIRES DES OBSERVATIONS

À la lecture des pièces soumises à l'enquête publique, il appert que :

Le PLU projeté est incompatible avec de nombreux documents d'urbanisme qui sont hiérarchiquement supérieurs et notamment :

- Le SCOT
- Le PLH
- Le PCAET

Au surplus, le PLU et en particulier le zonage de la zone UJ est incohérent au regard des risques naturels prévisibles et notamment :

- Le risque incendie
- Le risque inondation
- Le risque minier

En sus, le PLU et en particulier le zonage de la zone UJ est incohérent avec les enjeux environnementaux qu'a pour mission d'assurer la commune notamment :

- La préservation de la ressource en eau potable
- La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

La commune a commis une erreur manifeste d'appréciation dans la réalisation de son zonage au regard des caractéristiques de la zone UJ, notamment sur les parcelles composant le secteur de l'ASLP et des colotis.

Elle a ainsi méconnu les objectifs fixés par le législateur aux communes matières d'urbanisme.

Ces nombreuses irrégularités aboutissent ainsi à méconnaître le droit de propriété consacré par la Constitution.

L'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume », prise en la personne de Mme Monique PERONI, son représentant légal, domiciliée au 206, allée des Cèdres, 83640 Plan d'Aups Sainte-Baume ; ainsi que Monsieur Patrick **BEEARHALTER**, Monsieur Thierry **BELABAL**, Monsieur Guy **KINADJIAN**, Madame Anne-Sophie **MATHIEU**, Monsieur Claude **PERONI** et Madame Monique **PERONI**, Madame Lucie **RADISSON**, Marie-José **ANDRIEUX**, tous résident sur la commune de PLAN D'AUPS LA SAINTE BAUME, dans le quartier du Plan **demandent à Madame le commissaire-enquêteur de :**

PRONONCER UN AVIS DÉFAVORABLE au projet de révision de plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume, prescrit par délibération du conseil municipal n°58.22 du 25 novembre 2022 et arrêté par délibération du conseil municipal n°41.24 du 16 septembre 2024.

RAPPEL DES FAITS

La commune de Plan-d'Aups-Sainte-Baume (Var) s'étend sur une superficie d'environ 25 km².

Elle tire son nom du large plateau calcaire sur lequel elle est implantée, lequel borde le massif de la Sainte-Baume (situé immédiatement au Sud).

Placée au carrefour de trois villes importantes (Marseille, Aix-en-Provence et Toulon), elle se situe sur un emplacement stratégique pour l'accès à ces bassins d'emplois tout en étant environnée d'un milieu naturel préservé. Elle draine donc une population de plus en plus importante – environ 2500 habitants à ce jour.

L'agglomération en elle-même s'est développée assez récemment – dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle – et de manière quelque peu erratique. En effet, historiquement, le plateau n'accueillait que des fermes isolées, sans habitat groupé.

Elle est notamment composée d'un lotissement créé en 1953 par Monsieur Edouard TROUIN : le « Plan de la Sainte-Baume », dont l'association soussignée regroupe l'ensemble des propriétaires.

Il se situe à l'Est de ce qui constitue désormais le « cœur de village » (même si celui-ci n'est guère plus dense que le lotissement, puisqu'il s'est développé en même temps que ce dernier) :



Les règles d'urbanisme qui lui sont applicables sont notamment issues des documents suivants :

- **Le plan local d'urbanisme (PLU)** de la commune, dans sa dernière version issue de la modification n°2 approuvée le 8 juillet 2002 par le conseil municipal ;
- **Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)** approuvé le 30 janvier 2020 par le syndicat mixte « Provence Verte Verdon » (EPCI dont est membre la commune) ;
- **Le plan local de l'habitat (PLH)** de la communauté d'agglomération « Provence Verte » (EPCI dont est membre la commune) ;
- **Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** de la région PACA, approuvé le 15 octobre 2019 par arrêté préfectoral ;
- **La Charte du parc naturel régional (PNR) de la Sainte-Baume** approuvée par l'ensemble des conseils municipaux du territoire, ayant abouti au classement du parc par décret du Premier Ministre n°2017-1716 du 20 décembre 2017.

Une procédure de révision du PLU est toutefois en cours, dont le calendrier est le suivant :

- 25 novembre 2022 Délibération prescrivant la révision du PLU
- 29 mai 2024 Réunion publique de présentation du projet de PLU
- 30 août 2024 Réunion publique relative au risque incendie
- 16 septembre 2024 Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU
- Oct. à déc. 2024 Recueil des avis des personnes publiques associées
- 3 janvier 2025 Arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête publique
- 28 janvier 2025 Ouverture de l'enquête publique
- 28 février 2025 Clôture de l'enquête publique
- Mars 2025 Approbation du PLU par le conseil municipal

Ce nouveau projet de PLU impacte directement la constructibilité des parcelles situées au sein du lotissement du « Plan de la Sainte-Baume ».

En effet, alors qu'elles sont actuellement classées en zone UCa (correspondant à une zone d'habitat résidentiel pavillonnaire), elles ont désormais vocation à intégrer la nouvelle zone dénommée « UJ » qui, aux termes du projet de PLU, « représente les quartiers résidentiels de faible intensité qu'il convient de ne pas densifier, où les jardins sont prépondérants et créent une ambiance paysagère », et au sein de laquelle existerait « un fort risque incendie ».

Les règles d'urbanisme applicables à cette zone sont beaucoup plus strictes que celles actuellement en vigueur, en particulier sur les points suivants :

Art. U2 : Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone Uj et dans les secteurs Uja : seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées.

Art. U5 : Emprise au sol

En zone Uj :

- Seule l'extension des constructions existantes et légalement édifiée est autorisée, elle est limitée à 40% de l'emprise au sol existante, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher, construction existante et extension comprise.

- L'emprise maximale des annexes est limitée à 80 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Uja :

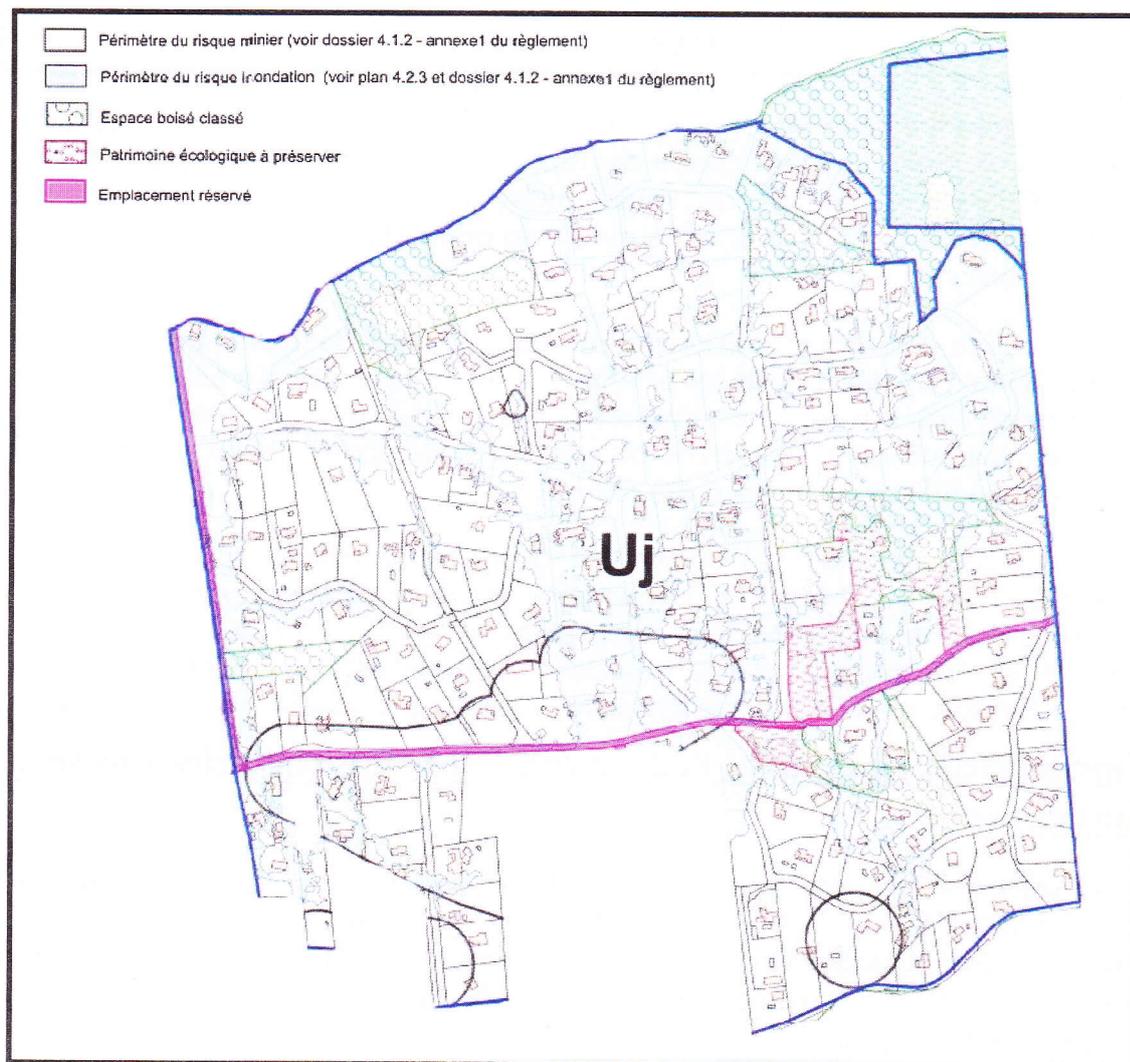
- Seule l'extension des constructions existantes et légalement édifiées est autorisée, elle est limitée à 20 m² de surface de plancher.

- L'emprise maximale des annexes est limitée à 60 m² d'emprise au sol.

Art. U17 : Coefficient de jardins

En zone Uj et dans les secteurs Uja : Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins 70 % de la surface du terrain.

Le lotissement du plan comporte également des espaces boisés classés (EBC), des emplacements réservés (voirie), ainsi que des éléments identifiés au titre du patrimoine écologique à préserver. Par ailleurs, il est partiellement exposé au risque minier, ainsi qu'au risque inondation.



Il s'agit donc d'un bouleversement des règles d'urbanisme applicables à la commune, et notamment à ce lotissement.

Les propriétaires des parcelles concernées entendent donc transmettre des observations à Mme KERBOUL, désignée commissaire-enquêteur par ordonnance du Président du Tribunal administratif de Toulon, afin de mettre en lumière les incohérences de ce projet.

Tel est l'objet de la présente note.

DISCUSSION

Pour limiter la constructibilité en zone « UJ » de manière aussi drastique, la commune se prévaut de la nécessité de lutter contre des risques naturels prévisibles importants, de réduire l'artificialisation des sols, de lutter contre l'étalement urbain, de préserver l'intérêt paysager de certains sites, et de mettre en compatibilité le PLU avec d'autres documents d'urbanisme.

Néanmoins, aucun de ces motifs ne justifie l'entrée en vigueur de règles aussi strictes en zone Uj, conduisant à limiter aux seules extensions et annexes les droits à construire, alors qu'il s'agit de zones urbaines. C'est d'autant plus vrai que le secteur concerné est très similaire – dans sa configuration comme dans ses caractéristiques – à d'autres quartiers pour lesquels un tout autre zonage a été retenu.

En l'état, le projet est à la fois incompatible avec les documents d'urbanisme qui s'imposent à lui (I) et incohérent (II). En l'approuvant, la commune commettrait donc une erreur manifeste d'appréciation susceptible d'être sanctionnée par le juge administratif (III). Pris dans sa globalité, il méconnaît également les objectifs du droit de l'urbanisme (IV) et porte une atteinte injustifiée au droit de propriété des riverains (V).

I – L'incompatibilité du PLU avec les autres documents d'urbanisme

Le projet est incompatible avec certaines dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Verte Verdon (A), du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de la Provence Verte (B), et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Provence Verte Verdon (C). Il devra donc être modifié pour y être pleinement compatible.

I.A – Sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le SCoT

EN DROIT,

C'est le schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui détermine, au niveau local, les modalités de mise en œuvre des objectifs assignés à la politique d'urbanisme par les articles L. 101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, son article L. 141-1 dispose :

« Le schéma de cohérence territoriale respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »

En particulier, aux termes de l'article L. 141-3 du même code :

« Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant

l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe (...), par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation »

En application de l'article L. 141-4 :

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme. »

L'article L. 141-7 du code décline l'une de ces exigences :

« Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et

économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;

3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;

4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

Aux termes de l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme :

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;

2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (...) »

Le SCoT s'impose au PLU qui doit être compatible avec ses dispositions.

En effet, en application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme (...) sont compatibles avec (...) les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...) »

Toutefois, quel que soit le degré de précision du SCoT, **« ces dispositions ne sauraient avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité » du PLU au SCoT : il s'agit d'un simple rapport de compatibilité** (CE, 10 juin 1998, n°176920, SA Leroy-Merlin ; CE, 29 juillet 2002, n°232582, Association Seine-et-Marnaise pour la sauvegarde de la nature).

Ainsi, le Conseil d'État a jugé :

« à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs ;

que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ;

que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier »

(CE, 12 décembre 2012, n°353496, Société Davalex ; CE, 18 décembre 2017, n°395216, Association « Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise » et a. c./ Commune de Mesnil-en-Thelle)

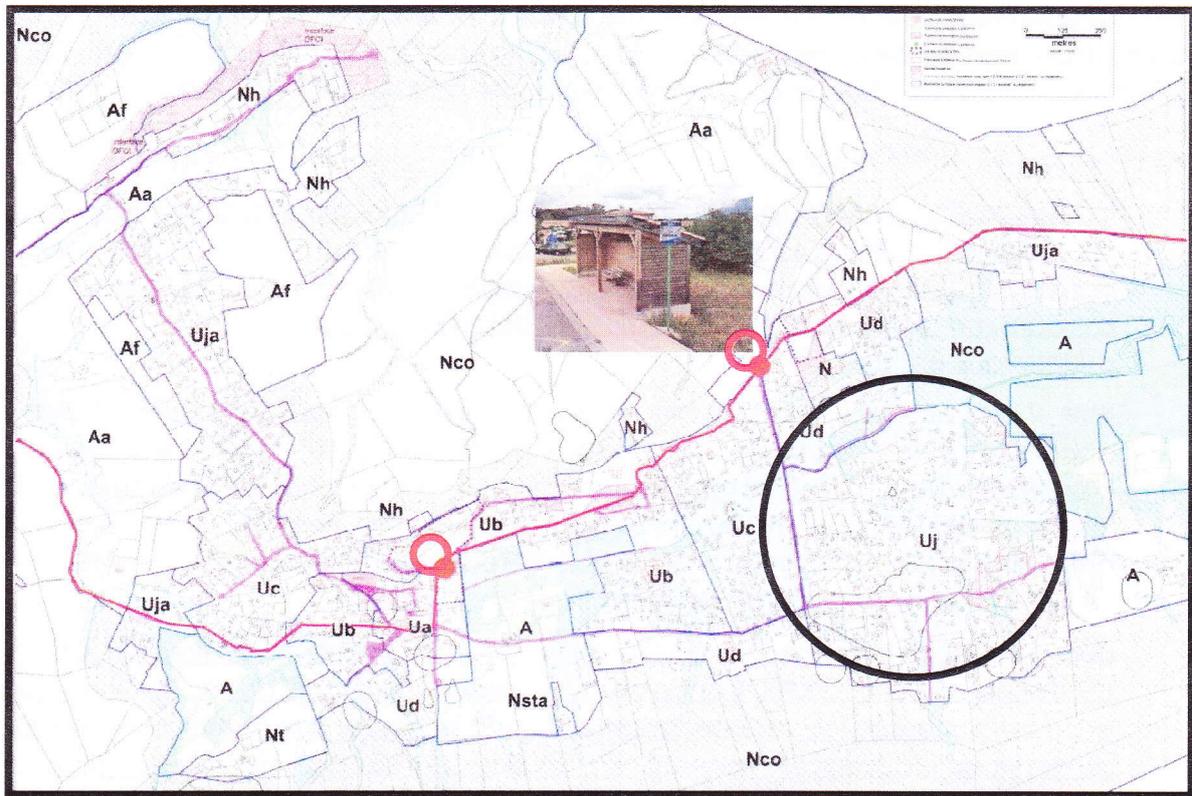
EN L'ESPÈCE,

En premier lieu, le projet est incompatible avec les dispositions du SCoT relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCoT envisage **un développement prioritaire dans les espaces desservis par les transports en commun** dans son orientation II.2.1 intitulée « Cibler le développement et viser une réduction de la consommation d'espace ».

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT traduit cette orientation au sein des « critères qualitatifs des espaces urbanisés » (orientations 11.2 et 11.5), puisqu'il préconise notamment de favoriser l'urbanisation dans les secteurs dans lesquels il existe « une ligne de transports collectifs structurante dans un rayon de 300 mètres ».

Or, le projet de PLU révisé rend inconstructible le lotissement du Plan, alors qu'il est situé à 200 mètres de l'un des deux seuls arrêts de bus de la commune : l'arrêt « Le Corbusier », notamment desservi par la ligne régulière n°114 assurée par le service « MOUV'ENBUS » de la communauté d'agglomération Provence Verte :



Par ailleurs, le PADD du SCoT préconise de **favoriser une urbanisation plus compacte** en privilégiant la densification du tissu existant, notamment par la **mobilisation du parc de logements vacants**.

II.2.2. Privilégier une urbanisation plus compacte

L'urbanisation souhaitée par la Provence Verte-Verdon optimise le potentiel foncier dans et hors enveloppe urbaine :

- En favorisant le renouvellement urbain qui consiste à refaire la ville sur la ville par la densification du tissu existant (dents creuses, remembrements fonciers), la réhabilitation, la mobilisation du parc de logements vacants, le changement d'usage ;
- En orientant le développement nouveau dans la continuité des tissus urbains existants, à proximité ou sur les axes les plus à même d'être desservis par les transports en commun ;
- En lien avec la poursuite des orientations relatives à la Trame Verte et Bleue ;
- En optimisant le potentiel d'accueil des sites d'extension urbaine par une densité adaptée.

Dans cette optique, l'objectif de production globale annuelle moyenne – fixé à 660 logements à l'échelle de la Provence Verte Verdon – doit englober, selon l'orientation 9.1 du DOO, la réhabilitation de logements vacants.

Or, le projet de PLU n'inclut pas aux « 93 logements à créer » les 70 logements vacants identifiés sur l'ensemble du territoire communal selon le rapport de présentation – ce qui revient à méconnaître les orientations du SCoT.

En second lieu, le projet est incompatible avec les dispositions du SCoT relatives à la préservation de la ressource en eau sur le territoire.

En effet, le PADD du SCoT donne notamment pour objectif d'« assurer la préservation à long terme de la ressource en eau souterraine considérée comme stratégique, notamment celle des contreforts Nord de la Sainte-Baume » (V.5.1).

Cet objectif est notamment traduit au sein du DOO de la manière suivante :

5.1 PRÉSERVER LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES MAJEURES

Les dispositions d'urbanisme s'attacheront à ne pas aggraver les déficits, identifiés sur certains secteurs, vis-à-vis des objectifs de débit à l'étiage.

Afin d'assurer la préservation à long terme de la ressource en eau souterraine des contreforts Nord de la Ste Baume située dans le sous-secteur « Massif d'Agnès et de la Sainte Baume » (code 6137b) qui concerne les communes de Mazaugues, Tourves, Rougiers, Nans-les-Pins et Plan d'Aups, la « zone stratégique » à préserver sera :

- intégrée par des dispositions appropriées dans les documents de planification et d'urbanisme.
- à prendre en compte dans l'élaboration ou la révision des schémas directeurs d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales.
- Cette masse d'eau doit pouvoir répondre à des besoins futurs d'alimentation en eau potable dépassant les seuls enjeux locaux.

Dans les zones de forte vulnérabilité, les documents d'urbanisme s'attacheront à ne prévoir aucune ouverture à l'urbanisation. Les communes veilleront à y interdire les activités, aménagements ou installations comportant un risque de pollution des eaux souterraines et superficielles et le traduiront dans leur document d'urbanisme.

Dans les zones de vulnérabilité moyenne et dans les zones de moindre vulnérabilité (secteur vulnérable au ruissellement) de la zone stratégique : les activités présentant un risque de pollution des eaux souterraines et superficielles ne seront autorisées que sous des conditions de mise en place de dispositifs adaptés aux risques encourus pour prévenir, réduire et traiter les pollutions susceptibles d'être induites.

Or, comme le relève la MRAE dans son avis, le rapport de présentation ne justifie pas de la compatibilité du projet avec ces orientations et objectifs.

Et pour cause : **il favorise l'urbanisation dans des secteurs non reliés au réseau d'assainissement collectif** (v. *infra*, sur la préservation de la ressource en eau), ce qui soumettra nécessairement les eaux souterraines du massif de la Sainte-Baume à un risque majeur de pollution.

Le projet devra donc évoluer pour être mis en conformité avec le SCoT.

I.B – Sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le PLH

EN DROIT,

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec (...) les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.(...) »

EN L'ESPÈCE,

Le rapport de présentation indique (p. 207) que « la commune est concernée par le PLH Provence Verte qui prévoit sur une période de 6 ans (2020-2025) la production de 8 logements sociaux par an sur la commune ». Or, le PLH affecte à la commune un objectif de création de 3 logements sociaux au total sur toute la période.

En l'état, le projet est donc incompatible avec le plan local de l'Habitat.

I.C – Sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le PCAET

EN DROIT,

Aux termes de l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

EN L'ESPÈCE,

Dans son avis, la MRAE souligne les insuffisances du projet en la matière :

Le dossier aborde très sommairement la compatibilité avec le PCAET⁷ Provence Verte Verdon approuvé en mars 2023. Il fait référence à quelques fiches actions sans fournir de données chiffrées et sans faire ressortir les plus pertinentes à mettre en œuvre dans le PLU de Plan d'Aups. Il ne permet pas de s'assurer que la révision du PLU prend toute la mesure de la problématique du changement climatique.

La MRAE recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le PCAET Provence Verte Verdon vis-à-vis du changement climatique et de présenter les mesures mises en œuvre pour le prendre en compte.

Le projet devra donc être complété pour être mis en compatibilité avec le PCAET, en particulier concernant :

- Les mesures favorisant la réduction des consommations d'énergie
- La production d'énergie renouvelable
- La réduction des gaz à effet de serre, notamment en densifiant les zones accessibles aux transports en commun
- Le renforcement du stockage carbone par la protection des espaces boisés.

II – L'incohérence des éléments composant le projet de PLU

EN DROIT,

Le droit de l'urbanisme impose un rapport de cohérence entre les divers éléments composant le projet de plan local d'urbanisme.

En particulier, ses éléments normatifs doivent être cohérents avec le rapport de présentation, lequel ne doit, en outre, être affecté d'aucune insuffisance.

En effet, aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. (...)

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.(...). »

Aux termes de l'article R. 151-2 du même code :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

À elle seule, l'insuffisance du rapport de présentation peut justifier une annulation de la délibération approuvant le plan local d'urbanisme (CE, 15 mai 2013, n°340554, Commune de Gurmençon).

En outre, le juge s'assure de la cohérence entre les énonciations du rapport de présentation et les composantes normatives du PLU : une contradiction manifeste peut entacher ce dernier d'erreur manifeste d'appréciation (CE, 25 novembre 1994, n°125293, Le Rouge de Guerdavid).

Cela vaut en particulier pour le zonage (CE, 25 novembre 1994, n°125293, Le Rouge de Guerdavid préc. ; CE, 30 déc. 1996, n° 136796, Commune de La Boissière ; CE, 18 novembre 1998, n°164090, Dame Klein), ainsi que les prescriptions du règlement (CE, 4 septembre 1995, n°144733 et n°144816, Falcoz c./ Commune de Grimaud).

Les éléments normatifs du projet de PLU doivent également être cohérents avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

De fait, aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (...)

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.(...) »

En application de l'article L. 151-8 du même code :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Le règlement du PLU doit donc être établi en cohérence avec le PADD, lequel doit mettre en œuvre les objectifs visés aux articles L. 101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour l'application de ces dispositions, le Conseil d'État a jugé que :

« Pour apprécier la cohérence ainsi exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision.

Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet. »

(CE, 30 mai 2018, n°408068, M. A. B. c./ Commune de Sète)

Le juge administratif a d'ailleurs précisé que le rapport de cohérence existant entre le règlement et le PADD, bien que moins strict qu'un rapport de conformité, était toutefois plus exigeant qu'un « simple rapport de compatibilité » (CE, 2 octobre 2017, n°398322, n°398323 et n°398324, Montpellier Méditerranée Métropole et Cne de Lattes).

Ainsi, un règlement qui ne contiendrait pas les règles nécessaires à la mise en œuvre de certains objectifs du PADD pourrait être jugé illégal (TA de Rennes, 21 avril 2011, n°0701817, Association des amis du patrimoine de Bieuzy).

Cette exigence de cohérence vaut en particulier s'agissant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En effet, aux termes de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. (...) »

Les OAP sont donc développées « en cohérence » avec le PADD et traduites dans le règlement – toute incohérence en la matière étant sanctionnée par une annulation (v. not. CAA de Nantes, 12 octobre 2021, n°20NT00066, SYMESCOTO).

EN L'ESPÈCE,

Les éléments normatifs du projet de PLU sont incohérents avec le rapport de présentation, qui s'avère lui-même insuffisant sur plusieurs points. Ces défaillances concernent la prise en compte des risques naturels prévisibles (A), mais également les enjeux environnementaux du projet (B).

II.A – En ce qui concerne les risques naturels prévisibles

Le projet de révision du PLU entend prendre en compte trois types de risques naturels prévisibles : le risque incendie (1), le risque inondation (2) et le risque minier (3). Cependant, aucun ne justifie de limiter aussi drastiquement la constructibilité dans le secteur du lotissement du Plan – bien au contraire.

II.A.1 – Sur le risque incendie

II.A.1.1 – Diagnostic et enjeux

Le rapport de présentation souligne, à juste titre, l'importance du risque incendie sur la commune qui est largement occupée par des espaces boisés.

En juillet 2024, en l'absence de PPRIF, le Préfet a transmis à la commune un « porter à connaissance » comportant une cartographie de l'aléa incendie sur le territoire



communal. Comme la plupart des zones urbanisées de la commune, le lotissement du Plan y est représenté avec un aléa subi « moyen » à « fort » :

Le rapport de présentation rappelle également les instruments mis en œuvre pour réduire le risque incendie et y faire face, notamment :

- Le plan intercommunal de débroussaillage et d'aménagement forestier (PIDAF), qui est un document de planification volontaire relatif à l'aménagement et à l'équipement d'un massif forestier, en vue de prévenir les risques d'incendies et de lutter contre eux de manière efficace.
- Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), qui consistent, entre autres, au maintien en état débroussaillé des abords des constructions sur une largeur

de 50 mètres (voir document intitulé « Zone d'application de la réglementation DFCI »).

- Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), qui a été approuvé par l'arrêté Préfectoral n° 2017/01 du 8 Février 2017. Ce document permet de définir les mesures à mettre en place pour assurer la sécurité et la défense incendie (largeur de voie, distance des constructions par rapport aux équipements de défense incendie...).
- Le porter à connaissance (PAC) du Préfet, qui pose deux principes de vigilance :
 - La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et, même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie.
 - La construction isolée doit être proscrite. Outre les inconvénients généraux de la dispersion, les constructions isolées sont dangereuses pour la forêt comme pour les habitants. La sécurité n'y est jamais totalement assurée

Il en déduit que « **les choix de localisation de l'urbanisation doivent permettre de renforcer la prise en compte du risque incendie de forêt** », en tenant compte du **croisement de 3 critères** :

- **L'aléa** (i.e. l'identification des zones plus particulièrement exposées au risque)
- **Les enjeux** (présence humaine, habitations, densité)
- **Le niveau de défendabilité** (bornes incendie, capacité du réseau d'eau d'incendie, accessibilité du lieu, bâti isolé, etc.)

Ainsi, l'aléa seul ne suffit pas à définir le zonage du risque incendie : pour le déterminer, il faut également tenir compte de la densité de la présence humaine sur site, mais également du niveau de défendabilité des parcelles concernées.

Une fois le niveau de risque défini, les préconisations apportées par le « porter à connaissance » du préfet concernant l'urbanisation sont les suivantes :

- **En zone d'aléa fort à très fort** : le développement de l'urbanisation future est à proscrire. Toutefois, en zone d'urbanisation existante groupée (comme le lotissement du Plan), peuvent être autorisés :
 - Les extensions de moins de 20 m² sans changement de destination
 - Les bâtiments à usage agricole, à certaines conditions
 - Les projets de densification, sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, de ne pas générer d'aléa induit et d'améliorer la défendabilité.
 - Le PLU peut également exiger, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, la réalisation d'une étude du risque et imposer des prescriptions strictes
- **En zone d'aléa moyen** : Le principe est celui d'une constructibilité admise dans les zones urbanisées défendables, en densifiant les zones d'habitat groupé, en comblant les « dents creuses » et en construisant en continuité avec l'existant.

Par ailleurs, lorsque la zone n'est pas défendable, les mêmes exceptions que ci-dessus sont applicables.

En ce qui concerne la défendabilité, des préconisations précises ont été édictées par le SDIS du Var pour toutes les communes non dotées d'un PPRIF¹. Elles concernent en particulier :

- **Les accès et voies de desserte** permettant aux secours d'accéder au site.
- **Les aires de retournement** permettant aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres
- **La défense extérieure contre l'incendie (DECI)** qui désigne tous les moyens hydrauliques d'extinction mobilisables pour maîtriser un incendie, en limiter la propagation ou l'éteindre. Il s'agit en particulier des points d'eau incendie (PEI) (*bornes incendies ou réserves*)

Le SDIS a ainsi précisé **les évolutions à intégrer dans les documents de planification pour permettre la poursuite de l'urbanisation** dans un secteur donné (que ce soit par densification ou par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation).

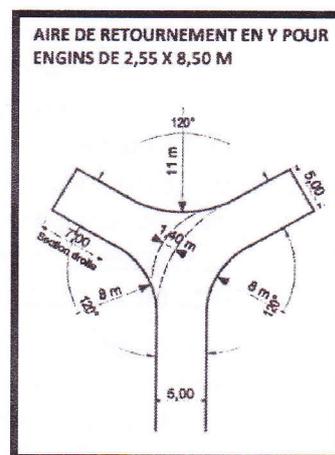
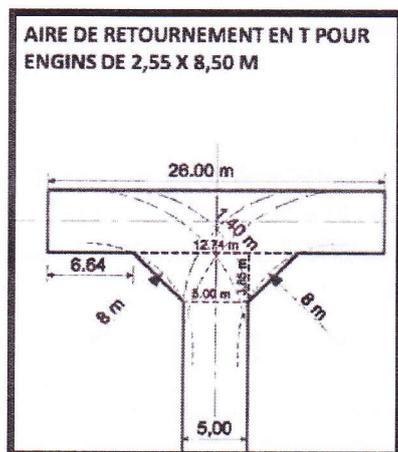
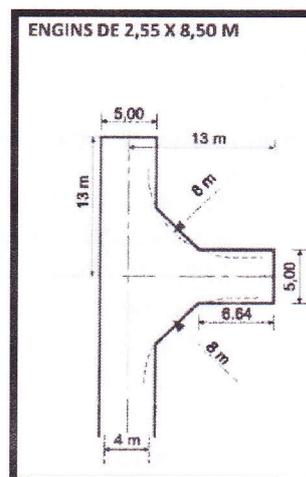
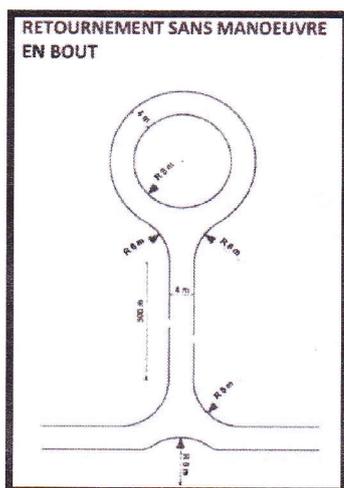
Il faut ainsi prévoir :

- **L'élargissement des accès et voies de dessertes** en tenant compte du nombre de logements desservis :

		Largeur minimale	
		Double sens	Sens unique
De 1 à 10 logements	Hors milieu forestier et à + de 200 m des zones boisées	3,5 mètres	3,5 mètres
	En milieu forestier et à moins de 200 m des zones boisées	4 mètres	4 mètres
De 11 à 50 logements		5 mètres	4 mètres
Plus de 50 logements		6 mètres	5 mètres

- **La suppression des culs-de-sac et voies sans issue ;**
- **La création ou l'entretien de points d'eau incendie (PEI)** qui doivent être implantés tous les 200 mètres maximum le long des voies principales internes, de façon à ce que tous les points du terrain soient à 200 mètres de l'un d'eux ;
- **La réalisation d'aires de retournement** pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres (celles-ci doivent être positionnées en fin de tracé et, le cas échéant, tous les 500 mètres – voire tous les 200 mètres à partir de la voie d'accès publique pour les lotissements) ;

¹ V. l'annexe n°2 de la note méthodologique jointe au « porter à connaissance » du préfet



- **La création d'emplacements réservés (ER)** sur pour permettre la création de pistes DFCL, aires de retournement, PEI et l'élargissement des voies de desserte pour lesquelles la largeur est encore insuffisante.

II.A.1.2 – Contenu du projet

Le PADD intègre le risque incendie dans son orientation n°2, qui préconise de :

- « contenir l'urbanisation dans les quartiers insuffisamment équipés (poteaux incendie à plus de 200m, débit insuffisant, absence d'aire de retournement...) ou en lisière de forêt »
- « intégrer dans le PLU des dispositions règlementaires opposables visant à sécuriser les biens et personnes face au risque incendie comme les largeurs des voies, la présence de poteaux incendie présentant un débit suffisant... »

Le plan et le règlement graphique prévoient la création d'un emplacement réservé (n°19) au sein du lotissement du Plan, destiné à l'élargissement du chemin des braconniers (pour l'étendre à 6 mètres de large).

Quant au règlement en lui-même, outre la limitation de la constructibilité en zone Uj et Uja (v. supra), il contient diverses dispositions relatives à la lutte contre le risque incendie :

Article DG. 19 : Défense incendie

« Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, etc. Se conformer à l'arrêté préfectoral opposable au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Au jour d'approbation du PLU, il s'agit de l'arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 08/02/2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, figurant dans les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU »

« Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs. »

« Le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé. »

Article DC. 23 : Voirie

« Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies privées doivent présenter une emprise minimale de 6 mètres. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 3 constructions, cette emprise minimale est portée à 7 mètres pour la voie de desserte principale. Cette voie de desserte principale devra alors présenter des aménagements de modes doux et/ou trottoirs.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes. Il est nécessaire de prévoir, conformément au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur et annexé au règlement :

- Le maillage des voies, de préférence à double issue, en supprimant au maximum les impasses ;
- La réalisation d'aires de retournement réglementaire ou un té à l'extrémité de toutes les impasses d'une longueur supérieure à 60 mètres »

Une OAP thématique a également été élaborée pour couvrir le risque incendie.

Celle-ci prévoit notamment la création d'une défense extérieure contre l'incendie (DFCI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs, lorsqu'elle n'existe pas ou qu'elle est insuffisante.

Elle précise également les modalités de mise en conformité des voies d'accès aux constructions, notamment dans les secteurs déjà urbanisés de la commune :

❖ Accessibilité des constructions

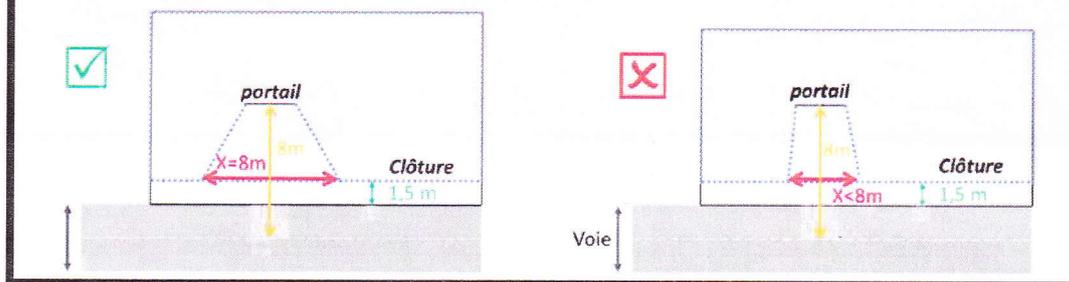
Les nouvelles voies d'accès doivent être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre un flux sortant (évacuation) et un flux entrant (véhicules de secours). Les issues sont (si possibles), disposées pour être opposées aux axes de propagation de l'incendie (généralement Nord-Ouest vers Est sur la commune).

L'élargissement envisagé des bandes de roulement des voies existantes de gabarit réduit dans les zones actuellement urbanisées, doit tendre à répondre aux critères suivants :

- Bandes de roulement (excluant les éventuels stationnements) :
 - 4 mètres pour la desserte de 1 à 10 habitations ;
 - 5 mètres pour la desserte de 11 habitations ou plus ;

En accompagnement des élargissements envisagés, dans les zones urbaines existantes et exposées à un aléa feu de forêt, non desservies par les bandes de roulement de largeur suffisante (comme définies ci-avant) les portails d'accès aux propriétés seront positionnés sur la parcelle, en recul de la bande de roulement pour libérer cet espace de roulement de tout véhicule (article DC6 du règlement du PLU-document 4.1.1).

Cet espace peut constituer une aire de croisement ou de retournement. Ces reculs participent à l'élargissement général de la voirie.



En cas d'impossibilité techniques ponctuelles ne permettant pas l'élargissement des voies, des surlargeurs pourront être aménagées de part et d'autre du passage étroit (c'est-à-dire inférieur à 4 m mais supérieur à 3 m). Les surlargeurs prennent place de part et d'autre de la difficulté technique et porte la bande de roulement à 5 m minimum, sur une distance de 20 mètres dans le cas général, de 30 mètres en zone exposée à un aléa feu de forêt fort à très fort afin de permettre le croisement de deux engins pompes de types CCF.

Le maillage des voies sera recherché en supprimant au maximum les impasses entre secteurs urbanisés contigus ou proches, notamment par la création de liaisons répondant aux conditions techniques définies ci-avant. Ces voies de liaisons seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique à l'ensemble des zones urbanisées.

Toutes voies en impasse présentant un linéaire de plus de 60 mètres doivent être équipées d'une aire de retournement d'au moins 200 m² ou un té à l'extrémité. **Les schémas des aires de retournement sont annexés au PLU (document 4.1.3).**

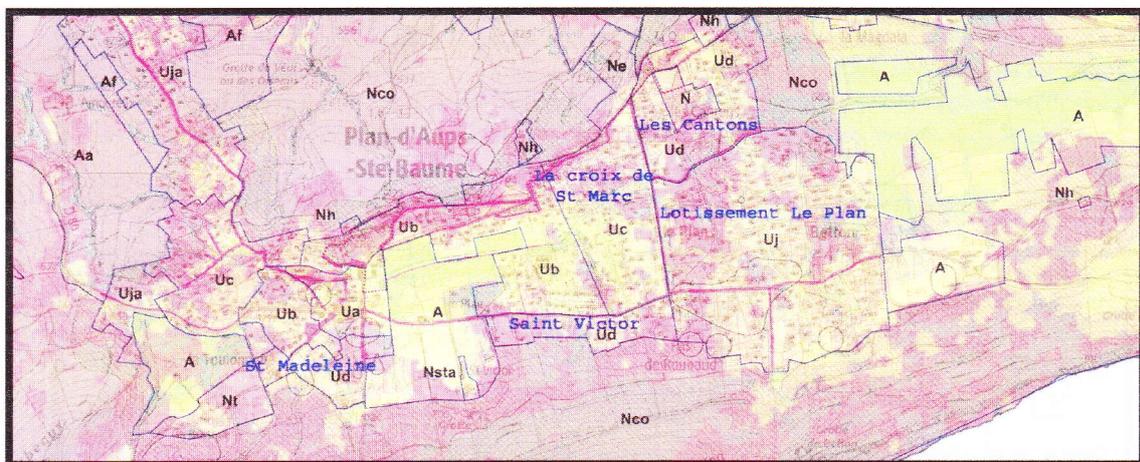
Ces indications ne donnent pas lieu à des orientations spécifiques au lotissement du Plan, contrairement à ce qui est prévu pour les zones urbaines en contact avec le massif forestier au Nord de l'agglomération (quartiers : Les Adrets, Magdala, Roux et Rouvière).

II.A.1.3 – Incohérences

Le projet de PLU est affecté de diverses incohérences en ce qui concerne la gestion du risque incendie.

En premier lieu, il conduit à appliquer un régime différent à des secteurs pourtant placés dans des situations identiques du point de vue du risque incendie.

Si l'on superpose le zonage projeté avec la carte relative à l'aléa incendie, il est très clair que les secteurs classés en zone Ud, Ub et Uc (Quartiers de Sainte-Madeleine, Saint-Victor, La Croix-de-Saint-Marc, Les Cantons) sont exposés aux mêmes risques que le lotissement du Plan :



L'avis de la MRAE souligne d'ailleurs ce paradoxe :

Néanmoins, au regard de la cartographie des aléas, certaines zones Ub, Uc et Ud sont concernées par des aléas incendie de forêt forts à très forts. La construction de nouvelles habitations dans ces secteurs est susceptible d'accroître l'exposition des populations à ce risque. Les quartiers de Saint-Victor et du nord de l'enveloppe urbaine font l'objet d'orientations spécifiques dans l'OAP thématique dédiée, mais les secteurs de la Toulonette, du Plan, des Cantons ou de l'ouest de l'enveloppe urbaine, eux aussi classés en zone Ub, UC ou Ud et concernés par un aléa fort voire très fort, ne sont pas abordés.

Dans son avis du 12 décembre 2024, le Préfet reproche également au projet de permettre la constructibilité du secteur Béthanie sans garantie suffisante de défendabilité pour ce site ayant pourtant vocation à accueillir des établissements recevant du public (ERP).

De même, l'OAP thématique relative au risque incendie ne comporte aucune orientation spécifique aux secteurs du centre-bourg et du lotissement du Plan.

Cette incohérence est soulignée par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte-Baume dans son avis :

De plus, au regard de la cartographie des aléas, certaines zones Ub, Uc et Ud sont concernées par des aléas incendie de forêt forts à très forts. La construction de nouvelles habitations dans ces secteurs est susceptible d'accroître l'exposition des populations à ce risque. Les quartiers de Saint-Victor et du nord de l'enveloppe urbaine font l'objet d'orientations spécifiques dans l'OAP thématique dédiée. Cependant, les secteurs de la Toulonette, du Pas de Roubaud, des Cantons, ou de l'ouest de l'enveloppe urbaine, eux aussi classés en zone Ub, UC ou Ud et concernés par un aléa fort voire très fort, ne sont pas abordés. Ainsi, **il apparaît nécessaire de compléter l'OAP Incendie de manière à formuler des orientations spécifiques sur l'ensemble des quartiers concernés par des aléas forts à très forts.**

En deuxième lieu, le projet ne fait aucune corrélation entre, d'une part, la constructibilité d'un secteur et, d'autre part, le niveau d'exposition au risque incendie (celui-ci étant quantifié en croisant l'aléa avec la défendabilité).

Le « porter à connaissance » du Préfet préconise pourtant de distinguer, en matière d'urbanisation :

- Les zones urbaines d'aléa fort à très fort, au sein desquelles la constructibilité doit être limitée, même si une densification est possible, sous réserve de ne pas augmenter le linéaire à défendre, de ne pas générer d'aléa induit et d'améliorer la défendabilité
- Les zones urbaines d'aléa moyen, au sein desquelles la constructibilité doit être possible, sous réserve de la défendabilité du secteur.

Or, le projet délimite un zonage sans tenir compte de l'intensité de l'aléa, ni de la défendabilité des secteurs concernés.

Ainsi, au sein du lotissement du Plan, les droits à construire sont strictement identiques sur l'ensemble des parcelles – toutes classées Uj – alors que certaines sont soumises à un aléa « fort », et d'autres à un aléa « moyen », et que toutes ne sont pas également défendables (en raison d'une insuffisance de desserte et/ou de DECI affectant certains secteurs).

Cette incohérence est relevée par le SDIS dans son avis :

Défendabilité en zone Uj vis-à-vis de l'aléa incendie de forêt :

Le règlement distingue deux secteurs Uj et Uja, secteurs résidentiels qu'il convient de ne pas densifier mais dont les annexes et extensions sont autorisées et limitées en fonction de l'exposition à l'aléa incendie de forêt. Le règlement actuel autorise en Uj 40% d'extension et 80m² d'annexe et en secteur Uja, soumis « au risque important d'incendie de forêt », 20m² d'extension et 60 m² d'annexe.

Il conviendra de préciser « risques incendie important ». Les zones Uj, quel que soit l'aléa, si elles sont considérées comme non défendables (desserte et DECI non conformes) ne pourront autoriser des annexes ou extensions supérieures à 20 m² une fois seulement. Celles-ci devront alors être reclassées en N ou AU le temps de réaliser les travaux de défendabilité nécessaires.

Enfin, le principe suivant devra être appliqué : quand une zone n'est pas défendable (DECI ou desserte non conforme), il conviendra de la reclasser dans l'attente que les critères de défendabilité soient respectés.

Elle est également soulignée par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte-Baume dans son avis :

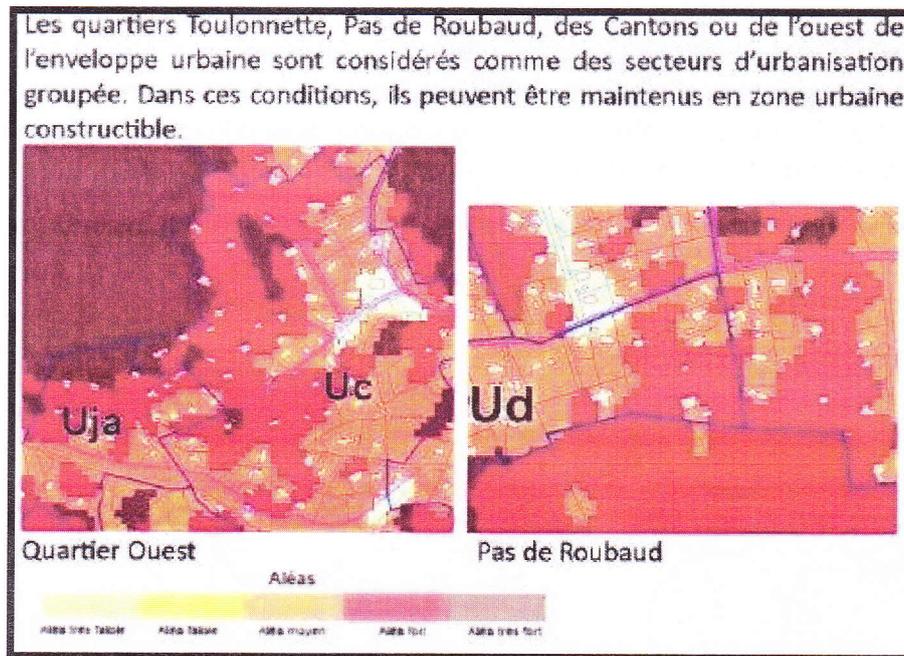
Le nouveau PLU met en place plusieurs mesures pour prendre en compte le risque feu de forêt dont l'absence d'ouverture à l'urbanisation dans les zones concernées par des risques importants, la mise en place d'un zonage indicé dans les secteurs situés en aléa incendie fort et très fort et l'élaboration d'une OAP thématique incendie.

Néanmoins, ces mesures semblent avoir été instaurées uniquement à partir de la cartographie des aléas portée à connaissance de la commune par les services de l'Etat. Or, la « note méthodologique pour le PAC des cartes d'aléa incendie de forêt » de la DDTM du Var demande d'évaluer le niveau de risque à partir, d'une part, du croisement entre l'aléa et les enjeux, d'autre part, de l'analyse de la défendabilité.

Enfin, il est à rappeler que la note méthodologique de la DDTM du Var recommande de limiter les extensions à 20m² dans le secteur en aléa fort et très fort de manière à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Ce principe a bien été retranscrit dans le zonages indicés Uja, Aa et Nh. En revanche, il n'est pas repris dans les zones U précédemment citées ni en zone Uj, également concernée par des aléas forts à très forts. **Il conviendrait de veiller à reprendre les règles limitants les extensions à 20m² dans l'ensemble des secteurs concernés par un aléa fort ou très fort.** Des règles d'emprise maximale en fonction des aléas pourraient également être instaurées pour annexes, la capacité d'accueil de ces dernières ayant également une incidence sur l'augmentation potentielle du nombre de personnes exposées au risque.

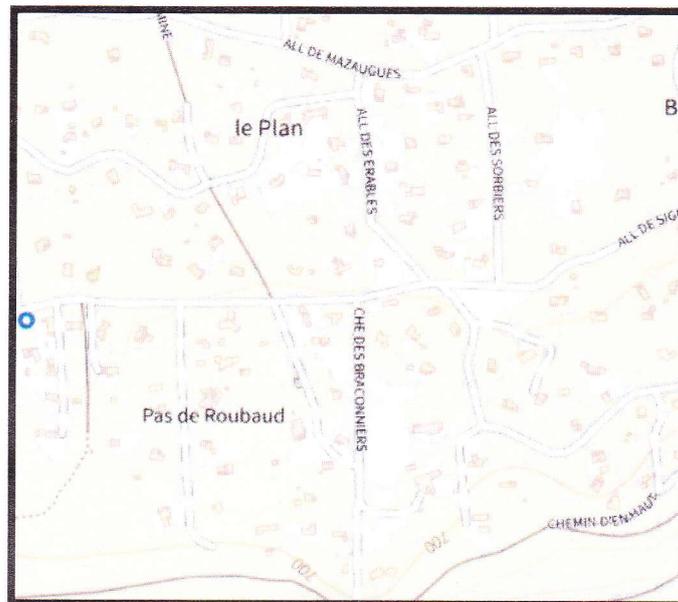
Observations sur le Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume déposée en main propre à la commissaire enquêtrice le 20/02/2025 au profit de l'ASLP et de certains de ses colofis

En réponse, la commune a apporté les éléments d'explication suivants :



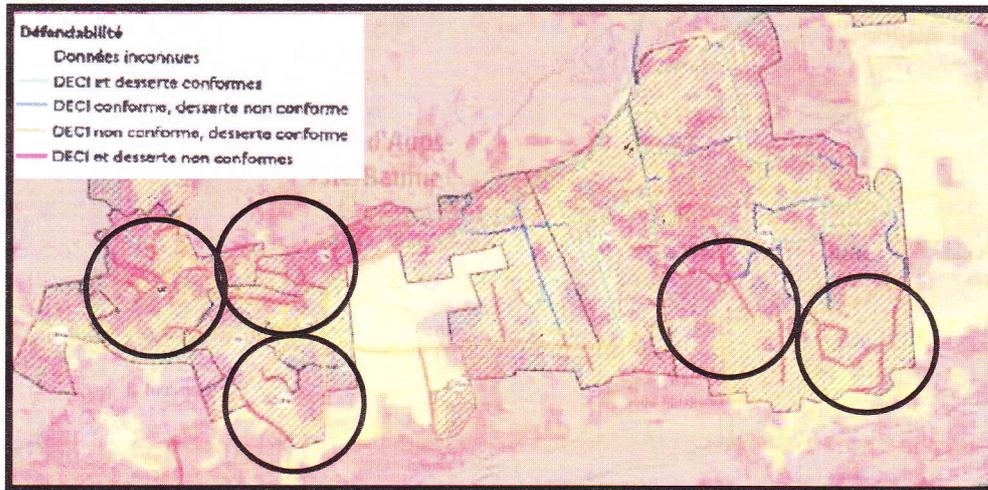
Or, le lotissement du Plan doit lui aussi être considéré comme un secteur d'urbanisation groupée, pouvant être maintenu en zone urbaine constructible.

De fait, la simple observation de la carte montre que la densité de l'urbanisation y est strictement identique à celle du Pas de Roubaud, situé immédiatement au Sud :

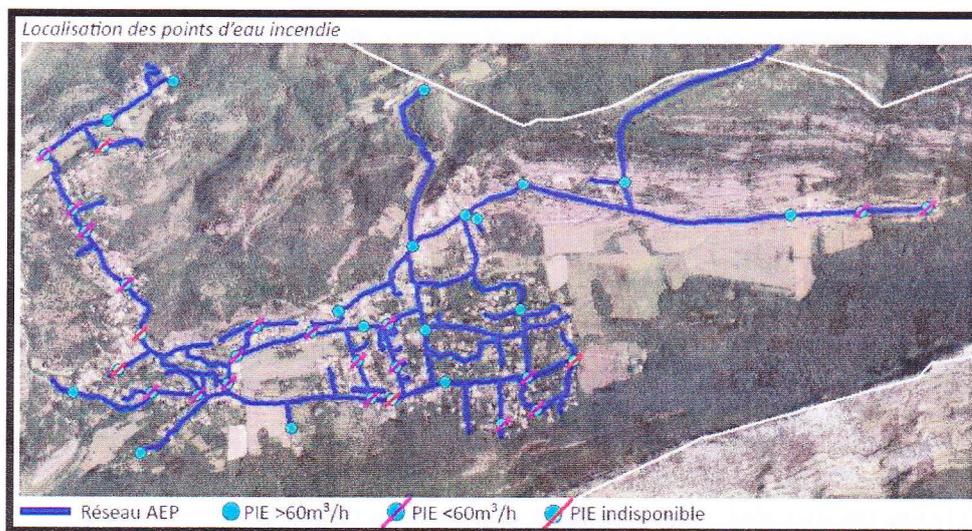


En troisième lieu, le projet sous-estime la défendabilité (actuelle et future) du lotissement du Plan.

Ainsi, la carte de défendabilité jointe au « porter à connaissance » du Préfet démontre que c'est seulement le Sud du lotissement du Plan qui est insuffisamment équipé. Par ailleurs, d'autres secteurs maintenus en zone constructible à l'ouest de l'agglomération souffrent des mêmes difficultés (DECI et/ou desserte non conforme) :



À l'échelle de la commune, il est d'ailleurs très net que le lotissement du Plan bénéficie d'un maillage particulièrement dense du réseau d'alimentation en eau potable – ce qui permettrait aisément d'améliorer la défendabilité du secteur, par l'installation ou la remise en service de points d'eau incendie (PEI) :



Il est d'ailleurs frappant de constater que le projet ne prévoit aucune amélioration de la défendabilité des secteurs identifiés comme étant insuffisamment équipés, et notamment le lotissement du Plan.

Pourtant, l'orientation n°2 du PADD préconise de :

- « contenir l'urbanisation dans les quartiers insuffisamment équipés (poteaux incendie à plus de 200m, débit insuffisant, absence d'aire de retournement...) ou en lisière de forêt »
- « intégrer dans le PLU des dispositions réglementaires opposables visant à sécuriser les biens et personnes face au risque incendie comme les largeurs des voies, la présence de poteaux incendie présentant un débit suffisant... »

Or, comme le relève le Préfet dans son avis du 12 décembre 2024, le projet de PLU ne prévoit aucunement d'améliorer la défendabilité du quartier Betton, situé au Sud du lotissement Le Plan, alors qu'il eût été possible de prévoir un emplacement réservé :

Au regard de la carte actualisée annexée au PAC, la défendabilité du Sud du quartier Betton, classé en zone Uj, n'est pas suffisante. La voie y est trop étroite et les points d'eau conformes ne sont pas suffisants. Afin d'améliorer la défendabilité de ce quartier bâti, il est recommandé de prévoir un emplacement réservé pour élargir la voie de desserte.

Si le projet prévoit bien un emplacement réservé (ER n°19) pour élargir le chemin des braconniers, il ne contient aucune prescription relative aux points d'eau incendie (PEI) ou aux aires de retournement.

De la même manière, dans son avis, le SDIS relève :

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leur conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

En réponse à l'avis de la MRAE, la commune a d'ailleurs précisé :

De plus la commune a engagé le schéma directeur de défense extérieur contre l'incendie en partenariat avec la DDTM et le SDIS. Ce schéma devrait être approuvé dans le courant de l'année 2025 et permettra de programmer les travaux nécessaires à la défendabilité optimale de la commune et en particulier des quartiers maintenus en zone urbaine.

Comme expliqué dans le rapport de présentation, seuls les quartiers les plus exposés et avec les possibilités de défendabilité très minimales ont été classés en Uja ou Nh avec une extension possible des constructions à usage d'habitation de 20 m² conformément à la note de l'Etat. D'autres quartiers même s'ils sont exposés à des niveaux d'aléas importants sont mieux défendus ou défendable à terme. C'est pour cette raison qu'il y a une différence dans les possibilités d'extension dans le règlement.

Il est quelque peu contradictoire d'admettre, d'un côté, la nécessité d'élaborer un schéma directeur de DECI pour optimiser la défendabilité de la commune et, de l'autre, affirmer de manière péremptoire que le classement en zone Uj et Uja concerne les « quartiers les plus exposés et avec les possibilités de défendabilité très minimales ».

Le projet doit être modifié pour tenir compte de la réalité du risque incendie pesant sur l'ensemble des secteurs de la commune – et ce, afin d'établir des règles d'urbanisme en cohérence avec les enjeux pesant sur le territoire.

L'amélioration de la défendabilité du lotissement du Plan permettra également d'assurer son classement en zone Uc ou Ud.

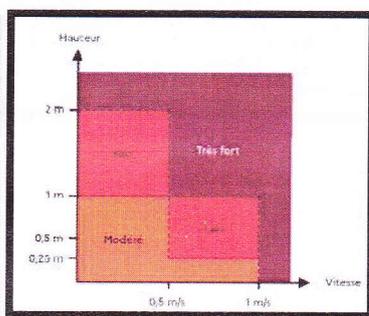
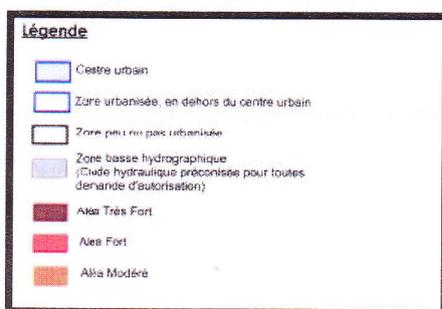
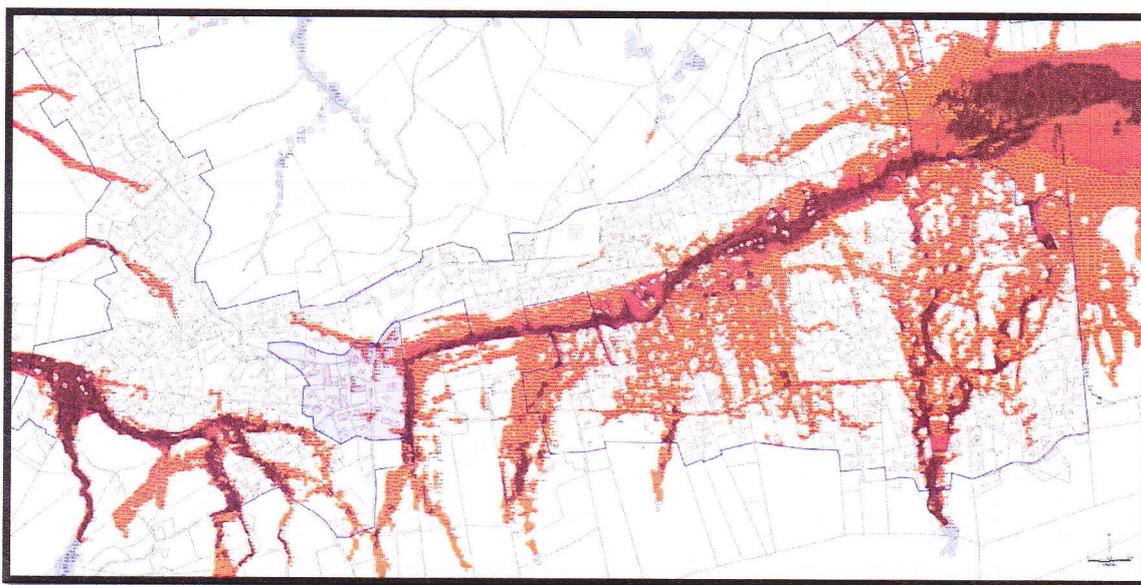
En l'état, le projet semble à la fois inabouti et incohérent.

II.A.2 – Sur le risque inondation

II.A.2.1 – Diagnostic et enjeux

Le rapport de présentation fait état d'un risque inondation – notamment par ruissellement pluvial – sur le territoire communal. Ce risque a été cartographié à l'initiative du syndicat du bassin versant de l'Huveaune.

Une carte d'aléa a ensuite été réalisée par la commune, selon laquelle une partie des zones urbanisées du territoire – dont le lotissement du Plan – serait exposée à un aléa « moyen » à « fort » :



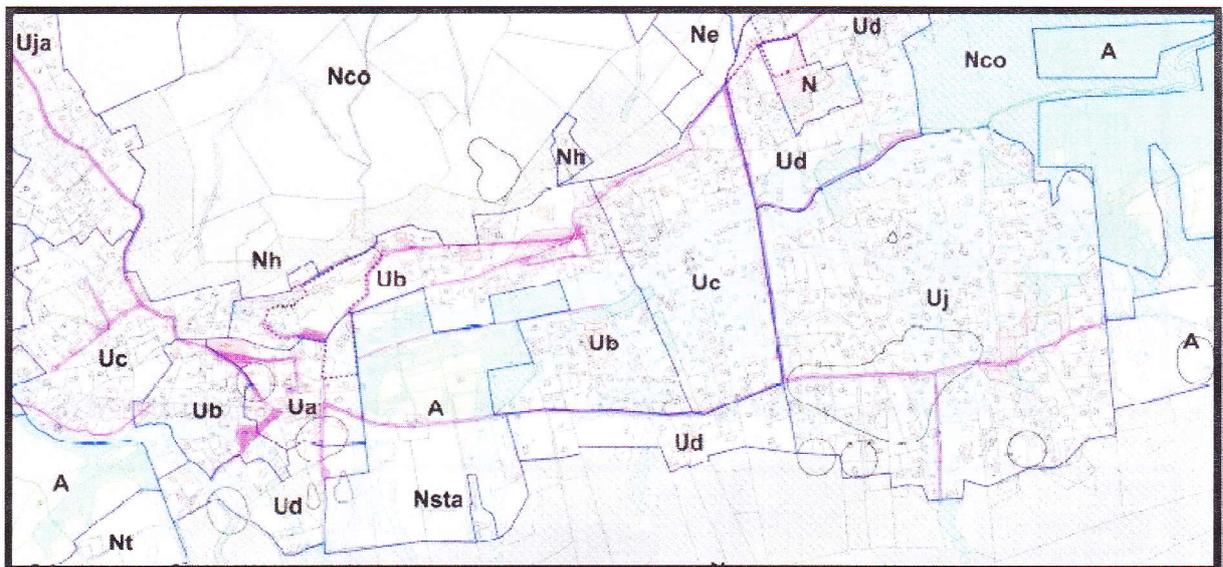
II.A.2.2 – Contenu du projet

L'une des orientations du PADD (2.2) vise à prendre en compte le risque inondation sur le territoire de la commune :

Le risque inondation : intégrer l'étude relative au ruissellement pluvial sur le bassin versant de l'Huveaune et contenir l'urbanisation dans les quartiers les plus à risque.

- Encadrer l'infiltration à l'échelle de la parcelle ou du projet (compensation à l'imperméabilisation, rechercher la désimperméabilisation...).
- Limiter l'imperméabilisation des sols, et imposer une gestion intégrée des eaux pluviales in situ à l'échelle du projet.
- Protéger de toute imperméabilisation les abords des vallons (pérennes ou non), et les zones d'expansion des crues.

Le projet intègre ce risque inondation sous la forme d'une délimitation des zones concernées sur les documents graphiques du PLU (en bleu ciel ci-dessous) :



Il prévoit également un règlement écrit (en annexe 1) et graphique (documents 4.2.3.a et 4.2.3.b), qui prescrivent diverses mesures pour réduire le risque inondation, en particulier :

3.2.4. Dans les zones urbanisées, en dehors du centre urbain

Ces secteurs correspondent à un espace urbanisé souvent assez récent qui ne répond pas à l'ensemble des critères du centre urbain. Ces secteurs se caractérisent par des zones pavillonnaires ou des grands ensembles d'habitation où les logements constituent l'occupation principale, par des zones artisanales ou d'activité, voir des complexes sportifs.

En compléments des règles et principes applicables dans l'ensemble de la zone inondable au §3.2.2, dans ces secteurs, les principes suivants doivent être respectés :

- L'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort ;
- La possibilité d'extension des bâtiments existants d'habitation ou d'activités limitée à 10 m² d'emprise au sol dans les zones d'aléa fort et très fort.
Cette extension est possible en une ou plusieurs fois dans la limite de 10 m² créée à compter de la date de la diffusion du Porté à Connaissance. Dans ce cas le plancher aménageable devra être situé au moins à 0,40 m au-dessus de la CCR ;
- En zone d'aléa modéré, les constructions neuves (hors constructions à très forte vulnérabilité comme exposées au §3.2.2.) sont autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives permettant de limiter les impacts d'une crue selon les prescriptions au §3.2.2.

Le règlement du PLU prévoit également des mesures concernant :

- la gestion des eaux pluviales (article DC26)
- la lutte contre l'imperméabilisation des sols (article U17)
- la protection des abords des cours d'eau (article DC6)

II.A.2.3 – Incohérences

En premier lieu, le projet de PLU procède à une évaluation incomplète et faussée du risque inondation.

D'abord, et de manière assez surprenante, l'annexe n°1 du PLU contient un « extrait du PAC inondation » qui n'a jamais été transmis à la commune – et pour cause, la DDTM du Var n'a jamais transmis un tel « porter à la connaissance »!

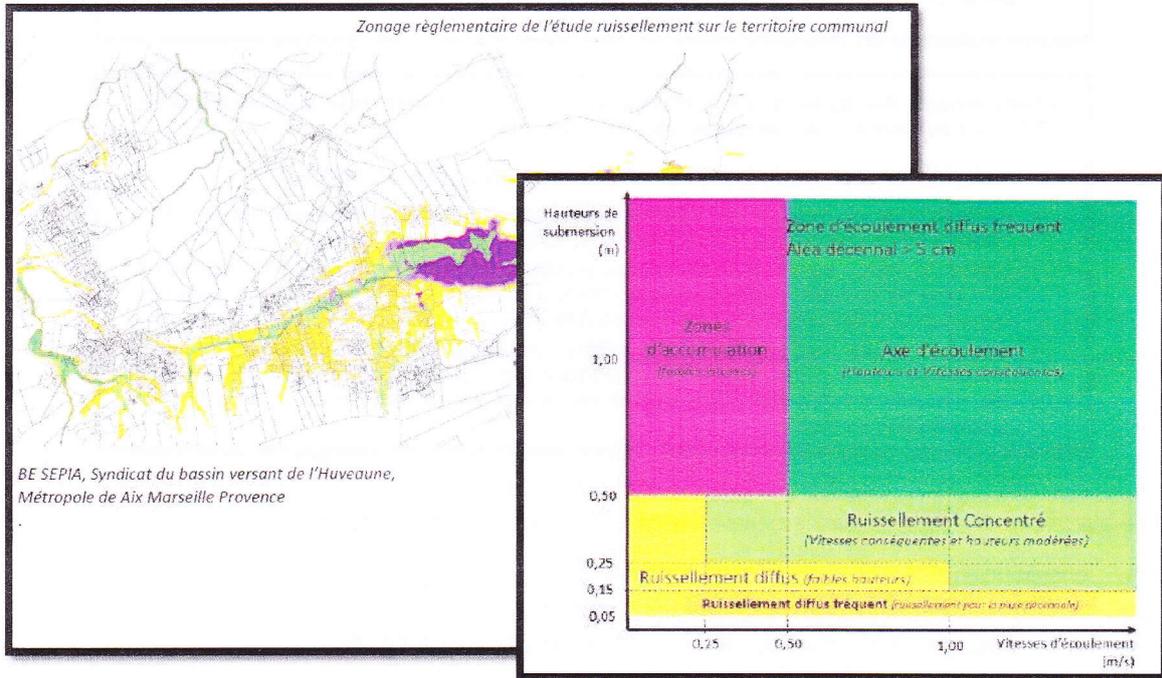
Dans son avis sur le projet, le Préfet demeure d'ailleurs assez silencieux sur le risque inondation, qui n'est pas répertorié sur le site internet de la Préfecture du Var.

En outre, dans la documentation élaborée par la commune, le risque lié aux crues est, de l'aveu même du rapport de présentation (p. 223), confondu avec celui découlant de l'inondation par ruissellement :

Les zones d'expansion de crue sont prises en compte par l'étude inondation par ruissellement et ne font pas l'objet d'une identification spécifique.

Or, le lotissement du Plan présente la particularité d'être **très peu imperméabilisé**, ce qui réduit considérablement les risques de ruissellement des eaux de pluie.

Le rapport de présentation contient également (p. 52) un extrait de l'étude menée par le Syndicat du bassin versant de l'Huveaune, qui montre bien que **le lotissement du Plan n'est affecté que par un risque faible de ruissellement diffus, de faible hauteur, et peu fréquent** (en jaune clair ci-dessous) – qui a étrangement été ensuite cartographié comme un aléa « fort » dans le projet :



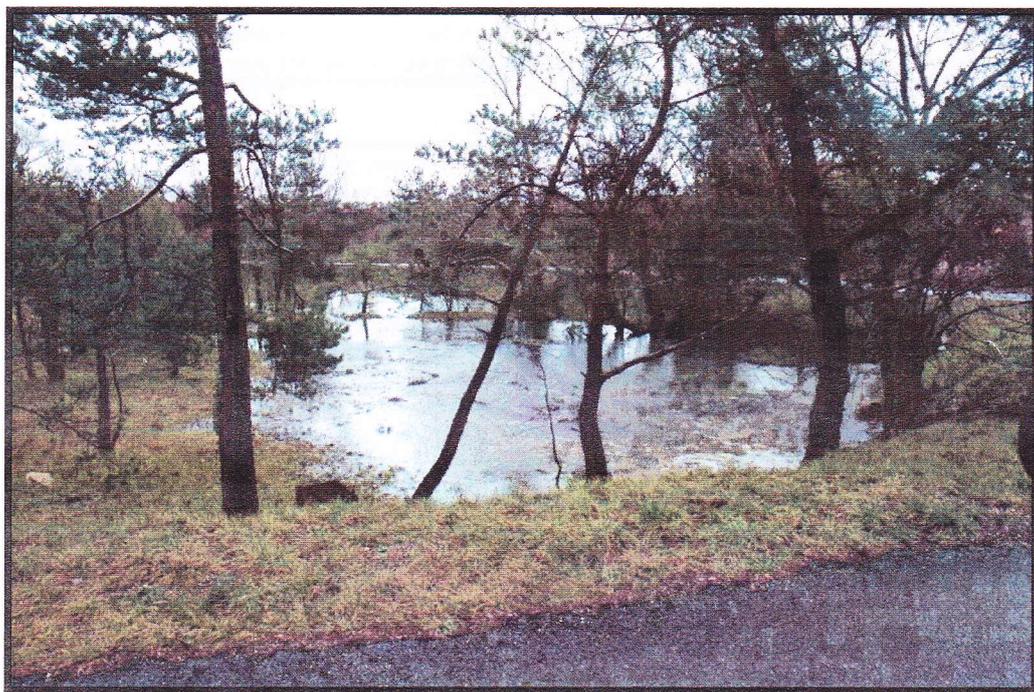
En outre, la présence de plusieurs bassins de rétention au sein du lotissement a été occultée (en bleu ci-dessous) : or, ceux-ci sont évidemment de nature à prévenir le



Observations sur le Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume déposée en main propre à la commissaire enquêtrice le 20/02/2025 au profit de l'ASLP et de certains de ses colotis

risque inondation puisqu'il sont notamment situés sur la « zone d'accumulation » cartographiée en violet.

Les photographies prises par les riverains durant les périodes de fortes pluies témoignent de l'efficacité de ces bassins de rétention :





En deuxième lieu, le projet de PLU comporte des incohérences en ce qui concerne la gestion du risque inondation, parce qu'il ne fait pas coïncider le zonage avec la gravité du risque.

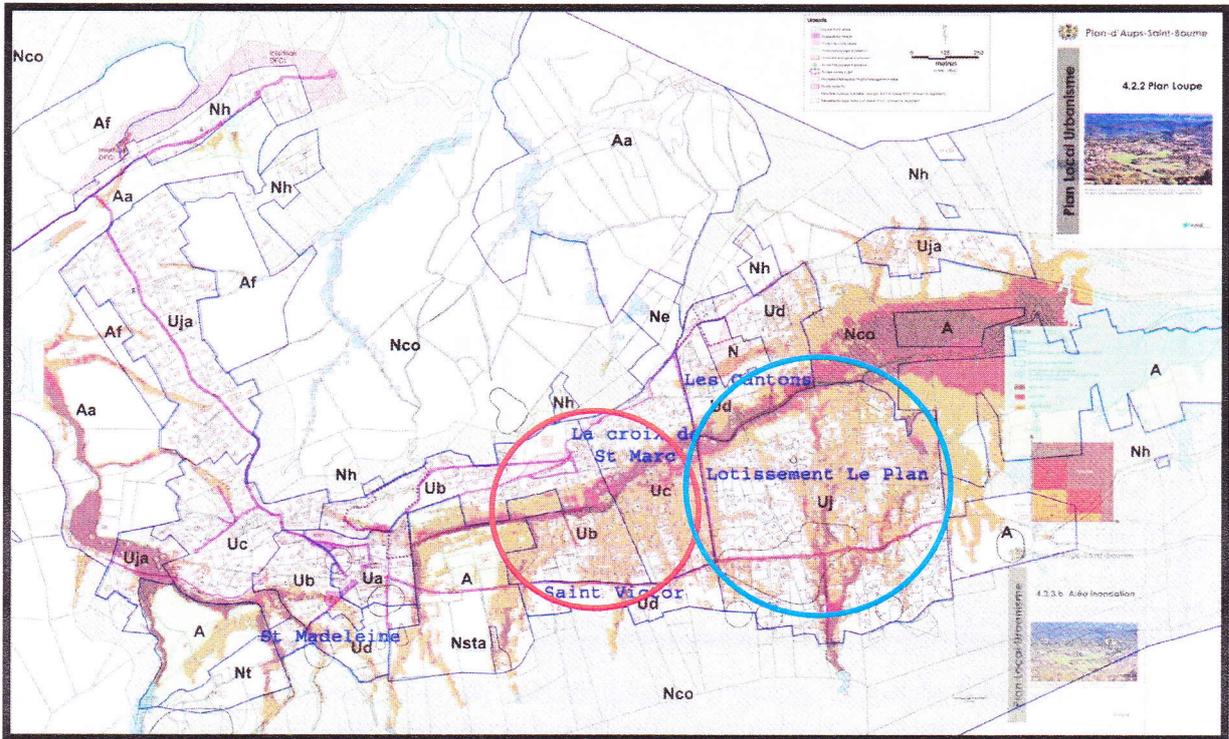
En effet, comme l'indique le rapport de présentation (p. 150 et p. 335), le secteur Uj est censé être le plus impacté par le risque :

en zone Uj (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas inondation et minier. Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée.

Compte-tenu de cette carte des aléas et des échanges réalisés par la Commune avec les services du pôle risque de la DDTM du Var, de la métropole Aix-Marseille-Provence et de l'établissement public d'aménagement et de gestion des eaux Huveaune Côtiers Aygalades, certains quartiers très impactés ont été classés en zone Uj et Uja.

Dans ces zones afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, seules les extensions des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes sont autorisées.

Or, une simple superposition de la carte d'aléa et du zonage du PLU suffit à démontrer que le lotissement du Plan n'est pas affecté par le risque inondation sur toute sa superficie, au contraire d'autres secteurs pourtant classés en Ub ou Uc (notamment ceux qui sont bordés par le quartier St-Victor au Sud, et le quartier de La croix de St Marc au Nord) :



La délimitation de la zone « Uj » ne peut donc être justifiée par l'ampleur du risque inondation, puisque la plupart des parcelles ne sont affectées que d'un aléa « moyen », voire inexistant.

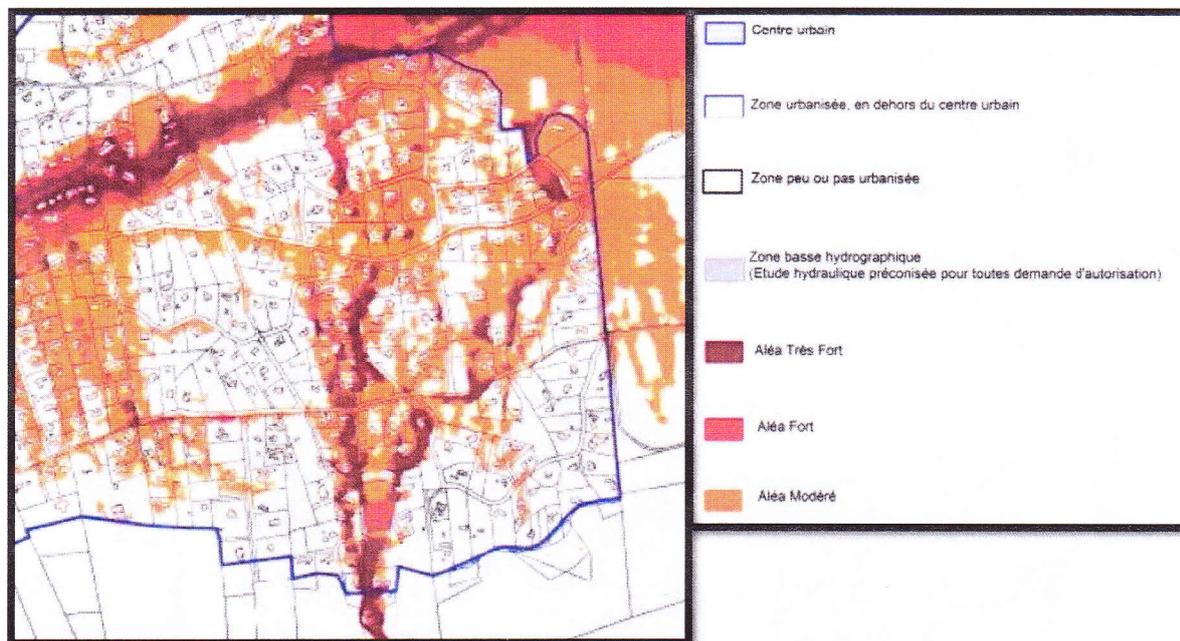
En troisième lieu, l'ampleur de la limitation des droits à construire n'est pas non plus adaptée à la gravité du risque.

En effet, l'Annexe n°1 au règlement, dans son volet consacré au risque inondation, précise bien (p. 8) que, « dans les zones urbanisées, en dehors du centre urbain », les constructions nouvelles ne sont interdites que dans les zones d'aléa fort ou très fort.

Au contraire, la constructibilité est censée être préservée en zone d'aléa modéré :

- En zone d'aléa modéré, les constructions neuves (hors constructions à très forte vulnérabilité comme exposées au §3.2.2.) sont autorisées à condition d'intégrer toutes les mesures constructives permettant de limiter les impacts d'une crue selon les prescriptions au §3.2.2.

Or, au sein du rapport de présentation, le lotissement du Plan est bien cartographié (p. 181) comme faisant partie intégrante des « zones urbanisées, en dehors du centre urbain » (encadré bleu foncé), et comme étant affecté par un aléa majoritairement « modéré », voire nul :



Par conséquent, il aurait dû être soumis à des règles d'urbanisme beaucoup plus souples, ou, à tout le moins, équivalentes à celles applicables en zone Uc ou Ud.

II.A.3 – Sur le risque minier

II.A.3.1 – Diagnostic et enjeux

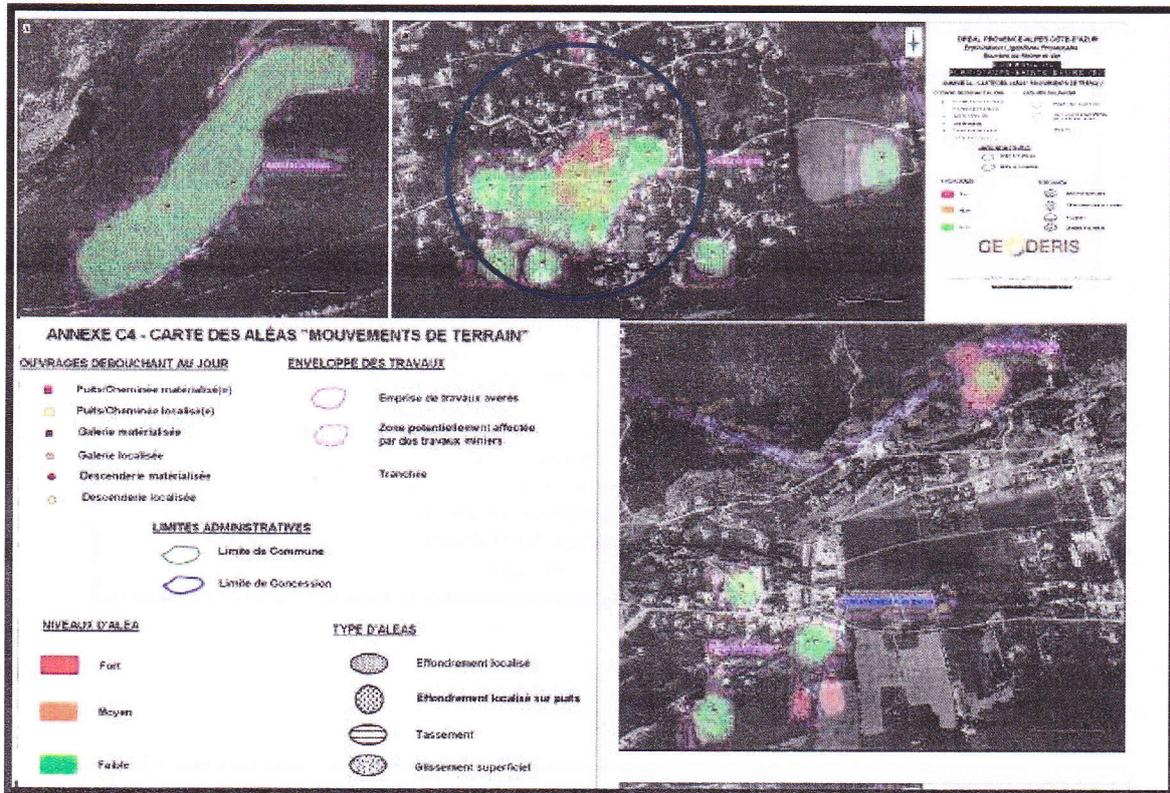
Le rapport de présentation indique (p. 49), qu'une étude a été réalisée par GEODERIS sur les anciennes exploitations lignitifères de la région, aboutissant à l'identification de trois phénomènes possibles sur le territoire de la commune :

- Effondrement localisé
- Glissement superficiel
- Tassement

Les risques pour ces 3 phénomènes peuvent être de niveau faible, moyen ou fort.

En fonction du phénomène et du niveau de risque les zones concernées peuvent être constructibles sous conditions ou inconstructibles.

S'agissant du lotissement du Plan, il est principalement concerné par un risque de mouvements de terrain (effondrement localisé) majoritairement faible, avec une zone très localisée – entre le chemin de la mine et l'allée des érables – qui est, quant à elle, affectée par un risque moyen :



Or, c'est bien l'existence d'un risque minier (et inondation) qui justifie, selon le rapport de présentation (p. 150), la restriction des droits à construire en zone UJ :

en zone Uj (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas inondation et minier. Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée.

II.A.3.2 – Contenu du projet

Le PADD prend en compte le risque minier dans le cadre de l'orientation 2.2, qui préconise simplement d'« intégrer l'étude des aléas mouvement de terrain des anciennes exploitations lignitifères provençales ».

Cette orientation est traduite dans le Règlement par la délimitation des secteurs concernés par le risque minier aux documents graphiques du PLU (sous la forme d'un cerclage noir).

Le « porter à connaissance » relatif au risque minier est également annexé au PLU (document 4_1-2 Annexe 1). Il fait lui-même référence à une circulaire ministérielle du 6 janvier 2012 et en synthétise les principes.

Il en résulte qu'en principe, une zone agricole ou naturelle affectée d'un aléa minier doit demeurer inconstructible. En revanche, s'agissant des secteurs déjà classés en zone urbaine, des principes de prévention sont définis.

Pour le risque d'effondrements localisés, l'inconstructibilité ne s'impose qu'en cas de risque moyen ou fort :

		Principes de prévention		
		Zone urbanisée	Autres zones	
Aléas				
Effondrement localisé	Niveau fort	Inconstructible	Inconstructible	
	Ouvrages débouchant au jour Niveau faible et moyen	Inconstructible		
	Travaux souterrains	moyen		Inconstructible
		faible		Inconstructible sauf si condition (I) ci-dessous satisfaite

En zone urbanisée d'aléa faible, l'inconstructibilité peut être levée à la condition suivante :

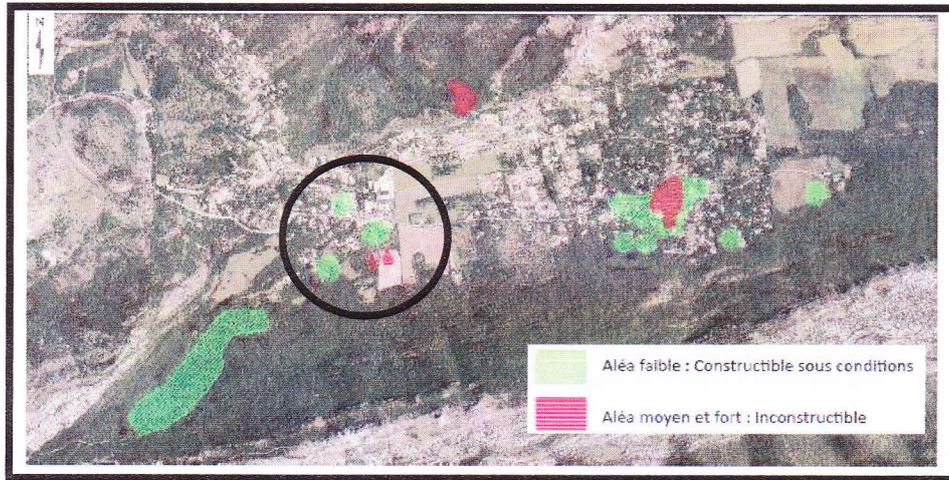
Les zones d'aléa faible sont **inconstructibles** en zone urbanisée **sauf si** les porteurs de projets et leurs bureaux d'études fournissent une attestation selon laquelle la stabilité d'ensemble du bâtiment répond à un niveau d'endommagement ne dépassant pas le niveau N3 (portes coincées et canalisations rompues) tel que défini dans le guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis, du CSTB du 29 octobre 2012.

Par ailleurs, et y compris dans les zones inconstructibles, des travaux sont toujours possibles pour l'entretien et le maintien en l'état des constructions existantes, notamment :

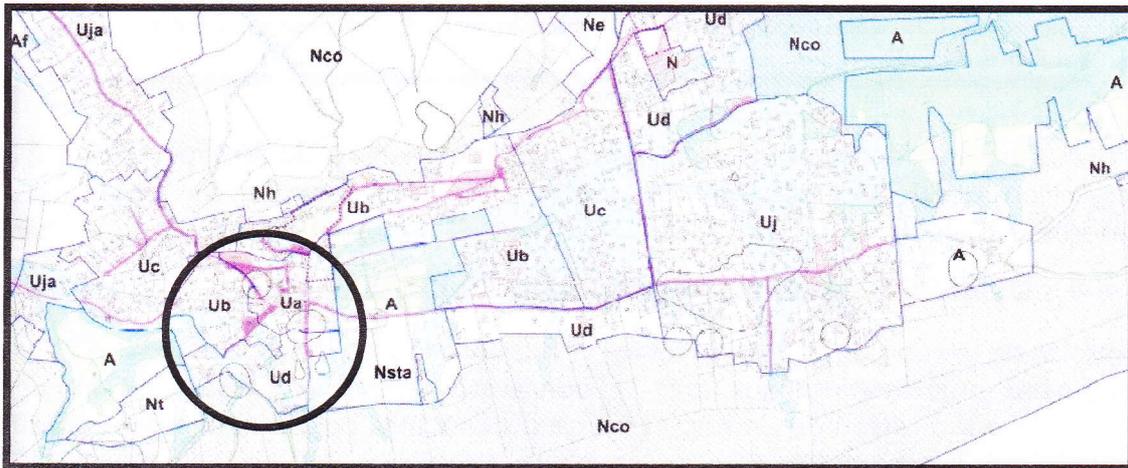
- Les travaux de maintenance,
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort,
- Les travaux d'isolation et de récupération d'énergie,
- Les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
- Les modifications d'aspect,
- Les constructions d'annexes non habitables (garages, abris de jardin...),
- L'aménagement des combles s'il ne crée pas un logement supplémentaire,
- Les changements de destination à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité.

II.A.3.3 – Incohérences

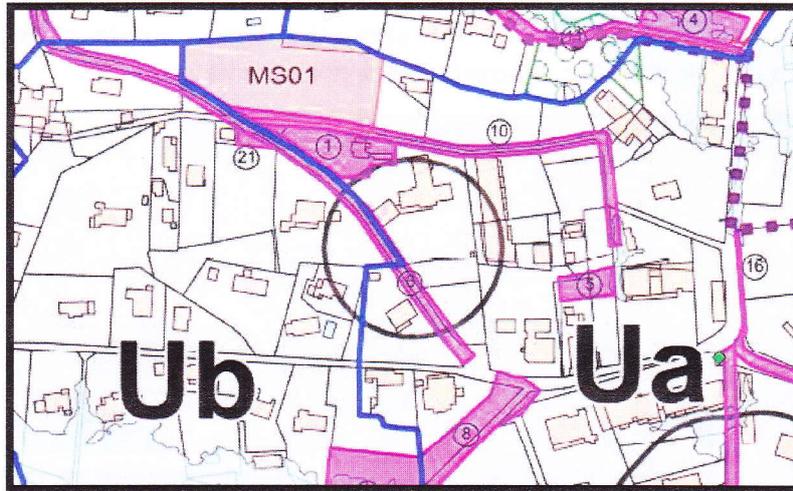
Le risque minier identifié au sein du lotissement du Plan existe aussi dans d'autres secteurs, dont la constructibilité a pourtant été maintenue.



C'est notamment le cas au sein du centre-bourg (classé Ua), et des quartiers qui jouxtent ce dernier (classés Ub et Uc) :



Pire, c'est en bordure de l'une des zones ainsi identifiées que la commune a prévu de procéder à l'extension de l'école primaire (emplacement réservé n°1) :



Cette incohérence est critiquée par le Préfet dans son avis :

La prise en compte du risque minier

Il convient de rappeler que la règle en matière de zones concernées par le risque minier est l'inconstructibilité. S'agissant de l'emplacement réservé n° 1 concernant l'extension de l'école primaire, compte-tenu de sa proximité immédiate avec une zone concernée par le risque minier, il est demandé de se conformer aux dispositions du PAC (inconstructibilité, étude de stabilité, etc).

Il s'agit d'une incohérence flagrante à laquelle il conviendra de remédier grâce à une redéfinition beaucoup plus fine du zonage – tenant compte du risque existant réellement *in situ*.

II.B – En ce qui concerne les enjeux environnementaux

Le projet de révision du PLU est entaché d'incohérence en ce qu'il conduit à négliger des enjeux environnementaux qu'il se donne pourtant pour objectif de traiter : la protection de la ressource en eau (1), mais aussi la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols (2).

II.B.1 – Sur la préservation de la ressource en eau potable

II.B.1.1 – Diagnostic et enjeux

Le rapport de présentation indique que le territoire de la Sainte-Baume est composé de grands massifs de calcaires ou de dolomies qui sont karstifiés et dans lesquels l'eau circule selon des chemins très complexes et très longs – ce qui entraîne une difficulté à appréhender le lien entre l'eau qui rentre des massifs et celle qui en sort.

C'est d'autant plus vrai que le massif de la Sainte-Baume comporte plusieurs unités hydrogéologiques distinctes, ayant chacune leurs spécificités. Ainsi, sur certains

secteurs, les eaux souterraines contribuent à alimenter les eaux de surface tandis que sur d'autres, elles s'échappent en mer par le biais des rivières.

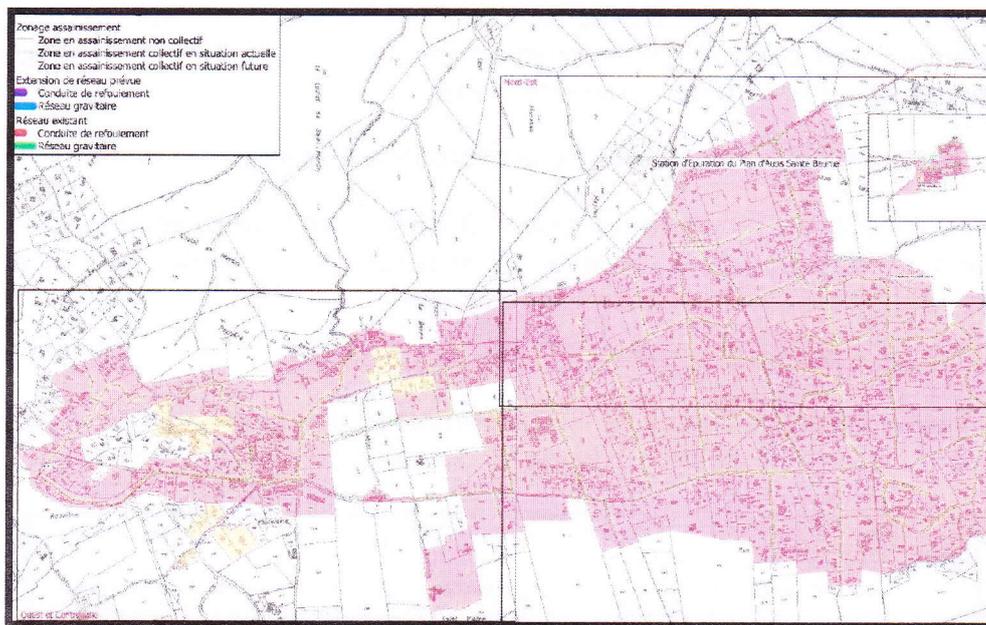
Ces particularités impliquent une grande vulnérabilité des ressources en eau souterraines face aux pollutions.

Or, la commune de Plan d'Aups la Sainte-Baume est également sous-équipée en matière d'assainissement collectif.

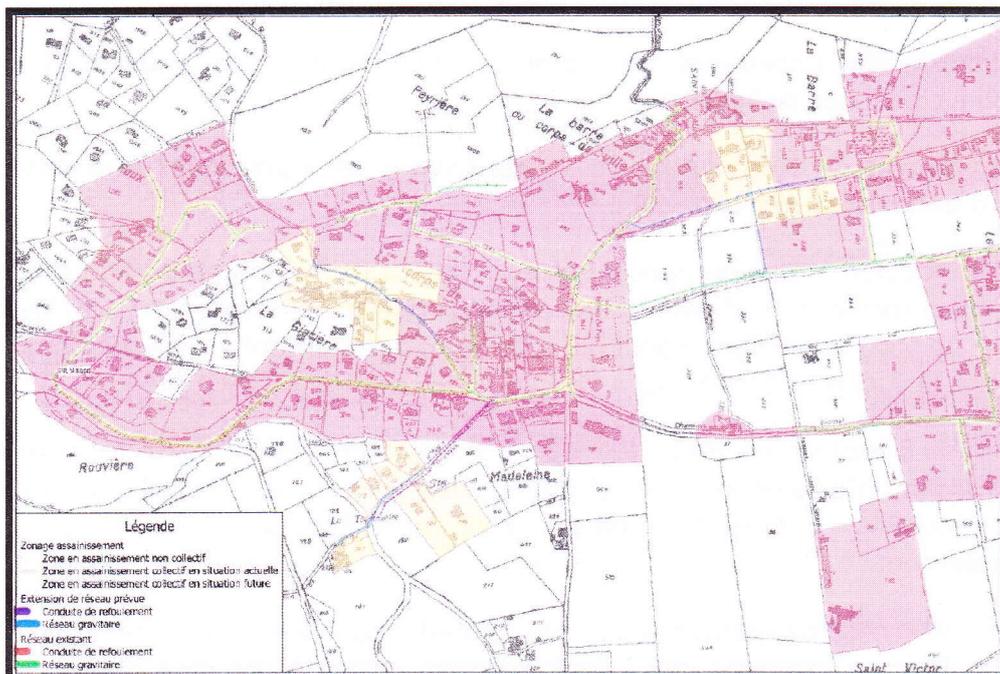
En effet, le rapport de présentation fait état de l'existence d'une station d'épuration (qui prend la forme d'un lit planté de roseaux) mise en service en 2006 et ayant une capacité de 1500 Équivalent Habitants – ce qui est largement insuffisant compte tenu du nombre actuel d'habitants dans la commune (environ 2500).

Par arrêté du 8 septembre 2015, le préfet a d'ailleurs ordonné la réalisation de travaux sur cette station d'épuration (STEP) et précisé que, tant qu'ils n'auront pas été réalisés, aucune nouvelle construction ne pourrait être raccordée au réseau public d'assainissement.

La commune a réalisé ces travaux et a pour projet d'agrandir la STEP, ce qui permettrait d'étendre la zone couverte par l'assainissement collectif (*en rose ci-dessous*) à de nouveaux secteurs (*en jaune ci-dessous*) :



Ces zones à raccorder se situent essentiellement autour du centre-bourg :



En attendant, une bonne partie du territoire communal est concerné par l'assainissement non collectif (géré par la commune au nom et pour le compte de la communauté d'agglomération Provence Verte).

Au total, la commune comporte 503 installations de ce type.

Ce nombre a vocation à augmenter puisqu'à ce jour, les travaux réalisés sur la station d'épuration n'ont pas permis de lever l'interdiction préfectorale de tout nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif.

II.B.1.2 – Contenu du projet

Le PADD tient compte de l'enjeu lié à la préservation des ressources en eau dans son orientation 2.1 « *Allier conception urbaine et préservation des ressources* » :

Préservation des ressources en eau : limiter la constructibilité et les capacités d'accueil dans une logique d'économie de la ressource en eau :

- Sécuriser l'alimentation en eau potable (en qualité et en quantité) en assurant la protection des eaux souterraines (périmètre de protection des captages) et en intégrant la préservation de la zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines de priorité 1 identifiée.
- Assurer un développement urbain cohérent avec la ressource en eau potable.
- Limiter le développement urbain dans les quartiers où l'adduction en eau potable est insuffisante (en débit comme en pression).
- Assurer un développement urbain cohérent avec la capacité de la station d'épuration : prise en compte de la capacité des réseaux d'assainissement collectif.

Cette orientation est censée être traduite dans le règlement du PLU au sein des dispositions communes à l'ensemble des zones :

<p>Article DC 25. <u>Assainissement</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assainissement collectif</p> <ul style="list-style-type: none">◆ Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe à proximité.◆ L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, et à condition que celui-ci présente une capacité suffisante.◆ En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.◆ Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.◆ L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.◆ Le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement est interdit. <p><input checked="" type="checkbox"/> Assainissement non collectif</p> <ul style="list-style-type: none">◆ En cas d'absence du réseau d'assainissement et en l'absence de possibilité technique de raccordement sur le réseau public lorsqu'il existe, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.◆ Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.◆ Dans le cas d'une opération de division d'une parcelle bâtie avec un système d'assainissement autonome existant, les nouvelles limites de la parcelle bâtie doivent inclure le système. En cas d'impossibilité, ce dernier devra être déplacé pour respecter cette règle, après accord du SPANC.◆ L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.◆ L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

II.B.1.3 – Incohérences

En l'état, le projet est toutefois insuffisant en ce qui concerne la préservation de la ressource en eau sur le territoire de la commune.

De fait, il ne fait aucune référence au schéma directement d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée – qui, certes, ne s'impose pas directement au PLU sous la forme d'un rapport de compatibilité, mais eût certainement mérité d'être évoqué compte tenu de l'orientation précitée du PADD.

C'est d'autant plus problématique que l'état initial de l'environnement décrit par le SDAGE relève que « les eaux souterraines de la Sainte-Baume (...) restent très vulnérables aux risques de pollution par l'urbanisation, par les voies de communication et de transport (infiltration des eaux de pluies chargées en hydrocarbures), par les anciennes décharges, par les activités industrielles et agricoles, par les rejets de stations d'épuration et de l'assainissement non collectif ».

Le projet ne comporte pas non plus le schéma directeur d'assainissement dont la commune s'est dotée en 2002, et qui a été actualisé en 2019.

Par ailleurs, **le rapport de présentation comporte des indications contradictoires concernant la capacité résiduelle de la station d'épuration** à l'heure actuelle, tantôt présentée comme une donnée « inconnue » (p. 226), tantôt estimée à 450 équivalent-habitants (p. 239).

De la même manière, **l'évaluation environnementale intégrée au projet est insuffisante**, puisqu'elle ne comporte aucune étude de l'aptitude des sols à absorber cet assainissement autonome.

Dans son avis, la MRAE souligne d'ailleurs le caractère lacunaire du projet :

La MRAE apporte les observations suivantes :

- le dossier est lacunaire, il ne présente pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement, le schéma directeur d'assainissement n'est pas joint ;
- l'augmentation de la population retenue dans le projet de PLU se traduit par une augmentation de la charge polluante à traiter rendant d'autant plus prégnante la sous-capacité de la STEP ;
- les incidences (quantitatives et qualitatives) sur les milieux récepteurs de l'augmentation prévue de la capacité de la STEP ne sont pas évaluées ;
- aucune mesure d'évitement et de réduction n'est au final prescrite, alors même que la préservation de la ressource constitue un enjeu majeur.

Ces insuffisances sont également relevées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte-Baume dans son avis :

Ces zones de sauvegarde sont présentées dans le dossier par des extraits de l'étude réalisée par le Parc naturel régional de la Sainte-Baume. Cependant, **le dossier ne fait pas ressortir les principaux éléments spécifiques à la commune de Plan d'Aups pouvant dégrader la qualité des eaux souterraines.**

Il semble notamment indispensable de rappeler que, d'après les éléments de connaissance issus de l'étude menée par le Parc, les zones de sauvegarde du Massif de la Sainte-Baume et du Massif de la Lare sont particulièrement concernées par les projets de développement de la commune :

- La ZS du Massif de la Lare (alimentant le captage AEP de la Brise ainsi que de nombreux captages privés des communes de Saint Zacharie et Auriol) récupère l'ensemble des flux d'eaux usées issu de la zone urbaine de Plan d'Aups via d'une part la station d'épuration qui rejette ces eaux directement dans le vallon sec Grand Védi, et d'autre part la totalité des assainissements autonomes des quartiers des Adrets et de la Bayounette dont les rejets se font dans les vallons secs des Enfers à l'Est et des Encanaux à l'Ouest ;
- La ZS Massif de la Sainte-Baume (alimentant les captages de Gémenos) récupère l'ensemble des eaux pluviales traversant la zone urbaine de Plan d'Aups via des infiltrations directes par l'intermédiaire d'avens (notamment la grande et petite Tourne). A ce titre, l'étude de zone de sauvegarde recommande que ce type de rejet direct fasse l'objet d'une étude de caractérisation de la qualité des eaux pour dimensionner, si nécessaire, un traitement adapté afin de ne pas dégrader la qualité des eaux souterraines.

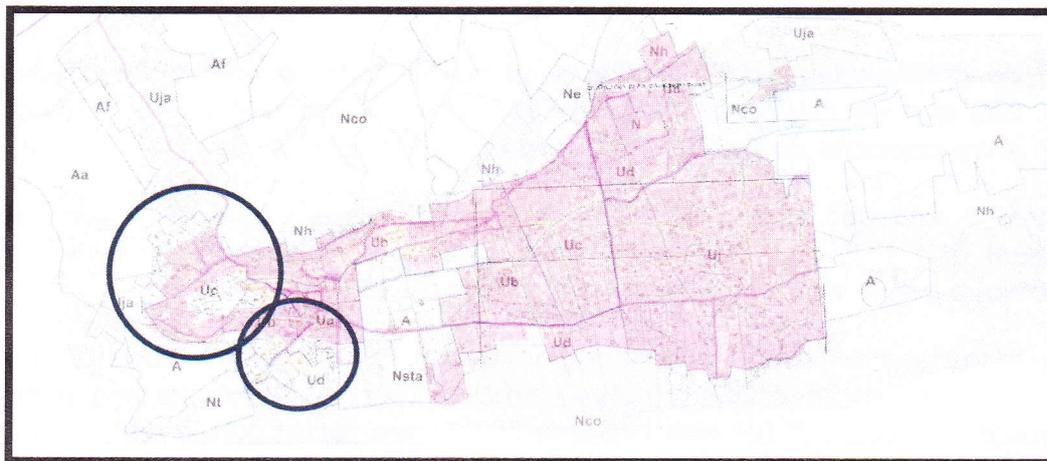
Par ailleurs, bien que le dossier confirme l'importance de l'enjeu de la préservation des zones de sauvegarde (p47 et 130 du rapport de présentation) et consacre un paragraphe sur les incidences prévisibles du projet de PLU sur la ressource en eau, **l'évaluation environnementale n'apparaît pas suffisamment approfondie au regard de la vulnérabilité de la ressource et des préconisations issues de l'étude menée par le Parc.**

En effet, en dehors d'éléments de contexte général (ex. : arrêté préfectoral, travaux récents de mise aux normes de la STEP, travaux d'agrandissement envisagés), le dossier n'apporte que peu de précisions quantitatives et qualitatives quant à la situation actuelle et future de la commune sur le sujet de l'assainissement. L'évaluation environnementale conclut que, concernant la thématique de l'eau, le projet de PLU aura des incidences neutres à courts, moyen et long terme et qu'aucune mesure ERC n'est nécessaire (p.241).

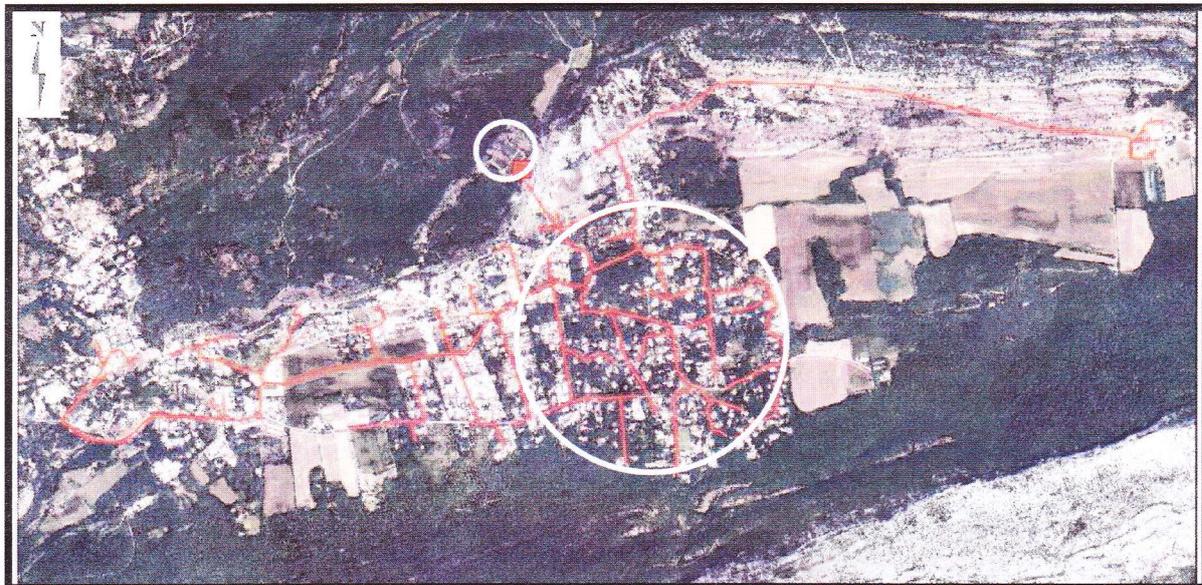
Or, les problématiques du sous-dimensionnement de la STEP par rapport à la population communale actuelle (capacité de la STEP de 1500EH et capacité hydraulique de 225 m3/j pour une population de 2510 habitants en 2023) et du nombre d'assainissements autonomes en forte augmentation depuis l'arrêté préfectoral de 2015 ne sont pas sans conséquences sur la qualité de la ressource en eau. Dans l'attente des travaux d'agrandissement de la STEP, l'augmentation de la population programmée dans le projet de PLU (environ 2610 habitants en 2040 induisant une consommation d'eau estimée à 1890m3/j selon l'évaluation environnementale) est susceptible d'accentuer les risques de pollution (p.347 « l'assainissement non collectif généralisé peut entraîner des pollutions des eaux et du sol). Malgré ce constat, le projet de PLU autorise dans toutes les zones la création de systèmes d'assainissement autonome sans en analyser les impacts potentiels sur les zones de sauvegarde ni proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Plus encore, le projet est incohérent puisqu'il prévoit de densifier les zones concernées par l'assainissement non collectif alors que celui-ci est susceptible d'entraîner des pollutions des eaux souterraines.

En effet, le zonage retenu conduit à favoriser la densification dans des secteurs qui ne sont pourtant pas entièrement raccordés au réseau d'assainissement collectif tel qu'il existe actuellement :



Au contraire, **la constructibilité est limitée sur le secteur du lotissement du Plan alors qu'il comporte le maillage le plus dense de tout le territoire en matière d'assainissement collectif**, et que la station d'épuration se situe à proximité immédiate :



Ainsi, alors que le projet souligne le fait que *« l'assainissement non collectif généralisé peut entraîner des pollutions des eaux et du sol »*, il prévoit d'interdire les nouvelles constructions dans un secteur particulièrement bien équipé en la matière, et de densifier des zones non desservies – le tout, sans prévoir la moindre mesure préventive.

Le rapport de présentation admet d'ailleurs lui-même cette incohérence, puisqu'il indique (p. 226) que *« le PLU ne peut pas traduire l'objectif annoncé par le PADD de cohérence entre capacité de la STEP et projet démographique »*.

Plus encore, il indique que *« pour l'heure, avant levée de l'interdiction de raccordement à la STEP, les futures constructions disposeront d'assainissements non collectifs tels que prévus par le règlement du PLU (art. DC 25) »*.

Or, comme le souligne la Communauté d'agglomération Provence Verte dans son avis, cette solution de repli est impossible à mettre en œuvre puisque c'est seulement en cas d'« impossibilité technique » (et non réglementaire) que le recours à un système d'assainissement non collectif est permis par le règlement.

Pour tenter d'échapper à cette contradiction, la commune se contente de répondre qu'elle *« réfute »* (SIC) l'arrêté préfectoral de 2015, de sorte qu'en zone desservie par l'assainissement collectif, les nouvelles constructions sont, à ses yeux, *« techniquement raccordables »*.

Dans ces conditions, il est assez difficile de comprendre pour quelle raison le lotissement du Plan est présenté comme *« insuffisamment équipé »*.

II.B.2 – Sur la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

II.B.2.1 – Diagnostic et enjeux

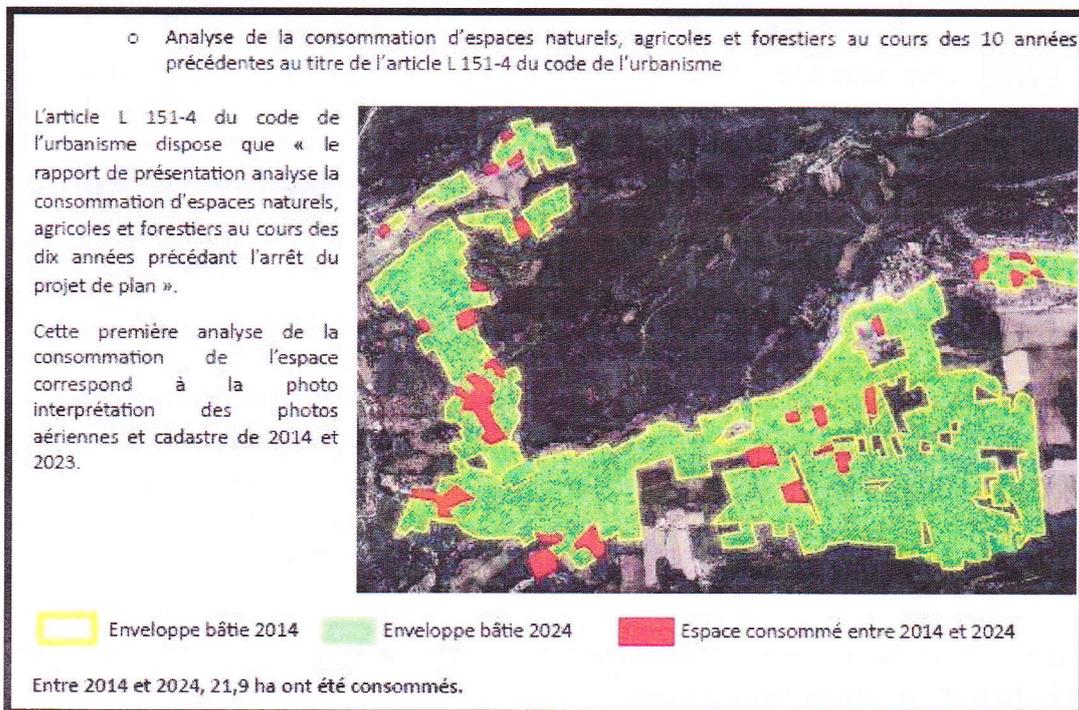
Le rapport de présentation envisage une variation annuelle moyenne de +0,7% d'habitants supplémentaires sur le territoire de la commune, soit 181 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, nécessitant la construction de 115 nouveaux logements.

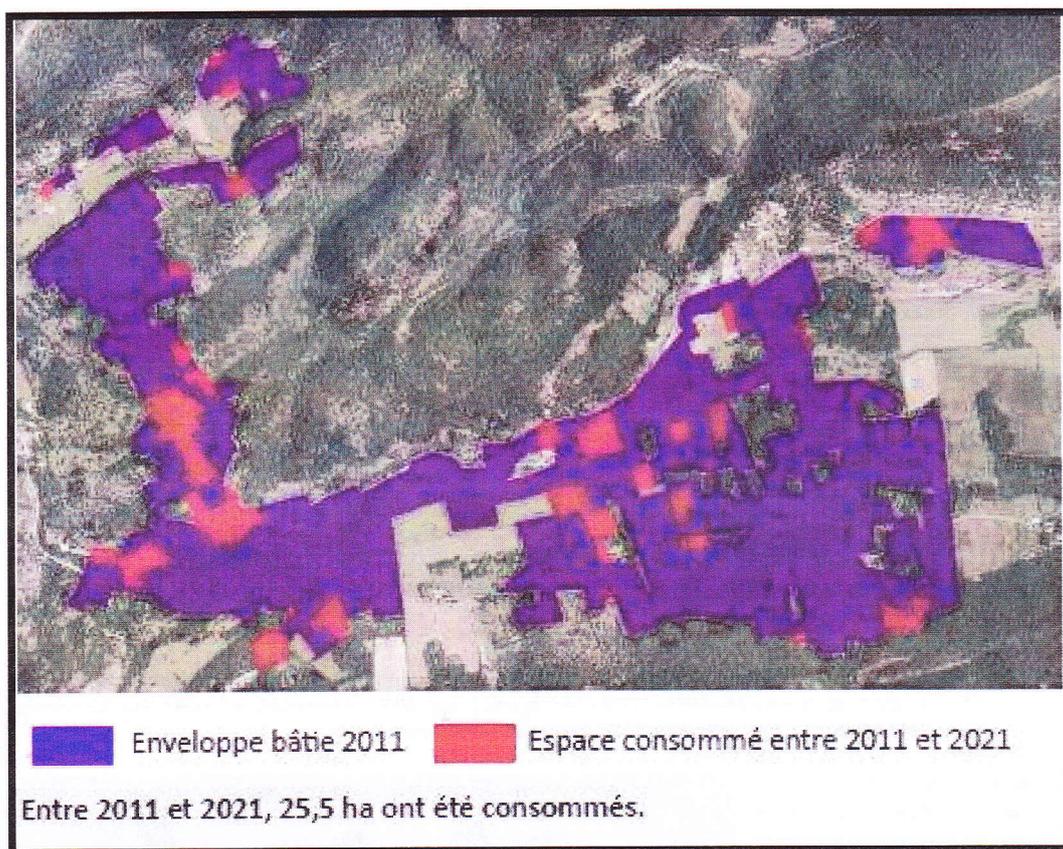
En parallèle, il souligne la nécessité de modérer l'artificialisation des sols, en rappelant les objectifs fixés par la loi « Climat et Résilience » :

- Zéro artificialisation nette des sols en 2050 (ZAN)
- Réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031.

Pour l'application de la loi « climat et résilience », le rapport de présentation estime à :

- 21,9 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2014 et 2024
- 25,5 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021





II.B.2.2 – Contenu du projet

Le PADD tient compte de ces enjeux :

- dans son orientation 2.1, qui préconise la « limitation de la consommation de l'espace, en respectant le nouveau corpus législatif et réglementaire »
- dans son orientation 2.5, qui prévoit la limitation de l'artificialisation des sols grâce à « l'instauration d'une trame verte dans l'enveloppe constructible (en corridors écologiques continus ou en « pas japonais »), et la mise en place d'un coefficient de jardin imposant un pourcentage d'espaces non imperméabilisés et d'un ratio d'espaces de pleine terre ».

Il fixe par ailleurs des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

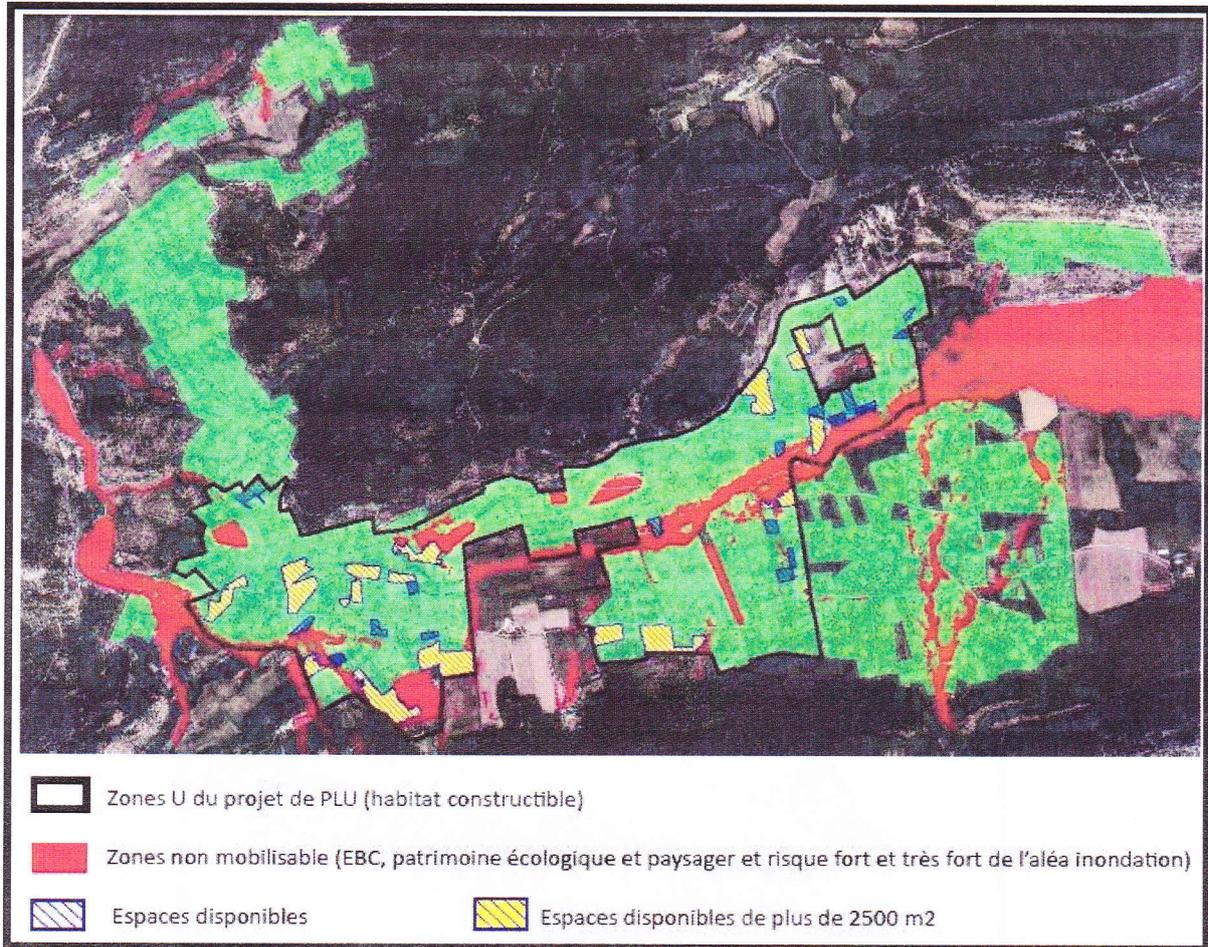
En l'occurrence, il prévoit de diviser « au moins par deux » la consommation d'espace par rapport à la période antérieure 2011-2021), ce qui équivaldrait à une consommation d'espace projetée « d'environ 11 hectares ».

Pour atteindre les objectifs intermédiaires fixés par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 – à savoir, une réduction de 50% des surfaces artificialisées par rapport à celles consommées au cours de la décennie 2011-2021 – tout en permettant la création de logements de nature à répondre à l'accroissement prévisible de la population, le projet de PLU identifie des « espaces disponibles » pouvant être densifiés.

Ces espaces sont censés être situés au sein des « zones urbaines à vocation d'habitat constructibles (Ua, Ub, Uc, Ud) », à l'exclusion :

- des zones Uj et Uja (où seule l'extension de constructions existantes est autorisée)
- des espaces boisés classés (EBC),
- des secteurs identifiés au titre du patrimoine écologique ou paysager
- des secteurs classés en risque fort ou très fort pour l'aléa inondation.

Il en résulte la cartographie suivante :



Selon le rapport de présentation, ces « espaces disponibles » représentent une consommation projetée de 11,61 hectares, ce qui équivaldrait à une réduction de 55,5% par rapport à celle constatée entre 2011 et 2021.

Le rapport de présentation justifie ainsi le nouveau zonage retenu (p. 150) :

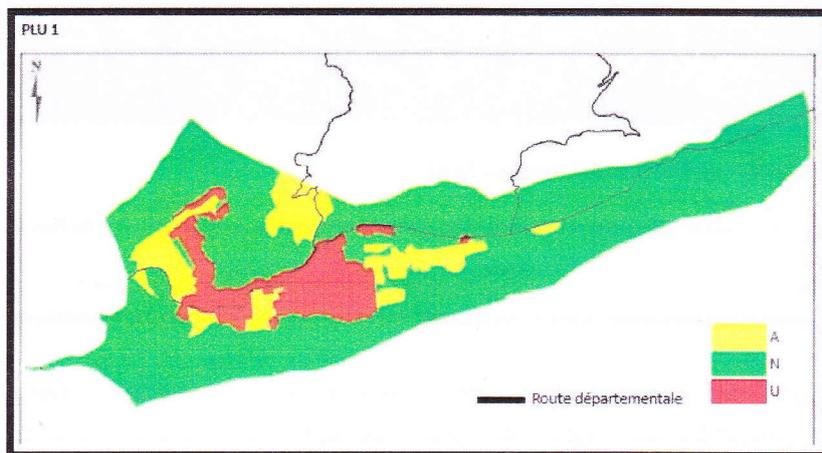
Compte tenu de ces constations, de l'obligation de présenter une modération de la consommation de l'espace au titre de l'article L 151-4 du code l'urbanisme, de l'adoption de la loi climat et résilience en août 2021 qui sera opposable au PLU en 2028 et du SCOT qui pose les principes d'un développement du territoire plus sobre et moins consommateur d'espace, la commune a établi des critères pour l'aider dans ses choix pour retenir certains quartiers comme support de développement. Ces critères sont les suivants :

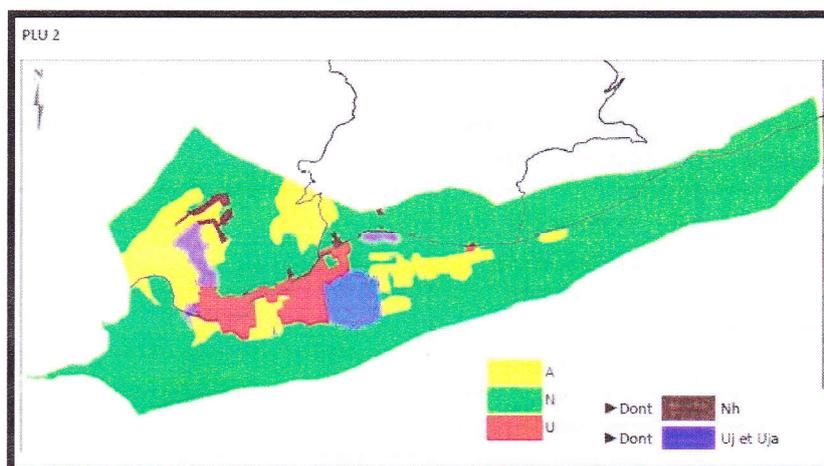
- Raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable,
- Etat des équipements incendie,
- Conditions de desserte : largeur des voies, statut des voies (privé ou publique), types de revêtement (terre, bitume...),
- Exposition aux aléas incendie et / ou inondation et/ou minier,
- Espaces disponibles au regard des objectifs de sobriété foncière,
- Préservation des espaces à enjeux paysagers et à enjeux écologiques identifiés dans la charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume.

Après examen du PLU1, plusieurs quartiers ne répondent pas à ces critères. Il s'agit des quartiers des Adrets, du Plan, de Magdala et le quartier entrée Ouest du village.

En fonction, de leur niveau d'équipement, de la présence de risques et de la présence de constructions à usage d'habitations les quartiers non retenus ont été classés selon 3 niveaux :

- en zone Nh (naturelle habitée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes, mais que le quartier forme une urbanisation diffuse, est peu ou pas raccordé au réseau et présente des aléas incendie (fort ou très fort). Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée.
- en zone Uj (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas inondation et minier. Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée.
- en zone Uja (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas incendie et parfois inondation. Seule une faible extension des constructions existantes sera autorisée.



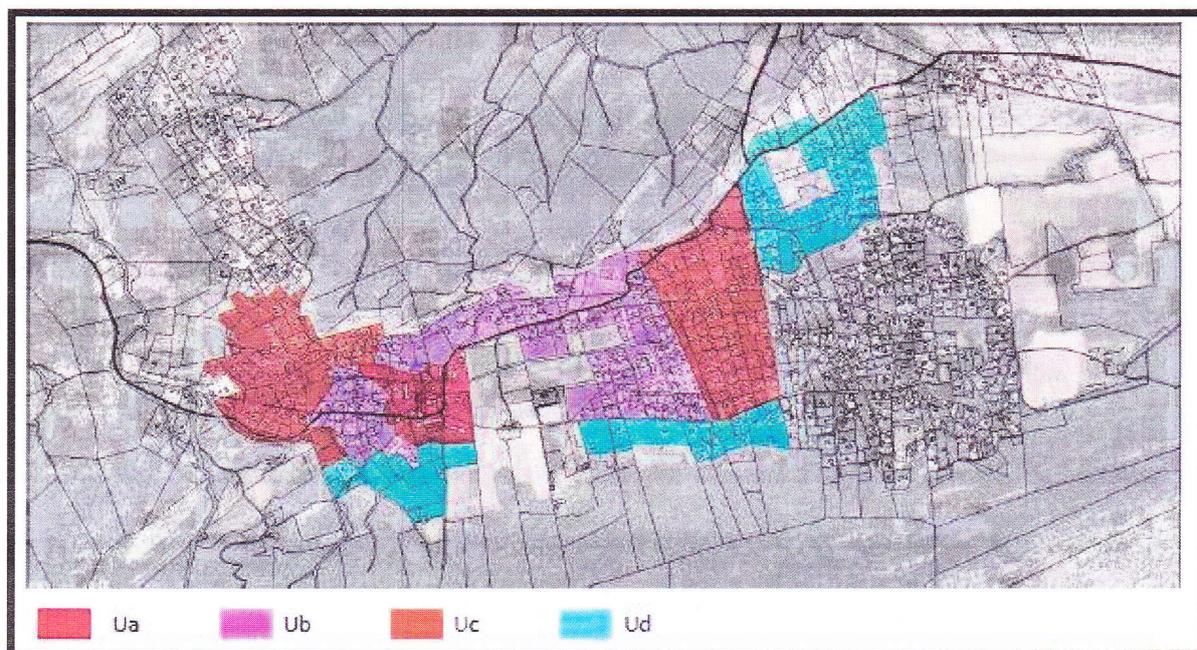


La densification n'est donc envisagée qu'au sein des zones Ua, Ub, Uc et Ud.

En effet, selon le rapport de présentation, « les zones Uj et Uja sont des zones d'habitat mais, compte tenu de leur niveau d'équipement et de la présence de risques, ne peuvent pas être support d'une densification, même modérée ».

Quant aux zones « densifiables », elles ont été distinguées en fonction du degré de densification souhaité, qui prend en compte les critères suivants :

- Le niveau d'équipement (réseaux, accès et voirie)
- La situation géographique (par rapport au village et aux équipements publics)
- La forme urbaine actuelle (afin de ne pas modifier le fonctionnement de l'agglomération).



Il en résulte un projet de densification graduée des zones urbaines :

	Densité moyenne actuelle	Type d'urbanisation (en majorité)	Densité moyenne projetée		
Zone Ua	50 logements par hectare	immeubles collectifs et quelques maisons individuelles	Sans changement		
Zone Ub	7-12 logements par hectare	lotissements dont les lots sont compris entre 1200 m2 et 2500 m2.	20 logements / hectare		
Zone Uc			15 logements / hectare		
Zone Ud			5 à 7 logements par hectare	Non précisé	10 logements / hectare

Du fait de ce nouveau zonage, le rapport de présentation se prévaut d'une diminution de 23,07 ha des zones urbaines par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Par rapport au PLU 1, c'est-à-dire le PLU approuvé le 16 juillet 2004 et qui a fait l'objet de 2 procédures de modification en 2013 et en 2022, le PLU 2 présente :

- 23,07 ha de zones Urbaines
- + 71,45 ha de zones Agricoles
- 49,11 ha de zones Naturelles
- + 0,73 ha de STECAL

PLU 1		PLU 2	
UA	10,69	Ua	8,86
UB	40,68	Ub	40,69
Uca	46,01	Uc	45,39
UCa	95,57	Ud	37,03
UDa	19,25	Ue	1,84
		Uj	71,53
UDna	64,4	Uja	48,10
TOTAL U	276,6	TOTAL U	253,53
A	281,65	A	121,45
		Aa	161,21
		Af	70,44
		Total A	353,1
N	1901,87	N	3,84
Nt	14,83	Nco	1843,45
		Nie	5,37
Np	16,05	Nh	24,14
Total N	1932,75	Nt	6,84
		Total N	1853,64
		Nsta	0,73

Superficie communale : 2491 ha

Selon les auteurs du projet, une telle densification permettrait de répondre aux besoins de création de nouveaux logements :

La capacité de production du PLU2 est de 93 nouveaux logements. Cette capacité de production est complétée par les logements vacants et/ou dégradés qui pourraient, après réhabilitation, accueillir cette nouvelle population. Pour mémoire, l'INSEE a comptabilisé 70 logements vacants en 2020.

Le PLU est donc en capacité de répondre aux besoins du territoire à l'horizon 10 et 15 ans.

Observations sur le Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume déposée en main propre à la commissaire enquêtrice le 20/02/2025 au profit de l'ASLP et de certains de ses colotis

La capacité d'accueil du PLU est estimée de la manière suivante (v. le rapport de présentation, p. 146) :

Zone	Surf. ha	Surf. m2 (1)	EBC + Patrimoine paysager et écologique + Aléa inondation Fort et très fort (2)	Surf. Restante (3) = (1-2)	Dont					Capacité absolue (9 = 7/8)	Capacité affinée			
					Espace disponible (4)	Densification des espaces bâtis (5)	Coeff. d'emprise au sol (6)	Surf. de plancher (m2) (7) = 3*5*6+4*6	Surf. moyenne des logements en m2 (8)		Coeff. de rétention foncière	Nbr de nouveaux log. théoriques ou	Pop.équivalente (2A/ log.)	
Ua	8,86	88600	0	88600	9510	0%	100%	9510	90	106	50%	40%	32	76
Ub	40,69	406900	30000	376900	16090	5%	30%	10239	120	85	50%	40%	26	61
Uc	45,39	453900	15000	438900	46610	5%	15%	9934	150	66	50%	40%	20	48
Ud	37,03	370300	25000	345300	63150	5%	10%	7726	150	52	50%	40%	15	37
	131,97				135360								93	222

II.B.2.3 – Incohérences

Le projet est entaché de nombreuses contradictions et imprécisions en ce qui concerne l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

En premier lieu, et comme l'indiquent la MRAE et le Syndicat mixte Provence Verte Verdon dans leurs avis respectifs, **il semble que la commune ait largement sous-estimé la consommation d'espaces au cours de la dernière décennie.**

En effet, le rapport de présentation estime à :

- 21,9 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2014 et 2024
- 25,5 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

Or, le portail de l'artificialisation indique, quant à lui, qu'entre 2021 et 2022 (c'est-à-dire, en deux années seulement), ce ne sont pas moins de 11,06 hectares qui ont été consommés, ce qui rend hautement improbables les chiffres cités par la commune.

Dans ces conditions, les objectifs fixés par le PADD sont eux-mêmes sujets à caution.

En outre, l'emplacement réservé n°3, situé sur le site de l'hostellerie de la Sainte-Baume et destiné à accueillir une aire de pique-nique et de stationnement, **n'est pas comptabilisé parmi les surfaces consommées par le projet.**

Or, il répond pleinement à la définition des surfaces artificialisées telle qu'elle est désormais posée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme et qui sera prise en compte pour le calcul de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) à compter de 2030 – en lieu et place de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Cette omission est d'autant plus problématique qu'il s'agit d'une surface considérable (plus de 15 hectares) située au beau milieu d'une zone naturelle :



La même difficulté se pose pour le projet d'extension de la STEP (environ 5 hectares) qui n'est pas comptabilisé dans les surfaces artificialisées.

À ces imprécisions s'ajoutent de nombreuses incertitudes quant au mode de calcul des logements potentiellement à construire sur les zones identifiées comme densifiables.

En effet, comme l'indique la MRAE dans son avis :

Comme vu en 2.1.1, le dossier ne précise pas, parmi le potentiel de 93 nouveaux logements, s'il s'agit de « dents creuses », de division parcellaire... L'absence de délimitation de l'enveloppe urbaine et de localisation de ces logements ne permet pas de vérifier si des logements sont prévus ou non en extension de ladite enveloppe.

En observant les cartes établies par la commune, il n'est clairement pas possible de situer avec précision les zones susceptibles d'accueillir de nouveaux logements : s'agit-il de permettre l'occupation de logements vacants ? les divisions foncières ? le comblement des dents creuses ?

Par ailleurs, le tableau récapitulatif du mode de calcul de la capacité des zones densifiables est truffé d'incohérences :

Zone	Surf. ha	Surf. m2 (1)	EBC + Patrimoine paysager et écologique + Aléa inondation Fort et très fort (2)	Surf. Restante (3) = (1-2)	Dont		Coeff. d'emprise au sol (6)	Surf. de plancher (m2) (7) = 3*5*6+4*6	Surf. moyenne des logements en m2 (8)	Capacité absolue (9 = 7/8)	Capacité affinée			
					Espace disponible (4)	Densification des espaces bâtis (5)					Coeff. contrainte archi-urba (% d'espaces verts, emprise au sol des constructions, topographie, desserte, réseaux...)	Coeff. de rétention foncière	Nbr de nouveaux log. théoriques ou Pop.équivalente (2,4/ log.)	
Ua	8,86	88600	0	88600	9510	0%	100%	9510	90	106	50%	40%	32	76
Ub	40,69	406900	30000	376900	16090	5%	30%	10239	120	85	50%	40%	26	61
Uc	45,39	453900	15000	438900	46610	5%	15%	9934	150	66	50%	40%	20	48
Ud	37,03	370300	25000	345300	63150	5%	10%	7726	150	52	50%	40%	15	37
	131,97				135360								93	222

Ainsi, à titre d'exemple, il fixe un coefficient de « densification des espaces bâtis » de 5% pour les zones Ub, Uc et Ud, alors que le rapport de présentation projette une densification très différente sur ces trois zones :

	Densité moyenne actuelle	Densité moyenne projetée	Soit environ (coefficient de densification)
Zone Ua	50 logements par hectare	Sans changement	+ 0%
Zone Ub	7-12 logements par hectare	20 logements / hectare	+ 100%
Zone Uc		15 logements / hectare	+ 50%
Zone Ud	5 à 7 logements par hectare	10 logements / hectare	+ 60%

Dans le même ordre d'idées, le Préfet et la MRAE soulignent que l'application d'un taux de rétention foncière de 40% sur l'ensemble des zones « densifiables » n'est aucunement justifié par la commune.

Par ailleurs, ce tableau affecte arbitrairement un coefficient de 50% à l'ensemble des zones pour tenir compte de la « contrainte archi-urba (pourcentage d'espaces verts, emprise au sol des constructions, topographie, desserte, réseaux...) ».

Or, l'emprise au sol maximale des constructions est déjà prise en compte dans le calcul des surfaces de plancher projetées (7) – ce qui est d'ailleurs incohérent dans la mesure où la surface de plancher peut être doublée par rapport à l'emprise au sol si la construction s'élève sur deux niveaux.

Surtout, les contraintes liées à l'application des règles d'urbanisme sont très différentes selon les zones. Ainsi, à titre d'exemple, l'article U17 du Règlement impose un coefficient de jardin de 60% au minimum en zone Ud : il est donc mathématiquement impossible d'affecter un coefficient de 50% à cette zone pour la contrainte règlementaire !

Par ailleurs, la commune admet elle-même que le projet conduit à « densifier » des zones situées en périphérie de l'enveloppe urbaine – qu'elle n'a d'ailleurs pas pris la peine de dessiner – ce qui revient à l'étendre.

En effet, dans ses commentaires en réponse à l'avis de la MRAE, elle indique :

Ainsi, effectivement, les espaces libres identifiés dans l'enveloppe constructible sont situés dans l'enveloppe urbaine et d'autres en périphérie de celle-ci. La commune, pour répondre à la MRAE, ajoutera dans le chapitre 4 du rapport de présentation une cartographie de l'enveloppe urbaine identifiant les espaces en extension et ceux en « dents creuses ». Cette cartographie ne pourra être produite qu'après prise en compte des avis PPA et des observations éventuelles de l'enquête publique.

Le Préfet relève ces contradictions dans la délimitation des zones à densifier :

Le PLU révisé doit donc participer davantage à l'amélioration de la sobriété foncière en basculant en zone naturelle du foncier encore à caractère naturel.

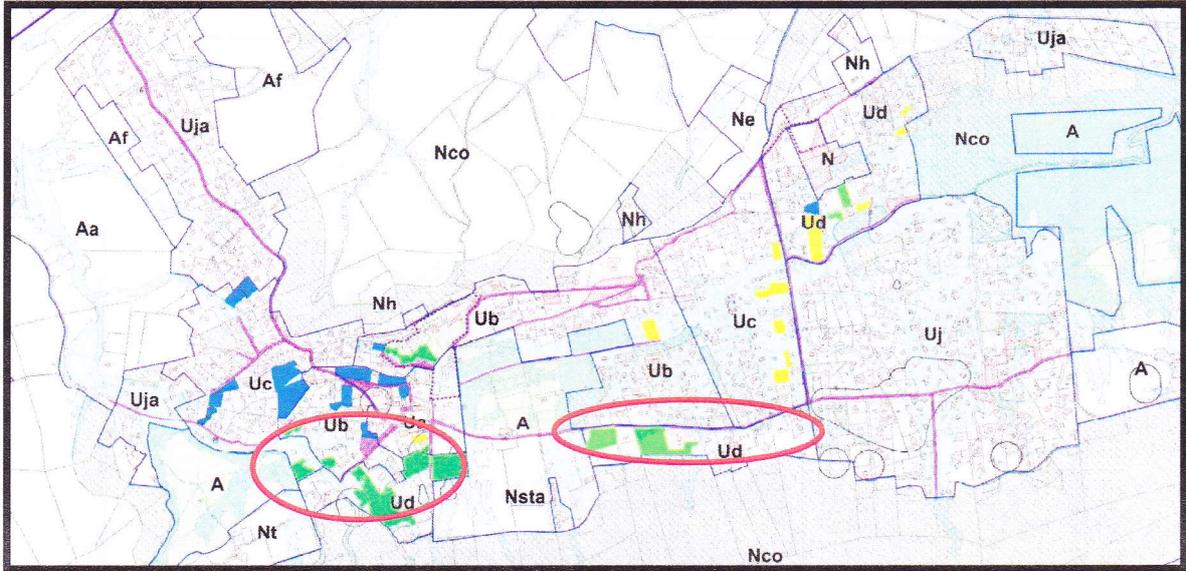
Ainsi, la zone Ud de Saint-Victor s'apparente davantage à une zone d'urbanisation diffuse et ne répond pas aux critères de choix des quartiers à développer. À ce titre, il convient de reclasser cette zone en naturelle tout en laissant la possibilité aux constructions légalement édifiées de s'agrandir.

L'allée de Signes marque une véritable rupture entre le quartier urbanisé au Nord et l'espace naturel comprenant quelques habitations au Sud. Cette voirie doit marquer la fin de l'étalement urbain du quartier Saint-Victor. D'autant que le PLU rappelle la volonté d'imposer des obligations légales de débroussaillage (OLD) à 100 mètres qui auront un impact sur le paysage emblématique de Plan d'Aups. L'inconstructibilité du quartier Saint-Victor permettra de ne pas aggraver davantage la cicatrice paysagère qui sera laissée par les OLD à 100 mètres sur la forêt et le paysage remarquable au Sud de la commune.

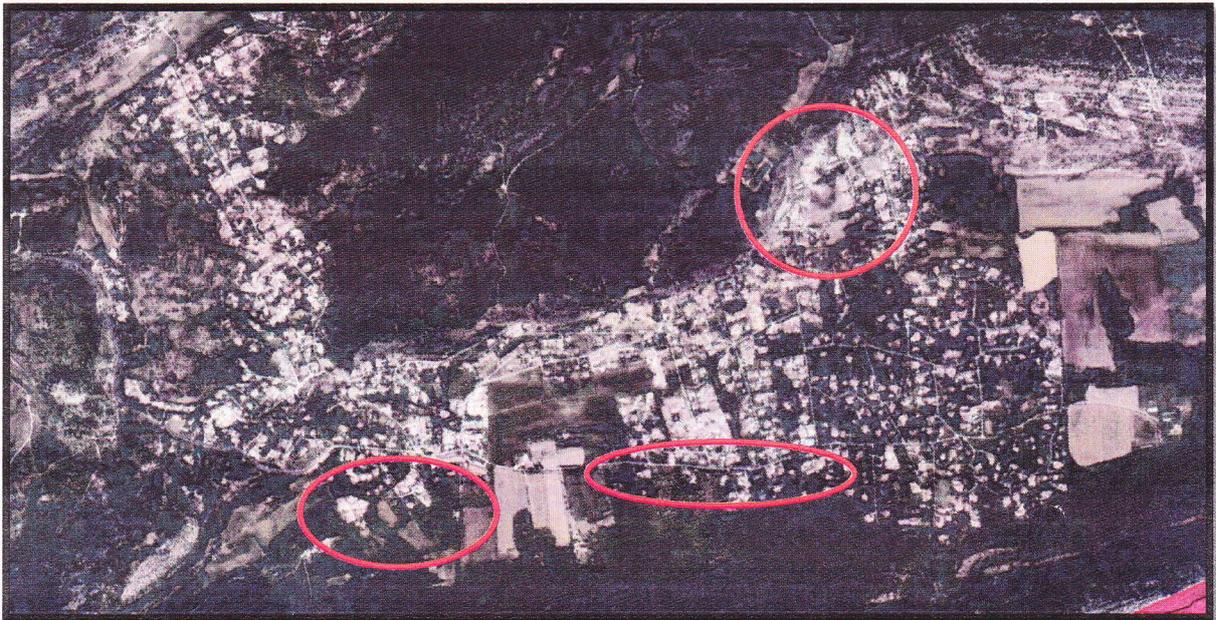
De la même manière, les grandes parcelles non bâties et localisées en limite de l'enveloppe urbaine existante doivent être reclassées en zone naturelle.

De fait, si l'on observe en détail les parcelles identifiées comme étant « disponibles » par la commune, les « dents creuses » (en bleu ci-dessus) sont finalement très peu nombreuses.

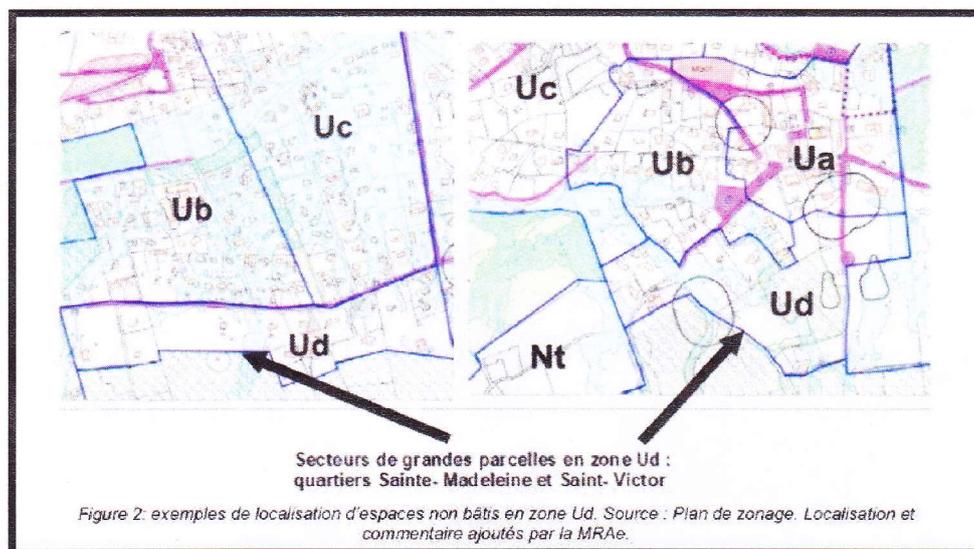
Pour le reste, il s'agit de parcelles situées en zone à risque et donc inconstructibles (en jaune ci-dessous), ou s'ouvrant sur des zones naturelles boisées (en vert ci-dessous) :



Une simple photographie aérienne suffit à démontrer que ce sont des zones essentiellement naturelles qui ont été classées en secteur Ud (constructible) :



La MRAE souligne d'ailleurs l'incohérence qui consiste à densifier les quartiers de Saint-Victor et Sainte-Madeleine alors qu'ils sont majoritairement non bâtis à l'heure actuelle et s'ouvrent sur des espaces naturels :



Pour la MRAE, l'enveloppe urbaine n'est pas liée aux zonages mais aux bâtis existants et mériterait d'être affinée afin de coller à la réalité de l'urbanisation. De plus, à titre d'exemples, les zones urbaines périphériques comme la zone Ud de Sainte-Madeleine et Saint-Victor, (cf figure 2) présentent de grandes parcelles qui contribuent à consommer des espaces naturels.

En réponse, la commune indique simplement que le projet « a déjà beaucoup réduit les zones urbaines constructibles (puisque) près de 120 hectares de zones constructibles ont basculé en zone Uj ou Uja où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées »...

Or, il suffit de prendre le problème en sens inverse pour résoudre cette difficulté : **c'est bien le secteur du lotissement du Plan, déjà largement construit et formant une enveloppe urbaine cohérente, qui doit être densifié** – et non les quartiers périphériques de Saint-Victor et Sainte-Madeleine.

Le projet devra donc être considérablement remanié dans l'objectif de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en prévoyant :

- La délimitation d'une enveloppe urbaine cohérente et réaliste, dont le cœur devra être densifié afin d'éviter son extension ;
- L'application de règles d'urbanisme permettant la « désartificialisation » des sols en tenant compte de leur aménagement effectif (constructions, bitume, etc.) et non de leur zonage abstrait (ENAF).

III – L'erreur manifeste d'appréciation résultant du zonage retenu

EN DROIT,

Aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Par ailleurs, l'article R. 151-18 du même code dispose :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". 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. »

En principe, les terrains situés en zone urbaine ont donc vocation à recevoir des constructions.

Le règlement PLU peut toutefois contenir des dispositions tempérant ce principe de constructibilité en zone urbaine, notamment :

- Des espaces boisés classés (art. L. 113-1 et s.)
- Des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (art. L. 151-41)
- Des 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 (art. L. 151-23)
- Des secteurs identifiés comme des secteurs de projets peuvent être frappés temporairement d'une inconstructibilité relative, en étant grevés d'une servitude d'urbanisme consistant à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement » - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes étant toutefois autorisés (art. L. 123-2).
- Des secteurs bâtis de zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé antérieure au XXe siècle, ayant conservé leur caractère remarquable de parc, dans lesquels le règlement réglemente la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la

préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie (art. L. 151-20)

L'autorité administrative dispose d'une grande marge de manœuvre en la matière.

En effet, en application de la jurisprudence du Conseil d'État :

« Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par ce plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir mais sans être lié par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts »

(CE, 3 novembre 1982, n°30396, n°30419 et n°30459, Mlle Bonnaire et a.)

Par ailleurs, selon le juge administratif :

« il est de la nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités d'usage du sol sont différentes ainsi que des zones inconstructibles ; que, dès lors que cette délimitation ne repose pas (...) sur une appréciation manifestement erronée, elle ne porte pas d'atteinte illégale au principe d'égalité des citoyens devant la loi »

(CE, 25 novembre 1994, n°125293, Le Rouge de Guerdavid ; CE, 17 juin 1998, n°169216, Daviet).

Il est donc possible d'instaurer une règle ayant pour effet d'interdire la plupart des constructions nouvelles sur des terrains classés en zone U sans que cette inconstructibilité ne soit justifiée par un motif prévu par la loi (CE, 30 juillet 2021, n°437709, Commune des Avenières Veyrins-Thuellin).

Pour autant, cette liberté n'est pas absolue.

Outre l'erreur de droit et l'erreur de fait, le juge administratif censure l'erreur manifeste d'appréciation en la matière (CE, Section, 23 mars 1979, n°09860, Commune de Bouchemaine).

Un zonage peut ainsi être jugé illégal si la configuration des lieux, l'état des équipements ou encore le parti d'urbanisme retenu dans les secteurs proches révèlent qu'une erreur grossière a été commise dans l'application des dispositions du code (v. par ex. CE, 17 février 2014, n°371008, Commune de Mitry-Mory ; CE, 29 décembre 1993, n°125720, Commune de Malissard c./ Serret).

Dans son appréciation, le juge tient compte du parti d'urbanisme retenu (tel qu'exprimé au sein du PADD) :

« La légalité des dispositions du règlement d'un plan local d'urbanisme s'apprécie au regard du parti d'urbanisme retenu, défini notamment par les orientations générales et par les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif que si elle est fondée sur des faits matériellement inexacts ou entachée d'une erreur manifeste ou d'un détournement de pouvoir »

(V. not. CAA de Lyon, 14 février 2023, n°21LY03090).

Il en va de même s'agissant du classement de certaines parcelles dans une zone précise : sa légalité s'apprécie au regard de la vocation de cette zone et du parti d'urbanisme retenu, dont le véhicule d'expression privilégié dans l'architecture actuelle des PLU se trouve dans les orientations générales et objectifs du PADD (CE, 3 juin 2020, n°429515, *Société Inerta*)².

EN L'ESPÈCE,

Le rapport de présentation justifie le zonage retenu en ces termes :

Compte tenu de ces constatations, de l'obligation de présenter une modération de la consommation de l'espace au titre de l'article L 151-4 du code l'urbanisme, de l'adoption de la loi climat et résilience en août 2021 qui sera opposable au PLU en 2028 et du SCOT qui pose les principes d'un développement du territoire plus sobre et moins consommateur d'espace, la commune a établi des critères pour l'aider dans ses choix pour retenir certains quartiers comme support de développement. Ces critères sont les suivants :

- Raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable,
- Etat des équipements incendie,
- Conditions de desserte : largeur des voies, statut des voies (privé ou publique), types de revêtement (terre, bitume...),
- Exposition aux aléas incendie et / ou inondation et/ou minier,
- Espaces disponibles au regard des objectifs de sobriété foncière,
- Préservation des espaces à enjeux paysagers et à enjeux écologiques identifiés dans la charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume.

Après examen du PLU1, plusieurs quartiers ne répondent pas à ces critères. Il s'agit des quartiers des Adrets, du Plan, de Magdala et le quartier entrée Ouest du village.

² Rappelons par ailleurs que le règlement doit entretenir avec ces orientations et objectifs un rapport de cohérence (2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole et Cne de Lattes, n° 398322, B ; 30 mai 2018, Cne de Sète, n° 408068, B).

En fonction, de leur niveau d'équipement, de la présence de risques et de la présence de constructions à usage d'habitations les quartiers non retenus ont été classés selon 3 niveaux :

- en zone Nh (naturelle habitée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes, mais que le quartier forme une urbanisation diffuse, est peu ou pas raccordé au réseau et présente des aléas incendie (fort ou très fort). Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée.
- en zone Uj (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas inondation et minier. Seule l'extension des constructions existantes sera autorisée.
- en zone Uja (zone urbaine devant être stabilisée) lorsqu'il y a des constructions préexistantes et présente des aléas incendie et parfois inondation. Seule une faible extension des constructions existantes sera autorisée.

Toutefois, le classement du lotissement du Plan en zone Uj est clairement constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation, et repose sur des erreurs factuelles grossières.

En effet, ce secteur obéit parfaitement aux critères de définition retenus pour le classement en zone Uc ou Ud.

En ce qui concerne la zone Uc

Le projet de règlement la définit comme « une zone d'habitat résidentielle pavillonnaire pouvant comporter des activités compatibles avec la vocation principale de la zone ».

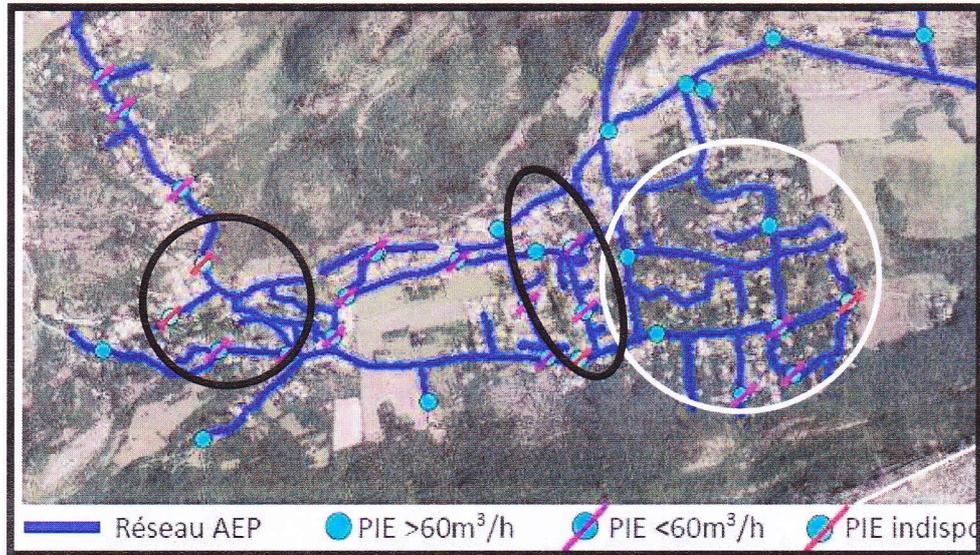
Le rapport de présentation justifie sa délimitation en ces termes :

Ces quartiers résidentiels présentent un niveau d'équipement satisfaisant. Ils sont raccordés aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Ils comportent un nombre de bornes incendie suffisant.

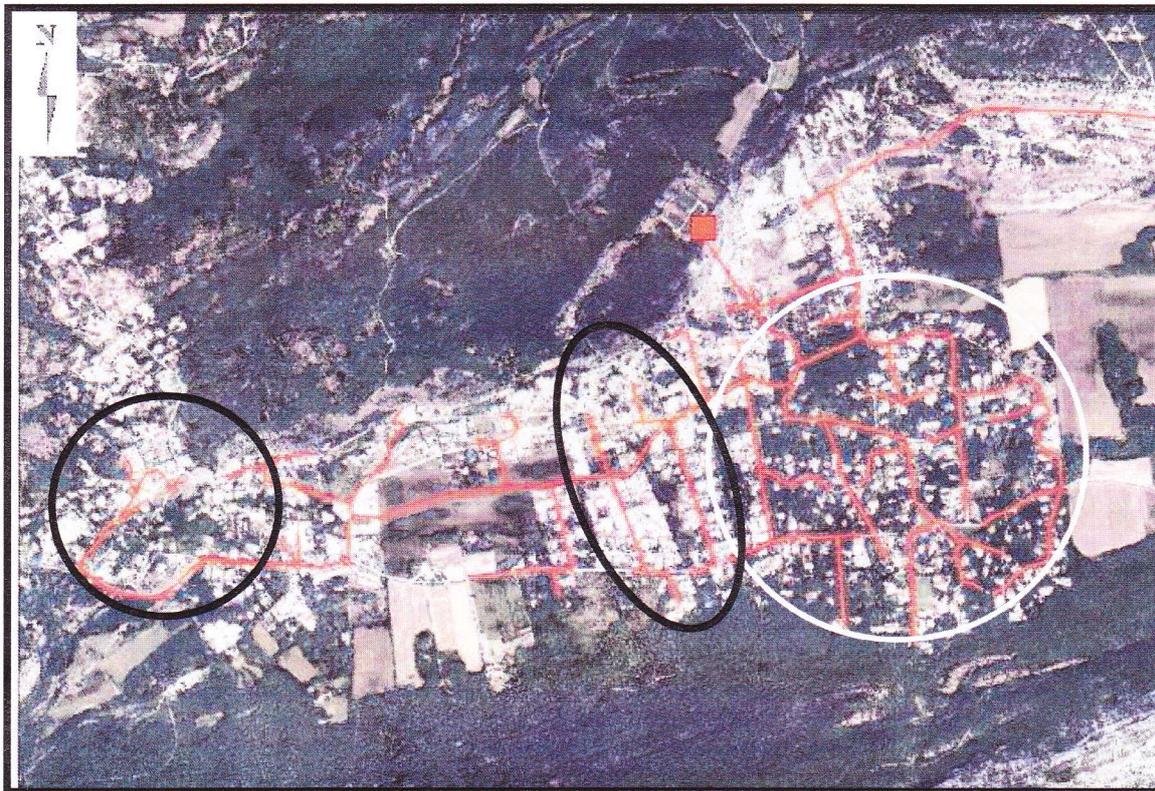


Observations sur le Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume déposée en main propre à la commissaire enquêtrice le 20/02/2025 au profit de l'ASLP et de certains de ses colotis

Or, les quartiers Roux et La Glacière, à l'Ouest, sont moins équipés que le lotissement du Plan en ce qui concerne la présence de bornes incendie (PEI), puisqu'aucune d'entre celles qui sont présentes ne présente un débit suffisant :



Ce constat est d'autant plus flagrant pour le réseau d'assainissement, dont le maillage est particulièrement dense dans le lotissement du Plan, par rapport à toute autre zone urbanisée de la commune :



Dans ces conditions, rien ne justifie que la constructibilité soit plus restreinte au sein du lotissement du Plan que dans les secteurs classés en zone Uc.

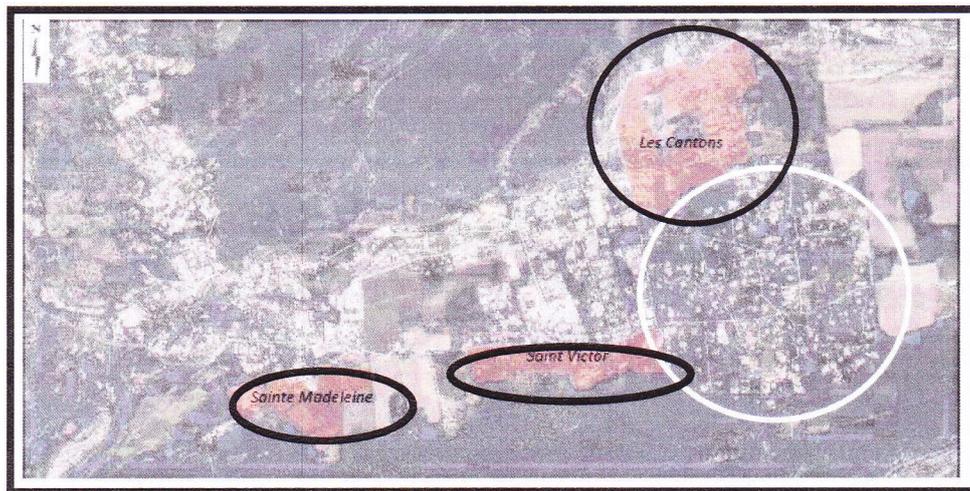
En ce qui concerne la zone Ud

Le projet de règlement la définit comme « *la troisième couronne résidentielle à faible densité* » - ce qui est très proche de la manière dont il décrit la zone Uj, perçue comme englobant « *les quartiers résidentiels de faible densité* ».

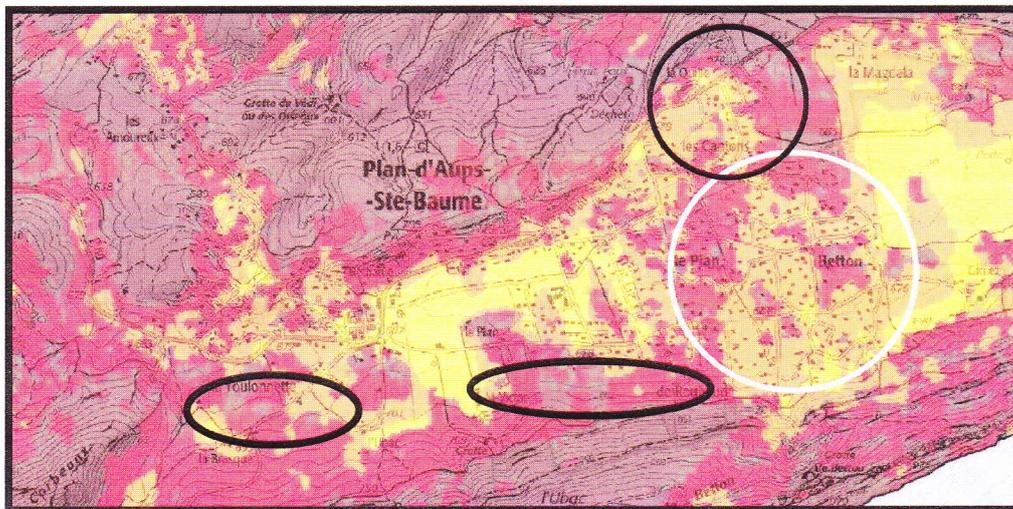
Le rapport de présentation justifie sa délimitation en ces termes :

Ces quartiers présentent un niveau d'équipement relativement satisfaisant. Ils sont moins impactés par le risque inondation, minier et feux de forêt, que les quartiers voisins.

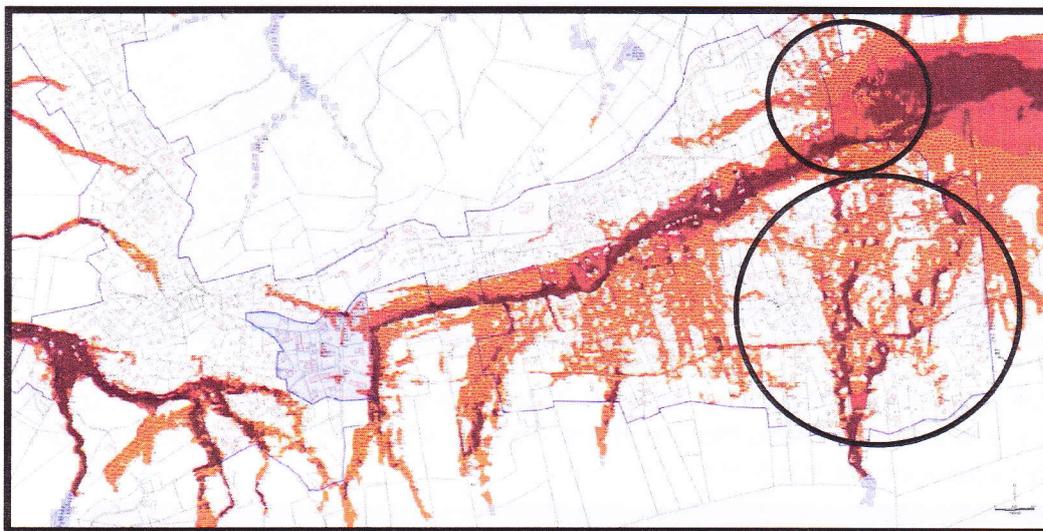
Observations sur le Projet de révision du PLU de la commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume déposée en main propre à la commissaire enquêtrice le 20/02/2025 au profit de l'ASLP et de certains de ses colotis



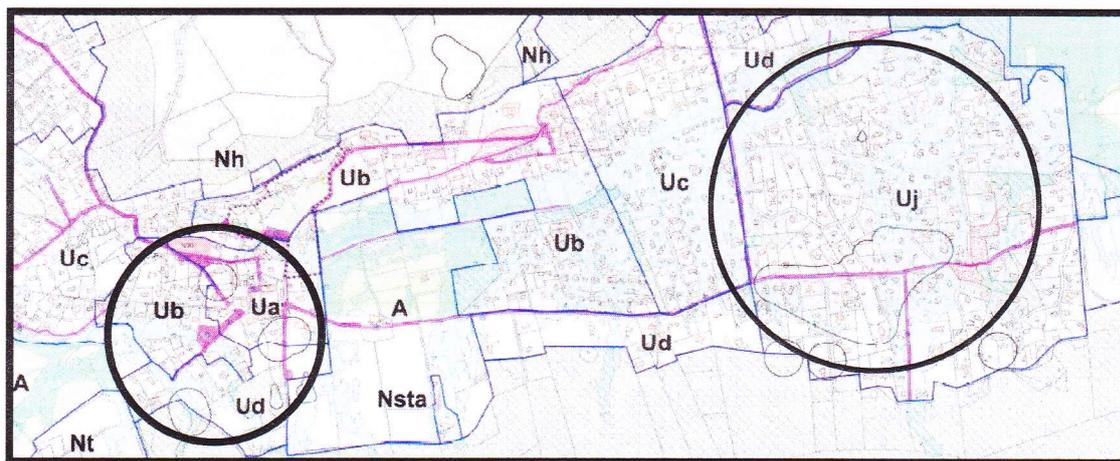
Or, il apparaît que ces secteurs sont exposés à des risques d'incendie beaucoup plus importants que le lotissement du Plan, puisque l'aléa y est, en bonne partie, considéré comme « fort » (rouge) à « très fort » (marron) :



Il en va de même pour le risque inondation ; le quartier des Cantons, au Nord, y est affecté d'un aléa beaucoup plus fort :



Enfin, s'agissant du risque minier, le centre-bourg et le quartier Sainte-Madelaine, situé immédiatement au Sud, sont affectés des mêmes aléas que le lotissement du plan (v. ci-dessous, les zones arrondies encadrées de noir) :



Il faut tirer les conséquences de ce constat : **le lotissement du Plan n'est pas davantage exposé aux risques naturels prévisibles que les autres secteurs placés en zone Ud.**

Son classement en zone Uj – quasiment inconstructible – n'est donc aucunement justifié. À l'inverse, d'autres quartiers sont classés en zone constructible alors qu'ils sont affectés par un niveau de risque élevé : c'est notamment le cas du quartier Sainte-Madeleine, Saint-Victor ou Les Cantons.

En établissant un tel zonage, la commune a donc commis une erreur manifeste d'appréciation qui devra être corrigée.

IV – La méconnaissance des objectifs du droit de l'urbanisme

EN DROIT,

Aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ; (...)

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme. »

L'article L. 101-2-1 du même code dispose par ailleurs :

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés (...). »

Faisant application d'une décision du Conseil constitutionnel statuant sur la constitutionnalité de la version antérieure de ces dispositions³, le Conseil d'État a jugé que :

« par sa décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, le Conseil constitutionnel a jugé que ces dispositions n'étaient pas contraires aux articles 34 et 72 de la Constitution sous réserve qu'elles soient interprétées comme imposant seulement aux auteurs des documents d'urbanisme d'y faire figurer des mesures tendant à la réalisation des objectifs qu'elles énoncent et que, en conséquence, le juge administratif exerce un simple contrôle de compatibilité entre les règles fixées par ces documents et les dispositions précitées »

(CE, 6 novembre 2015, n°372531, M. B. A. c./ Commune de Porto Vecchio)

Cette compatibilité est naturellement appréciée « à l'échelle de l'ensemble du plan, et non de la seule zone à urbaniser » éventuellement identifiée au sein du règlement graphique (v. en ce sens TA de Rennes, 18 mars 2024, n°2102253, Commune d'Hirel).

EN L'ESPÈCE,

Comme cela a été démontré *supra*, le projet ne permet pas de lutter contre l'étalement urbain et de réduire l'artificialisation des sols.

Pris dans sa globalité, il porte donc atteinte aux objectifs du droit de l'urbanisme, tels qu'ils sont définis par les dispositions précitées.

Il devra donc évoluer pour ce motif.

³ L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme

V – L'atteinte au droit de propriété résultant des règles imposées

EN DROIT,

Aux termes de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 :

Article 2

« Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression. »

Article 17

« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »

Aux termes de l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales :

« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens.

Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. (...) »

La valeur juridique supérieure conférée au droit de propriété implique une exigence de proportionnalité dans la définition des règles d'urbanisme.

En effet, le Conseil d'État a jugé :

Ces règles « doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. »

(CE, 14 juin 2021, n°439453, SCI des Sables)

C'est d'autant plus vrai lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, l'inconstructibilité en zone urbaine ne s'accompagne d'**aucune garantie pour les propriétaires concernés** – et en particulier, d'aucun droit de délaissement leur permettant de contraindre la commune à acquérir, au prix du marché, les parcelles ainsi grevées.

C'est la raison pour laquelle le juge administratif considère que :

« si (...) les auteurs d'un PLU peuvent légalement, à l'intérieur d'une zone urbaine, isoler des secteurs inconstructibles, à raison de la présence de terrains cultivés ou de la création d'emplacements réservés et fixer, en vertu du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, des prescriptions afin d'assurer la préservation de secteurs à protéger ainsi que des éléments de paysage qu'ils ont identifiés, lesdites dispositions ne permettent pas de créer une servitude générale et absolue non aedificandi affectant une parcelle ou un groupe de parcelles au sein de zones

urbaines, lesquelles sont par nature constructibles et n'ont pas pour objectif d'assurer la protection de la qualité des sites qui échoit à l'institution de zones naturelles »

(CAA Marseille, 17 octobre 2013, n°11MA03223, M. W. et a. ; v. aussi CAA Paris, 30 janvier 2001, n°97PA03449, Commune Guignes-Rabutin et CAA Lyon, 13 mars 2018, n°16LY02973, Commune de Chabeuil)

EN L'ESPÈCE,

En créant les zones Uj et Uja, la commune a, de fait, institué une interdiction générale et absolue de construire, affectant indifféremment un grand nombre de parcelles pourtant bâties et situées en zone urbaine.

Ce faisant, elle a méconnu le droit de propriété des propriétaires concernés.

Le projet devra donc évoluer pour permettre l'instauration de règles d'urbanisme proportionnées aux objectifs poursuivis par le projet.

CONCLUSION

L'association syndicale libre des propriétaires (ASLP) du lotissement « Le Plan de la Sainte-Baume », prise en la personne de Mme PERONI, son représentant légal, domiciliée au 206, allée des Cèdres, 83640 Plan d'Aups Sainte-Baume ;

Monsieur Patrick **BEEARHALTER**, Monsieur Thierry **BELABAL**, Monsieur Guy **KINADJIAN**, Madame Anne-Sophie **MATHIEU**, Monsieur Claude **PERONI** et Madame Monique **PERONI**, Madame Lucie **RADISSON**, Marie-José **ANDRIEUX**, tous résident sur la commune de PLAN D'AUPS LA SAINTE BAUME, dans le quartier du Plan :

Demandent à Madame le commissaire-enquêteur de :

- **PRONONCER UN AVIS DÉFAVORABLE** au projet de révision de plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Plan d'Aups La Sainte-Baume, prescrit par délibération du conseil municipal n°58.22 du 25 novembre 2022 et arrêté par délibération du conseil municipal n°41.24 du 16 septembre 2024 ;

Fait à Marseille, le mercredi 19 février 2025

**Pour l'ASLP et les exposants,
Leurs Conseils,**

Me Alain XOUAL

Me Emmanuel RAVESTEIN