



Département des Bouches-du-Rhône

Département des Bouches du Rhône

MAIRIE DE PARADOU
13520

Réponses au Procès-Verbal de synthèse d'enquête publique

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

Enquête publique

du 27 octobre 2017 au 26 novembre 2017

Commissaire enquêteur Didier SCHMIDT

- Réponses aux observations thématiques du commissaire enquêteur
- Réponses aux observations des administrés
- Annexes :
- Avis du SCOT en date du 02 octobre 2017
- Convention entre la commune du Paradou et l'Etablissement Public Foncier (EPF)
- Etude du CAUE Mas Piquet
- Courrier du PNRA suite aux observations de l'enquête publique

Le 14 décembre 2017

Pascale LUCAS

Maire



Réponses aux observations thématiques de l'enquête publique

Il semble utile de rappeler en introduction le caractère singulier de la révision du Plan Local d'Urbanisme du Paradou.

L'objectif de ce PLU, porté par la municipalité depuis son élection, partagé par les participants des ateliers citoyens et retranscrit dans le PADD, est entièrement tourné vers l'intérêt général et vers une tentative de réparation des erreurs extrêmement néfastes du passé en termes de planification de l'urbanisme, induites par le Plan Local d'Urbanisme de 2006 et sa mise en œuvre.

Cet objectif ne peut que se traduire que par des dispositions assez radicales et systématiques sans pour autant pouvoir corriger les « coups partis ».

La volonté de revenir sur des aspects beaucoup moins permissifs ne tient pas de la rigueur du PLU arrêté mais plutôt des largesses abusives autorisées précédemment.

Ce n'est donc pas le PLU en projet qui est contraignant mais le PLU précédent qui n'aurait jamais dû offrir de telles possibilités, de tels droits à construire.

Principe de maîtrise de la production de logements dans des limites proches du centre du village

Une des premières mesures consiste **à rester au plus près des secteurs le plus densément urbanisés qui comportent déjà des potentiels de construction permettant de répondre aux besoins de production de logements de la commune indiqués dans le PADD.**

Il en va des finances de la commune, comme du fonctionnement des équipements ou du calibrage des voiries. Il en va bien sûr de la qualité de vie des habitants, qui risquent de quitter la commune si l'environnement pour lequel ils se sont installés ici se dégrade davantage et si les équipements ne suivent pas.

Aussi, non seulement il est important d'être au plus près du tissu urbain mais en plus, il serait inopportun de venir combler les « vides urbains », vides qui sont caractéristiques du village du Paradou, et nécessaires, et qu'on ne peut pas forcément qualifier de « dents creuses ».

En effet, une des singularités de Paradou vient de la forme du village déjà disloqué avant le PLU, et dont le caractère multipolaire s'est encore accentué avec le PLU.

De fait, la notion de dent creuse et de densification n'a pas le même sens qu'ailleurs.

Il est évident que la réparation d'un urbanisme excessif ne peut passer que par des mesures de « rognage » au plus près du tissu bâti dense actuellement.

Il est évident également qu'il faut modifier l'image de la commune par des quartiers en entrée de village qui soient plus qualitatifs que les actuelles zones de pavillons, dont l'organisation et les formes sont déconnectées de l'identité bâtie des Alpilles.

C'est dans ce but que la commune, à travers sa révision de PLU, a souhaité marquer des limites à l'urbanisation pour les 10 prochaines années, afin de s'attacher à améliorer la qualité urbaine sur des espaces où des investissements restent encore à faire (réseaux, voiries, modes doux, équipements publics, ...) avant, d'aller plus loin. Cependant, le document d'urbanisme étant de fait évolutif, il est envisageable que les espaces partiellement bâtis, situés à l'extérieur des espaces densifiables dans ce PLU, puissent l'être quand les objectifs de cette révision auront été atteints.

Ces principes permettent d'expliquer :

- Des évolutions mesurées, sous forme d'extension, dans les espaces avec une plus faible densité de bâti. Ces espaces (en zone NH et/ou UD), excentrés du cœur du village sont souvent soumis aux risques, parfois concernés par une appellation d'origine protégée.
Une erreur de zonage a été mise en évidence par l'enquête publique entre la zone UB et UC au sud de l'avenue de la vallée de Baux. Ce secteur sera remis en zone UC.
- Le positionnement des limites qui tient compte des caractéristiques bâties des différents espaces : densité, qualité paysagère, risques, éloignement du cœur de village, et ont été mises en lien avec les capacités résiduelles de ces espaces. Si ces derniers s'ouvraient à l'urbanisation, l'objectif de maîtriser la croissance démographique serait encore plus difficile à tenir.
- Des espaces de respiration nécessaires, en particulier dans le tissu urbain avec les zones Np et UV. Secteurs qui ont des caractéristiques naturelles à maintenir pour éviter d'artificialiser l'ensemble des espaces déjà fortement urbanisés.

Protection du patrimoine végétal et des mas d'intérêt local

La commune du Paradou apporte une attention particulière à la protection de son patrimoine bâti et végétal.

L'identification de haies a été réalisée au titre du L151-19 et L151-23 du CU pour la protection des paysages et des continuités écologiques. De plus l'article 13 de chaque zone stipule : « Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver des plantations existantes. »

La commune a instauré un périmètre de 50m de protection autour des mas identifiés au titre du L151-19 du CU sur les planches graphiques. Les dispositions de protection seront explicitées dans le document soumis à approbation. En effet, ce périmètre n'engendre pas d'inconstructibilité mais encadre la constructibilité pour ne pas détériorer l'environnement direct du mas. Ainsi, le règlement sera complété afin d'autoriser les annexes et extensions des mas dans des volumes et surfaces réglementés.

Le règlement de la zone UV sera corrigé suite à une observation sur la vocation de la zone qui est espaces verts et jardins (sous-entendu « publics ou privés »).

Des procédures de justice en cours

Plusieurs autorisations du droit des sols, instruites sous le régime du PLU de 2006 sont en attente de décisions de justice. La commune a fait le choix de poursuivre sa procédure de révision de PLU en prenant une position volontariste sur les différents secteurs évoqués, en cohérence avec le parti défendu dans le cadre des procédures contentieuses.

Si les décisions de justice sont rendues entre l'arrêt et l'approbation, le PLU sera modifié avant approbation. Si elles sont rendues après l'approbation, le document de PLU évoluera pour intégrer les éventuelles modifications induites.

Des erreurs de forme

Les erreurs de forme seront corrigées avant l'approbation du PLU.

Sur la cohérence entre le PADD, le SCOT et le PLU

Le SCOT du Pays d'Aries a été arrêté le 24 février 2017. L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2017 jusqu'au 9 octobre 2017.

L'avis du SCoT du Pays d'Arles, sur le PLU arrêté du PARADOU est favorable (délibération n°2017.039 du conseil syndical du 02 octobre 2017), sur la base du SCoT arrêté.

De plus, le rapport entre un SCoT et un PLU est un rapport de compatibilité et non de conformité. Il s'agit donc de prendre en compte l'orientation générale donnée au SCOT par ses auteurs, et de s'assurer qu'un projet ne le compromettra pas.

Observations du commissaire enquêteur

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

Cette zone est une erreur de zonage qui sera corrigée (il fallait lire zone UC).

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

L'objectif de 110 logements du PADD est en cohérence avec les OAP mais ne tient pas compte des procédures en cours.

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

Le PLU n'a pas pour vocation d'animer les zones agricoles. Cependant, la commune, assistée de la Chambre d'agriculture et de la SAFER, souhaite développer l'animation de ces secteurs (création d'une commission agriculture, ZAP...)

- Quelles sont les justifications des zones agricoles situées à l'est du village, à la frontière de Paradou et Maussane, dents creuses d'une zone UC ?

Ce secteur n'est pas considéré comme une dent creuse mais plutôt une zone de respiration entre les deux villages. La commune a souhaité harmoniser son zonage avec la commune voisine de Maussane de part et d'autre du chemin du Touret.

RDV Commissaire Enquêteur	Remarques
<p>1. M ARLLOT/BARALE Maître BECQUEVORT</p>	<p>Conteste zone NH, souhaite passer en zone UD</p>
<p>2. M PRIAULET Alain M SCARSELLI M DE LA ROSA</p>	<p>Dent creuse sur la voie Aurélienne. Conteste zone NP. Projet de lotissement (15 lots).</p>
<p>3. M CANTELE Baptiste</p>	<p>Conteste zone UD, dent creuse.</p>
<p>4. M HAAS Gerhard</p>	<p>Conteste zone NH, souhaite passer en zone à bâtir.</p>
<p>5. Mme CHASSAGNE Christine</p>	<p>PC FUSAT accordé sur future zone A ?</p>
<p>6. M SCHNEEP</p>	<p>Demande à ce que la commune justifie de façon cohérente la zone NH</p>

Réponse Commune

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.

En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Enfin, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état du 23 mai 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).

Ces parcelles ne peuvent pas être considérées comme dent creuse au vu du futur PLU.

En effet, elles correspondent à une coulée verte, dite à « pas japonais », qui permet une continuité écologique nord sud essentielle, puisqu'elles sont les seules parcelles encore vierges dans ce secteur (voir carte PADD + Rapport de présentation évaluation environnementale).

Ces parcelles sont recouvertes d'un peuplement végétal en devenir qui correspond au petit bois lui faisant face au nord.

Elles peuvent être considérées comme un espace de respiration dans le cadre du changement climatique et une zone d'absorption des eaux (zone inondable de ruissellement aléa faible) dans une zone déjà très densifiée.

Voir courrier du PNRA joint en annexe.

Le choix de zonage UD est justifié par l'éloignement du centre et l'exposition plus importante aux risques.

Ces zones sont considérées comme des réserves foncières vouées à être densifiées par la suite.

La commune reconnaît sa vocation urbaine mais souhaite maîtriser son développement en préparant le « coup d'après ».

Par ce choix la commune affirme son souci de maîtrise de l'accroissement de la population du village et de consommation d'espace.

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.

En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Enfin, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état du 23 mai 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).

L'enquête publique sur le PLU n'a pas pour vocation de répondre à des soucis de droit des tiers.

La zone A, en limite avec la commune de Maussane, a été décidée afin d'harmoniser le zonage de part et d'autre du chemin du Touret, la commune de Maussane ayant classé ce secteur en zone A et N.

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.

En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Enfin, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état du 23 mai 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).

7. Mme BOURGEON	Pourquoi la parcelle AA 122 est inconstructible ?
8. Mme BEYDON Mia	Souhaite faire classer 3 arbres
9. Famille COSP	Conteste zone NH. Créé des inégalités entre leurs enfants (succession)
10. Mme RATYE Françoise	Souhaite louer un terrain à la Commune
11. M RATYE Georges	Souhaite des réponses à ses nombreux courriers. Conteste zonage. Souhaite faire classer le Mas d'Escanin. ETC... p10 et 11
12. M VANCAYSEELE Raymond	Souhaite une réponse favorable à son courrier pour rester en zone à bâtir. Affirme que les réseaux sont présents.
13. Mme DE MAC MAHON M BOSCH (ARCHI) M SEISSON (GEOMETRE) Maitre GUINOT (AVOCAT)	Souhaite que l'OAP du Mas soit corrigée : ER n°12 mal placé ? Définition des 50 m ? Zone UV ? Ne peut pas être définie par un espace « public » sur un terrain privé. Conteste la nécessité de logements intermédiaires dans les Alpilles. Pourquoi OAP uniquement sur la propriété de Mme DE MAC MAHON ? Discrimination ?

<p>Cette parcelle, en continuité avec la zone N, est un espace ouvert créant le lien nord sud de la coulée verte dite « à pas japonais ».</p> <p>Elle est irriguée par le canal ce qui justifie son classement en zone A.</p> <p>Enfin, elle représente un poumon vert dans une zone de tourisme où les réseaux sont déjà saturés.</p> <p>Voir courrier du PNRA joint en annexe.</p>
<p>Le PLU n'a pas pour vocation de protéger les arbres mais la commune félicite la prise de position de l'administré et ne peut que l'encourager à protéger ses arbres.</p>
<p>Parcelle en limite de zone.</p> <p>Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.</p> <p>En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.</p> <p>Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.</p> <p>Enfin, la commune rappelle que le PLU a été pensé dans l'intérêt collectif et qu'il n'a pas vocation à répondre à des problèmes de succession.</p>
<p>La commune remercie l'administré, mais n'a pas de besoin pouvant correspondre à cette proposition à ce jour.</p>
<p>Concernant les parcelles AO 46 et 47, la commune a déjà répondu à l'administré par un courrier en date du 19 septembre 2016. Il est consultable en page 30 du PV de synthèse d'enquête publique.</p> <p>Concernant la parcelle AP 205, elle constitue la limite de l'urbanisation de ce secteur. Elle est impactée par le risque inondation aléa modéré et n'est pas desservie par les réseaux.</p>
<p>Parcelle en limite de zone.</p> <p>Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.</p> <p>En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.</p> <p>Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.</p>
<p>L'ER n°12 va être corrigé et replacé correctement sur le document graphique.</p> <p>Le périmètre de 50 m entourant les mas remarquables (article L151-19 du CU) sera défini de façon plus claire au sein du règlement.</p> <p>La commune rappelle que ces cercles n'ont pas pour vocation d'interdire la constructibilité mais bien d'accompagner celle-ci par un règlement spécifique afin de garantir le maintien de son patrimoine bâti.</p> <p>Le règlement de la zone UV sera corrigé pour être en cohérence avec sa vocation (espace vert et jardin).</p> <p>Le choix de logements intermédiaires, imposés par le SCOT, se justifie par une forte demande de ce type de logements sur la commune et la proximité du centre village pour accueillir cette nouvelle population (personnes âgées ou jeunes ménages).</p> <p>Il est apparu lors des ateliers citoyens qu'il était nécessaire de faire le lien entre les « anciens quartiers » et les « nouveaux quartiers ». Ainsi, la localisation centrale de ces parcelles s'est révélé l'occasion de créer ce lien au moyen d'une OAP de qualité.</p> <p>Enfin, il est rappelé que les Berges du gaudre (zone UV) sont déjà inconstructibles à ce jour (recul de 8 mètres par rapport au risque inondation) et qu'elles contribuent à une continuité écologique, un espace de respiration en relation avec les zones fortement urbanisées à l'est du gaudre.</p>

14. Mme ROUVIERE Marlène	En procédure avec la Commune sur le lotissement retiré en 2014 pour 42 lots. Souhaite conserver les mêmes droits d'occupation du sol qu'au PLU 2006. N'est pas d'accord avec l'OAP du Sambuc.
15. M QUENIN Vincent	Souhaite que le zonage UB concerne la parcelle AP58 dans son intégralité et la parcelle AP 221a (parking lié au commerce)
16. Mme LICARI Pascale	Demande classement d'un chêne centenaire (AB 71)
17. M VAN INNIS	Conteste zone NH
18. Association de défense du patrimoine et du cadre de vie du Paradou- M RIGNY	Conteste zonage global (zone NH, UD...) Incohérence PLU/SCOT
19. M SIMAR Philippe	Conteste zone NH
20. M CANTELE Joël	PLU non adapté au Paradou

Le PLU n'a pas pour vocation de répondre aux procédures en cours.
Le choix de l'OAP sur ce secteur affirme le parti pris de la commune d'une urbanisation de qualité afin de « réparer » l'urbanisation à outrance permise par l'ancien document d'urbanisme.
Le PLU sera remis en conformité à l'issue des procédures si nécessaire.

La commune travaille actuellement à un projet de règlement afin d'autoriser l'extension du restaurant tout en protégeant la vocation du bâtiment existant afin d'éviter tout changement de destination.
A ce jour le restaurant présente une surface de commerce d'environ 400 m² sur une parcelle de 670 m² (AP58) et une emprise au sol d'environ 350 m².

Le PLU n'a pas pour vocation de classer des arbres.

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.

En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Enfin, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état du 23 mai 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.

En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Enfin, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état du 23 mai 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).

Le choix de zonage UD est justifié par l'éloignement du centre et l'exposition plus importante aux risques.

Ces zones sont considérées comme des réserves foncières vouées à être densifiées par la suite.

La commune reconnaît sa vocation urbaine mais souhaite maîtriser son développement en préparant le « coup d'après ».

Par ce choix la commune affirme son souci de maîtrise de l'accroissement de la population du village.

La commune rappelle qu'elle a reçu un avis favorable du SCOT en date du 02 octobre 2017, après arrêt du PLU, joint au présent document.

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle.

En effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle, en effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.

Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant

21. M JOUMOND Emile	Demande à réduire le cercle de protection de 50 mètres autour du Mas Piquet, les haies protégeant naturellement le bien.
22. Mme PRIAULET épouse BOURGEON	Souhaite voir sa parcelle passer constructible (secteur Bourgeac)
23. M et Mme BUCHWALTER M PHILIPPE Yves et M et Mme LAGET	Souhaite conserver leur droit à bâtir en Zone UD (secteur Burlande)
24. M NOSSEN Dante et Jany	Souhaite pouvoir bâtir en zone UD
25. M CHIDEKH Smail et Mme KLEIN A Marie	Observation concernant le zonage d'assainissement

COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.

Enfin, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état en date de 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).

Le choix de zonage UD est justifié par l'éloignement du centre et l'exposition plus importante aux risques.

Ces zones sont considérées comme des réserves foncières vouées à être densifiées par la suite. La commune reconnaît sa vocation urbaine mais souhaite maîtriser son développement en préparant le « coup d'après ».

Par ce choix la commune affirme son souci de maîtrise de l'accroissement de la population du village et de consommation d'espace

Il est rappelé que la loi ALUR a supprimée les surfaces minimums de terrain et les COS, ainsi, ouvrir la zone NH à l'urbanisation présenterait le risque de la voir se densifier à la façon de la voie Aurélienne. Compte tenu de la qualité remarquable du site Arcade/Brunelly, la commune a fait le choix de préservée cette zone de toute densification non maîtrisée.

Le périmètre de 50 m entourant les mas remarquable est défini par l'article L151-19 du CU et ne saurait être réduit.

Il sera défini de façon plus claire au sein du règlement.

La commune rappelle que ces cercles n'ont pas pour vocation d'interdire la constructibilité mais bien d'accompagner celle-ci par un règlement spécifique afin de garantir le maintien de son patrimoine bâti.

Cette parcelle, en continuité avec la zone N, est un espace ouvert créant le lien nord sud de la coulée verte dite « à pas japonais ».

Elle est irriguée par le canal ce qui justifie son classement en zone A.

Enfin, elle représente un poumon vert dans une zone de tourisme où les réseaux sont déjà saturés.

Le choix de zonage UD est justifié par son éloignement du centre et l'exposition plus importante aux risques.

Ces zones sont considérées comme des réserves foncières vouées à être densifiées par la suite.

La commune reconnaît sa vocation urbaine mais souhaite maîtriser son développement en préparant le « coup d'après ».

Par ce choix la commune affirme son souci de maîtrise de l'accroissement de la population du village et de consommation d'espace.

Le choix de zonage UD est justifié par son éloignement du centre et l'exposition plus importante aux risques (inondation modéré et résiduel pour ces parcelles).

Ces zones sont considérées comme des réserves foncières vouées à être densifiées par la suite.

La commune reconnaît sa vocation urbaine mais souhaite maîtriser son développement en préparant le « coup d'après ».

Par ce choix la commune affirme son souci de maîtrise de l'accroissement de la population du village et de consommation d'espace.

Concernant les droits acquis par le biais de la division foncière accordée en date du 14 novembre 2014, il rappelle que cette autorisation avait une validité de trois ans prorogeable deux ans sur demande du pétitionnaire dans les deux mois précédent l'expiration de celle-ci, soit cinq ans au total après demande.

Les conjoints Nossen n'ayant pas fait valoir leur droit dans les délais, l'autorisation est caduque.

Voir réponse de la CCVBA

26. Mme PIQUET Véronique	Conteste le cercle de protection des Mas et regrette le manque de concertation de la commune.
27. Mme ROUX	Souhaite connaître le devenir du projet de lotissement au droit de sa propriété et des haies de cyprès voisines
28. M LEGRAND Pierre	Souhaite voir modifiée l'OAP du Sambuc Nord pour centrer la constructibilité sur ses parcelles et diminuer la voie d'accès
29. M AUBERT Frédéric	Conteste zone NH. Souhaite que la commune retire son sursis à statuer et instruisse son permis de construire
30. M PUECH Jean Louis	Considère sa parcelle en zone UD comme dent creuse (secteur Burlande)

RAPPEL SCOT (issu du DOO)

Paradou est considéré comme village au sein des Alpilles pour le SCOT.

Il est attendu sur l'entité bourg et villages des Alpilles (9 communes concernées) une production Le SCOT prévoit un accroissement de la population s'élevant à 1% pour l'entité Alpilles et une d P 48 du DOO, il est clairement indiqué de limiter le développement de l'habitat diffus.

Le type d'habitat attendu dans les Alpilles devra être décomposé comme suit : 10% de collectif P 105 du DOO, risque incendie à intégrer.

P 122 du DOO, qui concerne la charte PNRA, « préserver les zones AOC » (secteur Burlande/Arc

Le périmètre de 50 m entourant les mas remarquable (article L151-19 du CU) sera défini de façon plus claire au sein du règlement.
La commune rappelle que ces cercles n'ont pas pour vocation d'interdire la constructibilité mais bien d'accompagner celle-ci par un règlement spécifique afin de garantir le maintien de son patrimoine bâti.
Par ailleurs, Mme PIQUET a été reçue le 4 mars 2017 par Mme le Maire et son élue en charge de l'urbanisme, un dossier d'étude préparatoire réalisé par le CAUE lui a été remis en cohérence avec sa demande de division (document joint en annexe).

Procédure en cours au niveau du tribunal administratif avec la société Hectare.
Dans le projet de lotissement deux haies seraient conservées.
Le PLU sera remis en conformité à l'issue des procédures si nécessaire.

Le choix de l'OAP sur ce secteur affirme le parti pris de la commune d'une urbanisation de qualité afin de « réparer » l'urbanisation à outrance permise par l'ancien document d'urbanisme.
La commune rappelle que l'OAP est un document de programmation évolutif et qu'un travail avec les propriétaires ou les futurs investisseurs sur la zone sera effectué afin de définir précisément le devenir de celle-ci.
Une convention en ce sens a été passée avec l'EPF (voir document joint).

Le choix de zonage NH est justifié par une faible densification de la zone et la qualité des paysages environnants à dominante naturelle, en effet, ce secteur se trouve en limite de la zone protégée au titre du PNRA.
Bien que la loi ALUR ait offert aux propriétaires de la zone des droits plus importants en supprimant COS et surface minimum, peu de permis de construire (3 permis accordés sur 12 déposés entre 2014 et 2017) ont pu être accordés parce que le renforcement des réseaux dans ce secteur serait nécessaire pour permettre sa densification.
De plus, le secteur est soumis aux risques, et notamment au risque feu (voir porté à connaissance de l'état en date de 2014, tome 2, annexes diverses, document 5.1.2).
Concernant la décision de sursis à statuer opposé au permis de construire de M Aubert, la commune lui rappelle que son dossier pourra être instruit, suite à sa demande, après l'approbation de la révision du PLU.

Le choix de zonage UD est justifié par son éloignement du centre et l'exposition plus importante aux risques (inondation modéré et résiduel pour ces parcelles).
Ces zones sont considérées comme des réserves foncières vouées à être densifiées par la suite.
La commune reconnaît sa vocation urbaine mais souhaite maîtriser son développement en préparant le « coup d'après ».
Par ce choix la commune affirme son souci de maîtrise de l'accroissement de la population du village et de consommation d'espace.

de 184 logements par an, soit plus ou moins 21 logements par an et par commune.
densité de 15 à 20 logements à l'hectare.

. 30% d'intermédiaire et d'individuel groupé et 60% d'individuel.

ade concerné- voir PADD).

CONSEIL SYNDICAL DU 02 OCTOBRE 2017

2017.039 – REVISION GENERALE DU PLU VALANT ELABORATION DU PLU DU PARADOU – AVIS
SUR LE PROJET DE PLU ARRETÉ PAR DÉLIBÉRATION COMMUNALE DU 7 JUIN 2017

Nombre de conseillers en
exercice : 24 sièges

Suffrages:
24 présents dont
Suppléants : 2
Absents : 2
Procurations : 0
Pour : 24
Contre : 0
Abstention : 0

Etaient présents :

ACCM : Monsieur Roland CHASSAIN, Monsieur Guy CORREARD, Monsieur Bernard DUPONT, Monsieur Nicolas KOUKAS, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Madame Nora MEBAREK, Monsieur Jacky PICQUET, Monsieur Mohamed RAFAÏ, Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Dominique TEIXIER, Monsieur Claude VULPIAN,

CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Madame Pascale LICARI, Monsieur Jean MANGION,

TPA : Monsieur Luc AGOSTINI, Monsieur Christian CHASSON, Monsieur Jean-Louis ICHARTEL, Monsieur Jean-Paul LAUGIER (suppléant), Monsieur Michel LOMBARDO (suppléant), Monsieur Jean-Martin MARTIN TEISSERE, Monsieur Bernard REYNES, Monsieur Guy ROBERT

Etaient excusés : Monsieur Max GILLES, Monsieur Michel PECOUT

Etait également présent : Monsieur Pierre VETILLART

Secrétaire de séance : Monsieur Nicolas KOUKAS

Rapporteur : Monsieur Michel FENARD,

S/PREFECTURE D'ARLES

05 OCT. 2017

ARRIVEE

Par courrier du 15 juin 2017, la commune du Paradou a adressé son projet de PLU, arrêté par délibération le 7 juin 2017, au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles. Le PETR dispose de trois mois à compter de la réception de ce courrier pour émettre son avis sur ce projet de SCOT, en tant que Personne Publique Associée.

Le projet de PLU a été élaboré dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en intégrant notamment les dispositions relatives aux lois dites Grenelle 2 et Alur.

Le projet de PLU est composé d'un PADD, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement avec les documents graphiques correspondant et d'un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale.

Le projet défini dans le PADD vise une stratégie de territoire raisonnée pour «réparer» certains dysfonctionnements issus du développement très expansif du dernier PLU et garantir un urbanisme durable à long terme, répondant aux enjeux du territoire du Pays d'Arles.

Ainsi, le projet retient une hypothèse de 0,60% de croissance démographique moyenne annuelle, ce qui correspond à l'accueil de 170 habitants nouveaux, soit 2.370 habitants à l'horizon 2030. Il s'agit de poursuivre l'accueil de population sans saturer les capacités des quartiers et des équipements. Il prévoit la production d'une centaine de nouveaux logements pour l'accueil des nouveaux habitants, en prenant en compte le desserrement des ménages.

Il s'agit de limiter l'étalement urbain en favorisant l'intensification du tissu urbain sur les terrains non bâtis ou peu bâtis de l'enveloppe urbaine, de limiter l'extension urbaine et de maîtriser ses opérations d'ensemble qualitatives portées à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet de PLU comporte deux secteurs faisant l'objet d'OAP. Le Meindray qui est un délaissé agricole et le secteur du Mas correspondant à une parcelle bordée par le cours d'eau de la roubine de Tronflette. Le projet s'appuie sur la volonté de préserver un réseau d'espaces ouverts variés à l'intérieur du tissu urbain permettant de constituer un réseau d'espaces publics à l'échelle du quartier et du village tout en proposant de la constructibilité aux marges des quartiers existants.

Le projet de PLU fixe une densité nette moyenne de 20 logements à l'hectare, voire de 50 logements à l'hectare dans le secteur OAP du Mas. Il s'agit de faciliter les parcours résidentiels en introduisant dans le panel de l'offre des petits logements accessibles.

Le projet de PLU met l'accent sur le maintien des espaces ouverts constituant une trame d'espaces collectifs ou communs à aménager en lien avec les zones à urbaniser limitrophes. Ils seront notamment le lieu privilégié d'implantation d'équipements sportifs et de loisirs pérennes et démontables.

En matière de développement économique, le projet de PLU comporte un linéaire de protection de la diversité commerciale au niveau de l'avenue Jean Bessat dans le centre ancien et le maintien de la vocation touristique de Bourgeac en autorisant uniquement les extensions mesurées des constructions à usage d'hébergement hôtelier.

L'agriculture est un axe fort du projet de PLU. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisées. Il s'agit également de remettre en culture certains espaces précédemment dédiés à l'urbanisation.

Le projet de PLU vise également un objectif de réduction de la consommation d'espaces observée sur les dix dernières années. Les objectifs de consommation d'espace pour l'habitat sont d'environ 4 ha. La zone urbaine augmente du fait de l'extension de l'enveloppe urbaine aux zones à urbaniser du PLU précédent.

Le bilan de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers est positif. Le projet de PLU se traduit par :

- L'augmentation de 4 ha de la zone urbaine par rapport au PLU précédent
- L'augmentation de la zone agricole d'environ 29 ha soit 62% de la superficie communale, par la restitution de certaines zones à urbaniser,
- L'augmentation d'environ 45% de la zone naturelle par rapport au document précédent du fait de certaines zones urbaines peu denses ou à urbaniser devenues des zones naturelles afin d'en limiter la constructibilité.

En outre, le projet de PLU contribue à la transition énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique. Notamment, le règlement de PLU a repris les actions du Plan Climat Air Energie Territorial 2015-2021 du Pays d'Arles : prise en compte de l'environnement dans l'architecture en optimisant le potentiel énergétique des bâtiments, étude de mise en place de réseaux de chaleur lors de chaque opération d'aménagement d'ensemble, développement d'un parc photovoltaïque, développement et sécurisation des circulations douces.

En ce qui concerne la préservation et la valorisation des paysages, elles sont au cœur du projet tant dans leur dimension paysagère, architecturale ou hydraulique. Outre la traduction dans le projet de PLU de la Directive Paysagère Alpilles, il s'agit également de pérenniser le réseau hydraulique, les haies ou le patrimoine local.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

Au regard de l'évaluation environnementale, les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU seront globalement positives en proposant une nette augmentation des espaces à vocation agricole ou naturels et une nette diminution des territoires ouverts à l'artificialisation par rapport au PLU précédent.

En matière de risques, la commune a fait réaliser un zonage pluvial annexé au PLU qui a permis d'identifier les problèmes du réseau hydrographique et de pérenniser son bon fonctionnement. Elle a également actualisé le schéma directeur des eaux usées et de gestion des eaux pluviales pour évaluer l'impact du fort développement des années précédentes et anticiper les besoins d'équipements complémentaires.

En ce qui concerne la biodiversité et les continuités écologiques, le projet de PLU propose de travailler à une restauration des échanges entre le Nord et le Sud du territoire, aujourd'hui mis à mal par le développement rapide de la tâche urbaine. Il s'agira notamment d'agir sur les circulations des chemins d'eau en limitant leur imperméabilisation et de préserver le foncier agricole support de biodiversité.

Ces éléments traduisent une approche positive du projet de territoire à travers le projet de PLU, étant observé que le PETR doit par ailleurs se prononcer plus particulièrement sur les demandes de dérogations en vue de l'ouverture à l'urbanisation présentée par la commune de Paradou dans le cadre de son projet de PLU.

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU devra bien s'articuler avec le SCOT du Pays d'Arles une fois que ce dernier sera approuvé et entré en vigueur.

Considérant que le projet de PLU s'inscrit à son échelle dans les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme auxquels les SCOT doivent également se conformer,

Considérant, les conclusions de l'évaluation environnementale sur les effets de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de gestion du risque inondation, de gestion des eaux pluviales, de préservation de la ressource en eau, de préservation des espaces naturels et forestiers, de la biodiversité, des continuités écologiques, de préservation des paysages et d'impact sur les espaces agricoles.

Considérant le bilan en terme de consommation d'espaces, positif en ce qui concerne notamment les espaces agricoles et naturels.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 – DONNER un avis favorable sur le projet de PLU de la commune du Paradou.

LA DELIBERATION SOUMISE AU VOTE EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES.

Le Président



DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 27 juin 2017

POINT N° 5.17. DE L'ORDRE DU JOUR

Délibération n° 2017/ 38

**Objet : Commune de PARADOU (13)
Convention habitat à caractère multi-sites**

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme et notamment les articles L.213-3 et L.321-1 à L.321-13,

Vu le décret n°2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 Décembre 2001 portant création de l'Etablissement Public Foncier Provence – Alpes - Côte d'Azur,

Vu la délibération n°2015-43 du Conseil d'Administration du 20 juillet 2015 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions pour la période 2016-2020,

Vu la délibération n°2016-43 du Conseil d'Administration du 30 novembre 2016 actualisant le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Provence – Alpes - Côte d'Azur,

Vu la délibération n°2015-31 du Conseil d'Administration du 15 juin 2015 portant sur la délégation par le Conseil d'Administration de l'exercice des droits de préemption et de priorité,

Vu le rapport de la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Provence – Alpes -Côte d'Azur relatif au dossier cité en objet,

**Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier,
sur proposition du Président**

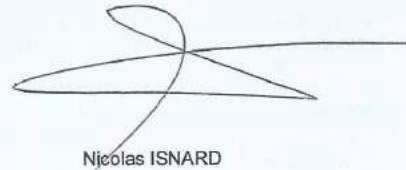
Approuve la convention habitat à caractère multi-sites annexée aux présentes,
Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier à signer ladite convention,
Autorise l'engagement financier de 3 000 000 € (trois millions d'euros) hors taxes,
Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier à conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation du site Meindray, en sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques correspondantes auprès de Monsieur Le Préfet du Département des Bouches du Rhône et solliciter les arrêtés concomitants au bénéfice de l'EPF PACA.

La Directrice Générale
de l'EPF PACA



Claude BERTOLINO

Le Président
du Conseil d'Administration




Nicolas ISNARD

29 JUIN 2017

Le Préfet de Région

Pour le préfet,
Le secrétaire général pour les affaires régionales



Thierry CHEFFEL



MAIRIE DE PARADOU
13520

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

013-211300886-20170906-2017-61-DE

Département des Bouches-du-Rhône

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/09/2017

CONSEIL MUNICIPAL DU
6 septembre 2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de Conseillers :	19
En exercice	18
Présents	13
Votants	16

Le Conseil Municipal de la commune du Paradou, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à 19 h 40, en salle polyvalente, sous la Présidence de Madame Pascale LICARI, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 1^{er} septembre 2017

PRÉSENTS Madame Pascale LICARI, Maire
Monsieur Jean-Denis SANTIN, Madame Brigitte VINCENTELLI, Monsieur Benoît VENNIN,
Madame Béatrice BLANCARD, Monsieur Marc VANCAYSEELE, Adjoint,
Monsieur Jean-Marie THOUVENOT, Madame Catherine BEDOT, Monsieur Pierre DUGUA,
Madame Frédérique JOMAIN-QUENIN, Madame Mélanie NOSSEN, Madame Aurélie DUMAS, Madame Corinne TEISSIER

POUVOIRS : Monsieur William CAYZAC à Monsieur Marc VANCAYSEELE
Monsieur Joël CANTELE à Madame Frédérique JOMAIN-QUENIN
Monsieur Michel LINTZ à Madame Corinne TEISSIER

ABSENTS EXCUSÉS Madame Pauline DELLIEU
Monsieur Christian PULH

2017-61 Urbanisme / Convention avec l'Etablissement Public Foncier PACA

Rapporteur Aurélie DUMAS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Créé en 2001, l'Etablissement Public Foncier PACA met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Il aide les collectivités à assurer la maîtrise foncière de leurs projets et constitue un accélérateur de projets capable de mobiliser des moyens d'acquisition et d'ingénierie foncière

Avant d'engager des acquisitions, L'EPF PACA accompagne les collectivités dans leur démarche de projet. Il s'attache à rendre une opération d'aménagement faisable et économiquement raisonnable et bénéficie, pour ce faire, des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières pour réaliser sa mission.

De son côté, la commune du Paradou a engagé la révision de son Plan local d'Urbanisme, afin notamment, de maîtriser son urbanisation par la mise en œuvre de projets d'aménagements d'ensemble sur plusieurs sites, au cœur du village. Elle souhaite également accompagner la création de logements mixtes par les équipements nécessaires (voirie et espaces publics) afin de préserver la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

C'est dans ce cadre et cet objectif que la commune souhaite conclure une convention de partenariat avec l'EPF PACA. Les modalités pratiques, juridiques et financières figurent dans le projet de convention annexé à la présente délibération.

Je vous propose, mes chers collègues, de bien vouloir,

AUTORISER Madame le maire à signer une convention de partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

La délibération mise aux voix est approuvée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Le Maire

Pascalie LICARI



CONVENTION HABITAT A CARACTERE MULTI-SITES N°1

Commune de PARADOU

(Département des Bouches-du-Rhône)

Entre

La Commune de Paradou représentée par son Maire, Madame Pascale LICARI, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

Et

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

Sommaire

Préambule	3
Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires	4
1 1. – Objet et définition de la convention	4
1 2. – Rôle des partenaires :.....	4
La démarche et les moyens d'intervention	6
Article 2. – Démarche d'intervention.....	6
2 1. L'identification des sites :.....	6
2 2. Validation des sites.....	7
Article 3. – La démarche d'acquisition.....	7
Article 4. – Intervention ultérieure	7
Article 5. – La démarche de cession	8
5 1. Cession à un opérateur.....	8
5 2. Conditions juridiques de la cession	8
5 3. Modalités de suivi du projet après cession.....	8
Les modalités pratiques.....	10
Article 6. – Transmission des données numériques	10
Article 7. – Dispositif de suivi de la convention	10
Article 8. – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA.....	10
Article 9. – Communication.....	11
Les modalités juridiques et financières.....	12
Article 10. – Financement des études.....	12
Article 11. – Montant de la convention	12
Article 12. – Durée de la convention	12
Article 13. – Détermination du prix de cession.....	12
Article 14. – Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours 12	12
14 1. Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	12
14 2. Cas de l'abandon d'un site d'intervention :	13
Article 15. – Contentieux.....	13
Article 16. – Annexes	13
Annexes.....	14
Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA	15
Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours.....	20

Préambule

PARADOU, commune de 1 853 habitants, est située au sud de la chaîne des Alpilles entre Arles à 17 km et Salon de Provence à 30 km. La ville est située dans la communauté de communes Vallée des Baux Alpilles, qui regroupe 27 957 habitants (2014), et dont la ville centre est Saint-Rémy de Provence (à 11 km). De par ce positionnement territorial, la commune bénéficie ainsi d'une dynamique de développement démographique et a subi une pression foncière importante dans la dernière décennie. Entre 2008 et 2014, la commune a gagné 500 habitants, soit une augmentation de population de 38%.

La commune est inscrite dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Alpilles qui regroupe 16 communes, appartenant à la communauté de communes Vallée des Baux Alpilles pour partie, ainsi qu'à la Métropole Aix Marseille Provence.

Victime de son attractivité, la commune de PARADOU est soumise à une forte pression foncière qui tend à exclure ses propres habitants aux revenus moyens dont les plus jeunes, les seniors et les décohabitants, notamment en raison de prix à l'acquisition. En outre, le quasi-monopole de constructions neuves en individuel au détriment du collectif ne permet pas de répondre à la demande des ménages au détriment des économies d'espace.

Durant la dernière décennie, la zone urbaine s'est considérablement développée et étendue par la construction de nombreux lotissements individuels, cela expliquant la conséquente augmentation de population.

Ces tensions du marché remettent en question la capacité du territoire à maintenir la diversité des ménages et à permettre aux familles et à leurs enfants de continuer à vivre dans le village, il s'agit donc d'y remédier en privilégiant une offre nouvelle de logements adaptée et diversifiée, tant en accession et locatifs sociaux qu'en accession à coûts maîtrisés.

En ce sens, et en termes de développement urbain, la Commune a engagé la révision de son PLU afin de maîtriser son urbanisation par la mise en œuvre de projets d'aménagements d'ensemble sur plusieurs sites en dent creuse au cœur du village. En particulier, un site stratégique d'environ 6 ha a été identifié en partie Est. La commune souhaite également accompagner la création de logements mixtes par les équipements nécessaires (voirie et espaces publics notamment) afin de préserver la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

La commune de PARADOU souhaite organiser et structurer la production de logements et notamment de logements aidés (dont locatifs sociaux), avec un objectif de réalisation sur le court et moyen terme afin de phaser et maîtriser l'urbanisation. C'est à ce titre que l'Etablissement Public Foncier PACA est sollicité.

Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF PACA : « Favoriser la réalisation de projets d'ensemble et économes d'espace »

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. – Objet et définition de la convention- le rôle des partenaires

1 1. Objet et définition de la convention

La Commune demande à l'EPF PACA son concours pour **la production de 70 logements en mixité sociale dont au moins 40% de logements aidés** (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale, accession à prix maîtrisé).

Dans le cadre de la présente convention, la commune sollicite l'EPF PACA pour une mission d'acquisition foncière et de portage foncier des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat prioritairement sur le court et moyen terme ; les sites concernés devront répondre à des critères de localisation et d'économie d'espace tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Interventions en vigueur de l'EPF PACA.

Sur chacun des sites repérés, des études de capacité seront réalisées afin de déterminer les composantes essentielles du projet.

1 2. Rôle des partenaires :

Le rôle respectif des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention est synthétisé ci-après ; les modalités pratiques sont détaillées dans les chapitres suivants de la présente convention « la démarche et les moyens d'intervention », « les modalités pratiques » et « les modalités juridiques et financières ».

1.2.1 L'EPF PACA

- Participera à l'identification des sites d'intervention,
- Réalisera toute étude nécessaire à la connaissance de ces sites (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- Proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- Fera réaliser les études de capacité permettant d'objectiver les conditions techniques et financières d'une acquisition,
- Etablira les fiches d'aides à la décision, support préalable à l'engagement de la procédure d'acquisition et permettant la validation préalable par la Commune ,
- Réunira en association avec la Commune le comité de pilotage dans les conditions définies à l'article 7 « dispositif de suivi de la convention »,
- Mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article 3 « La démarche d'acquisition »,
- Procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article 8 « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- Procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article 5 « La démarche de cession »,
- Produira annuellement à la Commune un bilan des stocks,
- Proposera toute évolution utile de la présente convention.

1.2.2 La Commune

- Validera lesdits sites d'intervention,
- Validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA.

- Validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article 5 « La démarche de cession »,
- Réunira en association avec l'EPF PACA les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- Assurera la gestion des biens, propriété de l'EPF PACA
- Coordonnera, par sa compétence en matière d'urbanisme et d'instruction des autorisations d'urbanisme, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation desdits programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation de la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- Garantira le rachat des propriétés acquises par l'EPF PACA et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

La démarche et les moyens d'intervention

Article 2. - Démarche d'intervention

La démarche globale proposée dans le cadre de ce partenariat doit permettre de définir et de mener l'action ou le projet, de son identification à sa réalisation, et permettre de sécuriser, sur le plan juridique, les acquisitions réalisées par l'EPF PACA.

2 1. L'identification des sites :

Le territoire d'intervention

L'ensemble du territoire de la commune est concerné par la recherche de secteurs cibles.

Les secteurs d'intervention potentiels

Les sites cibles concernent des tènements fonciers couverts par un document d'urbanisme permettant la réalisation de programmes de logements selon les procédures de droit commun ; les projets économes d'espace doivent être privilégiés.

Il s'agit, sans que cette liste soit limitative, des sites suivants :

- Les terrains localisés en centre ville (cœur de ville et faubourgs) ou en continuité des tissus urbains existants,
- Les espaces de renouvellement urbain des quartiers périphériques ou de reconversion de friches urbaines situés à proximité d'équipements publics, de commerces et services de proximité, desservis par les transports en commun,
- Les sites d'optimisation de périmètres déjà acquis par la puissance publique.
- Les sites de réserve foncière compris dans une zone à urbaniser à vocation habitat ou les sites en zone urbaine relevant d'une programmation moyen/long terme (nécessité d'une maîtrise foncière complémentaire le cas échéant par voie d'expropriation, évolution nécessaire du document d'urbanisme...). Ces secteurs feront l'objet d'une convention d'intervention foncière dédiée avec la Commune afin de mettre en œuvre des moyens plus adaptés. Les biens concernés acquis dans le cadre de la présente convention seront alors transférés dans la convention d'intervention foncière précitée.

Les sites pourront être identifiés par la commune, ou, en tant que de besoin, faire l'objet d'une démarche de prospection par l'EPF PACA.

Il s'agit notamment des emplacements réservés mixité sociale déterminés dans le cadre du PLU, de périmètres de projet pouvant faire l'objet du droit de préemption ou tout site à vocation habitat permettant une mise en œuvre opérationnelle à court ou moyen terme.

Site n°1 : Meindray

Un premier site à déjà été identifié dans la partie Est du cœur du village. Il s'agit d'une dent creuse au milieu d'une zone pavillonnaire. Le site se compose principalement de friches agricoles et représente une superficie d'environ 6 hectares. Il est desservi au nord par l'Avenue de la Vallée des Baux et au sud par la voie Aurélienne.

La commune souhaite y réaliser un aménagement d'ensemble cohérent, en créant un réseau viaire structurant relié au reste du village, des logements mixtes, ainsi que des espaces verts et espaces publics afin de maintenir des respirations dans la zone urbaine, fortement développée ces dernières années. En ce sens, la commune a engagé la révision de son PLU afin d'identifier les zones à préserver de toute constructibilité nouvelle (OAP en cours de finalisation).

Comme le permet la convention, d'autres sites pourront être identifiés en tant que de besoin.

2.2. Validation des sites

La Commune validera les sites préalablement à la mise en oeuvre d'une démarche de maîtrise foncière par l'EPF PACA.

Article 3. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, soit à la négociation amiable, soit à l'exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (commune) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier (ou d'une décision) précisant l'accord préalable Maire de la Commune.

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur les périmètres de projet définis en application des articles correspondants du Code de l'urbanisme.

La Commune fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA correspondant aux critères prédéfinis en terme de localisation et de faisabilité, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme. La commune organisera avec l'EPF PACA les modalités de délégation de l'exercice du droit de priorité.

La maîtrise foncière par substitution d'une mise en demeure d'acquérir au titre d'un emplacement réservé mixité sociale

L'EPF PACA pourra procéder à l'acquisition d'un bien inscrit en emplacement réservé institué en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme par substitution de la personne publique bénéficiaire suite à une mise en demeure d'acquérir.

La commune, compétente en matière d'urbanisme, et l'EPF PACA organiseront les modalités de substitution.

Article 4. - Intervention ultérieure

A l'expiration de la présente convention, deux possibilités sont envisageables pour poursuivre le partenariat :

- La prolongation par avenant de la présente convention permettant la cession des biens concernant des projets en voie de finalisation,
- La signature d'une nouvelle convention permettant de poursuivre le présent dispositif ; les sites maîtrisés au titre de la période précédente pourront être transférés sur cette nouvelle convention, si la cession n'a pas été engagée.

Il est précisé que tout site inactif fera l'objet de la garantie de rachat au terme de la présente convention conformément aux dispositions de l'article 14 concernant les hypothèses d'abandon de sites ; ceux-ci ne pourront faire l'objet d'un portage complémentaire, ni au titre de l'avenant de prolongation, ni dans le cadre d'un transfert dans une nouvelle convention.

Article 5. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logements, la Commune veillera, à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

Les projets définis sur ces sites devront répondre aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.

5 1. Cession à un opérateur

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la Commune conformément aux textes en vigueur :

Cession avec consultation préalable

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la Commune.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la Commune et de l'EPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

Cession directe à /aux opérateurs

A la demande du Maire de la Commune, la cession directe à un aménageur ou à un opérateur n'est envisageable que pour les seuls cas autorisés par les textes en vigueur.

Dans l'hypothèse de désignation d'un aménageur ou d'un opérateur par la Commune, celle-ci s'oblige à faire appliquer par l'aménageur ou l'opérateur qu'elle aura désigné les obligations prévues par la présente convention et notamment les éléments de programme validés ainsi que les clauses énumérées aux articles 5.2, 5.3 et 13 de la présente convention. Pour ce faire, elle s'engage à intégrer dans le traité de concession, ou par avenant le cas échéant, les objectifs et modalités d'intervention définis au titre de la présente convention.

5 2. Conditions juridiques de la cession

Selon les modalités fixées en annexe n°2, la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la Commune.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la Commune ou l'opérateur).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou, à défaut, la collectivité compétente, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

5 3. Modalités de suivi du projet après cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec la Commune au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

A ce titre, la Commune s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en oeuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La COMMUNE s'engage à transmettre à l'EPF PACA la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'administration.

Les modalités pratiques

Article 6. - Transmission des données numériques

La Commune, transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- Les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI. De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

Shapefile (.shp)

MapInfo (.mif, .mid, .tab)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF PACA s'engage à remettre à la Commune une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

Article 7. - Dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co présidé par la Commune et l'EPF PACA, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de la Commune et/ou à la demande spécifique de l'EPF PACA.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Article 8. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la Commune lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la Commune et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe n°1 qui sera dûment paraphée par les parties.

La Commune se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la Commune d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La Commune s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature

La Commune ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

Ainsi le bien dont la Commune a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

- Dans le cas exceptionnel où la Commune ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la Commune, un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la Commune, les biens sont remis en gestion à la Commune dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF PACA et de la Commune. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 9. - Communication

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la Commune, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les immeubles dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Les modalités juridiques et financières

Article 10. - Financement des études

Pour l'accomplissement de sa mission consistant en la réalisation d'études pré opérationnelles destinées à définir précisément ses modalités d'actions, ainsi que les conditions de sortie de portage foncier l'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc.....

Ces frais pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la Commune dans leur intégralité, selon les modalités de cessions visées à l'annexe n°2.

Article 11. - Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **3 000 000 € (trois millions d'euros)** hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la Commune est engagée pour mener les opérations de maîtrise foncière à leur terme.

Article 12. - Durée de la convention

La convention multi sites prendra fin le **31 décembre 2023** ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession à un opérateur s'achève au terme de la convention.

Article 13. - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'**annexe n°2** conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Article 14. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

14 1. Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès la Commune.

La Commune sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

14 2. Cas de l'abandon d'un site d'intervention :

Dans le cas où il est décidé de ne pas poursuivre l'intervention de l'EPF PACA sur un des sites visé à l'article 2, la Commune s'engage à rembourser le montant des dépenses réalisées par l'EPF PACA sur cette opération conformément au Programme Pluri-annuel d'Interventions, dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment).

Article 15. - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 16. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

Annexe n°1 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Annexe n°2 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le _____
En xxx exemplaires originaux

Fait à _____, le _____⁽¹⁾

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale**

**La Commune de Paradou
représentée par son Maire**

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Pascale LICARI⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 - Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la Commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locative et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, remises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.
Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou indécent ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune actera d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.
- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La Commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. Gestion par la Commune des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la Commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue, la Commune en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La Commune percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la Commune est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de La Commune restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : L'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Commune de l'avancée de la procédure.

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : La Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF PACA qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la Commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être démolis ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence, la Commune informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite, la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour les biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la Commune devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;

- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

2. A la charge de la Commune :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La Commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La Commune se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Commune veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La Commune assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératissage et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

La Commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc....., à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La Commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La Commune acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la COMMUNE :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance.

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La Commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La Commune procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque évènement climatique exceptionnel.

La Commune informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, La Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la **cession** d'un bien, l'EPF PACA demandera à la Commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Annexe n° 2 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015)

1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remises en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondant à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA ne sont pas comptabilisées en allègement des prix de cession pour couvrir les taxes foncières qu'il conserve à sa charge.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente serait signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains si ceux-ci ne trouvent pas preneur ou dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (avec une franchise de 6 mois).

Les conventions opérationnelles prévoient, à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

3-Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005849 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

Contexte et enjeux	03
Invariants	06
Recommandations	08

Préambule

La commune de Paradou a sollicité le CAUE13 pour des conseils dans le cadre du développement urbain autour du Mas Piquet. En effet, celui-ci risque de faire l'objet de divisions foncières et de projet de lotissement très prochainement.

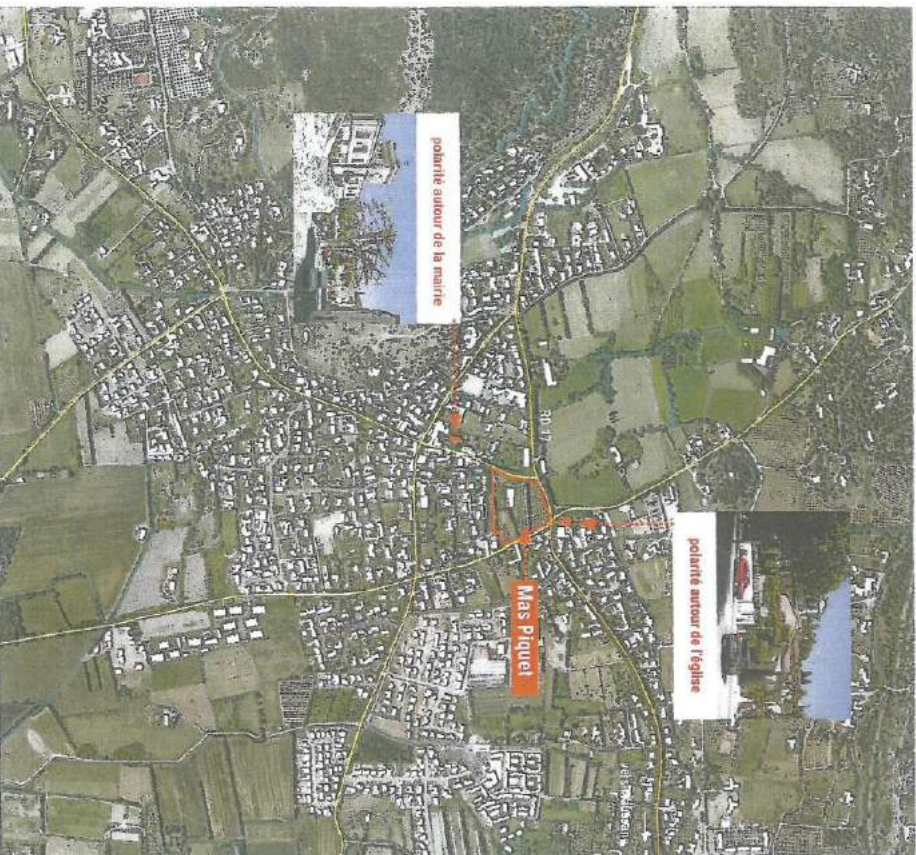
Le présent document s'attache ainsi à déterminer les éléments de composition urbaine et paysagère et les invariants sur lesquels s'appuyer pour l'aménagement du site. Il précise les recommandations pour l'insertion des futures constructions à la hauteur des enjeux de ce site au cœur du village de Paradou, en vue d'une intégration dans les documents d'urbanisme actuellement en cours d'élaboration.

Cette note d'opportunité a été réalisée par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Bouches-du-Rhône à la demande de la commune de Paradou.

Expert CAUE chargé de l'étude : Susanna OTTO, (Soville), architecte - urbaniste
Pilote : Valentin Desplats, CAUE13
Tous droits de reproduction réservés



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
18 RUE NEUVE SAINT-EAÛHENNE 13007 MARSEILLE



Contexte et enjeux

Le village de Paradou se caractérise par un tissu urbain organisé autour de deux polarités: proche de la mairie et proche de l'église. Le Mas Piquet constitue de fait une respiration verte, caractéristique des Mas Provençaux, entre ces deux centralités. L'enjeu de son intégration urbaine est ainsi double:

- » PrésERVER les qualités paysagères d'un espace vert au cœur du village tout en améliorant les liaisons intra-village, aussi bien entre les deux polarités que vers les nouveaux quartiers à l'Est

Le développement urbain récent de la commune reflète son attractivité résidentielle par la création de multiples extensions urbaines, malheureusement peu coordonnées avec le village existant et grignolant rapidement l'espace agricole des alentours. Un nouveau programme bâti au centre du village constitue une autre réponse possible à une demande réelle de logements:

- » Densifier les interstices urbains par un traitement en finesse en proposant des programmes attractifs afin de revitaliser le centre bourg.



Contexte et enjeux
Un site au coeur du village

Pour différencier les approches propres à chaque contexte, le Mas Piquet est divisé en trois zones:

- 1 **zone Nord:** La parcelle est bordée au Nord par des alignements d'arbres le long de la RD17. Les terrains agricoles représentent une continuité verte depuis le Nord, dont l'importance est soulignée dans le PLU en cours d'élaboration. Des vestiges romains sur place constituent un autre frein à tout projet de construction.
 - » Cette zone devrait être inconstructible.

- 2 **zone Est:** Cette zone est partiellement impactée par la servitude de désengagement du Mas à proximité. Sa desserte par voie circulaire est rendue difficile par le nivellement et la circulation de la route des Tours de Castillon. Le mur existant devait être préservé.
 - » Il est recommandé de limiter fortement la constructibilité de cette zone.

- 3 **zone Sud:** Le chemin des Tonloirs représente une opportunité pour renforcer le lien piéton entre les deux polarités. En cohérence avec le bâti existant, ce site se prête à une densification raisonnée en limitant la voiture et en respectant le paysage existant.
 - » Le projet est étudié ci-après.

Légende

- bâti existant
- équipement (maître/église)
- polarité
- mas
- lien entre polarité
- alignement d'arbre/haie coupe-vent
- oliveraie/viergers
- continuité verte
- voie circulaire
- cheminement doux
- canal/riquets

Contexte et enjeux

Reportage photographique

Un site avec un grand potentiel:

- » Une respiration verte au cœur du village
- » Une liaison modes doux agréable à fréquenter, à l'écart des voitures
- * Un héritage de paix pour des logements qualitatifs



La Mue Piquet

Chemin des Tonons

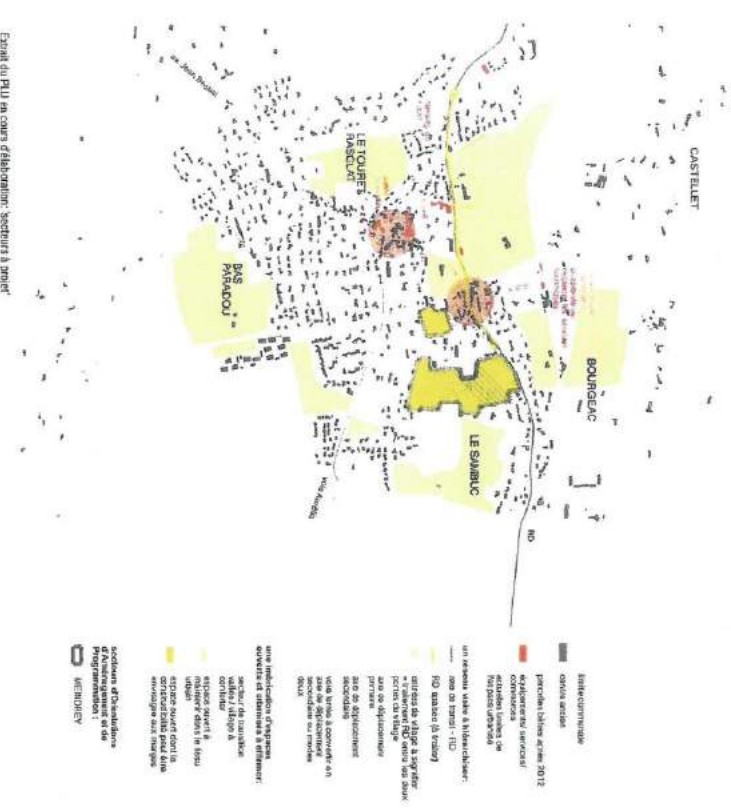
Entre Quart du chemin des Tonons

Entre Quart du chemin des Tonons



Clientèle et hautes exigences sur le site

Typologie villageoise à proximité immobilière



Extrait du PLU en cours d'élaboration: secteurs à projeter

Invariants

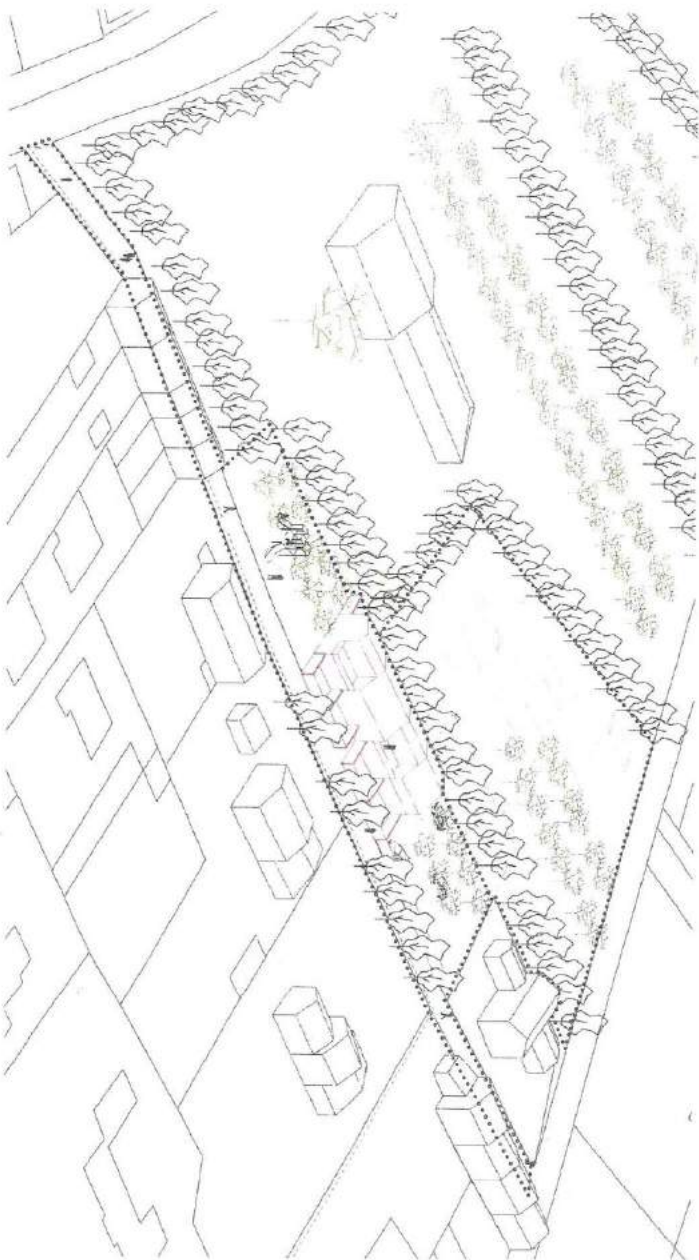
Les invariants développés ci-après proposent un cadrage pour le futur projet bâti qui permet de préserver l'esprit de la centralité villageoise de la commune du Paradou.

Ces recommandations peuvent servir comme base de travail pour une future OAP dans le PLU actuellement en cours d'élaboration.



Invariants
Un projet en finesse

- Renforcer les liens entre les deux polarités villageoises et les extensions urbaines à l'Est par le réaménagement du chemin des Tonnons pour les modes doux 
- Rendre le fonctionnement d'accès plus lisible par un principe de voie partagée, uniquement utilisable par les riverains. Ce principe permettra de supprimer le dédoublement par des voies privées
- Réduire l'emprise de la voiture dans l'hyper-centre en limitant l'emplacement du stationnement paysager à l'Est de la parcelle 
- Agrémenter le cheminement par un petit espace vert public au cœur du village (aire des jeux d'enfants), positionné dans la partie non-construite 
- Requalifier le centre-ville par une programmation juste de logements (T2/T3) 
- Compléter l'offre par des lots à bâtir peu denses dans un contexte paysager 
- Préserver et valoriser le paysage typique: préservation des haies coupe-vent au Nord, parking paysager sous les oliviers et aménagement de rigoles le long de l'espace public



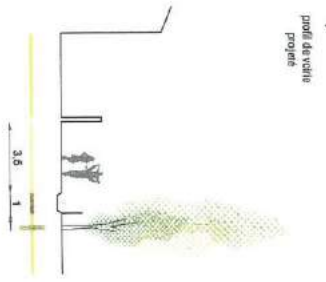
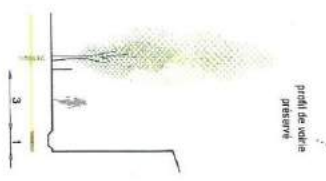
Recommandations

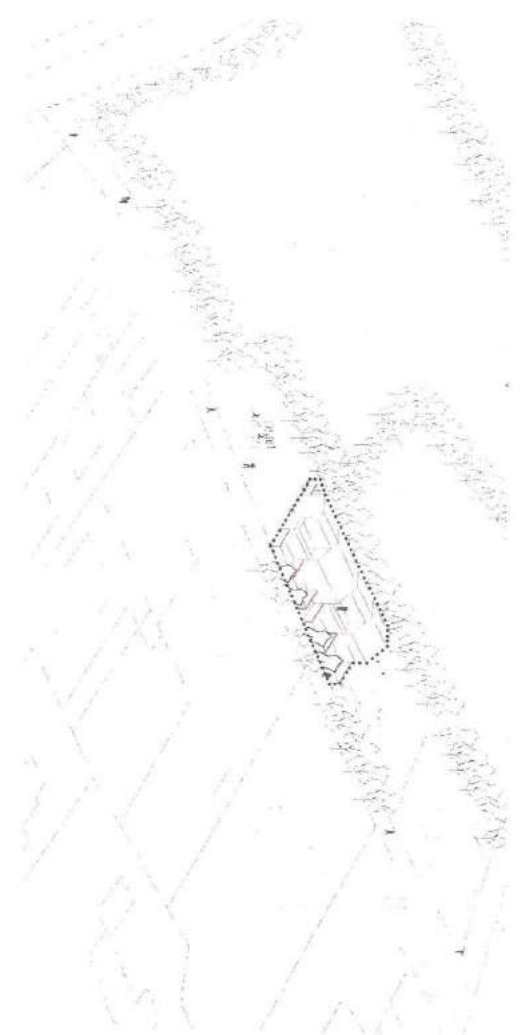
Recommandations

Une nouvelle voie partagée paysagère et un espace public vert de proximité

L'aménagement du chemin des Tontons doit permettre de rendre ce parcours agréable pour les piétons tout en préservant une accessibilité pour les riverains. Notamment le déboulement par des voies privées, actuellement en place, devant être évincé pour la qualité paysagère d'ensemble.

- * donner une échelle juste à la voiture : largeur d'environ 3,5m (sens unique)
- * interdire l'accès aux voitures, sauf riverains
- * soigner le raccordement avec la route des tours du Castillon
- * travailler avec des matériaux qualitatifs, type pavé, de préférence locaux
- * traiter l'interface avec les espaces paysagers et les haies à proximité
- * travailler avec les riverains pour gérer la transition privé-public
- * valoriser la présence de l'eau par un aménagement type noue ou rigole
- * aménager des lieux d'attente et/ou tables de pique-nique à l'arrivée des clients
- * prévoir un mobilier urbain adapté, notamment pour s'assoir à l'ombre





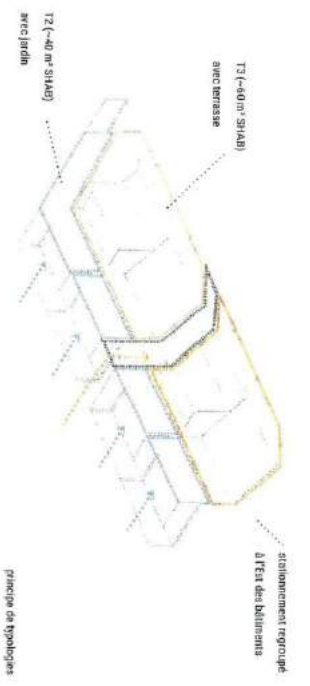
Recommandations
Une nouvelle offre de logement
- le long du chemin des Tontons

Cette opération se voit en continuité de l'UAP du Mas à l'Est du site. Suivant une logique comparable, il s'agit de renforcer l'offre de logements accessibles et adaptés au centre du village. La forme urbaine et le style architectural doit s'insérer harmonieusement dans le contexte.

- La proposition visualisée ci-contre correspond à la possibilité de construire environ six logements intermédiaires (T2 et T3).
- La morphologie doit s'intégrer dans le contexte, avec des toitures en tuiles à double pente. Le site permet une exposition orientale-Sud avec des logements traversants.
- Chaque logement possède un espace libre privatif. Les jardins du rez-de-chaussée seront cloûnés par des murs en pierre naturelle.
- Les entrées des différents logements seront individualisées.
- Les ouvertures permettront de valoriser l'espace paysager des alentours.
- Toute architecture veillera à une orientation bioclimatique, notamment en protégeant les logements de la surchauffe estivale.



opération de logements à Moussem



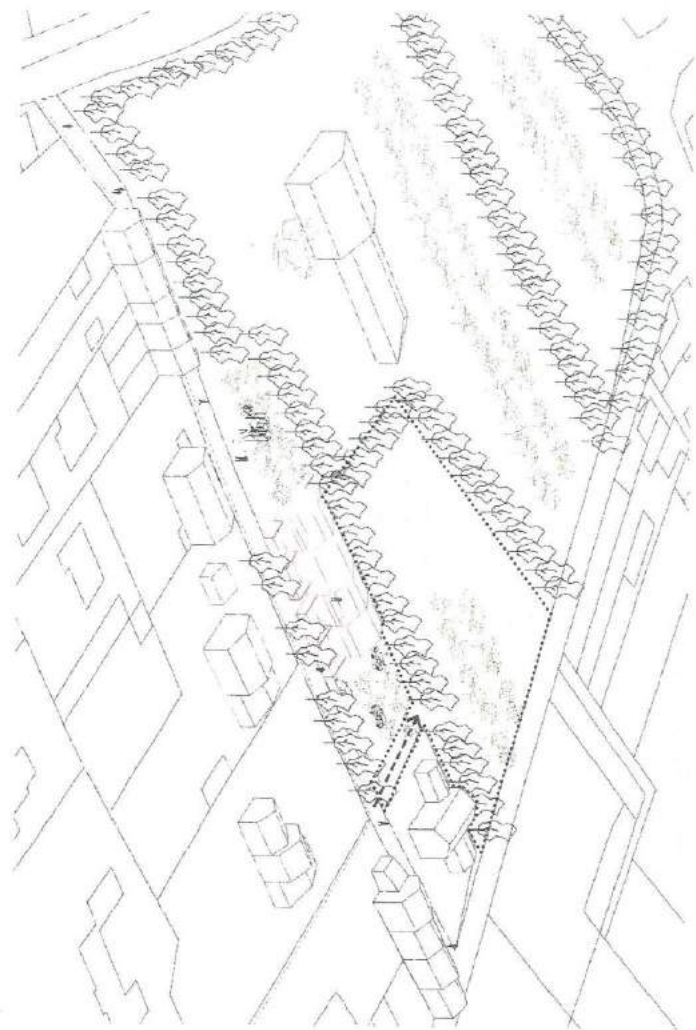
T3 (-60 m² SHAB) avec terrasse

à l'Est des bâtiments

stabilissement regroupé

principe de typologies

T2 (-40 m² SHAB) avec jardin



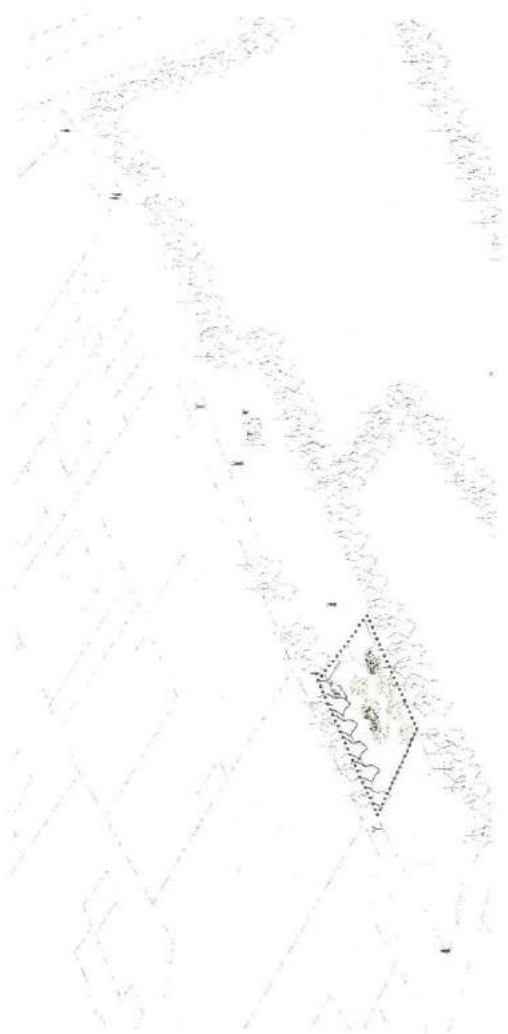
Recommandations

Une offre complémentaire

- de lots à bâtir accessible depuis le chemin des Tontons

En cohérence avec l'aspect paysager du site et les contraintes d'accès en voiture, la parcelle à l'Est du Mas Piquet serait découpée en lots avec une limitation de la capacité à construire.

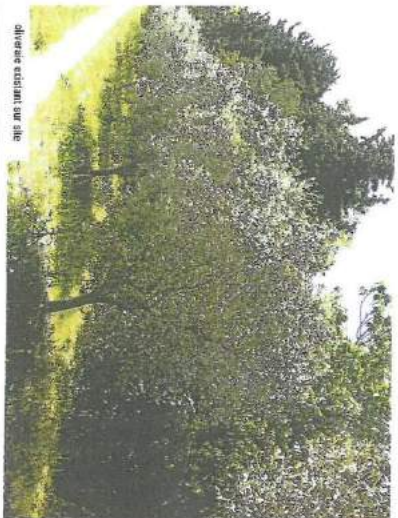
- * L'accès en voiture est organisé depuis le chemin des Tontons
- * Trois lots couvrent la parcelle délimitée par les haies coupe-vent et le mur le long de la route des Tours de Castillon
- * La constructibilité est limitée par un CES contraignant (-0,1) pour préserver l'aspect paysager.
- * L'ouvrage existant est à préserver (protection dans le cadre du PLU)
- * Possibilité de prêter l'opération



Recommandations Un parking paysager

Le stationnement résidentiel des logements projetés est regroupé à l'Est du site dans un double objectif :

- ✦ **limier l'utilisation du chemin des Tontons par les voitures**: Le flux des voitures est concentré à l'entrée Est du chemin des Tontons. L'accès aux logements en voiture est possible (déménagement, livraison,...) mais pas permanent.
- ✦ **préserver les oliviers existants par la création d'un parking paysager**. L'utilisation de l'olivierie pour le stationnement résidentiel permet la conservation de ce paysage typique. L'aménagement et l'entretien nécessite une réflexion partagée avec les utilisateurs.



olivierie existant sur site

parking paysager à Ghent



PLU DE LA COMMUNE DU PARADOU

ARGUMENTAIRE DU PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES

4 décembre 2017

Orientations politiques et singularité de la commune :

L'objectif de ce PLU, porté dans le PADD, est entièrement tourné vers l'intérêt général et vers une tentative de réparation des erreurs du passé extrêmement néfastes en terme d'urbanisme.

Cet objectif ne peut que se traduire par des dispositions assez radicales et systématiques sans pour autant pouvoir annuler les « coups partis ».

Aussi une des premières mesures consiste à maintenir la limite des zones constructibles au plus près des secteurs densément urbanisés, en s'appuyant sur une notion de **densité** de bâti à l'hectare.

Lors de l'étude sur la transcription de la Directive Paysage des Alpilles dans les communes réalisée par le Bureau d'études AKENE, il a été convenu unanimement par tous les organismes associés à cette démarche (DREAL, CAUE, ABF, Parc et Communes) que la densité permettant de considérer un **secteur bâti** en secteur artificialisé était de 5 maisons rapprochées sur un espace donné, se rapprochant ainsi de la notion de hameau voire de quartier urbain (exemple du vallon de la Fontaine aux Baux-de-Provence). Cette « doctrine » qui a l'intérêt d'être admise par l'ensemble des parties prenantes peut donc légitimement être reprise dans le cadre du PLU communal.

La nécessité de freiner rapidement l'accroissement des constructions, en s'appuyant sur cette notion de « densité avérée existante », recouvre des enjeux divers susceptibles d'impacter les finances de la commune, au travers notamment du fonctionnement des équipements publics ou du calibrage des voiries. Il en va également de la qualité de vie des habitants, qui pourraient être tentés de quitter la commune si l'environnement pour lequel ils se sont installés ici se dégrade davantage et si les équipements ne suivent pas.

Aussi non seulement il est important d'être au plus près du tissu urbain, mais il serait en plus inopportun de venir combler les « vides » dans ce tissu urbain, vides qui sont caractéristiques du village du Paradou mais qu'on ne peut pas qualifier ici de dents creuses. Leur conservation en l'état est nécessaire à l'équilibre de l'aménagement communal.

De fait, la notion de **dent creuse** ici, dans le village du Paradou n'a pas de sens (ou pas le même qu'ailleurs).

Même si historiquement ce village est bi-polaire, (église au nord de la départementale, mairie au sud), sa singularité actuelle est le fait d'une désarticulation de sa forme, issue des anciens documents d'urbanisme. Il n'est donc pas souhaitable de poursuivre ce développement, en hameaux déconnectés des centres villageois.

La réparation de cet urbanisme excessif passe par des mesures de « **rognage** » au plus près du tissu bâti dense actuellement.

L'objectif de ce PLU n'est sans doute pas de chercher une forme esthétique aux contours du développement du village mais surtout de veiller à ce que celui-ci soit réalisé en respectant son équilibre général.

Le processus des dernières décennies a privilégié une urbanisation sur des secteurs éloignés des centres villageois. Ces « têtes de pont » ont conduit ensuite à proposer un « remplissage » des zones interstitielles entre ces 2 secteurs bâtis au motif de combler des « dents creuses ». Ce parti pris est discutable et peut conduire à déséquilibrer complètement l'urbanisation de la commune. Il n'apparaît pas compatible avec les orientations du PADD. La poursuite de cette logique pourrait par ailleurs inciter à construire toujours plus loin du centre pour appliquer ce même principe de remplissage ultérieur, ce qui ne pourrait plus être accepté.

Les espaces non construits jouxtant des zones pavillonnaires, ne doivent pas être considérés comme des dents creuses mais bien comme des espaces de respiration, dans des zones très minérales, voire même comme des poumons permettant l'absorption de l'eau, dans un zonage de plus en plus imperméabilisé par ailleurs.

Dans cet esprit, le devenir du secteur du Méindray est absolument déterminant pour l'avenir de l'urbanisation de l'ensemble du village.

L'éventualité d'une urbanisation non maîtrisée de ce secteur issue d'autorisations préalables à l'approbation du PLU, conduirait à accroître toutes les difficultés et dysfonctionnements du village (minéralisation, imperméabilisation, poids démographique, dysfonctionnement / déplacements et équipements).

L'incertitude qui pèse sur ce secteur doit inciter la collectivité à minimiser tout risque d'artificialisation massive par ailleurs, au risque d'échapper aux orientations démographiques données par le SCOT en cours d'approbation.

Le PLU en projet est une réponse politique volontariste et exigeante, au caractère permissif du précédent document d'urbanisme, en termes quantitatifs comme en termes qualitatifs.

Au-delà de la question de la quantité (quantité de Permis de construire, d'habitations, d'habitants, de scolaires, d'automobilistes...), se pose également l'enjeu de la qualité.

Le paysage du Paradou, comme son fonctionnement, pâtirait de façon définitive d'une poursuite de la banalisation de ce territoire, par des secteurs pavillonnaires, ou même par le mitage ou densification de secteurs bâtis ou mités à tort...

Ainsi pour les mutations futures dans les quartiers existants, et pour les quelques densifications et extensions autorisées, une attention toute particulière doit être apportée sur la forme, la performance des opérations et des bâtiments, sur les limites, les espaces publics.

Il est important de modifier l'image de la commune par des quartiers en entrée de village qui soient plus qualitatifs que les actuelles zones de pavillons dont l'organisation et les formes sont déconnectées de l'identité bâtie des Alpilles. Aussi, si des coups partis (en termes d'autorisations administratives accordées) voient le jour en limite de tissu habité, ceux là devront être traités avec beaucoup de soin (en s'appuyant sur des conseils d'experts, et sur le guide « Habiter les Alpilles »). C'est également ce vers quoi s'oriente la politique communale et le PLU en projet sur ce sujet (qui s'exprime notamment au travers des OAP).

Le règlement du PLU vient d'ailleurs donner un **encadrement qualitatif** aux constructions dans ces zones U (ce qui n'était pas le cas dans le précédent PLU).

On voit bien dès lors que **toutes les problématiques ici sont imbriquées** relevant d'enjeux majeurs pour le territoire communal comme pour le Parc naturel régional des Alpilles :

- **Gestion de l'eau** (écoulements, imperméabilisation des sols, gestion des inondations, capacité en eau potable et assainissement, bassins de rétention...)
- **Prise en compte d'un paysage, et production d'un paysage villageois, application de la DPA** (orientation et recommandation), identité patrimoniale
- **Réparation, restauration, maintien dans la mesure du possible de la Trame Verte et Bleue**, particulièrement malmenée lors de la dernière décennie, et pourtant de plus en plus importante dans ce contexte de conurbation (avec Maussane-les-Alpilles), d'urbanisation massive récente, et dans des perspectives de changements climatiques, et dans les schémas de planification territoriale (SCOT, SRADDET...)
- **Qualité de vie, fonctionnement** des équipements, des déplacements, des gestions de voisinage, tout pour la collectivité en rattrapages des équipements, des réseaux, des voiries communales, des équipements publics et des éclairages, des déchets, des calibrages des voiries et stationnements...)
- **Gestion des risques** : feu de forêt, inondation, accidentologie sur routes...
- **Maintien et dynamisation de l'agriculture**, nécessité de retrouver le fondement de l'économie et de l'identité originelle du Paradou (agriculteurs, pastoralisme, agriculture péri et infra urbaine), nécessité de maintenir des espaces tampons avec l'agriculture, et de maintenir durablement la vocation agricole des terres.

Aujourd'hui et au regard des 2 décennies précédentes, freiner la construction au Paradou et maintenir un maximum d'espaces non urbanisés y compris à proximité des zones pavillonnaires, répond à plusieurs enjeux :

- Celui de l'**imperméabilisation** des sols, surtout dans un contexte, de zones inondables et de changement climatique avec des événements de plus en plus violents.
- Celui de **changement climatique**, avec la nécessité du maintien du couvert végétal, et celle de limiter le rayonnement urbain, par l'augmentation de la masse bâtie, et de l'inertie associée, et donc de la capacité d'accumulation de chaleur.
- Celui du **coût financier pour la commune en terme de prise en charges : d'équipements, d'espaces verts et espaces publics, voiries rétrocedées, réseaux et entretien, éclairage public**, dans un contexte où justement le budget communal est déjà très contraint et très entamé par les mises à niveau récentes, pour répondre juste aux besoins actuels (ex : école).
- Celui de la prise en **compte des risques et de la vulnérabilité** (aléas feu, inondation...)
- Celui de **l'agriculture**, notamment au regard de parcelles actuellement irriguées. Cela pose la question de l'entretien et des cotisations auprès de l'ASA. Condamner des terres irrigables pourrait revenir à chercher à l'avenir des terres sèches à irriguer... Il est nécessaire de considérer l'agriculture comme identité et comme ressource économique majeure. Au regard des terres consommées lors des dernières décennies la préservation durable des terres agricoles existantes doit être une priorité.
- Celui de la **capacité à répondre en matière de réseau** et en particulier en assainissement, déchet et eau potable :
L'étude hydraulique du Parc avait montré en son temps et au début de « l'explosion démographique de la commune » :
 - o Le médiocre rendement du réseau (fuites).
 - o Des prélèvements en constante augmentation du fait de l'urbanisation massive : +23% entre 2006 et 2010
 - o Des habitants qui consomment beaucoup d'eau (+fuites) : 264l/jr et par habitant
 - o une projection à 2030 de 1500 habitants, ne mentionnant donc pas de problème particulier de capacité, mais mettant en évidence la nécessité d'entretien. Or la démographie a déjà largement dépassé les pronostics. Il y a donc lieu de penser que la commune soit bientôt au bout de ses capacités, d'autant qu'il n'y a pas eu d'amélioration du réseau et que de fait, le budget associé doit être important.

L'augmentation de la population en plus de la fréquentation touristique ne peut que laisser présager des frais très importants encore pour la commune pour alimenter, réparer, entretenir.

De manière générale, la commune ne peut être comparée à aucune autre commune des Alpilles, que ce soit dans son évolution urbaine, démographique, dans ses enjeux, ou dans l'évolution de ses documents de planification.

Zooms :

Parcelle sud Aurélia :

Il s'agit d'une parcelle de peuplement feuillu humide (type ripisylve), assimilable à une zone humide ayant un rôle pour la régulation des eaux en zone inondable. Elle est située à proximité d'une parcelle forestière similaire immédiatement au nord de la route. Elle constitue un habitat potentiel pour le Rollier d'Europe (espèce protégée à l'échelle européenne, inscrite à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux).

Par ailleurs, cette parcelle, partiellement enclavée, tiendrait un rôle majeur de poumon de respiration, de zone d'absorption des écoulements d'eau dans un secteur très imperméabilisé, ainsi qu'un rôle majeur vis-à-vis de la zone agricole au sud. En effet, si cette parcelle venait à être artificialisée, il pourrait être considéré à tort, une « vocation » de dent creuse sur l'espace agricole au sud de celle-ci. Ce qu'il convient d'éviter à tout prix.

Parcelle Bourgeac :

Pour la parcelle en « prairie » plus au nord, on observe un rôle de corridor nord-sud, puisqu'elle constitue une des dernières parcelles non bâties pour un flux écologique nord-sud entre Maussanelles-Alpilles et Paradou. Si son rôle agricole peut être contesté quoi que bénéficiant de l'irrigation par le canal (ce qui doit être privilégié, cf plus haut), on se trouve bien dans une continuité entre massif et plaine du point de vue de la trame verte et bleue, dite en « pas japonais » (trame discontinue, mais efficace).

En zone NH et UD à l'est du village :

Le secteur est marqué par ambiance paysagère naturelle et végétale importante (absence de densité, évoquée plus haut). Compte tenu de sa localisation, et de la présence proche de secteurs à enjeux au regard de la Directive de protection et de mise en valeur des Paysages des Alpilles, le PLU précédent n'aurait probablement pas dû y offrir des droits à construire.

Par ailleurs, le risque incendie interdit toute construction sur une grande partie du secteur.

L'ensemble de ces enjeux spécifiques à la zone, ajouté à l'argumentaire de portée générale, justifie que celle-ci soit le moins possible artificialisée.

