

Monsieur Alain BAGARRY

La Tieye

04120 ROUGON

**Objet : Observations sur de dossier d'Enquête Publique relative au projet de
PLU de la commune de Rougon**

A l'attention de Monsieur R. DANIEL Commissaire Enquêteur

L'objet de cette demande est d'intégrer la petite parcelle D467 dans la zone Ub afin de pouvoir construire un garage pour voitures.

Justification de cette demande

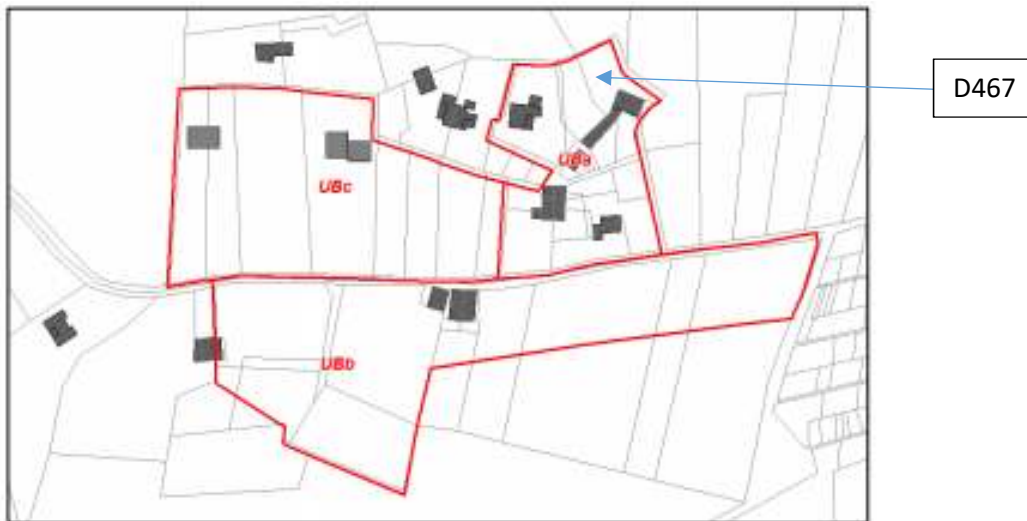
Je suis propriétaire de la maison située sur la parcelle D337 et des parcelles D465, D445 et D467 (hameau de la Tieye)

Plan cadastral Rougon



Dans l'ancien POS, la parcelle D467 située au nord-ouest de la maison était incluse dans la zone constructible

Zonage du POS : Hameau de la Tieye

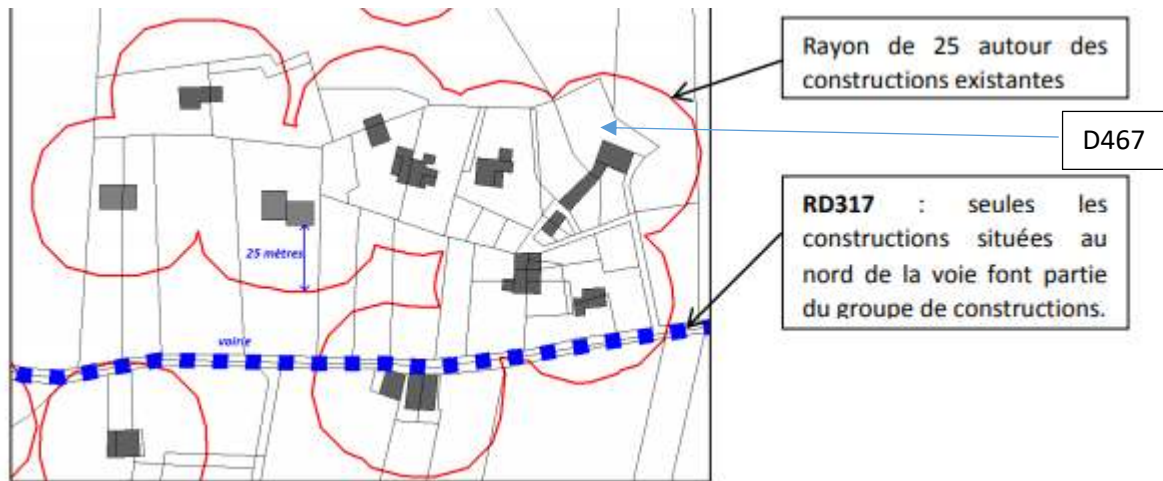


Dans le projet de PLU, la parcelle D467 est exclue de la zone Ub à l'exception d'une étroite bande en bordure du mur ouest de la maison.

Zonage du PLU : Hameau de la Tieye



Alors que l'application de la doctrine Loi Montagne DREAL PACA, qui consiste autour de chaque bâtiment existant cadastré, à appliquer un tampon de 25 mètres de rayon, conduisait à inclure la parcelle D467 dans la zone Ub



A - Ce zonage est **très discriminatoire** pour la maison D337.

Dans la zone Ub, toutes les maisons, à l'exception de la maison située sur la parcelle D337, disposent d'une surface constructible dans leur partie amont.

B – Ce zonage pose un **problème pour la construction future d'un garage** pour la maison D337

Il est précisé dans l'article UB2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les garages des constructions doivent être situés à l'arrière du bâtiment ou bien dissociés de l'habitation en amont de la parcelle (page 29 de 4.1.1)

Dans le cas de la maison située sur la parcelle D337,

a) un garage ne peut pas être construit accolé derrière la maison sur la petite bande constructible de la parcelle D467 car il y a des portes fenêtres et une terrasse.



b) Un garage ne peut pas être construit sur parcelle D465 (incluse dans la zone Ub) au sud de la maison à cause du dénivelé du terrain et surtout il s'intégrerait mal dans le paysage .

c) Un garage ne peut pas être créé dans le sous-sol avec l'entrée côté est à partir de la parcelle D445. Lors de la rénovation lourde de la maison en 2015 (pour laquelle j'avais obtenu le label de la Fondation du Patrimoine), cette option n'avait pas pu être envisagée car l'agrandissement de la largeur de la porte aurait compromis la solidité du bâtiment et aurait apporté une trop grande modification de la façade coté est, visible depuis la route . D'autre part pour accéder à cet ancienne étable il y a une marche d'environ 40 cm.

La seule possibilité consiste à construire un garage, détaché de la maison (D337) sur la parcelle D467.

C - La parcelle D467 et également la parcelle **D445 ne peuvent pas être considérées comme des zones agricoles (Zone A)** .

La parcelle D445 n'est autre que le chemin d'accès à la maison D337.

Sur la parcelle D467 : sont garées les voitures (en attendant d'avoir un garage), est installé un étendoir, est entreposé du bois de chauffage, ... mais également sont **construits sur le côté nord de la maison une terrasse et des escaliers** (Travaux réalisés en 2015 dans le cadre du permis de construire PC 004 171 15 S0001). Cette terrasse et ces escaliers construits sur la partie de la parcelle D467 classée en zone Ap ne sont pas représentés sur le plan du PLU. Dans le projet de PLU mon habitation se trouve donc située à la fois dans la zone Ub et Ap.

En conclusion

Pour les raisons détaillées ci-dessus, je demande que la parcelle D467 soit incluse dans la zone Ub afin de construire un garage.