ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Velaux

AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

ELISABETH BRESSANGES

SOMMAIRE

I -Rappel de l'objet du projet de modification n°3 du PLU p. 5

1-1- La clarification et la mise à jour du PLU p. 5
1-2- Les modifications portées par les OAP p. 5
1-3- Les autres projets sur les zones A et Nr p. 7

II- Rappel du déroulement de l'enquête p. 9

III- Avis du Commissaire-Enquêteur p. 10

1- l'information du public et le déroulement de l'enquête p. 10

2- la qualité du dossier p. 10

3- l'avis des personnes publiques p. 11

4- les réponses apportées aux observations du public p. 11

5- le projet : p. 12

5-1 : la ré-écriture du règlement p. 12
5-2 : les modifications des OAP p. 12
5-3 : les autres projets p. 13

6- l'impact du projet sur l'environnement p. 13

7- l'opportunité de la modification p. 13

IV- Conclusion p. 14

I- Rappel de l'objet du projet de modification N° 3 du PLU de Velaux

L'enquête publique qui m'a été confiée par décision N° E 2200008/13 du 17 février 2022 sous la signature de Madame Muriel Josset, vice-présidente du Tribunal Administratif de Marseille, porte sur la modification N° 3 du PLU de la Commune de Velaux, dont le cadre légal et réglementaire, les objectifs, et l'organisation ont été précisés dans l'arrêté n°06/22 du 06 avril 2022.

L'arrêté se trouve en annexe du rapport ci-joint.

Le projet s'inscrit dans dans les règles de procédure du code de l'urbanisme dans les articles L153-36 et suivants/ L153-41 et suivants, car les évolutions projetées n'ont pas d'impact sur le zonage fondamental, et ne mettent pas en cause les orientations du PADD du PLU de Velaux. Il n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La commune de Velaux, dont on aperçoit le centre historique quand on passe sur l'autoroute entre Salon et Vitrolles, est placée au cœur d'un triangle fortement urbanisé (Aix-Marseille-Salon) et a su conserver ses caractéristiques rurales, agricoles et naturelles, qui en font un site préservé, attirant de nouveaux habitants.

La modification n°3 vise à faire évoluer le PLU pour assurer :

I-1 -La facilitation de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme par la ré-écriture du règlement écrit, clarifié et corrigé par rapport à la précédente rédaction, et qui intègre les évolutions juridiques.

I-2 L'intégration dans le PLU des modifications et améliorations apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les 6 secteurs à urbaniser (AU, UB,UC) suivants:

des Espradeaux (AUCf2)

des Chaumes (AUCf2)

de Midifer (UB)/ ancienne Gare (UC)

de La Bastide Neuve (AUBf2),

du Grand Pont (AUE),

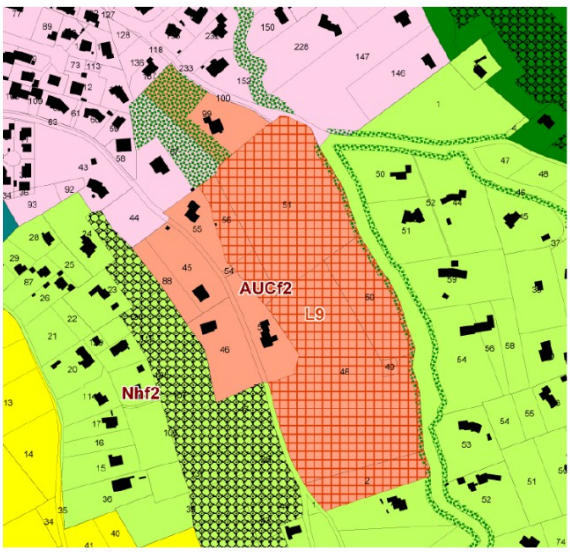
du Vallon des Brayes (AUE)

Plus précisément:

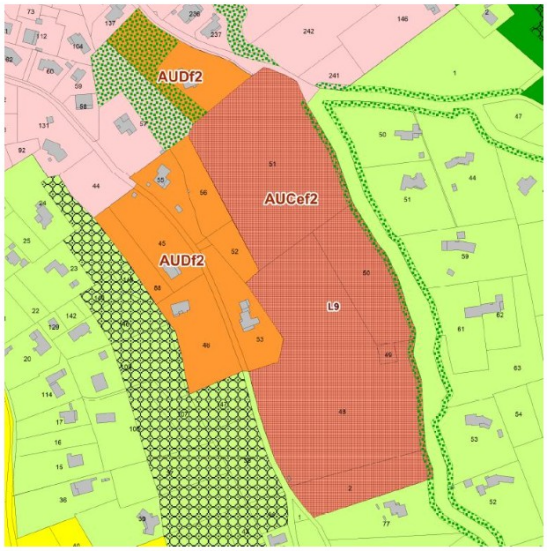
►sur le secteur des Espradeaux (actuellement) AUCf2 :

-Formaliser au sein de ce secteur la délimitation d'une zone à urbaniser **AUCef2** (e pour Espradeaux), actuellement non bâtie, affectée à une opération d'ensemble / -distincte d'une zone déjà construite **AUDf2** réservée à des constructions individuelles lorsque les équipements collectifs seront déployés.

Extrait zonage PLU opposable :



Extrait zonage projet modification n°3 :



- La zone AUCf2 est décomposée en deux secteurs : AUCcf2 pour le secteur des Chaumes et AUCef2 pour le secteur des Espradeaux.

Assurer l'intégration, pour cette zone très boisé en limite des espaces du plateau de l'Arbois, des prescriptions encadrant les opérations immobilières, visant à s'adapter aux caractéristiques paysagères naturelles du site, et à les préserver.

Les principales prescriptions portent sur les zone AUCef2 et AUDf2,

sur le nombre de logements (64 sur la zone AUCef2),

sur la servitude de mixité sociale (50% sur AUCef2),

sur la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales,

sur les conditions de desserte du site, et la requalification du chemin de Marseille,

sur la préservation des corridors écologiques,

sur les conditions d'implantation des constructions,

sur la densité (25 logements/ha minimum sur AUCef2)) et la hauteur du bâti (7m maximum pour la zone AUDf2 et 10m pour la zone AUCef2)

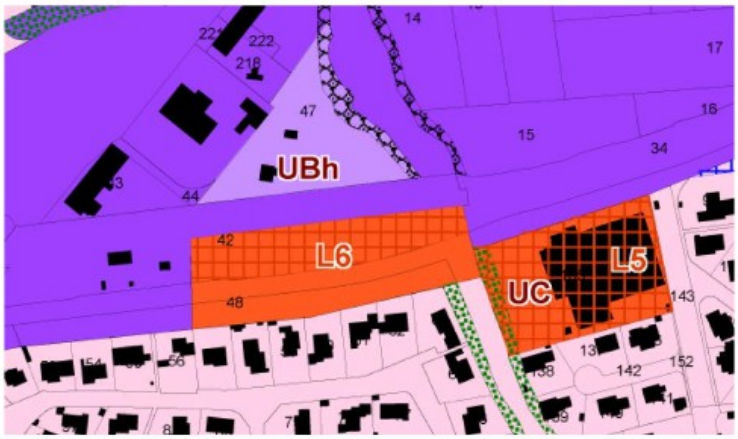
►sur le secteurs des Chaumes AUCf2,

Retarder la priorisation de la réalisation de l'opération d'ensemble, et rectifier le zonage qui devient **AUCcf2 (**c pour Chaumes)

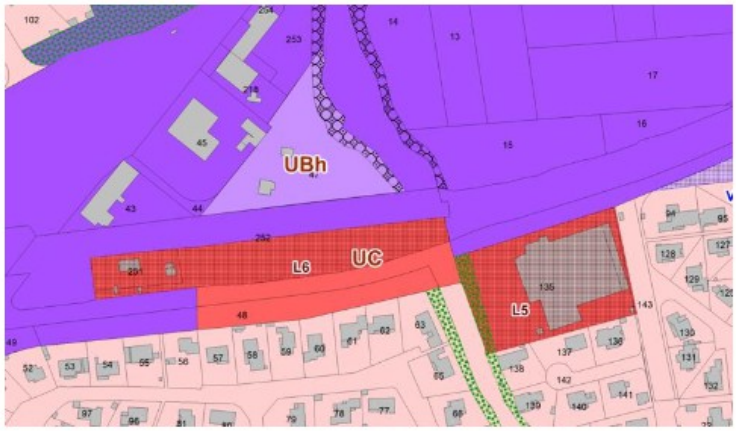
►sur le secteur de l'ancienne gare SNCF, en zone UB, et Midifer (UC)

Adapter le règlement du terrain de l'ancienne gare SNCF (secteur UB3 qui passerait en UC) et concevoir une opération d'ensemble avec le terrain dit MIDIFER sur lequel dans l'actuel PLU s'applique une servitude de mixité sociale de 100%, et appliquer, pour la totalité de la nouvelle zone UC, une servitude de mixité sociale à 70%.

Extrait zonage PLU opposable :



Extrait zonage projet modification n°3 :



Ces modifications permettraient d' augmenter l'offre de logements sociaux initiale que le terrain Midifer permettait : 16 logements locatifs sociaux sur le seul terrain Midifer, 19 logements locatifs sur les 2 terrains, + 4 logements sociaux en accession : au total 23)

►sur les secteurs de la Bastide Neuve, le secteur du Grand Pont, le Vallon de Brayes

Intégrer l'existence de risques d'inondation, afin que les dispositions du règlement qui tiennent compte de ce risque soient prises en compte.

I-3- La réalisation/ le report de projets en zones A et N, qui se traduiraient par :

-La modification du règlement de la zone agricole Apaen-c4 pour assurer la construction d'un logement de 80m2 pour y installer un éleveur de chèvres.

-Le report du projet de reconversion d'une ancienne carrière au lieu-dit « La Joséphine » en centre d'enfouissement technique de déchets inertes, compte tenu des réglementations du SAGE interdisant notamment les remblais ;

-La mise en cohérence le règlement du PLU de Velaux pour réaliser des aménagements le long des bords de l'Arc (en zone Nr) dans la continuité des aménagements de la commune voisine de Coudoux (zone Nrl)

-La création, en Zone Naturelle, d'un nouveau secteur à vocation de loisir (Nrl), pour encadrer une activité de moto- cross dans le quartier de « la Joséphine ».

II- Rappel du déroulement de l'enquête

Aucun incident n'est venu troubler le déroulement de l'enquête:

-La publicité a été réalisée tel que prévu à l'article R.123.11 du code de l'environnement

-Les administrés ont pu consulter le dossier, s'exprimer sur les registres mis à leur disposition dans les locaux de la Mairie de la Commune de Velaux et ceux du Conseil de Territoire Salonais , et, sur les sites internet dédiés , télécharger des documents et déposer des observations sur le registre électronique.

-Les 5 permanences se sont tenues conformément au calendrier, mais les visites lors des premières permanences ont été peu nombreuses:

Au total 9 observations ont été recueillies, 8 par inscription sur les registres et 1 formulée sur le registre numérique, et insérée aux registres.

La plupart des avis des PPA qui ont répondu ont donné un avis favorable au projet de modification, la DDTM a formulé, au delà des remarques de forme qui seront corrigées, 2 observations
-sur la réduction de la servitude de mixité sociale de 100% sur Midifer, à 70% sur les terrains Midifer +ancienne gare, impliquant une dé-densification des constructions projetées,
-sur l'inopportunité de modifier le zonage Nr au profit d'un zonage Nrl inscrivant dans le PLU une activité de moto-cross ; *sur ce point, la mairie a immédiatement abandonné le projet, confirmée par une lettre signé par Monsieur le Maire le 11 juillet 2022, en annexe du rapport ci-joint*
Toutes les observations du public ont reçu des réponses du Conseil du Territoire Salonais et de la Mairie de Velaux.

Lors d'une réunion avec le maitre d'ouvrage au Conseil de territoire le 16 juin à 17h30, l'enquête était clôturée.

III- Avis de la Commissaire Enquêtrice

III-1 L'information du public et le déroulement de l'enquête :

La publicité de l'enquête a été assurée conformément à l'arrêté du 06 avril 2022.

Le dossier et les registres-papier étaient accessibles pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Velaux et au Conseil de Territoire du pays Salonais, le dossier et un registre numérique étaient aussi mis à disposition sur les sites internet indiqués sur les avis d'enquêtes.
Les avis d'enquête ont été affichés sur 7 lieux dans la ville (lieux de passage, sites concernés) et sur les panneaux d'affichage de la Mairie et du Territoire Salonais.

Les permanences se sont tenues comme annoncé dans l'arrêté 06/22 du 19 avril 2022.

Toutefois, les personnes que j'ai rencontrées le 16 juin 2022, date de la dernière permanence, assurée à Velaux, ont regretté de ne pas avoir eu l'information assez tôt ; il me semble aujourd'hui qu'une communication ciblée sur la population habitant dans les environs des Espradeaux, ou qu'un article pédagogique dans la revue « le VELAUXIEN », présentant clairement les enjeux de la modification n°3 du PLU, et notamment de l'OAP sur les Espradeaux, auraient pu être utiles.
A retenir, éventuellement, pour une future enquête publique : fixer davantage de permanences le vendredi après-midi, les administrés paraissant plus disponibles à ce moment là.

La commissaire enquêtrice estime que malgré le faible nombre de visiteurs, les questions soulevées par les contributeurs étaient représentatives des questions que des riverains pouvaient se poser sur le projet de modification n°3, et qu'à ce titre, l'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.

III-2 La qualité du dossier

Le dossier est conforme aux textes en vigueur.

Pour ma part, le croisement incessant du rapport de présentation, des documents graphiques, et des OAP assurait, dans l'ensemble, une bonne compréhension et obtenir une vision synthétique.

Toutefois, je ne suis pas sûre que les administrés, notamment concernant l'OAP portant sur les Espradeaux, ont vu que le projet de modification n°3 ne portait pas sur un projet immobilier, mais sur la définition d'objectifs et de règles visant à définir un cadre d'urbanisation harmonieux, à fixer le nombre de logements, et en l'occurence, à maintenir les caractéristiques paysagères du site...

La commissaire enquêtrice estime que le dossier d'enquête était complet, mais ne permettait pas d'avoir pour les non-initiés une bonne vision de l'étape que représente une OAP dans un projet d'urbanisation.

III-3 L'avis des personnes publiques

Aucune opposition ne s'est manifestée.

La DDTM émet un avis favorable, sous réserve de retirer du classement en zone Nrl le terrain de moto-cross, jugeant ce classement en Nrl incompatible avec la vocation du zonage Nr.

La commune a retiré ce projet de zonage (cf courrier de Mr le Maire de Velaux en annexe du rapport)

La commissaire-enquêtrice prend acte et approuve.

La DDTM interroge aussi les territoires sur la réduction de la servitude de mixité sociale entrainant une dé-densification sur projet d'urbanisme social sur les terrains Midifer/ancienne gare.

Le transfert de la zone UB de l'ancienne gare en zone UC permet d'augmenter l'offre de logements sociaux, sans obérer la possibilité de réaménager une liaison ferroviaire ; la dé-densification relative a pour contre-partie le financement partiel de la dépollution du terrain Midifer que la Commune doit prendre à sa charge.

Je prends acte de la position des territoires

III-4 Les réponses apportées aux observations déposées par le public

Les observations ont toutes fait l'objet de réponses du maître d'ouvrage transcrites dans le rapport dans son chapitre

La commissaire enquêtrice considère que toutes les réponses ont été apportées et se prononce favorable au contenu des réponses

III-5-Le projet :

a)La clarification et la mise à jour du règlement et annexes

Cette clarification a consisté à rectifier les erreurs portés sur le PLU en vigueur, à déplacer certaines dispositions afin d'en faciliter la lecture et la compréhension, à mettre à jour certains articles, à harmoniser les dispositions entre zones identiques, à intégrer des arrêtés et de nouvelles pièces dans le règlement écrit et graphique et certaines annexes

Ce toilettage s'avère utile et nécessaire.
Comme la DDTM j'avais observé l'erreur qui s'est glissée dans le tableau de la dernière page du rapport de présentation, tableau qu'il faudra de toute façon modifier en supprimant le transfert en zone Nrl de l'espace dédié au « moto-cross »
L'erreur relevée par Mr le Maire concernant le périmètre du calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, qui dans la version corrigée comprend les piscines, alors qu'elles en sont exclues, sera corrigée.
A noter une phrase non terminée dans l'OAP du vallon des Brayes

La commissaire-enquêtrice est favorable au projet de ré-écriture du PLU et à sa clarification.

b) Les modifications des OAP et leur transcriptions dans le PLU

Concernant les secteurs de La Bastide Neuve, du Grand Pont, des Brayes, Les Chaumes

Je n'ai pas de remarques particulières, sinon que les modifications qui intègrent un risque d'inondations sont évidemment nécessaires.

Concernant Les Espradeaux

Les adaptations et précisions apportées par la nouvelle OAP sont très respectueuses des qualités paysagères du site: les aspects environnementaux dans tous ses composants sont pris en compte.
Le boisement qui entraine un fort risque incendie, le relief sur 2 niveaux, le risque de ruissellement, la protection des corridors écologiques, font l'objet de prescriptions préservant la qualité et la sécurité sur l'opération.
A noter que, dans le cadre des enjeux d'insertion paysagère et de préservation écologiques, l'OAP prescrit des espaces boisé tampon sur plusieurs points du site qui devront représenter à minima 15% de l'unité foncière, ainsi que « des coupures vertes qui doivent être maintenues entre le futur quartier et les constructions voisines. »

Dans l'ensemble les recommandations de l'étude du CAUE adoptées par l'OAP sont adaptées pour réussir l'intégration d'une opération d'urbanisme collectif sur un site naturel, et pour protéger aussi les riverains des aléas sonores et visuels qu'ils redoutent.
Les risques de l'urbanisation de ce site sur la circulation urbaine, en terme de fluidité et de sécurité, devront faire l'objet, comme annoncé par le pétitionnaire, d'une étude permettant de lever les craintes exprimées par les riverains.

Concernant le secteur ancienne Gare /Midifer:

Le montage permettant d'augmenter l'offre de logements sociaux sans obérer la possibilité de réaménager une liaison ferroviaire est une opération intéressante, la construction une nouvelle gare adaptée aux nouvelles normes ferroviaires a été anticipée par l'inscription d'un emplacement réservé dès 2015

c) Les autres projets :

Avis favorable pour l'installation d'une exploitation d'élevage de chèvres, pour le report du projet de transformation d'une ancienne carrière en centre d'enfouissement technique de déchets inertes, et pour l'aménagement de passerelles et promenades des bords de l'Arc.

Je prends acte du retrait, exprimé par lettre du 11 juillet 2022 par Mr le Maire de Velaux, de la volonté de bénéficier d'un zonage Nrl pour l'activité de moto-cross dans le présent projet de modification du PLU de Velaux.

VI- Sur l'impact du projet sur l'environnement

La MRAE, après examen au cas par cas, a décidé que le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Velaux n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement, et n'était donc pas soumis à évaluation environnementale.

La modification apportée au projet n'est pas de nature à saisir la Mission pour un nouvel examen.

VII- Sur l'opportunité de la modification

La réserve de la DDTM portant sur la zone Nr ayant été acceptée par la Commune , le projet de modification n° 3 du PLU de Velaux, s'avère opportun.

En résumé, le projet de modification du PLU n° 3 amendé en cours d'enquête témoigne du soin que la Commune et le Territoire apporte au maintien d'un environnement champêtre, naturel et agréable, et de préserver le calme et la sérénité, de garantir la sécurité face aux risques naturels et aux risques générés par l'urbanisation, tout en satisfaisant les besoins de construction de logements et le respect des servitude de mixité sociale.

IV- Conclusion :

Ainsi, après avoir :

-pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier,
-visité les principaux lieux concernés,
-assuré, avec le maitre d'ouvrage, l'organisation et le bon déroulement de l'enquête
-échangé avec les administrés venus la rencontrer lors de permanences,
-analysé les observations, les demandes, les avis des personnes publiques,
-échangé avec le maitre d'ouvrage,
-pris acte des erreurs signalées par la DDTM et par Mr le Maire,
-pris acte de la lettre de Mr le Maire du 11 juillet 2022, adressée au Territoire acceptant de retirer le zonage Nrl pour l'activité d'Enduro dans le secteur protégé de « La Joséphine » ,
-rédigé le rapport,
-exprimé les arguments ci-dessus qui justifient sa conclusion,

la commissaire enquêtrice estime que le projet de modification n° 3 du PLU de Velaux est nécessaire et donne

un avis favorable à son approbation

<u>sans réserve, ni recommandations</u>

Fait à Marseille
le 20 juillet 2022