

# **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

« Projet de modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Fare les Oliviers ».

\* \* \* \* \*

Ce rapport a pour objet de relater l'ensemble des événements qui se sont déroulés pendant l'enquête, les observations, les suggestions, les propositions présentées et les documents reçus.



## **SOMMAIRE**

1. HISTORIQUE ET OBJET DE L'ENQUETE
2. DUREE ET SIEGE DE L'ENQUETE
3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
4. DOCUMENTS ET TEXTES DE REFERENCE
5. AVIS DES ADMINISTRATIONS
6. PUBLICITE / AFFICHAGE
7. PRESENTATION DU DOSSIER
8. ACTIONS PREALABLES A L'ENQUETE
9. DEROULEMENT DE L'ENQUETE
10. CONCLUSIONS Jointes sur document séparé
11. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

## 1. HISTORIQUE ET OBJET DE L'ENQUETE

Le PLU initial de la commune de La Fare les Oliviers date du 24/06/2010 et a fait l'objet de 7 modifications successives.

Le projet de modification N°8 a pour objet de préciser ou clarifier certaines imprécisions ou incohérences, et porte sur les points suivants :

- Mettre à jour, modifier et préciser le règlement pour garantir une meilleure sécurité juridique, mieux réglementer les opérations de plusieurs logements et limiter le mitage, en réglementant notamment l'emprise au sol, les largeurs de voirie, l'implantation des constructions ;
- Mettre à jour, modifier et créer des annexes au PLU et notamment la création d'un lexique. Dans ce cadre, de nouvelles planches graphiques matérialisant les servitudes seront établies pour plus de clarté ;
- Réactualiser les emplacements réservés par la suppression et la création de nouveaux emplacements.
- Mettre en cohérence les dispositions réglementaires entre les zones et notamment les prescriptions relatives aux places de parking, aux réseaux, ou aux types de constructions ;
- Prendre en compte le Porter à Connaissance Incendie dans le règlement et les documents graphiques du PLU.
- Mettre à jour les emplacements des talwegs ;
- Réécrire, modifier et réactualiser l'article 11 du règlement du PLU, notamment pour permettre une architecture plus moderne ;
- Modifier le zonage du secteur du chemin des Tèses classé en zone 1AU pour correspondre à la réalité du terrain.

Rappel des étapes de la procédure lors de la modification du projet de Plan Local d'Urbanisme de La Fare Les Oliviers :

- Délibération n° UR 014-6436/19/CM du Conseil de la Métropole du 20 juin 2019 relative à l'engagement de la procédure de modification n°8 du PLU de la commune de La Fare Les Oliviers.
- Arrêté n° 19/169/CM de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 22 juillet 2019, prescrivant la modification n°8 du PLU de la commune de La Fare Les Oliviers.
- Notification du projet de modification n°8 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 8 juin 2021.
- Décision n° CU2021-2881 en date du 23/07/2021 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) après avis rendu sur la modification n°8 du PLU de La Fare Les Oliviers.
- Décision n°E21000067/13 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, désignant Monsieur Didier RICHARD, en qualité de Commissaire Enquêteur.

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

- Arrêté n° 19/21 du 28 juin 2021 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8 du PLU de la commune de La Fare Les Oliviers.

Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation :

- Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un avis, qui peut être favorable ou non, avec ou sans réserve.
- L'autorité compétente pour approuver la modification n°8 du PLU de La Fare Les Oliviers est le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## 2. DUREE ET SIEGE DE L'ENQUETE

Coordonnées du Maître d'Ouvrage :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence  
Territoire du Pays Salonais – Direction Aménagement du Territoire (div. Planification urbaine)  
190 rue Commandant Sibour 13300 SALON DE PROVENCE  
Tél 04 90 59 69 70

- L'enquête d'une durée de trente et un (31) jours consécutifs, s'est déroulée du mercredi 1<sup>er</sup> septembre 2021 au vendredi 1<sup>er</sup> octobre 2021 inclus, soit :
  - A la direction Aménagement du Territoire du Conseil de Territoire, 190 rue du Commandant Sibour, 13300 Salon-de-Provence,  
Le mardi 7 septembre 2021 de 8h30 à 12h,  
Le jeudi 23 septembre de 8h30 à 12h.
  - Au service Urbanisme de la commune de La Fare les Oliviers, 250 avenue des Puisatiers, 13580 La Fare les Oliviers,  
Le mercredi 1<sup>er</sup> septembre 2021 de 8h30 à 12h,  
Le jeudi 16 septembre 2021 de 8h30 à 12h,  
Le vendredi 1<sup>er</sup> octobre 2021 de 13h à 16h.
- Pendant cette période, le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public qui a pu en prendre connaissance et formuler ses observations écrites dans les conditions suivantes :
  - Aux services techniques de La Fare les Oliviers - Service de l'Urbanisme, 250 avenue des Puisatiers, 13580 La Fare les Oliviers,  
Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.  
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h.

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

- A la direction Aménagement du Conseil de Territoire du Pays Salonais, 190 rue du Commandant Sibour, 13300 Salon-de-Provence,  
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.
- Sur internet :

site du Conseil de Territoire du Pays Salonais, <https://www.agglopoie-provence.fr>,  
site de la mairie de La Fare les Oliviers, <https://www.lafarelesoliviers.com>,

Il était prévu un registre dématérialisé :

<https://www.registre-numerique.fr/modification-8-plu-la-fare-les-oliviers>

Registre permettant de consulter le dossier d'enquête publique et de consigner ses observations, propositions et contre-propositions, soit sur ce registre dématérialisé, soit à l'adresse [modification-8-plu-la-fare-les-oliviers@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-8-plu-la-fare-les-oliviers@mail.registre-numerique.fr)

Un accès gratuit à l'ensemble du dossier était également disponible au Service Urbanisme de La Fare les Oliviers ainsi que dans les bureaux de la Direction du Territoire du Conseil de Territoire (aux horaires et adresses précités).

- Les observations ou contre-propositions pouvaient être adressées et parvenir avant le 01/10/2021 à 16h :
  - ✓ Soit par voie postale, aux adresses suivantes :  
Monsieur le commissaire enquêteur, Mairie de La Fare Les Oliviers, Service Urbanisme, 250 avenue des Puisatiers, 13580 La Fare les Oliviers,  
  
Ou Direction de l'Aménagement du Conseil de Territoire du Pays Salonais, 190 rue du Commandant Sibour, 13300 Salon-de-Provence,
  - ✓ Soit par mail à l'adresse suivante :  
[Severine.bellon@ampmetropole.fr](mailto:Severine.bellon@ampmetropole.fr)

### **3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

- Décision n° E211000067/13 de Madame la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 21 juin 2021. (*Voir annexe*).

#### 4. DOCUMENTS ET TEXTES DE REFERENCE :

- Code de l'environnement art. L123-1, L 123-2, R 123-1 relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique.
- Code de l'environnement art.L 123-3 à 19, R123-2 à 27 relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.

#### 5. AVIS DES ADMINISTRATIONS : (ANNEXES )

Sous-Préfet d'Aix-en-Provence : Avis favorable du 02/08/2021.

DDTM des Bouches–du-Rhône Service urbanisme risque, unité Planification Aix-Salon :  
En date du 21/07/2021, est formulé un avis avec réserves :

- *En ce qui concerne le risque feu de forêt, à la page 10 du règlement, il conviendra de reprendre en zone f1p la même définition d'établissement recevant du public (ERP) sensible que celle indiquée à la même page pour la zone f2. Le règlement ne doit pas prévoir une liste au risque de ne pas être exhaustive.  
De plus, à la page 3 du fascicule des orientations d'aménagement, la notion « établissement sensible » devra être remplacée par celle de « ERP sensible ».*

Remarque du Commissaire Enquêteur : les réserves ci-dessus ont été prises en compte entre-temps et intégrées dans la modification n°8 du PLU.

DDTM des Bouches-du-Rhône, Sce Agriculture et Forêt : Avis favorable du 23/07/2021.

Ville de Berre l'Etang : aucune remarque le 22/06/2021.

Ville de Lançon-Provence : aucune remarque le 21/06/2021.

Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône : avis favorable le 15/06/2021.

INAO : aucune remarque le 28/06/2021.

MRAE : par décision CU-2021-2881 du 23/07/2021,

- Le projet de modification N°8 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale,
- La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs, Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.
- Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.
- La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAE et sur le site de la DREAL(SIDE).

## 6. PUBLICITE LEGALE ET AFFICHAGE

- L'arrêté de Monsieur le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais en date du 28/06/2021 a été porté à la connaissance du public par voie d'affiches quinze (15) jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci aux endroits suivants :
  - ✓ Aux services techniques de la Mairie de La Fare les Oliviers - Service de l'Urbanisme .
  
- Cet avis d'enquête a été, par les soins du Conseil de Territoire du Pays Salonais, publié dans deux journaux (La Provence et La Marseillaise) habilités à publier les annonces légales dans le département, et ce à deux reprises :
  - ✓ La Provence : le 05/08/2021. (Voir annexe)
  - ✓ La Marseillaise : le 05/08/2021. (Voir annexe)
  - ✓ La Provence : le 06/09/25021. (Voir annexe)
  - ✓ La Marseillaise : le 06/09/2021. (Voir annexe)
  
- Cet avis a également été publié par voie dématérialisée sur le site internet de la Préfecture des Bouches-du-Rhône 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.  
Ref.site <https://www.registre-numerique.fr/modification-8-plu-la-fare-les-oliviers>

## 7. PRESENTATION DU DOSSIER

### 7.1 Composition du dossier d'enquête :

En plus des délibérations et arrêtés cités au chapitre 1 ci-dessus, le dossier d'enquête comprend :

PIECE I : Notice de présentation, complétant le Rapport de Présentation.

PIECE II : sans objet (le PADD n'est pas impacté par la modification n°8 du PLU).

PIECE III : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PIECE IV : Règlement.

PIECE V : Documents graphiques, comprenant

- Plan de zonage, planche générale
- Plan de zonage, planche Centre
- Plan de zonage, planche Sud
- Plan de zonage, planche Nord
- Plan de zonage, planche Est
- Plan de zonage, planche, PAC incendie

PIECE VI : Annexes

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Avis des PPA

## 8. ACTIONS PREALABLES A L'ENQUETE

Le 23/08/2021 : Visite au Conseil de Territoire du Pays Salonais

Après examen du dossier d'enquête publique et des documents réglementaires, je me suis rendu dans les bureaux du Conseil de Territoire afin de prendre possession du dossier d'enquête publique et d'émarger les exemplaires mis à disposition du Public, sur les lieux de consultation

Le 30/08/2021 : Visite au service Urbanisme de la commune de La Fare les Oliviers

Il s'agissait de prendre contact avec mes interlocuteurs sur place, de vérifier l'affichage de l'enquête et de voir les conditions de réception du Public.

## 9. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanence au Service Urbanisme de La Fare Les Oliviers du 01/09/2021 (8h30-12h) :

J'ai procédé à l'ouverture et à l'émargement du registre d'enquête, et vérifié le dossier d'enquête, qui est complet.

J'ai été accueilli par Mme MANSUY, responsable du Service Urbanisme, et M.YERPEZ, premier adjoint délégué à l'Urbanisme.

3 visiteurs se sont présentés durant la permanence :

- **Madame Lydie SERRAPICA** (20 chemin des Tèses) est venue avec un courrier de la Mairie daté du 30/09/2020 indiquant que sa parcelle AX n°64, précédemment l'objet d'un « emplacement réservé » sous le n°12 n'est plus concernée par cette procédure.

Réponse du CE : *La modification N°8 du PLU supprime cet emplacement réservé. Voir notice de présentation page 110 et plan de zonage.*

- **Madame Maeva LECLERCQ**, de la société AMETIS, souhaitait obtenir des informations sur les modifications concernant le secteur Tèse, sans laisser d'annotation sur le registre d'enquête.

•  
Réponse du CE : *Je lui ai commenté cette partie du PLU et recommandé la lecture du projet de modification du PLU sur le site de la Mairie de La Fare les Oliviers.*

- **Monsieur MAS Paul**, représenté par son fils, a mentionné son désir de rendre constructible sa parcelle AK99 au sud-est de la commune.  
Cette parcelle se trouve dans la zone Agricole mais est contigue à la zone UC. Elle dispose de 2 accès, par le chemin de la Pomme de Pin et une impasse perpendiculaire à ce dernier, qui dessert d'autres logements de la zone UC.

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

Selon M.MAS, les réseaux d'assainissement, électrique, et télécommunication sont présents en bordure de la parcelle.

Réponse du CE : *Cette demande est hors le champ de la présente enquête publique, mais pourrait faire l'objet d'une demande lors d'une modification ultérieure du PLU.*

Permanence à la direction Aménagement du Territoire du Conseil de Territoire, le 7 septembre 2021 de 8h30 à 12h00 :

J'ai été accueilli par Madame Séverine BELLON, membre de ce service.

Aucun visiteur ne s'est présenté, aucune mention n'a été portée sur le registre d'enquête.

Permanence au Service Urbanisme de La Fare Les Oliviers du 16/09/2021 (8h30-12h) :

6 visiteurs se sont présentés durant la permanence :

- **Monsieur RIGOUSTE Thierry**, propriétaire résidant Allée des Noyers, parcelle BA 511 en zone 2AU, souhaitait obtenir des précisions sur la constructibilité de sa parcelle.

Réponse du CE : *J'ai explicité les caractéristiques de la zone 2AU, notamment le fait que l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan d'urbanisme, tout en admettant l'aménagement ou l'extension de constructions existantes dans les conditions précisées au chapitre 6 du PLU.*

- **Monsieur NICOLLO Philippe**, 216 avenue Jean Moulin (Zone UC, parcelle AD294) souhaiterait que les terrains libres du quartier soient réservés à la construction pavillonnaire plutôt qu'à des habitats collectifs, pour éviter la création d'une « barre d'immeubles locatifs ».

Réponse du CE : *La zone UC est une zone urbaine où les constructions sont régies par des règles concernant notamment l'accès, les réseaux, la hauteur des bâtiments (7m) et la distance aux limites séparatives. L'ensemble de ces règles garantit un aménagement harmonieux de la zone, et n'interdit pas le locatif.*

Réponse de la Métropole : Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure, toutefois la commune souhaite préciser :

« Le quartier de l'avenue Jean Moulin ne possède pas de surface adaptée pour construire des « barres d'immeubles locatifs ». En zone UC, les constructions se limitent à une hauteur de 7 mètres à l'égout, donc du R+1. Généralement les nouveaux logements sociaux sont des bastides de 3 ou 4 logements qui s'intègrent au secteur pavillonnaire. Enfin, la construction de logements locatifs sociaux est une obligation (loi SRU), nous ne pouvons pas créer une réglementation les interdisant, la commune en manque et paie des pénalités. »

- **Madame FULLANA Martine**, 330 chemin des Bons Enfants, zone UC à l'ouest de la RN113 bénéficie d'un permis d'aménager n° PA013 037 21 F0003, sur les parcelles AZ 26 – 27, en date du 28/05/2021, donc antérieur à la modification N°8 du PLU. Ce permis décrit un accès aux 4 lots prévus large de 5m, alors que le PLU modifié exige 6m de large.

Réponse du CE : *Il y a antériorité du permis accordé par rapport au PLU modifié N°8.*



## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

- **Madame SERESLIS Myriam**, propriétaire des parcelles AX233 et 191, actuellement en zone 1AU (PLU modifié N°7) constate que la modification n°8 passe la zone en 2AU, empêchant la construction .  
Or, Mme SERESLIS indique être en discussion avec la Mairie depuis 2018 pour bâtir sur sa propriété un projet immobilier et se trouve engagée dans une promesse de vente depuis décembre 2019, projet qu'elle a présenté à plusieurs reprises à M. le Maire et à son adjoint chargé de l'Urbanisme.  
Madame SERESLIS demande le maintien du zonage en 1AU.

La demande de Mme SERESLIS est appuyée par un courrier (LRAR reçue en mairie le 30/09/2021) de ME Jean Philippe REBOUL, avocat au Cabinet BERENGUER BLANC BURTEZ-DOUCEDE & Ass, sous référence NEXITY4705, indiquant que le reclassement de la zone 1AU en 2AU apparaîtrait illégal compte tenu des dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « lorsque les voies et les réseaux situés à la périphérie immédiate du terrain d'assiette ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter sur ces parcelles, il est possible de classer les parcelles en zone 1AU permettant ainsi la réalisation soit d'une opération d'ensemble soit de construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements ».

*Analyse du commissaire enquêteur : la modification n°8 du PLU passe le secteur des Tèses de 1AU en 2AU "pour correspondre à la réalité du terrain".*

*Que dit le PLU ?*

<i>ZONE 1AU</i>	<i>ZONE 2AU</i>
<i>Actuellement peu ou pas urbanisée</i>	<i>Zone naturelle peu ou pas équipée</i>
<i>Terrains destinés à l'urbanisation / habitation</i>	<i>Terrains destinés à recevoir <u>à terme</u> une extension à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent.</i>
<i>Réseaux de capacité suffisante en périphérie mais à renforcer sur la zone même ;</i>	<i>Réseaux absents (eaux usées) ou insuffisants</i>
<i>Constructions subordonnées à la réalisation des équipements nécessaires.</i>	<i>Constructions/urbanisation subordonnées à une modification ou révision du PLU dans un souci de cohérence.</i>

*Dans sa notice de présentation, la modification N°8 du PLU reclasse la zone 1AU (constructible) en 2AU (non constructible dans l'immédiat) « en attendant de disposer de réseaux suffisants garantissant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.*

*J'ai sollicité de la Métropole (ou de la Mairie) des réponses aux questions suivantes :*

*Sur l'absence d'un réseau d'assainissement : à quelle échéance la future station d'épuration prévue pour traiter les eaux usées de ce secteur sera-t-elle opérationnelle ?*

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

Réponse Métropole : La future station d'épuration d'une capacité de 14000 équivalent-habitants devrait être livrée à la fin de l'été 2022. Les travaux ont débuté en mai 2021 pour une durée de 18 mois. Après analyse, aucun réseau d'assainissement n'est présent sur le chemin des Tèses ; le réseau le plus proche est situé chemin du Pavillon. Un poste de relevage devra être construit également afin de permettre le raccordement.

*Sur l'insuffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité : peut-on quantifier ces insuffisances, en chiffrant la capacité actuelle des réseaux et les besoins pour la zone future ?*

Réponse Métropole et Mairie : Des contraintes techniques fortes subsistent en termes de réseau d'eau potable. Les travaux d'alimentation seront donc conséquents afin de desservir le quartier et d'assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (la construction de 320 ml de conduite est prévue).

S'agissant du réseau d'électricité, la société ENEDIS ne fournira pas de détails précis sur ces insuffisances et n'est pas en mesure de chiffrer la capacité actuelle des réseaux et les besoins futurs en l'absence de permis de construire.

- **Monsieur ARRETTI Jean**, 29 chemin des Crémades, possède la parcelle AH131, dont la moitié sud reçoit sa maison, en zone UC.  
La moitié nord du terrain est en zone A. Il souhaite que toute sa parcelle soit requalifiée en zone UC.

Réponse du CE : *Cette requalification éventuelle est hors sujet de la présente enquête, elle pourrait être examinée lors d'une future révision du PLU ou à la création du PLUI.*

- **Monsieur JEANNETTE**, 15 chemin des Trompettes, désire connaître la nature de l'OAP Quartier des Trompettes et avoir confirmation qu'il n'y aura pas de construction sur la zone Nf1 où se trouve sa propriété.

Réponse du CE : *Cette OAP concerne la prise en compte de dispositions en matière de risque incendie qui n'avaient pas été intégrées précédemment. Il s'agit de réduire la vulnérabilité du bâti et de prévoir des hydrants tous les 200m minimum pour gérer l'interface forêt/bâti.*

*La zone Nf1 n'est pas ouverte à l'urbanisation.*

Observation sur le registre papier (entre le 16/10 et le 23/10/2021)

- **Mme DAHMAN-SARDA Hinda / M. CRUZ Gérard** s'interrogent sur la suppression de l'emplacement réservé n°54 de la pharmacie Florent, sur le cheminement piéton Av Général de Gaulle (qui passe d'un côté à l'autre) et sur le respect de la réglementation des clôtures et haies (taille, hauteur)

*Réponse du CE après consultation Mairie : l'ER54 a été supprimé car la commune a acquis la parcelle concernée (le maintien n'est donc plus nécessaire).*

*Concernant le cheminement piéton, il est techniquement impossible de maintenir le cheminement d'un seul côté de la voie car il y a un dénivelé important. Les emplacements réservés ont été réfléchis afin qu'ils soient réellement réalisables.*

*Réglementation sur les haies : remarque transmise à la municipalité, mais hors sujet de l'enquête.*

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

Permanence à la direction Aménagement du Territoire du Conseil de Territoire, le 23 septembre 2021 de 8h30 à 12h00 :

Aucun visiteur ne s'est présenté, aucune mention n'a été portée sur le registre d'enquête.

Permanence au Service Urbanisme de La Fare Les Oliviers du 01/10/2021 (13h30 – 16h) :

6 visiteurs se sont présentés durant la permanence :

- **M. et Mme BRAGANTI**, 336 chemin Carraire et Crémades, possèdent la parcelle AH99, à cheval sur la zone UC (ou se trouve leur habitation) et la zone N au nord de la parcelle.  
Ils demandent le passage de toute leur parcelle en zone UC, « comme envisagé en 2015 avec M.YERPEZ, adjoint urbanisme ».

*Réponse du CE : Ces changements de zonage éventuels sont hors de ma mission. Il est à noter que la Municipalité avait adressé un courrier à certains habitants ayant précédemment formulé de telles demandes, en précisant que selon l'article L153-36 (et suivants) du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU ne permet pas de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou une zone agricole pour les rendre constructibles. Ces changements ne pourraient intervenir que dans le cadre du PLUI lorsqu'il sera élaboré.*

- **M.RIBOULET Michel**, propriétaire de la parcelle AR21 en zone Agricole au sud de la commune, souhaiterait y construire une maison. Selon lui tous les réseaux sont présents, à l'exception de l'assainissement, en attente.

*Réponse du commissaire enquêteur : cette demande est hors de ma mission. A noter que la construction d'une habitation n'est pas permise en zone agricole.*

- **M. et Mme HUBIDOS Paul**, propriétaire de la parcelle 207 en zone Af1 demandent le passage de leur parcelle en zone UC.

*Réponse du commissaire enquêteur : cette demande est hors de ma mission. A noter que la construction d'une habitation n'est pas permise en zone agricole.*

- **M. et Mme RAJAONARIVONI**, 445 route des Oliviers, possèdent la parcelle A17, avec au sud leur maison en zone N, et au nord une partie en zone Agricole. Ils demandent à pouvoir construire, ou à défaut agrandir leur logement, ainsi qu'une connexion au tout à l'égout.

*Réponse du commissaire enquêteur : La construction n'est pas autorisée en zone Naturelle ou Agricole. L'extension limitée des logements est possible dans les conditions définies à l'article N2 du chapitre 10 du PLU.*

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

*Question du commissaire enquêteur : je sollicite une réponse de la Mairie concernant un éventuel raccordement à l'égout.*

Réponse de la Métropole : Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure.

Toutefois, la commune souhaite préciser : « ces administrés peuvent faire la demande de raccordement à l'assainissement collectif, la commune y est favorable. Cependant, Agglopolo Provence Assainissement (déléguataire de la Métropole compétente en la matière) étudiera s'il est techniquement possible de raccorder le logement. »

- **M. et Mme PASQUIER**, 6 place de l'Avocette, ont fait construire en 2010 une maison en limite de propriété comme cela était permis à l'époque. Ils désirent édifier un auvent couvert en tuiles (non fermé) en façade sud, or le PLU exige désormais un recul de 3m par rapport à la limite séparative (ouest).

*Question du commissaire enquêteur : La maison et sa terrasse ont été construites en 2010 en limite de propriété conformément à un permis de construire, qui aurait alors autorisé une toiture sur cette même terrasse en limite. Ne serait-il pas logique, pour ce cas particulier, de permettre la couverture de la terrasse au moyen d'une toiture en dur (non fermée) ?*

Réponse de la Métropole : il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure.

Toutefois, la commune souhaite préciser : « actuellement, la réglementation correspond à un retrait des limites de 3 mètres. Une terrasse couverte/véranda est créatrice d'emprise au sol. Nous ne pouvons donc pas autoriser ce projet. De plus, une telle modification de réglementation nécessite des études (on augmente le potentiel constructible des terrains, donc les droits à construire), car une terrasse couverte peut être transformée par la suite en pièce à vivre, studio, garage, etc. Cette modification nécessite une réflexion technique et politique . Ce point peut être étudié dans le cadre d'un PLUI. »

- **Mme Corinne VENTURI REXACH**, 60 avenue des Gramenières, possède une maison sur la parcelle BA133, à cheval sur les zones UC et 2AUf1p (au nord). Elle demande passage de toute la parcelle en zone UC afin de construire sur la partie nord.

Réponse du CE : *Cette demande est hors le champ de la présente enquête publique, mais pourrait faire l'objet d'une demande lors d'une modification ultérieure du PLU.*

**Le 1<sup>er</sup> octobre 2021 à 16h00, j'ai clôturé le registre d'enquête.**

### REGISTRE NUMERIQUE

- **Le 1<sup>er</sup> septembre 2021 Monsieur Christophe RAUX** a demandé des explications concernant la définition et l'emplacement de zones 1AU.

*Réponse du CE : Je lui ai répondu par la même voie en le renvoyant vers les pages concernées du Règlement et des plans du PLU, en l'invitant à une visite lors de mes permanences. Il a témoigné sa satisfaction en retour sur le registre numérique.*

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

- **Maître JP REBOUL, avocat SCP BERENGER BLANC BURTEZ**, rue Sainte 13001 Marseille, a transmis via le registre la copie de sa LRAR concernant la demande de Mme SERESLIS (voir plus haut).
- **Le 28 septembre 2021, M.Gwenaël GROIZELEAU** signale que ni le plan de zonage ni le règlement ne mentionnent le bassin d'orage ou retenue collinaire réalisée en juillet 2021 à quelques mètres à l'est de la MJC. D'ailleurs aucun autre ouvrage de ce type n'est mentionné, à l'exception d'un bassin d'orage en zone urbaine quartier Barrales.

M.GROIZELEAU précise que « ces ouvrages sont soumis à autorisation au titre de la nomenclature IOTA (loi sur l'eau, Code de l'Environnement) et nécessitent aussi sans doute un référencement dans le PLU, sans oublier les études hydrauliques et de stabilité par ouvrage considéré dans son milieu topographique et hydraulique afin d'en assurer la pérennité. »

*Réponses du commissaire enquêteur :*

*Cette observation est hors du champ de la présente enquête publique, toutefois elle mérite de ne pas rester sans réponse :*

*J'ai contacté M.COLLOMB, directeur des services techniques de la Mairie de La Fare. Ce dernier indique que des études ont été réalisées pour l'ensemble des retenues ou bassins d'orage sur la commune, tenant compte des talwegs présents au nord du territoire, en conformité avec les exigences de la nomenclature IOTA. Le tracé mis à jour de ces éléments de relief est d'ailleurs un des sujets de la modification n°8 du PLU.*

*Voici les informations chronologiques concernant les études préliminaires et la réalisation des bassins collinaires :*

*-25/11/2011 rendu du schéma directeur d'assainissement pluvial réalisée par Verdi et son intégration au PLU l'année suivante*

*-18/04/2013 Etude du volet naturel de la loi sur l'eau par Ecomed*

*-07/01/2014 Etude d'impact « évaluation appropriée des incidences » par Ecomed*

*-Novembre 2015 Dossier loi sur l'eau réalisé par Verdi et dépôt du dossier d'autorisation en préfecture*

*-Du 20/09/2016 au 21/10/2016 enquête publique*

*-11/04/2017 Arrêté préfectoral portant autorisation au titre de l'article L-214-3 du code de l'environnement en vue de la réalisation ou la mise en conformité de 10 bassins de rétention par la commune de La Fare les Oliviers.*

*-Avril 2021 démarrage réalisation du premier bassin (près de la MJC).*

*Concernant le bassin d'orage mentionné au secteur BARRALES : il s'agit pour le moment d'un emplacement réservé.*

*Questions du commissaire enquêteur à la Métropole :*

*Cet équipement (ces équipements) ne devraient-ils pas figurer dans le PLU au même titre que les talwegs ?*

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier n° E21000067 / 13

Réponse de la Métropole : Les équipements de type bassin d'orage ou retenue collinaire figurent au sein des annexes sanitaires d'un Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, la modification des annexes sanitaires ne fait pas partie de l'objet de la présente procédure. Ces équipements figurent sur le plan de zonage uniquement dans le cas où ils font l'objet d'un emplacement réservé.

### **OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER**

*Dans les zones 1AU, UC et UB, le chapitre Accès et Voirie prévoit une largeur des voies d'accès de " 6 mètres y-compris les cheminements doux".*

*Ma question : quelle est ici la définition de cheminement doux ?*

*On admet généralement qu'il s'agit de tous moyens de transport économes en carbone, comme les transports en commun, la piétonisation, les vélos, trottinettes et autres accessoires.*

*Cela doit-il être matérialisé par des trottoirs, des cheminements protégés physiquement de la circulation, un simple marquage au sol ?*

*Comment faire cohabiter sur 6m de large la circulation automobile, les piétons, vélos et autres moyens de déplacement ?*

*La notion de cheminement doux mériterait une définition au lexique du PLU, pour éviter toute interprétation hasardeuse et guider les aménageurs.*

Réponse de la Métropole : La notion de cheminement doux n'a volontairement pas été précisée au profit d'une formulation plus ouverte afin de laisser une marge de manœuvre aux porteurs de projets et de favoriser les échanges avec les services instructeurs ainsi que l'adaptation au cas par cas.

Toutefois, à la demande du commissaire enquêteur, la définition qui a été actée est la suivante : « liaisons piétonnes ou cycles qui font l'objet d'une matérialisation spécifique en vue de leur mise en sécurité par rapport à la circulation automobile ». Elle sera intégrée au lexique du Règlement de la présente modification du PLU.

La commune précise : il ne reste que très peu de terrains libres sur la commune. Dans ce cadre, soit les voies nouvelles desserviront 2 ou 3 lots et dans ce cas, un simple marquage au sol est suffisant, soit elles desserviront un lotissement et dans ce cas un trottoir ou un espace vélo/piéton devra être clairement matérialisé. Nous pouvons ajouter que les voies devront faire minimum 6m de largeur. Nous ne voulons pas imposer un traitement spécifique des modes doux (exemple : un trottoir).

## 10. CONCLUSION

Mes conclusions et mon avis motivé sont présentés par document séparé.

## 11. LISTE DES ANNEXES

Arrêté n°19/21 du 28 juin 2021 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°8 du PLU de La Fare les Oliviers.

Décision n°E21000067/13 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, désignant M Didier RICHARD, commissaire enquêteur.

Avis DDTM – Service Urbanisme Risque

Avis DDTM – Service Agriculture et Forêt

Avis Ville de Berre l'Etang

Avis Ville de Lançon-Provence

Avis Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhone

Avis INAO

Avis MRAE

Publicité dans la presse (La Provence, La Marseillaise)

Procès Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur

Mémoire en réponse du Conseil de Territoire

Rapport établi le 22/10/2021

Didier RICHARD, Commissaire Enquêteur

