

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

MODIFICATION N°8 DU PLU DE LA FARE LES OLIVIERS

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

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.

2) DATES ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- L'enquête d'une durée de trente et un (31) jours consécutifs, s'est déroulée du mercredi 1^{er} septembre 2021 au vendredi 1^{er} 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.

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

- Au service Urbanisme de la commune de La Fare les Oliviers, 250 avenue des Puisatiers, 13580 La Fare les Oliviers,
Le mercredi 1^{er} septembre 2021 de 8h30 à 12h,
Le jeudi 16 septembre 2021 de 8h30 à 12h,
Le vendredi 1^{er} 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.
 - 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.agglopo-le-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
- 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

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

3) RESPECT DU FORMALISME

L'enquête publique a fait l'objet d'un arrêté de M. le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais sous la référence 19/21 du 28 juin 2021.

Le commissaire enquêteur a été désigné par Madame la Première Vice Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, référence 12000067/13 en date du 18 juin 2021.

Les conditions réglementaires de publicité et d'affichage ont été respectées (détails et justificatifs à paraître dans mon rapport final).

4) OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-1) Lors des permanences

- 5 demandes formulées par des propriétaires de parcelles en limite de zone agricole ou naturelle, qui souhaitent intégrer leurs parcelles à une zone constructible voisine.

Noms	Propriétés	Objet de la demande
M. Paul MAS Chemin du Ris	Parcelle N°99 en zone A, contigüe à zone constructible	Demandant d'intégrer leurs parcelles à une zone constructible immédiatement voisine.
M Jean ARRETTI 29 chemin des Crémades	Parcelle AH130 en zone A, contigüe à zone constructible	
M & Mme HUBIDOS	Parcelle 207 en zone Af1, en limite de zone constructible	
Sylvie et William BRAGANTI 336 ch Carraire et Crémades	Parcelle AH89 à cheval sur zones UC et N	Demandant passage de toute leur parcelle en zone UC, « comme envisagé en 2015 avec M. YERPEZ, adjoint urbanisme ».
Mme Corinne VENTURI	Parcelle BA133 à cheval sur zones UC et 2AUf1p	Demande passage de toute la parcelle en zone UC afin de construire sur la partie nord.

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

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.

- Madame Lydie SERRAPICA a demandé confirmation que l'emplacement réservé n°12 devant le 20 chemin des Tèses était bien supprimé, confirmant un courrier de la Mairie qu'elle avait en main.

Après examen des documents graphiques et du Règlement écrit, j'ai pu lui confirmer cette suppression.

- Une représentante de la société AMETIS (groupe Immobilier) a souhaité obtenir des explications sur les modifications concernant le secteur Tèse.

Je lui ai commenté cette partie du PLU (zones 1AU et 2AU) et recommandé la lecture détaillée de cette partie du PLU sur le site de la Mairie.

- Monsieur Thierry RIGOUSTE, demeurant en zone 2AU (Allée des noyers) souhaitait obtenir des précisions sur la constructibilité de sa parcelle

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 Philippe NICOLLO, résidant avenue Jean Moulin en zone UC "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".

Je sollicite une réponse de la Mairie...

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

- 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 exigera 6m de large.

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

- Madame SERESLIS Myriam, accompagnée de représentants de la société NEXITY, est propriétaire des parcelles AX233 et 191, actuellement en zone 1AU (PLU modifié N°7). Elle 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, 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 à <u>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>

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

<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>
---	--

Je sollicite 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 ?

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 ?

- 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.

- 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.

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) ?

- 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.

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

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

- 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.

4-2) Sur le registre d'enquête papier à La Fare

- Mme DAHMAN-SARDA et M.CRUZ Gérard émettent plusieurs remarques :
 - Création d'un parc public devant ou derrière la pharmacie : il s'agit de l'emplacement réservé n°88.
 - Ces personnes regrettent la suppression de l'emplacement réservé n°54...
 - Emplacement réservé N°90 av Général de Gaulle : pourquoi le cheminement est-il prévu d'un côté, puis passe-t-il de l'autre, obligeant les piétons à traverser ?

Question du commissaire enquêteur je sollicite une réponse (Métropole/ Mairie) aux 2 dernières questions.

4-3) Sur le registre numérique

- Le 1^{er} 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.

- 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

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

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 :

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.

Voici les informations chronologiques concernant les études préliminaires à 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 réalisation du premier bassin.

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 ?

Didier RICHARD - Commissaire Enquêteur
41 chemin des cyprès- 13250 Cornillon-Confoux
06 03 57 06 33 – didierrichard07@gmail.com

5) Observations du commissaire enquêteur 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.

6) CONCLUSION :

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir préciser dans votre mémoire en réponse les retours et solutions qui seront apportées, tant par la Mairie de La Fare les Oliviers que par les représentants du Conseil de Territoire du Pays Salonais.

Etabli et signé le 08/10/2021 à Salon de Provence

Pour le Conseil de Territoire du
Pays Salonais.

Le Commissaire Enquêteur

