

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS (13920)
VISANT A AUTORISER L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE A
URBANISER 2AU DU PLATEAU DE CALIEU.

DOCUMENT II/II :

CONCLUSIONS

du

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Décision N° E23 000028/13 de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de
Marseille en date du 27 Avril 2023 en désignation de commissaire enquêteur.

Arrêté n° 23/096/CM de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 6
Février 2023 engageant la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la
Commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

Arrêté n° 23/289/CM, par délégation et pour la Présidente, du 1^{er} Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence délégué à la Commande Publique, à l'Aménagement, au
SCOT, à la planification (PLUi), et au Suivi de la Loi 3 DS, en date du 9 Juin 2023, portant
ouverture et organisation de l'enquête publique sur la modification n° 2 du plan local
d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

Commissaire enquêtrice :
Brigitte CHAROYAN

Considérant les éléments suivants :

- **Concernant les objectifs du projet, sa cohérence avec les objectifs du PLU et du SCoT, ainsi qu'avec les problématiques spécifiques du territoire concerné :**

Le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts, qui vise à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU du Plateau de Calieu au PLU opposable, approuvé en date du 13 Mars 2017, d'une zone non bâtie de 3,2 hectares en l'état naturel, boisée, située dans un quartier résidentiel au nord du centre-ville et de la zone agglomérée, permet de répondre aux objectifs de production totale de logements et de logements sociaux en particulier sur le territoire communal, en application du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme défini en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest étang de Berre en vigueur approuvé le 22 Octobre 2015.

Le SCoT Ouest étang de Berre en vigueur dont fait partie la commune de Saint-Mitre-les-Remparts prévoit un objectif de croissance démographique annuelle de 0,8% à l'horizon 2030 et identifie la commune comme « *un pôle de proximité à potentiel de développement modéré* ».

Le SCoT impose, par ailleurs, qu'au moins 20% de la production de logements se réalisent au sein des espaces déjà urbanisés.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme reprend ce rythme de croissance de 0,8% par an et fixe un objectif de production de 725 logements, soit 38 logements/an en moyenne.

Le PADD vise également la diversification de l'offre de logements et d'intensification de la dynamique en matière de logement locatif social.

Le parc de logements actuel de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts s'avère peu diversifié avec 80% du parc de logements constitués de logements individuels et 5,47% de logements sociaux.

La commune est déficitaire en nombre de logements sociaux au regard du pourcentage de 25% prescrit par la loi solidarité et renouvellements urbain (Loi SRU) et est concerné par un arrêté préfectoral de carence.

Le projet de modification s'inscrit, en outre, dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement et de programmation, l'OAP n° 4 du Plateau de Calieu du PLU opposable, qui tient compte du cadre naturel préexistant du secteur dans son objectif de densification de la zone urbaine par la réalisation de 80 logements dont 30% au minimum à vocation sociale, avec l'aménagement d'un espace vert accessible au public sur 30% au minimum de la surface du secteur, et le principe d'un maintien ou de recréation du caractère globalement boisé du secteur.

Le projet de modification apporte une modification quantitative de cette programmation in situ de production de logements, avec un supplément de 4 logements sociaux, portant le pourcentage minimum de logements sociaux à 45%.

Ceci représente une augmentation très relative à l'échelle du secteur concerné et de l'opération de logements envisagée de 4 logements supplémentaires à destination sociale, et procède, en outre, d'une logique privilégiant la densification d'espaces déjà urbanisés, réduisant, corrélativement, la part d'extension urbaine et son impact environnemental plus

Enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920).

Décision n° E23 000028/13 en désignation de commissaire enquêteur de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 27 Avril 2023.

De façon concrète, pour les besoins de cette ouverture à l'urbanisation, le projet de modification n° 2 prévoit le passage du secteur de la zone à urbaniser 2AU au PLU au zonage règlementaire UD.

Le zonage UD correspond initialement au « *tissu urbain résidentiel pavillonnaire* », dont la présente procédure de modification propose de supprimer le terme « *pavillonnaire* ».

Le zonage règlementaire envisagé sur le site du Plateau de Calieu (zone UD) et la suppression du terme « *pavillonnaire* » quant à la destination de la zone UD dans le règlement du PLU sont cohérents au regard des caractéristiques du tissu urbain environnant existant (tissu urbain peu dense) et de la prise en compte des objectifs de production et de diversification de l'habitat sur le territoire communal, avec la possibilité d'édification de bâtiment collectif et non plus seulement individuel, induisant, par ailleurs, de façon générale sur le territoire communal, une densification des espaces déjà urbanisés classés en zone UD au PLU opposable.

Par ailleurs, la limitation d'emprise au sol des constructions au maximum de 50% de la surface du terrain, combinée à une hauteur maximale ne pouvant excéder le R+1 et 7 mètres tout au plus, garantissent une urbanisation « *mesurée* » du secteur, appropriée à son caractère résidentiel et à son cadre naturel environnant.

En outre, la règle spécifique au secteur du Plateau de Calieu couvert par l'OAP particulière n° 4 au PLU opposable, introduite par la présente modification dans le règlement de la zone UD, à l'ARTICLE UD – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

« *Sur le secteur couvert par l'OAP du Plateau de Calieu, les constructions, y compris les piscines ne peuvent s'édifier en limites séparatives et devront s'implanter conformément à l'alinéa précédent.* » (à 3 mètres au minimum), matérialise la volonté d'une insertion sociale « *douce* » de l'urbanisation du secteur au regard du tissu urbain pavillonnaire peu dense préexistant de façon périphérique (diminution de l'impact visuel), et d'une insertion paysagère harmonieuse du projet d'aménagement au sein d'un cadre globalement boisé du secteur qui sera maintenu ou recréé (bande périphérique « *tampon* » propice à la libre circulation et au cheminement au sein d'un cadre naturel préservé et d'un espace vert accessible au public).

A titre amélioratif et de recommandations, concernant le choix du zonage règlementaire UD, nous enjoignons le maître d'ouvrage à reporter éventuellement cette règle spécifique d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans l'OAP n° 4 relative au Plateau de Calieu à la rubrique « *Le zonage règlementaire* » ou bien de le mentionner éventuellement à la rubrique « *Les principes de composition urbaine* », tout en précisant qu'il s'agit d'une là d'une disposition règlementaire devant être respectée et non pas d'une orientation opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité ; par ailleurs, en cohérence avec le zonage règlementaire UD proposé à l'occasion de la présente procédure de modification, il nous semble opportun de supprimer dans l'Article n°4 la dernière phrase de la rubrique « *Les principes de composition urbaine* » qui indique : « *Au cœur du secteur à présent, des formes urbaines plus variées allant jusqu'au R+2 seront encouragées* ».

- **Concernant l'impact environnemental du projet :**

Le plan local d'urbanisme approuvé en date du 13 Mars 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de laquelle les enjeux environnementaux ont été identifiés et pris en compte pour les besoins d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables.

A l'issue de la procédure d'approbation du plan local d'urbanisme communal, le secteur du Plateau de Calieu a été classé en zone à urbaniser 2AU (« 2AUb ») : zone d'urbanisation « *stricte* » ou « *fermée* », en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à urbanisation nécessite la révision ou la modification du PLU.

Le secteur du Plateau de Calieu étant située en dehors de toute les zones listées suivantes, l'impact environnemental de son ouverture à l'urbanisation, analysé dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale réalisée pour l'approbation du PLU en 2017, est sans effet identifié à ce jour sur :

- Les sites Natura 2000 ;
- Les milieux naturels et la biodiversité ;
- Les EBC (Espaces Boisés Classés) ;
- Les zones humides ;
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers remarquables ;
- Les périmètres de protection rapproché et immédiat ;
- Les sites et sols pollués ;
- Les secteurs concernés par le risque d'inondation par ruissellement pluvial ;
- Les secteurs concernés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le seul impact identifié par l'évaluation environnementale initiale révèle un aléa faible concernant l'habitat de l'écureuil roux.

A ce titre, l'impact sera limité par le maintien d'un cadre globalement boisé en faveur de la biodiversité commune, de l'aménagement d'un espace vert accessible au public couvrant 30 % au minimum de la surface du secteur du Plateau de Calieu, et de l'obligation de conserver un alignement d'arbres le long du Chemin des Calieux (cf. l'OAP particulière n° 4 du Plateau de Calieu au PLU opposable).

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas s'appliquant en l'espèce et de la demande d'avis conforme, suite à l'auto-évaluation effectuée par la personne publique responsable, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale compétente, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) – Provence-Alpes-Côte d'Azur a émis, en date du 30 Mai 2023, un avis conforme concluant en l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les Remparts, dont copie jointe à notre rapport.

Par conséquent, il ressort de ces éléments de prise en compte, que le projet de modification considéré n'a pas un impact environnemental notable susceptible de compromettre un ou des enjeux majeurs environnementaux préalablement identifiés ; le seul impact relatif identifié sur l'habitat de l'écureuil roux en tant « q léa moyen » sera limité par les orientations précitées définies dans le cadre de l'OAP particulière en perspective de la qualité environnementale de l'aménagement du secteur.

Enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920).

Décision n° E23 000028/13 en désignation de commissaire enquêteur de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 27 Avril 2023.

- **Concernant la procédure de modification en tant que voie procédurale utilisée :**

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Plateau de Calieu par la voie de la modification est justifiée, en l'espèce, conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, au vu des éléments suivants :

-les modifications proposées du plan local d'urbanisme en vigueur pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Plateau de Calieu peuvent être considérées comme « mineures » dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développements durables et sont cohérentes avec les objectifs poursuivis ;

-il s'agit d'une zone d'urbanisation future stricte délimitée avant le 1^{er} janvier 2018, lors de l'approbation du PLU en mars 2017, son ouverture pouvant être réalisée par la voie d'une modification du PLU, dans un délai de neuf ans, à titre dérogatoire, suivant sa création.

- **Concernant les oppositions éventuelles formulées par le public sur le projet :**

Nous avons évoqué dans notre document séparé I/II « *Rapport* », le fait que l'enquête publique n'a pas révélé d'opposition précisément sur son objet, mais sur l'aspect opérationnel de l'urbanisation du secteur du Plateau de Calieu, notamment quant à la situation précise de l'accès au projet d'aménagement du site à partir du Chemin des Calieux et des nuisances engendrées pour les riverains se trouvant de l'autre côté de la voie, ainsi qu'au regard du trafic accru généré par le projet d'aménagement du Plateau de Calieu sur le Chemin des Calieux au vu de son état actuel et de sa structure, notamment dans sa portion à partir du n° 21 dudit chemin, tant au niveau de la phase temporaire de réalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction, que de façon pérenne lors de la réalisation et du fonctionnement du programme de logements.

A ce titre, nous relevons que certaines des contributions formulées ne sont pas sans intérêt à titre amélioratif sur l'aspect opérationnel du projet d'aménagement du secteur, elles s'avèrent, en outre, suffisamment argumentées techniquement pour être étudiées au préalable de l'urbanisation concrète du site.

Le maître d'ouvrage, dans ses observations en réponse à notre procès-verbal de synthèse reprenant les observations formulées, n'a pas manqué de relever le caractère « *hors cadre* » de l'enquête publique considérée des observations formulées :

L'objet de la présente enquête publique concerne la modification du PLU et non le projet d'aménagement présenté en réunion publique le 23 juin 2023. La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de la modification du PLU de Saint-Mitre-les Remparts, fixe un certain nombre de règles et d'orientations que le porteur du futur projet d'aménagement devra respecter.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4, telle que soumise à l'enquête, est opposable aux tiers, mais dans un rapport de compatibilité. C'est-à-dire que les orientations fixées par l'OAP devront être traduites dans un esprit de non-contrariété majeure. Ainsi, l'OAP n°4 fixe un principe de desserte interne, que l'aménageur devra respecter. Cependant, que celle-ci se fasse au droit de l'impasse Jules Claverie ou une soixantaine de mètres plus au nord n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du futur projet d'aménagement avec la présente OAP.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts ne peut donc pas se prononcer sur l'emplacement exact de la desserte interne du futur projet. C'est en effet dans le cadre du futur permis d'aménager ou du permis de construire que ces questions seront examinées aux regards des conditions techniques propres à l'opération.

Ces éléments de cadrage ayant été rappelés, il peut être utile de préciser que le plan de masse du futur projet a été concerté avec la population à l'initiative de la commune. Ainsi, l'accès proposé par le dernier programme connu à ce jour – celui-ci pouvant encore évoluer – est le fruit d'un travail de concertation et les choix qui ont été faits prennent en compte l'ensemble des enjeux. Mais encore une fois, il n'appartient pas à la Métropole, dans le cadre de la modification du PLU, de se prononcer sur ces choix dans la mesure où ils sont conformes au règlement de la zone et compatibles avec l'OAP.

Au-delà du caractère légitime et sans appel de la position en « *recadrage* » du maître d'ouvrage, il convient de lui attribuer un rôle bénéfique, sur un plan pédagogique, à destination du public, en clarification de l'aspect procédural (procédure d'enquête publique en modification du PLU / opération de construction ou d'aménagement du secteur), du rapport induit en fonction de la nature des documents d'urbanisme (rapport de compatibilité avec les OAP, rapport de conformité avec le volet réglementaire du PLU, exigences des services de défense incendie et prescriptions relatives au risque feu de forêt (PPRIF)...) et du partage de compétences entre la Métropole et la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

A titre amélioratif et de recommandation, concernant le futur projet d'aménagement du Plateau de Calieu, et en perspective de parfaire son insertion « *sociale* » dans le tissu urbain préexistant, nous enjoignons l'autorité compétente en matière d'urbanisme opérationnel, en lien avec l'opérateur du projet immobilier envisagé, de trouver éventuellement des solutions concrètes amiables et « *raisonnablement* » envisageables, tant sur le plan de leur faisabilité technique que quant à leur impact financier, permettant de compenser, limiter, voire supprimer les nuisances importantes particulières susceptibles d'être engendrées à l'un ou plusieurs des riverains proches dont la propriété se situe de l'autre côté du Chemin des Calieux (notamment propriétés sises n° 19, 21 et 23), dans son choix final de l'accès au programme immobilier à partir du Chemin des Calieux et des modalités de sa desserte interne.

Considérant, par ailleurs, que nous avons argumenté pour notre part, dans le cadre de nos demandes complémentaires d'information, le fait que nous étions particulièrement préoccupée, en l'espèce, par le caractère boisé dudit secteur et de ses environs et par la configuration du site qui sur toute sa partie Est n'est desservi par aucun réseau viaire, ainsi que par les principes d'implantation et d'orientation des bâtiments collectifs à l'Est également, au regard de l'exposition au risque incendie et de la nécessité d'accessibilité des véhicules de défense incendie au plus près des bâtiments d'habitation, à fortiori, lorsque le programme immobilier envisagé était à priori destiné à des personnes particulièrement vulnérables (personnes âgées en perte d'autonomie et personnes présentant des handicaps).

Enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920).

Décision n° E23 000028/13 en désignation de commissaire enquêteur de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 27 Avril 2023.

Considérant, le fait que nos demandes complémentaires relevaient sur ce point également du stade opérationnel de l'ouverture à l'urbanisation du site, mais que le maître d'ouvrage, en collaboration avec la mairie de Saint-Mitre-les-Remparts, a toutefois consenti dans ses observations en réponse, annexées à notre rapport, des précisions relevant d'une démarche informative et rassurante à notre rencontre, mais surtout à destination du public, quant aux vérifications de la conformité du projet d'aménagement qui seront effectuées à ce stade, notamment à l'issue d'études de réaménagement du Chemin des Calieux tenant compte de son état actuel et de sa structure, des modalités d'accès et de desserte interne du projet d'aménagement, et de la saisine de l'autorité compétente en matière de défense incendie.

Considérant, en outre, que nous avons formulé une demande en précisions quant à la capacité qualifiée suffisante par le maître d'ouvrage des réseaux existants et à leur évolution depuis l'approbation du PLU en mars 2017, à l'issue de laquelle le secteur du Plateau de Calieu a été classé en zone d'urbanisation future stricte.

Considérant satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, formulée en collaboration avec la commune, en justification de la capacité suffisante desdits réseaux en ces termes :

Au moment de l'élaboration du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts, en 2017, l'extension du réseau d'assainissement du quartier des Calieux avait été envisagée au regard des conclusions du schéma directeur d'assainissement réalisé la même année et de l'ensemble des projets d'aménagement portés par le PLU. Ce projet d'extension du réseau avait donc motivé le classement du secteur du plateau de Calieu en zone à urbaniser stricte (2AUb) dans l'attente de la réalisation des travaux d'adduction.

Depuis, des travaux ont été réalisés sur des équipements en périphérie (pose d'une nouvelle adduction sur le réservoir d'eau, mise en place d'un réseau d'assainissement intégré desservant les habitations de la rue de Magnans, desserte et assainissement du quartier de la Marjolaine avant raccordement au poste de relevage de Massane). De plus, la commune de Saint-Mitre-les-Remparts a souhaité donner certains projets d'urbanisation (notamment le Balcon de Calieu).

L'ensemble de ces éléments rend le projet d'extension du réseau, tel qu'envisagée en 2017, inutile. Ainsi, les services métropolitains compétents en matière d'eaux et d'assainissement ont conclu qu'il n'était plus nécessaire de conditionner l'urbanisation du secteur du plateau de Calieu à la réalisation de travaux d'extension du réseau public. Le raccordement des 84 logements prévus par l'OAP n°4 pourra se faire en gravitaire jusqu'à la rue Pierre Puget. Pour finir, les eaux collectées seront renvoyées par des postes de refoulement à la station biologique d'une capacité de traitement de 95 000 éqh (équivalent habitant) et ne traitant, dans les faits, qu'environ 10 000 m³/jour, soit 50 000 éqh.

Considérant, enfin, notre demande complémentaire d'information relative au statut juridique de « *l'espace ouvert accessible au public* » prévu dans le cadre de l'OAP particulière n° 4 relative au Plateau de Calieu, que nous avons formulée en ces termes :

Concernant la compatibilité du projet avec l'OAP n° 4 qui prévoyait la réalisation de « jardin public », remplacé par un « espace vert accessible au public », pouvez-vous me préciser concrètement, en termes de faisabilité et de pérennité, comment va être géré (matériellement et juridiquement) ce partenariat public privé sur un espace vert assiette foncière privée que l'on rend accessible au public extérieur au projet immobilier ?

Considérant, en effet, que notre demande était motivée par le fait que le site concerné par la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts, dit « *Plateau de Calieu* », consiste en un espace boisé d'appartenance privée, mais qui a toujours été ouvert et accessible aux habitants en tant que secteur de promenade.

A cet égard, l'OAP n° 4 relative à l'aménagement du Plateau de Calieu prévoyant parmi ses objectifs de : « *créer un espace vert accessible au public (parc/jardin) à destination de tous les habitants du quartier* » exprime clairement une volonté communale de pérenniser ce libre accès aux habitants.

Considérant, en outre, qu'il est indiqué dans l'OAP concernée le fait que ce « *jardin public* » devra occuper 30% au minimum de la surface du secteur.

Considérant que cet espace vert accessible au public ancré au cœur du quartier résidentiel concerné constitue un élément fondamental et fondateur (au sens « *structurel* » du terme) des orientations d'aménagement du secteur du Plateau de Calieu et en garantit la qualité urbaine, environnementale, et son intégration à la fois paysagère et sociale dans le tissu urbain environnant préexistant.

Considérant que cet espace vert participe, en effet, par son rôle structurant et de liaison à la création d'une articulation naturelle et douce tant spatiale, mais aussi socialement admissible, de la densification urbaine envisagée au sein d'un tissu urbain périphérique résidentiel et peu dense ; dans l'OAP , il est mentionné, à ce titre : « *l'espace vert accessible au public sera de préférence traversant du sud au nord, afin d'offrir un espace de promenade guidant les usagers vers « Le Balcon de Calieu » et sa vue d'exception* » ; « *il jouera également le rôle d'espace tampon entre les habitations existantes au sud et à l'est et les futures constructions* ».

Considérant, en conséquence, satisfaisante la réponse en précision du maître d'ouvrage, formulée en collaboration avec la commune, en ces termes :

L'OAP n°4 prévoit la réalisation d'un espace vert accessible au public mais ni l'OAP ni le règlement du PLU ne peut définir le statut juridique de cet espace. Cependant, pour votre pleine information, la commune de Saint-Mitre-les-Remparts a fait savoir son intention d'acquiescer cet espace par rétrocession. L'alignement d'arbre le long du chemin des Calieux devrait être géré de la même façon.

A titre amélioratif et de recommandation, nous estimons que l'appartenance au domaine public communal de l'espace vert considéré est la solution qui garantit la pérennité de l'accessibilité de l'espace vert au public (applicabilité/faisabilité des objectifs fixés dans le cadre de l'OAP particulière au secteur), et susceptible, en outre, de garantir également au public un entretien régulier et effectif de l'espace vert considéré par les services communaux, ainsi que la conformité de cet espace vis-à-vis des règles de sécurité du public, notamment au regard de l'accueil de jeunes enfants (aire de jeux et de loisirs), ainsi que de l'évolution des normes au fil du temps.

A titre amélioratif et de recommandation, nous estimons que le fait que l'alignement d'arbre le long du Chemin des Calieux puisse également bénéficier d'un statut public (domaine public et non domaine privé attachée à l'assiette foncière du projet immobilier) avec toutes les garanties de conservation et de gestion induites, au nom de l'intérêt général, contribue à la préservation du cadre naturel du secteur et de la biodiversité, notamment de l'habitat de l'écureuil roux identifié en tant « *qu'aléa faible* » dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale effectuée à l'occasion de la procédure de PLU en 2017,

Considérant globalement tant les éléments précédemment évoqués qui relèvent précisément de l'objet de la présente enquête publique, que les éléments complémentaires d'information

Enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920).

Décision n° E23 000028/13 en désignation de commissaire enquêteur de la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 27 Avril 2023.

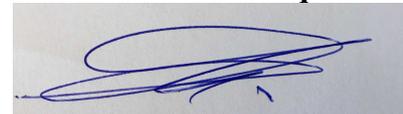
ci-avant mentionnés qui relèvent plutôt du projet d'aménagement, voire de l'opération immobilière envisagée, mais qui participent tous, à notre avis, dans un lien de cohérence les uns par rapport aux autres, au même processus global d'ouverture à l'urbanisation du secteur particulier considéré, dont l'accent est mis sur la qualité urbaine et environnementale et l'insertion paysagère et sociale de l'urbanisation envisagée, qu'il soit de l'ordre de la planification et de la nécessaire évolution/adaptation du document d'urbanisme opposable ou de l'ordre de l'urbanisme opérationnel au stade ultérieur de la délivrance de l'autorisation d'aménager et/ou de construire.

Considérant et précisant que **le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts**, au vu des éléments du projet analysés, développés et pris en compte par nos soins en supra, des éléments issus du déroulement de l'enquête publique et de la participation du public, des observations en réponse et des précisions apportées par le maître d'ouvrage, **ne suscite pas de réserves de notre part**, seulement des recommandations ou préconisations formulées à titre amélioratif qui n'ont pas d'incidence sur la portée de notre présent avis,

Au regard de l'ensemble de ces éléments, considérations et motifs pré-exposés, nous émettons un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920) visant à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU du Plateau de Calieu.

Clos sis à MARSEILLE, le 1^{er} septembre 2023

Brigitte CHAROYAN
Commissaire enquêtrice

A blue ink signature of Brigitte Charoyan, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.