

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 I/II :

RAPPORT 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

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.

I GENERALITES :

I.1 LE CADRE GENERAL DU PROJET ET L'OBJET DE L'ENQUETE :

Le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopolé Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu sur l'ensemble de son territoire.

La loi n° 2022-217 du 21 Février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1^{er} juillet 2022.

Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En conséquence, le maître d'ouvrage et l'autorité compétente relatifs à l'enquête publique concernée sont la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, dont le siège social est sis n° 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 Mars 2017.

Depuis, le PLU a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Métropole le 18 Octobre 2018, et d'une procédure de modification simplifiée n° 2, approuvée par le Conseil de Métropole le 18 Février 2021.

En outre, une procédure en cours de modification n° 1 a été prescrite par arrêté de la Présidente de la Métropole n° 22/316/CM du 6 Octobre 2022.

Par courrier du 21 Octobre 2022, la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts a sollicité auprès de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13920) vise à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU du Plateau de Calieu.

Il s'agit 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, le long du chemin des Calieux.

Cette zone est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4 au PLU opposable, dite « OAP du Plateau de Calieu » qui prévoit la construction d'environ 80 logements dont au moins 30% de logements sociaux et l'aménagement d'un jardin public.

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.

La zone est également couverte par un emplacement réservé dont l'objet est à destination de mixité sociale et est concerné par une protection paysagère pour maintenir l'alignement d'arbres présent en partie Ouest de la zone.

Concernant la partie bâtie du secteur, la densité résidentielle moyenne envisagée est de 35 logements/hectare.

Sur le plan environnemental, le projet de modification est soumis à la procédure de l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Sur le plan procédural, il s'agit d'une zone d'urbanisation future stricte délimitée avant le 1^{er} janvier 2018, par conséquent, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU dans un délai de neuf ans suivant sa création.

Le Conseil de Métropole a, par ailleurs, dû justifier, par délibération motivée (délibération du Conseil de Métropole en date du 16 Mars 2023), l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opération d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme.

La modification du plan local d'urbanisme, objet de la présente enquête, permettra de mettre en oeuvre les orientations du PLU et de répondre aux objectifs de production totale de logements en général et de logements sociaux en particulier sur le territoire communal, en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Ouest étang de Berre en vigueur approuvé le 22 Octobre 2015.

Les conséquences concrètes de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme envisagée sur les documents du PLU en vigueur consistent en :

1°/ Des modifications apportées au document « *Orientations d'Aménagement et de Programmation* » du PLU en vigueur :

Il s'agit des modifications relatives à l'OAP n° 4 couvrant le secteur du Plateau de Calieu consistant en :

- concernant les objectifs : une mention expresse « *accessible au public* » relative à l'espace vert à créer dans le cadre de l'aménagement du secteur est rajoutée ;
- concernant le zonage réglementaire : la mention du zonage « UD », avec la suppression de la référence à « *la création du nouveau réseau d'assainissement* », à relier avec la modification évoquée en infra portée à la rubrique « *la desserte et les accès* » ;
- concernant les éléments programmatiques : la mention initiale de « *80 logements* » est remplacée par celle de « *84 logements* » ; la mention du pourcentage initial de logements sociaux au minimum passe de « *30%* » à « *45%* » dans le cadre du projet de modification ; la mention initiale de « *jardin public* » est remplacée par celle de « *espace vert accessible au public* » ;
- concernant les principes de composition urbaine : la mention initiale de « *jardin public* » est remplacée par celle de « *espace vert accessible au public* » ;
- concernant la desserte et les accès : la mention initiale « *Le rejet des eaux usées devra se faire dans le futur réseau collectif, au niveau du chemin du Crépon.* » est

remplacée par la mention suivante : «- *L'alimentation en eau potable et le rejet des eaux usées se feront par raccordement aux réseaux existants.* »

- concernant la qualité environnementale : La mention initiale : « - *Ancrer le jardin public au cœur du projet et du quartier* » est modifiée comme suit : « - *Ancrer l'espace vert accessible au public au cœur du quartier* ».

2°/ Des modifications apportées au document « *Règlement* » du PLU en vigueur :

- la rubrique « 4.2 – *Les zones à urbaniser* », en page n° 13 du Règlement du PLU, est modifiée pour tenir compte du passage de la zone 2AUb à la zone UD du secteur du Plateau de Calieu (suppression de la zone 2AUb relative au Plateau de Calieu);
- les prescriptions relatives à la zone UD du PLU en vigueur sont modifiées comme suit : concernant le caractère de la zone, en page n° 47 du Règlement, dans la mention initiale : « *La zone UD correspond au tissu résidentiel pavillonnaire.* » le terme « *pavillonnaire* » est supprimé ; concernant « *l'ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; 7.1 – Le long des limites séparatives* », en page n° 53 du Règlement, il est introduit la mention suivante : « *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.* » ;
- les dispositions relatives aux zones à urbaniser du PLU en vigueur, zones 2AU, en pages n° 96 et 103, sont modifiées par suppression de la référence à la zone « 2AUb » relative au « *Plateau de Calieu* » qui est classée en zone UD du Règlement dans le cadre de la modification envisagée.

3°/ Une modification apportée au document graphique du PLU en vigueur pour tenir compte du classement de la zone du Plateau de Calieu couverte par l'OAP n° 4 en zone UD.

4°/ Une modification apportée au document « *Liste des emplacements réservés* » du PLU en vigueur, concernant les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 4° (mixité sociale dans l'habitat) : « *ER n° 1 Secteur de mixité sociale Plateau de Calieu = 30% logements sociaux pris en compte pour définir les obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU minimum* » est modifiée au niveau du pourcentage mentionné qui passe de « 30% » à « 45% ».

I.2 LES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

- Pièce 01 : Pièces administratives (délibérations, décisions, avis de la MRAe, avis d'enquête et publications de l'avis d'enquête dans la presse locale, relatifs à la modification n° 2 du PLU de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts) ;
- Pièce n° 02 : Avis des personnes publiques associées ;
- Pièce n° 03 : Rapport de présentation / Exposé de motifs des changements apportés (article R. 151-5 du code de l'urbanisme) ;
- Pièce n° 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Pièce n° 5 : Règlement ;
- Pièce n° 6 : Règlement graphique (zonage) ;

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.

- Pièce n° 7 : Emplacements réservés.

A la lecture et à l'analyse des pièces du dossier d'enquête, nous relevons que figurent globalement toutes les informations requises relatives à la procédure et à l'objet de l'enquête publique considérée portant sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

La informations issues de la pièce n° 3 dénommée « *Rapport de Présentation / Exposé de motifs des changements apportés (article R. 151-5 du code de l'urbanisme)* », associées à celles contenues dans les pièces administratives, et, notamment, les délibérations du Conseil de Métropole, ainsi que les mentions de l'avis d'enquête publié et affiché sur le territoire communal, regroupent les indications habituellement présentées sous la forme d'une « *note de présentation* » du projet au titre de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure d'évolution du PLU considérée, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation.

II ORGANISATION DE L'ENQUETE :

II.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Par lettre enregistrée en date du 18 Avril 2023, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts (13).

Par décision n° E23000028/13 en date du 27 Avril 2023 la Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille nous a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire ladite enquête.

II.2 L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE :

Par arrêté n° 23/289/CM en date du 9 Juin 2023 signé « *pour la Présidente et par délégation* », Monsieur MONTECOT Pascal, 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, a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

N.B :

A titre de rectification, dans l'arrêté précité à l'Article 2, il a été mentionné par erreur : « *Madame Brigitte Charoyan, agent immobilier en activité...* », aux lieu et place de : « *Madame Brigitte Charoyan, Expert en évaluation immobilière, Expert Foncier et Agricole en activité...* ».

II.3 VISTES DES LIEUX ET REUNIONS EVENTUELLES :

Le 16 Juin 2023, nous avons rencontré, sis à l'Hôtel d'Agglomération à Martigues (13500), le maître d'ouvrage (Métropole Aix-Marseille-Provence) :

- Monsieur Frédéric RAOUX, Responsable de Division, Division Urbanisme Martigues, Service Urbanisme Secteur Ouest, Direction Urbanisme, Pôle Cohérence Territoriale, DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohérence Territoriale ;
- Madame Christelle KARPINIEC, Chargée d'Etudes Urbanisme et Aménagement, Division Urbanisme Martigues, Service Urbanisme Secteur Ouest ;
- Madame Julie RIOUX, Chargée d'Etudes Urbanisme, Division Urbanisme Martigues, Service Urbanisme Secteur Ouest ;

ainsi que :

- Madame Dominique VILLEVIELLE, Responsable des Services Aménagement, Population et Citoyenneté, représentant la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts,

pour une présentation du projet de modification, des spécificités du territoire communal, ainsi que des projets relatifs à l'habitat et au logement social, suivie d'une visite des lieux (secteur

du Plateau de Calieu) et des points d'affichage de l'avis d'enquête à l'Hôtel d'Agglomération et sur le territoire communal concerné.

Le vendredi 28 juillet 2023, nous sommes retournée sur les lieux en présence d'un représentant du maître d'ouvrage (Métropole Aix-Marseille-Provence) et de Monsieur Vincent GOYET, Maire de Saint-Mitre-les-Remparts, afin de procéder à quelques constatations sur place, suite aux observations formulées par des riverains du Plateau de Calieu.

II.4 LES MESURES D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE :

Conformément aux prescriptions de l'arrêté du conseil métropolitain en date du 9 Juin 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique, **les mesures d'affichage et de publicité** suivantes ont été mises en œuvre :

- Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique a été publié par voie d'affichage au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, au Service d'Urbanisme Secteur Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Division Urbanisme Martigues, en Mairie de Saint-Mitre-les-Remparts et sur le territoire communal concerné en différents lieux accessibles du public, tel que cela est attesté par Monsieur Vincent GOYET, Maire de Saint-Mitre-les-Remparts, dans un certificat d'affichage signé par ses soins en date du 15 juin 2023, ainsi que par un rapport n° 2023 000016 établi par la police municipale en date du 21 Juin 2023 (11 points d'affichage listés et constatés), lesdits documents d'attestation étant annexés à notre présent rapport.
- L'avis d'enquête a été publié, en outre, plus de quinze jours avant le début de l'enquête publique : le vendredi 16 juin 2023 dans les deux journaux d'annonces légales « *La Provence* » et « *La Marseillaise* », et dans les huit jours suivants le début de l'enquête, le lundi 10 juillet 2023, dans les mêmes journaux précités, extraits ci-joints à notre présent rapport.

III DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête s'est déroulée sur une période de 30 jours consécutifs du lundi 3 Juillet 2023 au mardi 1^{er} août 2023.

Le siège de l'enquête publique a été fixé au Service d'Urbanisme Secteur Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Division Urbanisme Martigues – Hôtel d'Agglomération – Rond-Point de l'Hôtel de Ville – 13500 Martigues.

Le dossier d'enquête (2 exemplaires) et deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par nos soins, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public, dans les deux lieux suivants :

- Mairie de Saint-Mitre-les-Remparts – 9 avenue Charles de Gaulle – 13920 Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Service d'urbanisme Secteur Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Division Urbanisme Martigues – Hôtel d'Agglomération – Rond-Point de l'Hôtel de Ville – 13500 Martigues.

En outre, le dossier d'enquête et un registre en version numérique ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur un poste informatique sis au siège de l'enquête et sur le site web spécifiquement dédié, et le public a pu également consigner ses observations, propositions et contre-propositions par email à une adresse dédiée spécifiquement et mentionnée dans l'avis d'enquête.

Le public a pu nous rencontrer lors des permanences suivantes :

- Au Service Urbanisme Secteur Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Division Urbanisme Martigues – Hôtel d'Agglomération- Rond-Point de l'Hôtel de Ville – 13500 Martigues :
 - o Le lundi 3 juillet 2023 pour l'ouverture de l'enquête publique de 9H00 à 12H00 ;
 - o Le mardi 1^{er} août 2023 pour la clôture de l'enquête publique de 14H00 à 17H00.
- En Mairie de Saint-Mitre-les-Remparts – 9 Avenue Charles de Gaulle, 13920 Saint-Mitre-les-Remparts :
 - o Le mercredi 12 juillet 2023 de 9H00 à 12H00 ;
 - o Le jeudi 20 juillet 2023 de 14H00 à 17H00 ;
 - o Le vendredi 28 juillet 2023 de 9H00 à 12H00.

Lors de nos permanences, nous avons pu recevoir le public dans des conditions matérielles et de confidentialité satisfaisantes.

Lors de notre dernière permanence tenue au siège de l'enquête sis à l'Hôtel d'Agglomération à Martigues, nous avons procédé à la clôture des deux registres en version papier et vérifié avec le maître d'ouvrage le nombre des observations émises au cours de l'enquête sur support papier et numérique et effectué leur comptabilisation et numérotation.

Dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête publique, nous avons adressé, au maître d'ouvrage, notre procès-verbal des observations du public et avons participé à une visio-conférence avec ce dernier représenté par Messieurs Frédéric RAOUX, Responsable de

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.

Division, et Antoine PETRISSANS, Chargé d'Etudes Urbanisme et Aménagement, ainsi que Madame Dominique VILLEVIEILLE, en qualité de représentante de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts, en date du 8 Août 2023, pour évoquer les observations émises et nos demandes en complément d'information.

Lors de cette visio-conférence, le maître d'ouvrage a relevé le fait que les observations formulées par les riverains s'étant manifestés ne concernaient pas précisément l'objet de la présente enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU, mais concernaient essentiellement l'aspect opérationnel du projet d'aménagement du secteur (stade du permis de construire), ce pour lequel il n'était pas compétent, et n'avait pas à se prononcer.

Le maître d'ouvrage, en collaboration avec la commune, nous ont néanmoins consenti, pour les besoins de notre complète information, des précisions quant à certains points de conformité du futur projet immobilier qui seront nécessairement examinés à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation (aménagement ou construction).

Dans les 15 jours de la transmission de notre procès-verbal, le maître d'ouvrage nous a adressé ses observations en réponse, document ci-joint en annexe du présent rapport, reprenant pour l'essentiel le contenu de notre échange verbale préalable.

En conséquence de quoi, nous avons établi le présent rapport et nos conclusions motivées dans un document séparé.

IV AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET :

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts a été notifié par le maître d'ouvrage par lettres RAR pour observation(s) éventuelle(s), avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur Vincent GOYET, Maire de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Monsieur Patrice LAFONT, Président du Comité Régional de Conchyliculture ;
- Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ;
- Monsieur Daniel SALENC, Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du département des Bouches-du-Rhône ;
- Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, Préfet des Bouches-du-Rhône ;
- Monsieur Renaud MUSELIER, Président de la Région SUD, Président du Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Monsieur Patrick LEVEQUE, Président de la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône ;
- Monsieur Jean-Luc CHAUVIN, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine.

Aucune des personnes publiques associées précitées n'a émis d'observation(s) suite à la notification du projet concerné, à l'exception de Monsieur Vincent GOYET, Maire de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts qui a émis expressément un avis favorable.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet et son impact environnemental :

En application de l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification

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.

ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

En outre, l'article **R. 104-33 du code de l'urbanisme** prévoit :

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

Concernant le projet objet de la présente procédure d'enquête publique, la personne publique responsable (Métropole Aix-Marseille-Provence) a saisi le 27 Mars 2023 la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme de sa décision de ne pas soumettre le projet de modification n° 2 du PLU de la Commune à évaluation environnementale, suite à son auto-évaluation préalable ayant conclu que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les raisons exposées par la personne publique responsable (Métropole Aix-Marseille-Provence) de cette absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ont été les suivantes :

Il a été rappelé le fait qu'il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone non bâtie de 3,2 hectares située dans l'enveloppe urbaine au Nord du centre-ville et couverte par l'OAP du Plateau de Calieu, zone aujourd'hui raccordée aux voies et réseaux environnants.

Il est indiqué que les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées ont une capacité suffisante pour desservir le secteur.

Concernant l'aspect pluvial, il est avancé que grâce à la mise en place du schéma d'assainissement pluvial annexé au PLU et la réalisation de bassins de rétention sur le terrain d'assiette du projet, l'augmentation des surfaces imperméabilisées engendrée par l'aménagement du secteur sera compensée par l'amélioration du système de collecte des eaux de pluie.

Concernant la prise en compte du risque incendie au regard de la situation du secteur en « *aléa moyen* », il est précisé la mise en place de Points d'Eau Incendie à proximité, ainsi qu'un réseau viaire permettant la défendabilité du site ; en outre, il est argumenté que l'urbanisation de la zone sous forme d'opération d'ensemble aura plutôt pour effet de réduire le risque incendie.

Enfin, concernant l'impact environnemental du projet, il est justifié que la zone 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 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.

Il est précisé, toutefois, que le seul impact identifié par l'évaluation environnementale initiale révèle un aléa faible concernant l'habitat de l'écureuil roux.

A ce titre, il est argumenté que l'impact sera limité par le maintien d'un cadre globalement boisé en faveur de la biodiversité commune, notamment l'obligation de conserver un alignement d'arbres le long du Chemin des Calieux.

Suite à sa saisine ainsi contextualisée, la MRAe a effectivement rendu, en date du 30 Mai 2023, un avis conforme CU-n° 2023-3394 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, avis qui a été joint au dossier d'enquête publique.

En conséquence de cet avis conforme de la MRAe, le Conseil de la Métropole a pris, en date du 29 Juin 2023, la décision d'approbation de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification n° 2 du PLU de la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts, délibération qui a également été jointe au dossier d'enquête.

V ANALYSE DES OBSERVATIONS :

L'enquête s'est déroulée dans un climat assez serein et n'a pas suscité de mobilisation relativement importante, étant précisé, que le projet d'ouverture à l'urbanisation soumis à enquête publique porte sur un secteur communal circonscrit de type résidentiel et peu dense.

Les principales observations émanent effectivement de riverains proches du Plateau de Calieu.

En outre, une observation a été émise par l'association « *A.D.S.M* » (« *Agissons et Défendons Saint-Mitre-Les-Remparts* »), ainsi que par « *RTE* » (« *Réseau de transport d'électricité* »).

Au total **10 observations** ont été émises : 7 observations émises sur le registre version papier ouvert en mairie de Saint-Mitre-les-Remparts et 3 sur le registre numérique ; aucun courrier ne nous a été adressé dans le délai d'enquête.

Nous avons personnellement reçu, lors de nos permanences en mairie 3 riverains du Plateau de Calieu qui nous ont remis en mains propres leurs observations écrites formulées par courriers qui ont été joints au registre d'enquête.

Par ailleurs, lors de notre troisième permanence en Mairie de Saint-Mitre-les-Remparts en date du 20 Juillet 2023, nous avons reçu un appel téléphonique de Madame GUITARD Marie, Responsable de Programme chez Kaufman & Broad, en charge de l'opération immobilière envisagée sur le secteur objet de l'enquête publique, dit « *Plateau de Calieu* », dans le cadre de l'OAP n° 4 au PLU précitée.

Lors de cet échange téléphonique, nous avons évoqué ensemble l'objet précis de la présente enquête publique, qui ne consistait effectivement pas, comme l'a relevé à juste titre mon interlocutrice, en la détermination des modalités précises d'aménagement du secteur devant être ouvert à l'urbanisation, ainsi que, l'articulation du projet immobilier envisagé entre les espaces privés et les espaces publics, avec notamment la volonté d'ouvrir les espaces verts privés du projet à usage de parcs au public.

Au vu des observations formulées par les riverains du secteur du projet de modification concerné s'étant exprimés, ayant nécessité de notre part, lors de nos rencontres avec ces derniers à l'occasion de nos permanences, des explications orales d'ordre procédural, notamment quant à l'insertion de l'enquête publique en cause dans la procédure d'évolution du PLU considéré et le processus d'urbanisation de la zone, il ressort que la relative « *difficulté* » de l'enquête a principalement consisté à l'appréhension de l'objet précis de celle-ci par le public s'étant exprimé, avec notamment des contributions de riverains évoquant essentiellement l'aspect opérationnel du processus d'urbanisation du secteur (le projet d'aménagement), et non directement les modifications du PLU envisagées visant à autoriser l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Plateau de Calieu.

En effet, les observations formulées par les riverains du Plateau de Calieu s'étant mobilisés (observations n° 1 à 10, à l'exception de l'observation n° 8 formulée par le Réseau de Transport d'Electricité), dont copies sont annexées à notre présent rapport, exprimant pour certaines de profondes inquiétudes, n'expriment pas une opposition quant au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme à proprement parler, mais portent essentiellement sur les points suivants, sur le fondement, notamment, d'un plan de masse du projet

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.

d'aménagement du secteur diffusé lors d'une récente réunion publique organisée par la commune en date du 23 Juin 2023 : notamment sur l'accès viaire au programme immobilier envisagé à partir du Chemin des Calieux, l'augmentation du trafic routier engendré au regard de l'état actuel du Chemin des Calieux, et autres nuisances générées pour les riverains, tant temporaires du fait des travaux de réalisation, que pérennes pour les riverains particulièrement concernés suivant le positionnement précis de l'accès à l'opération immobilière projetée, avec, également, un impact environnemental plus ou moins important sur l'alignement d'arbres à conserver le long du Chemin des Calieux, notamment au regard de la préservation de la biodiversité, et, spécifiquement dans le secteur, de l'habitat de l'écureuil roux.

Nous relevons, par ailleurs, le fait que chacun des trois riverains qui s'est exprimé sur le projet d'aménagement du secteur (Madame FAUCHARD, Monsieur BEDOGNI, et Monsieur LEBOCQ), et non précisément sur le projet de modification n° 2 du PLU préalablement exposé dans notre rapport, a contesté un accès au programme immobilier envisagé en face de sa propriété respective le long du côté opposé du Chemin des Calieux, de façon plus ou moins argumentée techniquement et objectivement.

Nonobstant la nécessité d'opérer, en l'espèce, un « *recadrage* » des contributions exprimées, ce qu'a effectivement fait, de façon légitime, le maître d'ouvrage dans ses observations en réponse à notre procès-verbal de synthèse des observations du public et de nos demandes en complément d'information, nous estimons, pour notre part, que cette mobilisation de riverains sur les modalités concrètes d'aménagement de la zone concernée à l'occasion de la modification n° 2 du PLU est « *humainement* » entendable, au titre de l'acceptation sociale de l'ensemble du processus conduisant au final à l'urbanisation concrète du secteur, et participe de la dimension informative et pédagogique de l'enquête publique et du rôle du commissaire enquêteur.

En effet, ces contributions exprimées au-delà de l'objet précis de l'enquête attestent du fait qu'il n'est pas aisé pour le public de faire une distinction à la fois procédurale et de compétence, pouvant paraître évidente pour des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement, entre le maître d'ouvrage de la modification proposée au stade de la planification et de l'évolution des documents d'urbanisme, et le rôle de la commune au stade de l'urbanisme opérationnel, de l'instruction et de la délivrance du permis de construire, en application du transfert de compétence opéré entre la commune et la Métropole en la matière ; étant précisé, que certains des riverains concernés nous ont concrètement demandé, lors de nos rencontres, qui était le décideur, au final, des aspects concrets du projet immobilier devant se réaliser (positionnement de l'accès au programme immobilier sur le Chemin des Calieux...).

En outre, le fait qu'une réunion publique organisée par la commune sur le projet d'aménagement du secteur et son aspect opérationnel ait eu lieu quelques jours seulement avant le démarrage de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, dont il est indiqué dans l'avis d'enquête qu'elle « *visait à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU du Plateau de Calieu...* » a pu contribuer malencontreusement à la confusion et à l'association entre les deux projets (projet d'aménagement du secteur et projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme), nonobstant son caractère louable et nécessaire au titre de la concertation et de l'information de la population sur l'évolution du projet.

C'est pourquoi, au regard du lien étroit tant sur le fond que sur la simultanéité des démarches communale et métropolitaine participant du même processus global d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Plateau de Calieu, et au-delà de nos explications orales délivrées aux riverains concernés lors de nos rencontres et de notre avertissement sur la qualification « *hors cadre* » des observations formulées en rapport de l'enquête publique qui en sera probablement faite en réponse par le maître d'ouvrage, nous avons, toutefois, relayé lesdites observations au responsable du projet dans notre procès-verbal en lui demandant de se positionner expressément sur celles-ci, ainsi que sur nos demandes en complément d'information afférentes à :

- des précisions sur la capacité considérée « *suffisante* » des réseaux divers existants sur le secteur du Plateau ;
- la desserte interne envisagée du secteur du Plateau de Calieu en compatibilité avec le Schéma d'Orientation de l'OAP Plateau de Calieu et son accès à partir du Chemin des Calieux ;
- aux modalités d'aménagement du Chemin des Calieux avec un élargissement à 8 mètres et les études préalables envisagées quant à son état actuel et sa structure au vu du trafic accru de véhicules escompté et du passage de véhicules lourds pour les besoins des travaux relatifs au projet immobilier ;
- la conformité aux normes en vigueur relatives à l'accessibilité des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi qu'à la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, du Chemin des Calieux, de l'accès au projet immobilier et de sa desserte interne au regard du caractère boisé du secteur et de ses environs ;
- enfin, au statut juridique de l'espace vert accessible au public au regard de la problématique posée en termes de pérennité et de sécurité du public par un espace vert assiette foncière privée que l'on rend accessible au public extérieur au projet immobilier.

Nous rappelons, en outre, le fait que l'enquête publique considérée constitue la dernière opportunité pour le public de participer officiellement au processus d'ouverture à l'urbanisation du secteur, de s'exprimer sur ses incidences concrètes pour les riverains, et, pour la personne publique responsable, que ce soit au titre précisément de la planification dans la présente enquête, ou au titre du stade opérationnel postérieur de l'instruction du permis de construire, de sonder, une nouvelle fois, en application de son projet d'aménagement et de développement durables opposable, l'acceptabilité sociale de sa programmation s'inscrivant dans ces grands principes fondateurs et/ou dans des orientations d'aménagement et de programmation particulières éventuelles, au préalable de la phase finale de délivrance du permis de construire, qui, sans cela, serait susceptible de cristalliser les oppositions persistantes issues d'incompréhension.

Ainsi, du point de vue de la personne publique responsable, cette enquête ne doit pas être considérée comme une simple « *formalité* » administrative et procédurale abstraite, mais bien comme une démarche concrète de mise à l'épreuve du public et des contraintes du terrain de la cohérence et de l'applicabilité de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), moyennant, le cas échéant, quelques modifications à concéder à titre amélioratif.

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.

Enfin, du point de vue des riverains, l'enquête publique concernée ne doit pas être l'occasion d'une remise en question de ce qui a été validé au préalable lors de l'approbation du PLU à l'issue d'une procédure largement participative, mais considérée comme un moyen d'expression pour permettre à l'organe délibérant de parfaire et d'actualiser sa connaissance du terrain et du fonctionnement au quotidien du secteur particulier concerné, ainsi que de ses évolutions éventuelles, en perspective d'une amélioration du projet de modification, dans un but d'intérêt général, et non pour défendre un quelconque intérêt d'ordre purement privé.

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

Un projet d'ouverture à l'urbanisation au sein d'un tissu urbain préexistant ne peut se réaliser sans incidences, parfois particulièrement dommageables, en termes de nuisances, en rapport de la situation préexistante, pour l'un ou certains des proches riverains, et s'il est vrai que c'est alors la solution engendrant le moins de troubles pour la majorité des riverains susceptibles d'être impactés qu'il conviendra raisonnablement de privilégier, afin de renforcer sa légitimité et son acceptabilité par le plus grand nombre, il convient, néanmoins, d'apporter une attention particulière à certaines situations de riverain(s) particulièrement impacté(s) pour essayer de trouver des solutions raisonnablement acceptables, de part et d'autre, en perspective de compenser, réduire, voire éviter les nuisances induites, le projet n'en ressortirait que plus abouti et pleinement inséré socialement dans son environnement.

Sur ce plan de l'acceptabilité sociale du projet d'aménagement du secteur, nous avons demandé à la Commune de Saint-Mitre-les-Remparts, lors de notre première rencontre avec le maître d'ouvrage, en présentation du site et du projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme, de bien vouloir nous communiquer tous les éléments relatifs à la concertation préalable qui aurait été menée avec la population concernant l'ouverture à l'urbanisation du Plateau de Calieu.

Ainsi, tout comme l'a fait remarquer le maître d'ouvrage dans ses observations en réponse à notre procès-verbal de synthèse, nous avons pu relever le fait que la commune a, de façon satisfaisante, informé et concerté bien en amont les habitants sur le projet d'aménagement du Plateau de Calieu et ses orientations générales, avec le concours des différents acteurs, et, notamment, de l'opérateur immobilier en charge de l'opération, et de l'association « *Empreintes Citoyennes* » en tant que tiers intermédiaire du dialogue :

- évocations du projet d'aménagement du Plateau de Calieu dans le journal municipal (publication semestrielle) de mars 2021 et de novembre 2022 ;
- réunions publiques organisées par la commune sur le projet : réunion publique du 7 Novembre 2022 et réunion publique récente du 23 Juin 2023, exposant les évolutions du projet d'aménagement avec la diffusion d'un plan de masse du futur projet pouvant encore évoluer à ce stade.

Concernant nos demandes complémentaires en information adressées au maître d'ouvrage à l'occasion de la transmission de notre procès-verbal de synthèse au préalable du dépôt de notre rapport et de nos conclusions, et nonobstant le fait que certaines d'entre elles aient été également considérées, au regard du degré de précision que nous avons évoqué, comme

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.

relevant du caractère opérationnel, au stade de l'instruction du permis de construire relatif à l'urbanisation du secteur, nous relevons positivement le fait que les observations en réponse formulées et précisions consenties par le maître d'ouvrage, ci-jointes en annexes du présent rapport, apportent un éclairage utile et nécessaire d'un point de vue informatif à destination du public, notamment sur les vérifications qui seront effectuées par l'autorité instructrice quant à la conformité de la desserte de la zone (voie et réseaux divers) au regard des conditions techniques propre à l'opération, ainsi que l'avis de l'autorité compétente en matière de défense contre l'incendie qui sera sollicité au stade de la demande d'autorisation d'aménager et/ou de construire (voies de desserte interne, accessibilité des bâtiments pour les véhicules de défense...).

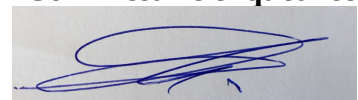
Nous relevons, en outre, la précision importante, à notre sens, consentie également par le maître d'ouvrage, et relative au statut juridique de l'espace vert accessible au public, que nous considérons comme un élément fondamental, voire fondateur (au sens structurel du terme), de l'aménagement du secteur prévu dans le cadre de l'OAP particulière (OAP n°4 relative au Plateau de Calieu) : « *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'acquérir cet espace par rétrocession. L'alignement d'arbre le long du Chemin des Calieux devrait être géré de la même façon.* »

Nous saluons vivement cette solution envisagée par la commune que nous estimions, pour notre part, comme étant une solution sécurisée quant à 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), outre la garantie pour le public d'un entretien régulier et effectif de l'espace vert considéré par les services communaux, ainsi que de la conformité de cet espace aux règles de sécurité du public, notamment au regard de l'accueil de jeunes enfants (aire de jeux et de loisirs), ainsi que du respect de l'évolution desdites règles d'accueil et de sécurité au fil du temps.

Nous saluons, par ailleurs, au titre de la préservation du cadre naturel du secteur et de la biodiversité, notamment quant à 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, le fait que cet 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.

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

Brigitte CHAROYAN
Commissaire enquêtrice



Annexes :

- Ordonnance en désignation n° E23000028/13 du 27 Avril 2023 ;
- Copies des observations du public ;
- Copie du procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice ;
- Copie des observations en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;

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.

- Copie de l'avis de la MRAe ;
- Copies des attestations d'affichage de l'avis d'enquête ;
- Copies des publications de l'avis d'enquête dans la presse locale.