



Révision allégée N°1 du PLU de Saint Marc Jaumegarde

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019

Présents :

M. Régis MARTIN, Maire

M. Jean Pierre LECHTEN, adjoint au Maire

Mme Coraline ZAKARIAN, DDTM 13/ STE/ Adjointe

M. Gwenaël BUSSEUIL, DDTM 13/ STE/ Chargé d'études

M. Julien LANGUMIER, DDTM 13/ SU/ Adjoint

Mme Sophie TREGLIA, Métropole CT 2

Mme Eve PIEGELIN, Métropole CT 2, chargée d'ingénierie

Mme Marion NOGUERO, Métropole CT 2, chargée d'ingénierie

Mme Lucie BORDES, chargée d'études principale, CITADIA

Excusés : Chambre d'agriculture, Conseil Départemental

M. le Maire introduit la séance en précisant le contexte d'élaboration du PLU de Saint Marc Jaumegarde :

- enjeu de reclassement des nombreuses zones NB du POS : le critère de desserte par l'ensemble des réseaux (dont le réseau d'assainissement) a été retenu pour identifier les secteurs à reclasser en zone UD ; les secteurs non desservis par l'assainissement collectif ayant été reclassés en Nh.

- enjeu de prise en compte du risque feux de forêt : les indices f1 (aléa fort en zone non urbanisée/ zone non desservie par l'assainissement collectif) et f2 (aléa fort à moyen en zone urbanisée) ont été appliqués sur la base des zonages N et U.

M. le maire rappelle toutefois que ce choix de zonage ne traduit pas la similitude des formes urbaines, qui sont bien souvent identiques entre zones Udf2 et Nhf1. De ce fait, l'application des indices f1 et f2 au titre du risque feux de forêt ne peut être considérée comme reflétant la réalité du risque au sein de ces quartiers.

M. le Maire rappelle ensuite que la révision allégée N°1 du PLU porte sur la rectification d'erreurs d'appréciation dans la définition des zonages U et N au regard du critère de desserte par les réseaux.



C'est pourquoi cette procédure a été engagée rapidement après l'approbation du PLU (21 mars 2017).

Les parcelles faisant l'objet de la révision allégée N°1 du PLU de Saint Marc Jaumegarde se situent dans 2 secteurs distincts du territoire communal :

- D'une part en limite communale Ouest, dans le secteur dit du Prignon (parties de parcelles section AK N°221, 199, 198, 197, 46 et 105) ;
- D'autre part dans le secteur dit des Savoyards (parcelles section AP N°178, 181, 182, 183, 184, 185, 198, 153, 330, 50, 52, 53, et parties de parcelles section AP N° 335, 336, 328).

Ces parcelles sont classées respectivement en zone Nf1 et Nhf1 du PLU en vigueur. Elles se trouvent dans les deux cas en interface de la zone naturelle et de la zone Udf2, soit en continuité de la zone urbaine du PLU en vigueur. **L'ensemble des parcelles concernées se trouve déjà bâties et desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement. Leur classement en zone naturelle Nf1 et Nhf1 résulte ainsi d'une erreur matérielle de zonage.**

La révision allégée a pour objet de rectifier ces erreurs ponctuelles de classement de parcelles, majoritairement bâties et desservies par tous les réseaux, par un reclassement en zone urbaine Udf2 du PLU.

Intervention de Mme TREGLIA (Métropole CT 2) :

Mme TREGLIA précise que cette révision ayant été engagée avant le démarrage de l'élaboration du PLUi, la Métropole a fait le choix de poursuivre la procédure. Une réflexion globale sur la prise en compte du risque feux est amorcée dans le cadre du PLUi, toutefois, au regard des calendriers des 2 procédures, la révision allégée de Saint Marc Jaumegarde ne prend pas en compte les éléments de référentiel commun en cours de discussion.

Intervention de M. LANGUMIER (DDTM 13/ SU/ Adjoint) :

M. LANGUMIER précise que la mise en place d'un référentiel commun a été expérimentée dans le cadre du PLUi du territoire de Marseille. Ce travail pourra utilement bénéficier à celui engagé sur le territoire du Pays d'Aix.

Dans l'attente, les Porter à Connaissance (PAC) communaux de 2017 prévoient des principes de prévention à respecter. M. LANGUMIER rappelle l'enjeu d'appliquer les mêmes principes de prévention sur l'ensemble du territoire départemental.

Intervention de M. le Maire de Saint Marc Jaumegarde :

M. le Maire rappelle qu'une modification N°1 du PLU a été approuvée le 18 octobre 2018 et porte notamment sur la redéfinition des Espaces Boisés Classés (EBC) et la prise en compte du PAC feux de forêt de 2017.

M. LANGUMIER précise que le PAC de 2017 vise principalement à améliorer l'opérationnalité du précédent PAC.

M. le Maire tient à souligner par ailleurs que compte tenu de la redéfinition des EBC opérée dans le cadre de la modification N°1 du PLU, les évolutions de zonage proposées dans le cadre de la présente



Révision Allégée N°1 n'auront que peu d'incidence sur les capacités de constructions dans les secteurs concernés : les superficies reclassées en U sont équilibrées par les superficies préservées par les EBC.

Intervention de Mme ZAKARIAN (DDTM 13/ STE/ Adjointe) :

Mme ZAKARIAN fait part des principales interrogations de l'Etat sur la procédure :

- Pourquoi ne pas attendre le PLUi pour rectifier de telles erreurs ponctuelles au lieu d'engager une procédure spécifique ? Le peu de parcelles concernées questionne sur l'intérêt général de la procédure.
- La desserte par les réseaux n'est pas une condition suffisante pour justifier l'ouverture à l'urbanisation (reclassement de zones N en U), d'autant plus que les secteurs sont concernés par un risque.
- Le fait que plusieurs parcelles soient concernées par des EBC interroge également sur l'opportunité de les reclasser en zone urbaine dans la mesure où elles ne seront, dans les faits, pas urbanisables.
- La révision allégée N°1 aurait pour effet de reclasser 3,4 ha de zones naturelle en zone urbaine alors qu'un travail fin a été fait de le PLU. Ce bilan interroge.

Intervention de Mme TREGLIA (Métropole CT 2) :

Mme TREGLIA indique que la Métropole a fait le choix de poursuivre certaines procédures communales jugées prioritaires engagées avant la prise de compétence PLUi, ce qui est le cas de la révision allégée N°1 du PLU de Saint Marc Jaumegarde. De plus, le calendrier du PLUi ne permettra pas une mise en application avant 2022, calendrier peu compatible avec les besoins des communes.

Intervention de Mme BORDES (CITADIA) :

Mme BORDES indique que la commune a souhaité engager cette procédure dans un souci d'équité vis-à-vis de l'ensemble des administrés. Il s'agit bien de rectifier des erreurs d'appréciation concernant des parcelles bénéficiant de Permis d'Aménager et d'une desserte en réseaux avant approbation du PLU. Elle souligne qu'il ne s'agit en aucun cas d'ouvertures à l'urbanisation mais bien de la prise en compte de la réalité de l'environnement urbain communal au moment de l'élaboration du PLU.

Intervention de M. le Maire de Saint Marc Jaumegarde :

M. le Maire insiste sur l'importance pour la commune d'assurer cette équité entre tous les administrés puis détaille les nombreux travaux de protection comme le risque feux de forêt mis en œuvre par la commune de Saint Marc Jaumegarde :

- création d'une bande de sécurité entretenue Est/ Ouest au nord de la commune ;
- ajout d'une douzaine de poteaux incendie alimentés par un réservoir d'eau brute de 2500 m3 ;
- 600 pins abattus au cours des 12 derniers mois pour respecter les OLD.

Intervention de M. LANGUMIER (DDTM 13/ SU/ Adjoint) :

M. LANGUMIER remarque que le PAC feux de forêt a été traduit de manière satisfaisante dans le PLU de Saint Marc Jaumegarde approuvé en 2017 et se réjouit des travaux évoqués par M. le Maire.

Au regard de ces nombreux points positifs, la révision allégée n°1 du PLU lui paraît dissonante en cela qu'elle aurait pour effet de repousser les limites de l'urbanisation en limite de massifs particulièrement sensibles au feu de forêt.



Concernant la zone dite du Prignon (limite communale Ouest), M. LANGUMIER indique que l'Etat est défavorable à l'évolution du zonage. Ce secteur se trouve sous le vent, face au massif, et apparaît particulièrement vulnérable. L'ensemble de la zone est constituée d'une urbanisation diffuse en zone boisée qu'il convient de stopper.

Intervention de M. le Maire de Saint Marc Jaumegarde :

M. le Maire manifeste son désaccord et souligne que l'ensemble de la commune se trouve de fait dans cette position en limite sud du massif forestier. Il met en avant l'imprécision des cartes d'aléa qui ne permettent pas d'en avoir une traduction fine et adaptée à la réalité de chaque quartier.

Mme BORDES interroge ensuite les services de l'Etat sur le secteur dit des Savoyards. En effet, l'environnement urbain de ce secteur diffère de celui du Prignon dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà bâti, la zone Nh étant concernée par une urbanisation diffuse d'une densité proche de celle de la zone UD.

Intervention de M. LANGUMIER (DDTM 13/ SU/ Adjoint) :

M. LANGUMIER répond que la position de l'Etat sur le secteur des Savoyards est identique à celle exprimée sur le secteur du Prignon. L'Etat tient au fait d'afficher une limite d'urbanisation face au massif. La limite U/Nh proposée dans le cadre du PLU de 2017 est jugée satisfaisante sur ce point.

Intervention de Mme TREGLIA (Métropole CT 2) :

Mme TREGLIA revient sur le fait que le secteur des Savoyards illustre bien le fait que les indices f1 et f2 à Saint Marc Jaumegarde s'adosent à un type de zonage (f1 en zonage N / f2 en zonage UD) alors que l'aléa est le même en zone U et en zone Nh. Ceci est source d'incompréhension puisque la limite zone U/ zone N implique une traduction différente du même niveau d'aléa.

Intervention de M. le Maire de Saint Marc Jaumegarde :

M. le Maire insiste sur le contexte particulier du secteur Savoyards, entièrement bâti, au sein duquel l'évolution de la limite Udf2/ Nhf1 ne peut être considérée comme une extension de l'urbanisation dans la mesure où l'urbanisation est déjà existante. Il s'agit de permettre une légère densification de l'urbanisation existante.

Il réitère ensuite son intervention concernant l'imprécision des cartes d'aléa et interroge la DDTM sur les modalités d'élaboration de ces cartes, et notamment sur les modalités de prise en compte des travaux de Défense Incendie réalisés.

Intervention de M. LANGUMIER (DDTM 13/ SU/ Adjoint) :

M. LANGUMIER indique que les cartes d'aléas figurant dans le PAC de l'Etat sont réalisées par les services de l'ONF en intégrant notamment les paramètres relatifs aux vents et l'historique des feux de forêt locaux.

La politique de prévention implique fatalement d'imposer des contraintes. Sur ce point l'Etat tient au fait d'afficher une limite d'urbanisation face au massif. Le travail fait dans le cadre du PLU de 2017 est jugé satisfaisant sur ce point. L'Etat est défavorable au fait de repousser la limite des zones U.

En l'absence d'autres remarques, M. le Maire remercie l'ensemble des participants et clôt la séance.