

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Saint Marc Jaumegarde

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions et avis motivé

Vues

- La délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Marc Jaumegarde, n° 2017-109-DELIB-2-1 en date du 11 décembre 2017, prescrivant et définissant les modalités de concertation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- La délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Marc Jaumegarde, n° 2017-110-DELIB-2-1 en date du 11 décembre 2017 sollicitant la Métropole Aix-Marseille Provence pour poursuivre la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- la délibération n° URB 010-3568/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 15 février 2018 poursuivant les procédures de révision allégée des PLU ou des documents en tenant lieu des communes du territoire du Pays d'Aix.

- la délibération n° URB 011-4629/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 18 octobre 2018, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Marc-Jaumegarde

- L'arrêt portant ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 du PLU en date du 24 février 2021

- la décision du Tribunal administratif de Marseille n°E2100002/13 du 15 janvier 2021, portant désignation du commissaire-enquêteur

Déroulement de l'enquête : du 15 mars au 16 avril 2021

Objet : Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint Marc Jaumegarde

Commissaire enquêteur : DALIGAUX Jacques

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Marc-Jaumegarde consiste à classer en zone constructible Udf2 deux secteurs actuellement en zone naturelle Nf1 et Nhf1, pour une superficie totale de 3,42 ha (0,95 ha pour le secteur Prignon et 2,47 ha pour celui Les Savoyards).

Le maître d'Ouvrage motive la procédure de révision allégée par la *rectification d'erreur matérielle*. Les deux secteurs étant déjà urbanisés pour l'un (Les Savoyards) et support d'autorisations d'urbanisme pour l'autre (Prignon), et tous deux étant raccordables au réseau d'assainissement, ils auraient dû être classés en zone constructible Udf2 dans le PLU initial de 2017.

Afin d'estimer le nombre de logements pouvant y être construits, le Maître d'Ouvrage applique la méthode dite *d'analyse des capacités d'accueil résiduelles* ; méthode utilisée dans le cadre du PLU de 2017. Il en résulte un potentiel identifié très faible (une construction secteur Prignon, 3 à 6 constructions secteur Les Savoyards). C'est sur la base de ce potentiel qu'est construite toute la démarche intellectuelle du rapport de présentation. Selon lui, le projet de révision s'inscrit dans les orientations du *Plan d'Aménagement et de Développement Durable* (PADD), respecte les objectifs de modération de la consommation d'espace, génère des incidences environnementales contenues à des niveaux nuls ou faibles et enfin n'emporte pas d'effets notables sur les sites Natura 2000 proches.

La question de la prise en compte du risque d'incendies de forêt est sensible. Les deux secteurs de projets sont situés à la frange des zones urbanisées, au contact des grands massifs boisés du Concors. L'aléa se situe logiquement à des niveaux « *moyens à exceptionnels* ». Le Maître d'Ouvrage considère que les dispositions constructives du PLU, les *Obligations Légales de Débroussaillage* et les ouvrages de défense contiendront le risque à des niveaux « modérés à faibles ». Les services de l'Etat, défavorables au projet, considèrent au contraire que le niveau d'aléa doit être relevé et que le front d'urbanisation actuel doit être stabilisé.

La lecture du dossier d'enquête publique est inhabituellement difficile, rendant complexe la bonne compréhension du projet. En effet, la cartographie est souvent peu lisible, les démonstrations sont parfois lacunaires ou pour le moins confuses tandis que le recours nécessaire à des pièces complémentaires est fastidieux. Enfin, la révision allégée, qui a débuté en 2017, est intriquée avec d'autres procédures administratives plus récentes (modifications du PLU) ou en cours (*Plan de Prévention des Incendies de Forêt*, PLU intercommunal).

Il en ressort que la rectification d'erreur matérielle invoquée par le Maître d'Ouvrage ne peut être retenue. Les deux secteurs sont raccordés au réseau d'assainissement mais cela ne justifie pas un classement en zone constructible ; ce que soulignent également les services de l'Etat. Surtout, leur caractère urbanisé n'est pas avéré. Le secteur Prignon dispose certes de permis d'aménager mais une ou deux constructions seulement sont en cours d'édification. Le secteur Les Savoyards est nettement à dominante naturelle, avec un bâti diffus sous couvert forestier. L'actuel classement en zone Nf1 ou Nhf1 du PLU est donc cohérent.

Par ailleurs, les secteurs de projet doivent être considérés non pas dans *l'enveloppe urbaine* du PLU mais en extension de ladite enveloppe. Cette extension de 3,4 ha, soit le triple de celle du PLU de 2017, ne répond plus aux objectifs initiaux de maîtrise de la consommation d'espace. Ce constat rejoint à nouveau celui des services de l'Etat.

La question de la densification des secteurs de projet est centrale. La méthode dite *d'évaluation des capacités d'accueil résiduelles* a conduit le Maître d'Ouvrage à une forte sous-estimation du processus de densification que pourrait autoriser un classement en zone UD. Et ce en total décalage avec ce que l'on observe dans d'autres secteurs UD. Cette méthode, peu ou prou valable à l'échelle d'une commune, ne permet pas d'estimer de façon plausible les capacités constructives d'un terrain ou d'un secteur. Le commissaire-enquêteur a donc réestimé les potentiels de constructibilité avec deux approches différentes : une approche « maximaliste » par l'application de la règle d'emprise au sol du PLU et une approche « modérée » par l'application des densités-cibles hautes proposées par le Maître d'Ouvrage. Les fourchettes sont de 10 à 20 constructions possibles secteur Prignon, de 20 à 50 secteur Les Savoyards. Quand bien même ces estimations seraient à minorer, on ne peut considérer avec le Maître d'Ouvrage que le classement de 3,4 ha en zone UD ne pourrait générer que 4 à 8 constructions supplémentaires.

La réévaluation des capacités constructives par le commissaire-enquêteur remet en cause des éléments fondamentaux du rapport de présentation. En premier lieu, la démonstration n'est plus faite que les objectifs de croissance démographique et de production de logements assignés au PLU de 2017 seront respectés. En second lieu, les incidences environnementales du projet doivent être réévaluées. C'est le cas notamment en matière de risques naturels. L'exposition des biens et des personnes au risque d'incendie de forêt doit être reconsidérée à l'aune d'une capacité de densification plus réaliste. Le risque de ruissellement urbain et d'inondation doit intégrer une imperméabilisation des sols potentiellement bien plus importante. Le risque de chute de blocs, effondrement ou glissement de terrain pourrait être sensiblement aggravé secteur Prignon car le projet se situe en haut de versant, en amont de nombreuses habitations. Enfin, en matière d'incidences sur la biodiversité et les sites Natura 2000, la démarche d'évaluation souffre de lacunes profondes. De sorte que la conclusion d'absence d'incidences résiduelles notables ne saurait être retenue.

L'enquête publique a largement mobilisé les citoyens, au-delà des seuls habitants et riverains des secteurs de projet (127 visiteurs, 369 visites et 381 téléchargements sur le registre numérique, 23 observations sur le registre papier). Les avis sont majoritairement défavorables au projet, et ce concernant les deux secteurs. Les deux points saillants sont la crainte d'une densification urbaine bien supérieure à celle annoncée, et une sous-évaluation des impacts sur les trois types de risques naturels.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le Maître d'Ouvrage maintient son analyse et ne propose qu'une réduction mineure du secteur Les Savoyards. Cette proposition est par ailleurs insuffisamment formalisée sur le plan graphique pour être considérée comme un nouveau projet de zonage. De sorte que le commissaire-enquêteur ne lui porte pas un regard favorable.

Enfin la révision allégée n°1 intervient alors que d'autres procédures sont en cours, qui pourraient éclairer utilement les choix de la commune. Le futur *Plan de Prévention des Incendies de Forêts* évaluera de façon fiable l'intensité du risque en fonction de la défendabilité des secteurs de projet. Le futur PLU intercommunal pourra quant à lui amener une réponse cohérente et partagée en matière d'extension des zones urbaines à la frange des grands massifs forestiers.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, le commissaire-enquêteur émet un avis défavorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Marc-Jaumegarde.

Aix-en-Provence, le 12 mai 2021

Jacques DALIGAUX
