



Commune de Saint-Marc-Jaumegarde

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

**Réponse au procès-verbal de synthèse des observations
écrites ou orales remis par le commissaire enquêteur**

le 23 avril 2021

1. Préambule

Par arrêté n°21_CT2_020 en date du 24 février 2021, Madame le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Marc-Jaumegarde, dont l'objet est le suivant :

- Corriger certaines erreurs ponctuelles de classement de parcelles majoritairement bâties et desservies par tous les réseaux, aujourd'hui classées en zone N ou Nh du PLU nécessitant un reclassement en zone urbaine.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 mars 2021, 08H00, au vendredi 16 avril 2021 à 18H00, soit pendant 33 jours consécutifs.

A cet effet, a été désigné par décision n°E21000002/13 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 15 janvier 2021, Monsieur Jacques DALIGAUX en qualité de commissaire enquêteur.

2. Retours sur l'analyse du commissaire enquêteur quant au projet et au contenu du dossier d'enquête

2.1 Sur le secteur du PRIGNON :

Ce secteur fait l'objet de 2 Permis d'Aménager délivrés en 2017 sous le régime du POS antérieur (zone NB) et bénéficie donc de droits à bâtir qu'il s'agit de bien prendre en compte par un reclassement en zone Udf2 du PLU. Ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement collectif.

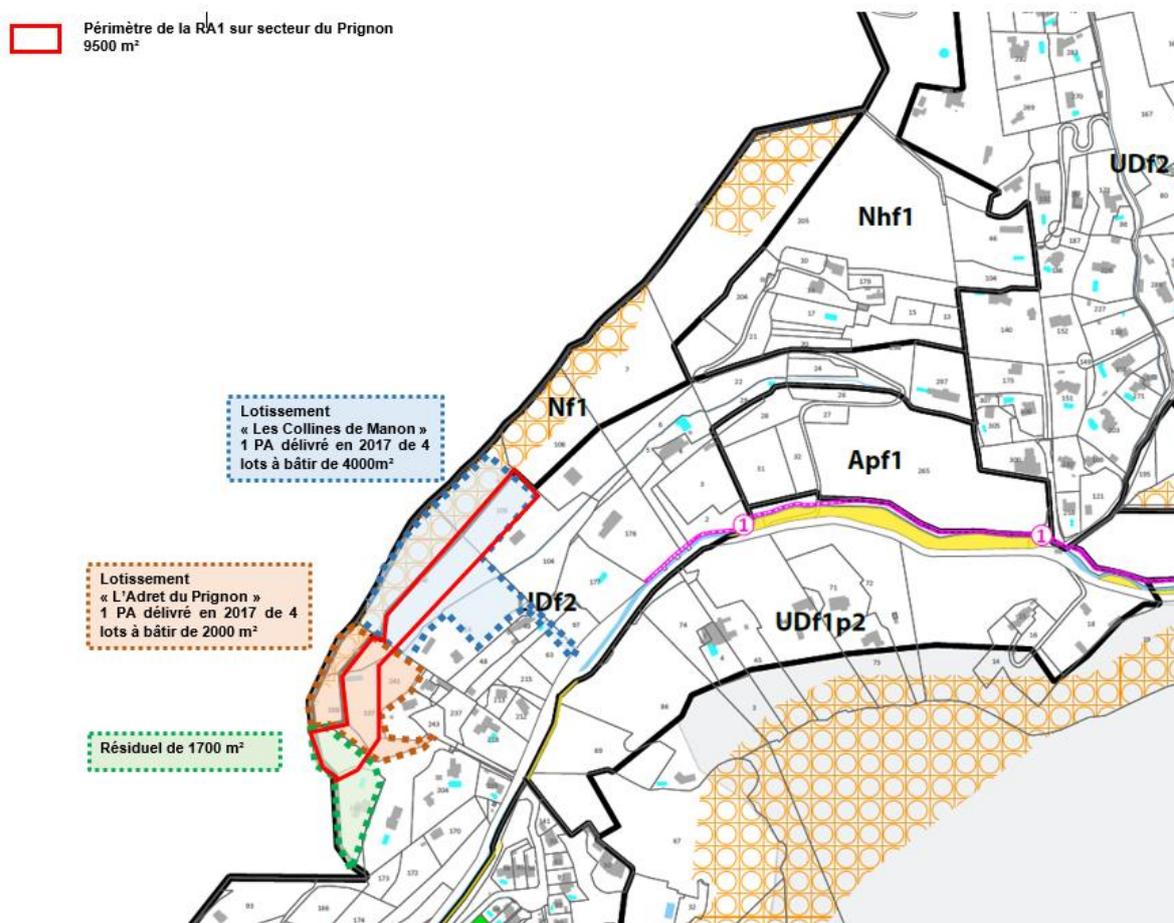
Le lotissement de « L'adret du Prignon » comporte ainsi 4 terrains à bâtir d'environ 2 000m² :

- 3 permis de construire ont été délivrés
- 1 permis de construire sera bientôt déposé suite à la signature d'un compromis de vente récent.

Le lotissement « les collines de Manon » comporte également 4 terrains à bâtir d'environ 4000m² :

- 2 permis de construire ont été délivrés
- 1 permis de construire est en cours d'instruction
- 1 permis de construire reste à délivrer

La carte suivante permet de synthétiser les périmètres des lotissements dont les travaux sont en cours.



Sur la prise en compte du risque feu de forêt dans les autorisations d'urbanisme, les 2 terrains objets des Permis d'Aménager ont fait l'objet d'autorisations de défrichement délivrées par le Préfet et justifiant le classement en secteur f2.

Nous pouvons constater que ces deux lotissements sur le secteur du Prignon sont en cohérence avec le caractère déjà urbanisé de la zone. On reste en présence d'un habitat individuel diffus. Le contexte foncier de Saint-Marc-Jaumegarde reste atypique. Les acquéreurs sont à la recherche de grands tènements fonciers qui permettent de leur assurer un cadre de vie de qualité (grande maison individuelle avec beaucoup d'espaces verts).

9500 m² sont concernés par la révision allégée sur ce secteur dont 7800 m² sont en cours d'urbanisation (8 maisons individuelles) via la délivrance d'autorisations d'urbanisme par la commune. **Il reste donc un résiduel de 1 700 m² en secteur Udf2 (parcelle AK 252). Ce secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Il est situé entre plusieurs parcelles bâties et il permettra l'accueil d'une habitation en cohérence avec le cadre bâti existant et la densité des opérations avoisinantes.**

L'urbanisation de ce secteur est donc en cours par un bâti peu dense hérité du POS. La métropole et la commune estiment que ce projet est compatible avec l'actuel PADD et souhaitent donc conserver la proposition de modification de zonage sur ce secteur.

2.2 Sur le secteur des Savoyards:

Les parcelles concernées sur le secteur des Savoyards par la révision allégée se positionnent en continuité de la zone Udf2 du PLU en vigueur.

Elles sont majoritairement bâties et sont également desservies après les réseaux d'eau et d'assainissement de sorte que leur classement en zone Nf1 et Nhf1 résulte d'une erreur d'appréciation qu'il convient de rectifier.

Afin de répondre aux interrogations du commissaire enquêteur sur le secteur des Savoyards, des éléments de réponses sont apportés sur l'analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis sur le secteur des savoyards

PRECISION SUR LA DEFINITION ET METHODE APPLIQUEE AU PLU DE 2017

L'analyse des capacités avait porté dans un premier temps sur le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine, soit l'ensemble des espaces urbanisés ou aménagés existant. Ce potentiel a exclu les parcelles présentant des difficultés d'accès ou une absence de réseau à l'échelle de quartier entier, ou encore une topographie limitant les possibilités constructives.

- Un potentiel foncier en dents creuses dans l'enveloppe urbaine existante correspond aux parcelles non urbanisées au sein des tissus bâtis.
- Un potentiel foncier en division parcellaire correspond aux parcelles déjà urbanisées qui peuvent être divisées. Compte tenu de la typologie du tissu bâti Saint-marcais, seules les parcellaires présentant un résiduel divisible supérieur à 1000 m² ont été retenues.

Dans le cadre du PLU il était envisagé un potentiel de réalisation de 70% pour les dents creuses et un potentiel de réalisation de 10% pour les divisions parcellaires.

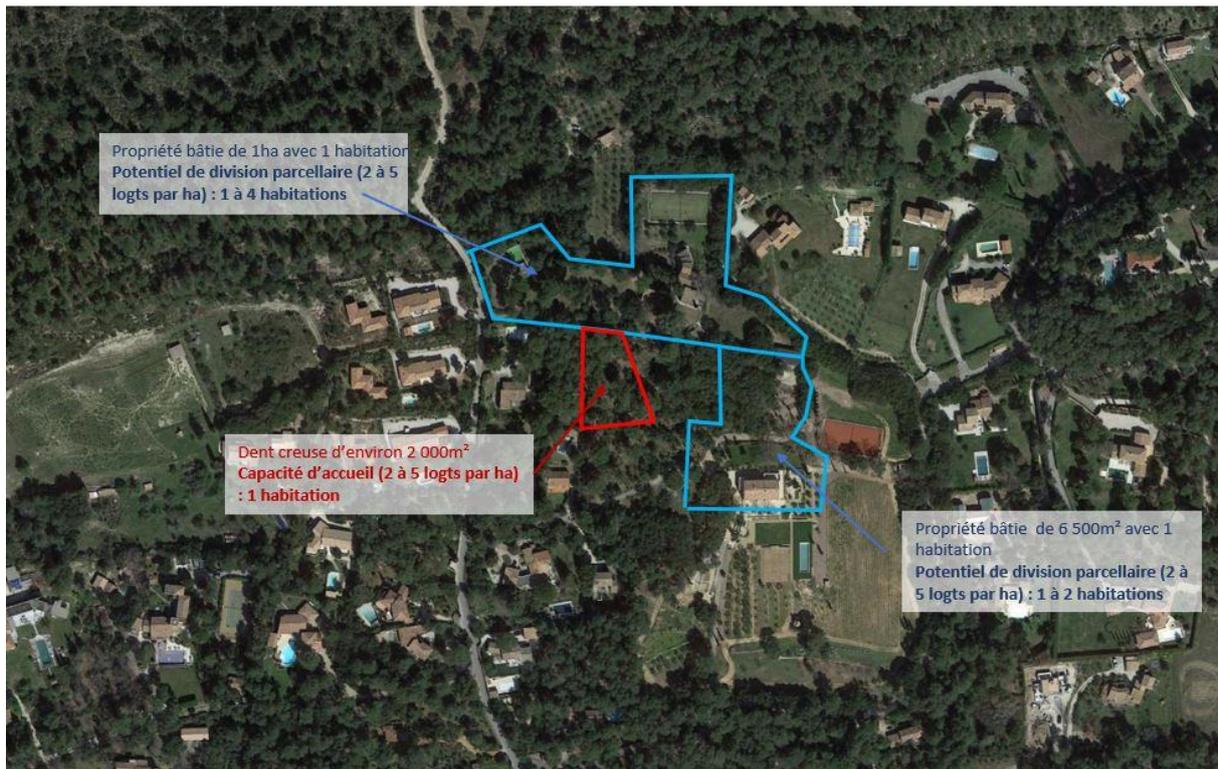
Le secteur des Savoyards est constitué d'un ensemble de grands logements individuels bâtis sur de grandes parcelles et disséminés dans la colline boisée. Il est partiellement raccordé au réseau d'assainissement collectif. Le développement est en cours (cf. vue aérienne).



Typologie du bâti	Secteur d'urbanisation peu dense : habitat individuel pur lâche, réparti dans la colline sur de grandes parcelles. Pas de front urbain, bâti au centre de la parcelle
Densités actuelles	Entre 2 et 5 logements/hectares
Voirie et espaces publics	Réseau de voirie constitué autour d'un axe central, la D10, routes étroites qui grimpent sur les coteaux. Pas d'espaces publics
Accessibilité et réseaux	Stationnement à la parcelle Absence de cheminements doux ou trottoirs étroits
Potentiel foncier	Le secteur connecté au réseau d'assainissement présente un potentiel foncier moyen, de par l'existence de grandes parcelles libres. Les densités projetées seront comprises entre 5 et 10 logements par hectare, en cohérence avec l'existant.

La révision allégée n°1 fait évoluer le zonage sur le secteur des Savoyards avec une extension de la zone urbaine. Le nouveau zonage fait ainsi apparaître :

- 2 unités foncière bâties divisibles de 10 000 m² et de 6 500m²
- 1 dent creuse d'environ 2 000 m²



Le PLU approuvé le 21 mars 2017 faisait apparaître un potentiel de 5,3 ha en dents creuses pour un accueil, après intégration de la rétention, de 31 habitations. La révision allégée augmente cette capacité de 0,2 ha et permet 1 habitation supplémentaire.

Pour le potentiel en division parcellaire, 3,6 ha avaient été identifiés au PLU et la révision allégée en propose 1,6 ha supplémentaire. La révision allégée augmente cette capacité de 1,65 ha et permet l'accueil de 2 à 6 habitations supplémentaires sans rétention foncière.

Les capacités du PLU approuvé le 21 mars 2017 étaient de 47 logements (scenario bas) à 66 logements (scenario haut). Les nouvelles capacités après la révision allégée sont de 50 logements (+ 6,4% par rapport au scenario bas du PLU) à 74 logements (+12,1% par rapport au scenario haut du PLU).

REPONSES SUR LES INQUIETUDES D'UNE FORTE DENSIFICATION DE LA PART DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE CERTAINS ADMINISTRISTRES

Il est fait mention dans le procès-verbal du commissaire enquêteur du risque de division élevé sur ces terrains en s'appuyant sur les exemples des parcelles à proximité du secteur.

La commune souhaite préciser que l'exemple mis en évidence correspond à des autorisations d'urbanisme délivrées en zone NB sous le régime du POS en 2009. A l'époque, 3 habitations et 3 annexes avaient été autorisées sur une superficie de 3 hectares.



Concernant les maisons individuelles, les travaux ont été achevés. Concernant les 3 annexes, leur construction est arrêtée.

La densification du secteur reste ainsi limitée.

Dans le cadre de son PLU, la commune avait réalisé une analyse des capacités en utilisant une moyenne de 5 à 10 logements par hectare globalement au sein des zones Udf2. Pour rappel, les zones urbaines du PLU en vigueur occupent une surface de plus de 96 hectares.

Nous pouvons constater que la production de logements sur Saint-Marc-Jaumegarde ces 5 dernières années est en cohérence avec les objectifs du PLU en vigueur de réaliser 52 à 75 logements sur une période de 10 ans.

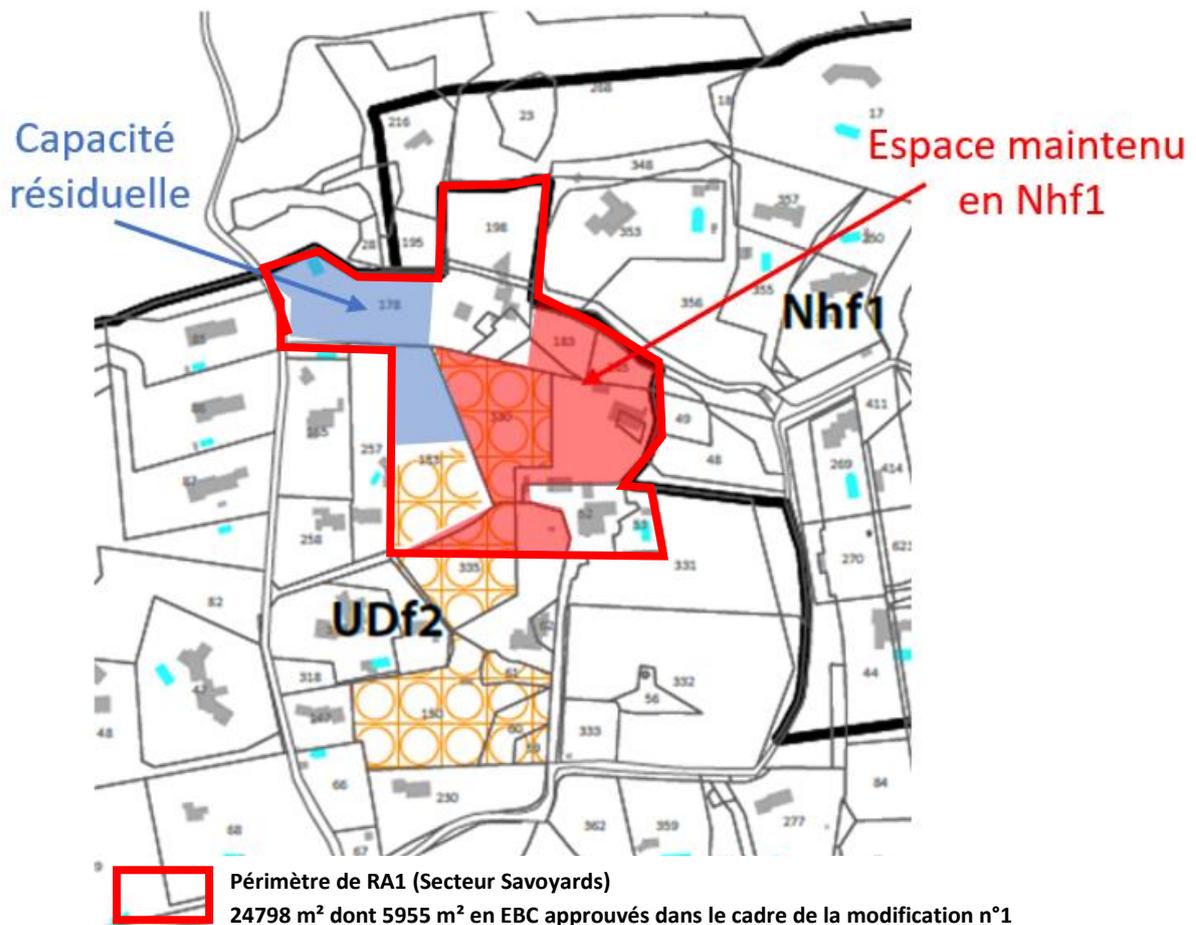
Année	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Nombre de PC délivrés sous le régime du PLU en vigueur	1	11	7	7	0	26

Ainsi de 2017 à 2020, la commune a délivré 26 permis de construire sous le régime du PLU (maison individuelle : 1 logement par PC). Soit une moyenne de 6 à 7 logements par an. Notons que l'année 2021 n'a pour l'instant pas fait l'objet de délivrance de permis de construire sous le régime du PLU.

Le rythme de délivrance des permis de construire est donc en parfaite cohérence avec les objectifs de production théorique de logement du PLU opposable et de la présente révision.

Toutefois, afin de répondre aux interrogations résultant de l'enquête publique et aux inquiétudes des riverains, la commune et la Métropole proposent de modifier le zonage proposé sur le secteur des Savoyards pour ne classer en zone Udf2 que les terrains déjà bâtis

et les espaces les mieux desservis par la voirie et les réseaux d'eau potable et d'assainissement.



Ainsi sur le secteur des Savoyards, après l'ajustement des limites du zonage, un espace résiduel de 5 000 m² (en bleu), situé entre plusieurs parcelles bâties, pourrait être maintenu en secteur Udf2. Les capacités d'accueil sur ce secteur (2 à 3 constructions) resteraient en cohérence avec le projet communal.

3. Observations du public

Analyse quantitative

Le procès-verbal transmis par le commissaire enquêteur contient une analyse qualitative de l'enquête. Pour une parfaite information, le tableau ci-dessous dresse le bilan quantitatif des observations faites par les administrés.

On note :

- 23 observations écrites sur le registre papier dont 3 faisant l'objet d'un courrier
- 12 observations sur le registre numérique

NOM des ADMINISTRÉS	Date contribution	REGISTRE PAPIER/PERMANENCES		REGISTRE NUMERIQUE	OBSERVATION INTEGREE DANS ANALYSE QUALITATIVE
		Regitre papier	Courrier sur registre	registre numérique	
Eric ANTOINE	15/03/2021	1	0	0	OUI
Denis PHILIPON	15/03/2021	1	0	0	OUI
Marc SPEISSER	26/03/2021	1	0	0	OUI
Julien BLANC	29/03/2021	1	0	0	OUI
M SPENCE	30/09/2021	1	0	0	OUI
X	30/09/2021	1	0	0	OUI
Rita BERTON	01/04/2021	1	0	0	OUI
M et Mme GUEYE	02/04/2021	1	0	0	OUI
Anne-Dominique CHAUVIN	08/01/2021	1	1	0	OUI
Claude VAUDANO	08/04/2021	1	0	0	OUI
M PALME et M ROUSSON	08/04/2021	1	0	0	OUI
Gérard PALME	07/04/2021	0	0	1	OUI
Catherine ROUSSON	07/04/2021	0	0	1	OUI
Patrick ROUSSON	07/04/2021	0	0	1	OUI
Caroline DAVRIL	09/04/2021	1	0	0	OUI
Alexandra DEVILLAIRE	13/04/2021	1	0	0	OUI
Gilbert HENRY	14/04/2021	1	0	0	OUI
Laurent MOGNO	16/04/2021	1	0	0	OUI
Jérôme COQUELET	16/04/2021	1	0	0	OUI
Pascal FOULON	16/04/2021	1	0	0	OUI
Patrick MARKARIAN	16/04/2021	1	1	1	OUI
CIQ Aix Nord Est (MACK)	16/04/2021	1	1	1	OUI
Michel ROQUETA	16/04/2021	1	0	0	OUI
DEFFENDINI CAVIGLIOLI	16/04/2021	1	0	0	OUI
Sandrine DEFFENDINI	15/04/2021	0	0	1	NON
Benoît CAVIGLIOLI	15/04/2021	0	0	1	NON
Nathalie RAGOT	16/04/2021	1	0	0	OUI
Catherine ESPIEUSAS	16/04/2021	1	0	0	OUI
Eric ARNAUD	16/04/2021	0	0	3	NON
Christine et Bruno COSTES	16/04/2021	0	0	1	NON
Famille CLAUDE et NATOLI	16/04/2021	0	0	1	NON
		23	3	12	7 pas INTEGREEES

Il est précisé que 7 observations déposées sur le registre numérique ne semblent pas avoir été intégrées à l'analyse quantitative :

Sandrine DEFFENDINI	15/04/2021	1
Benoît CAVIGLIOLI	15/04/2021	1
Eric ARNAUD	16/04/2021	3
Christine et Bruno COSTES	16/04/2021	1
Famille CLAUDE et NATOLI	16/04/2021	1