

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

PAYS d'AIX

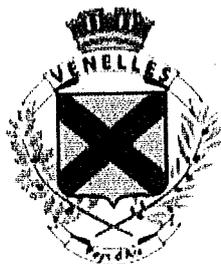
Enquête Publique concernant la

Modification n° 3 du PLU de VENELLES

Rapport du Commissaire enquêteur



**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE VENELLES**



Jean Claude REBOULIN commissaire enquêteur
AIX EN PROVENCE le 4 SEPTEMBRE 2019

Sommaire

1 Contexte	page 3
2 Objet de l'enquête	page 5
4 Cadre juridique	page 8
5 Compositions du dossier soumis à l'enquête	page 9
6 Organisation et déroulement de l'enquête	page 10
7 Observations recueillies	page 11
8 Avis des Personnes Publiques Associées	page 12
9 Réponse de la métropole	page 12
10 Analyse du dossier et conclusion	page 14
⇒ Conclusion motivée et avis du commissaire enquêteur dans un document séparé	pages

Pièces jointes :

1 lexique des abréviations et sigles	page 15
2 P.V. de synthèse	page 16
3 Réponse de la métropole	page 20
4 justificatifs publication dans la presse locale	page 23
5 justificatifs affichages	page 26

1 Contexte

a- La commune

La commune de Venelles fait partie intégrante de la métropole AIX MARSEILLE PROVENCE, et du territoire du pays d'AIX qui en est une de ses composantes.

Avec ses 8353 habitants, cette commune est attractive, en particulier elle bénéficie de la proximité de la ville d'AIX en PROVENCE .Elle a connu ces dernières années un taux de développement significatif (+3 % d'habitants entre les années 2009 et 2016).

L'attractivité de la commune est à la fois résidentielle, économique et environnementale.

Venelles bénéficie d'un cadre de vie agréable, à proximité d'espaces naturels, agricoles et forestier qu'il convient de préserver .Ce contexte se traduit par un besoin de logements permettant de répondre à la dynamique démographique.

Cet environnement est cependant soumis à des contraintes naturelles, en particulier le risque d'inondation.

b- Contexte réglementaire communal

La commune est couverte par un P.L.U. approuvé le 11 juillet 2016.

La révision générale de ce P.L.U. a été prescrite par le conseil municipal, le projet de révision a été arrêté le 19 décembre 2017.

Ce projet n'a pour l'instant pas été soumis à un enquête publique en attente de mises au point avec les P.P.A. .Afin de répondre aux différents enjeux qui nécessitent des ajustements rapides la commune a déjà engagé 2 modifications :

- M1 approuvée le 27 juin 2017 qui a adapté et corrigé certains articles de la zone UE , et modifié les OAP Tournesol , Quatre tour , et Michelons , en particulier pour préciser les vocations .
- M2 approuvée le 27 juin 2017 , qui a corrigé et adapté certains articles de la zone UD , et d'annexer les arrêtés préfectoraux relatifs aux zones de présomption archéologiques .

Principales caractéristiques du PLU approuvé après les 2 premières modifications :

La commune de Venelles dispose au sein du zonage du PLU approuvé en 2016 :

- D'une **zone UA** (agglomération très dense – centre-ville) qui correspond au vieux village de Venelles-le-Haut,
- D'une **zone UB** (agglomération continue) qui correspond aux parties basses du village ancien, les Logis et les Logissons,
- D'une **zone UC** (quartier du Coteau Sud), qui correspond au secteur de la ZAC du Coteau Sud, et divisée en sous-secteurs :
 - o UC1 : équipements communaux et immeubles collectifs d'habitat (UC1a et UC1b),
 - o UC2 : programmes d'habitat, commerces, services et équipements (UC2a – petits immeubles collectifs, UC2b - petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé, UC2c - habitat individuel groupé et UC2d - maisons individuelles),
- D'une **zone UD** (extensions), qui correspond à une zone équipée et destinée à recevoir un habitat dont les formes de densité peuvent varier d'un quartier à l'autre (UD1, UD2, UD3),
- D'une **zone UE** (activités économiques) qui correspond aux zones affectées aux activités économiques,
- D'une **zone 1AU** qui correspond à une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements,
- D'une **zone 2AU** qui correspond à une zone à urbaniser non réglementée,
- D'une **zone A** (agricole), qui correspond aux zones agricoles admettant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Et d'une **zone N** (naturelle), qui correspond aux espaces naturels protégés en raison de leurs qualités d'espace naturel, forestier, ou pour la qualité sylvicole ou agronomique des terres.

Bilan des surfaces :

Zones		Surfaces (ha)	%
Zones urbaines	U	277	14
Zones A Urbaniser	AU	71	3
Zones Agricoles	A	615	30
Zones Naturelles	N	1 091	53
	Total :	2 054	100

Tableau 1. Répartition des surfaces communales par zones

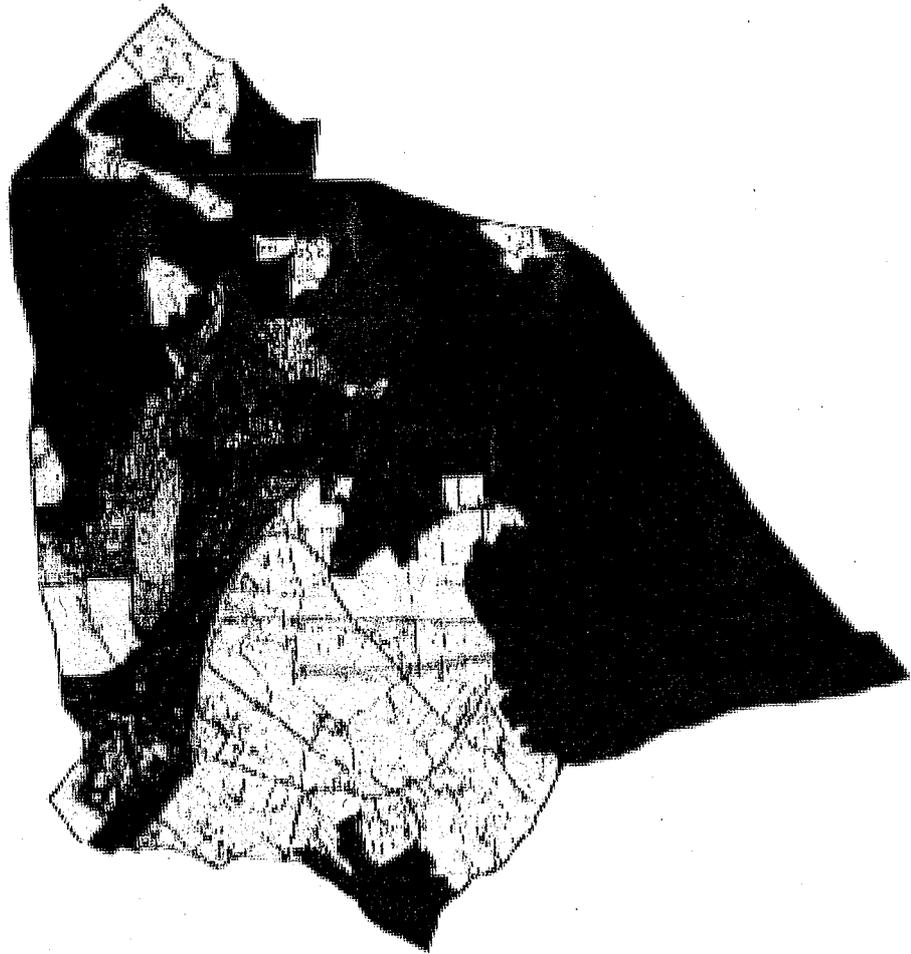


Figure 1 : Plan de zonage général à l'issue de la modification n°2

Zones urbaines

-  UA : Venelles-le-Haut
-  UB : Agglomération continue (Logis et hameau des Logissons)
-  UC : ZAC de Cotner Sud
-  UD1 : Zone d'habitat dense (R+3)
-  UD2 : Zone d'habitat moyennement dense (R+2)
-  UD3 : Zone d'habitat moins dense (R+1)
-  UF : Zone d'activité et de mixité fonctionnelle

Zones à urbaniser

-  1AU : Zone à urbaniser (réseaux et voirie à proximité en capacité)
-  2AU : Zone à urbaniser après modification du PLU, équipements et études complémentaires

Zone agricole

-  A : Zone agricole

Zones naturelles

-  N1 : Zone naturelle
-  N2 : Parc des sports

c- Contexte réglementaire supra communal :

L'application de la loi M.A.P.T.A.M. du 27 janvier 2014, mise en œuvre le 1 janvier 2017, a doté la métropole AIX MARSEILLE PROVENCE de la compétence « Elaboration des documents d'urbanisme ». La métropole assure donc désormais l'élaboration, et le suivi de l'ensemble des procédures de révision ou de modification des P.L.U. sur l'ensemble de l'aire métropolitaine.

En l'attente du futur P.L.U.i du pays d'Aix, elle engage ponctuellement des procédures d'urbanisme à la demande des communes. Ces modifications ont pour objet d'adapter les documents d'urbanisme existant ou de les actualiser afin de répondre aux enjeux principaux, et de leur permettre une réponse aux évolutions de la situation, de la réglementation, ou à l'émergence de nouvelles opportunités. Ces modifications doivent conserver l'esprit et les objectifs généraux tels qu'ils sont définis dans le P.A.D.D.

La présente modification s'inscrit dans ce cadre. Elle résulte d'une volonté de la commune d'améliorer certaines dispositions tout en restant dans les principes définis par le précédent PLU. La commune de Venelles est également couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale -S.C.O.T.-du Pays d'Aix approuvé en décembre, et exécutoire depuis le 21 Février 2016.

2 Objet de l'enquête

La procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venelles a été engagée par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence n°19/088/CM en date du 4 avril 2019. Les objectifs en sont les suivants :

1. La correction d'une erreur de texte dans les dispositions particulières de la zone « 1AU » du règlement
2. La correction d'une erreur de texte dans les dispositions particulières de la zone « 2AU » du règlement
3. La correction d'une erreur de texte dans le caractère et la vocation de la zone « UC » du règlement
4. La correction d'une erreur matérielle dans les modalités d'application du règlement (Titre V), au regard de la hauteur et du retrait par rapport aux limites séparatives
5. La suppression de l'équipement hôtelier figurant dans les équipements de l'OAP «Michelons» au regard de la vocation de la zone
6. La modification du règlement des zones inondables (article 12) présent dans les dispositions générales du règlement
7. La modification des règles de calcul de l'emprise au sol par rapport aux piscines présentent dans l'article 6 des modalités d'applications du règlement (Titre V)
8. La précision des modalités d'applications du règlement (Titre V) relative au retrait par rapport aux limites séparatives (article 5)
9. La précision des règles d'implantation des locaux annexes de types boîtes à lettres, local à ordures ménagères... par rapport aux voies d'accès à l'article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU
10. L'intégration du projet de Métro-express métropolitain dans les pièces de l'OAP «Allée des 4 Tours»
11. La précision des règles relatives aux clôtures en limite d'emprise publique et de voie à l'article 10 de la zone UD
12. L'évolution partielle du zonage UD2 en UD1 de l'îlot de l'église
13. L'évolution partielle du zonage 1AUa en UD1 sur l'OAP des «Michelons» au regard des modifications apportées ci-avant, impactant l'OAP et le règlement de la zone 1AU
14. L'ajout du CRAUP dans les annexes du PLU

3 Cadre juridique

La procédure de modification du P.L.U. est définie par les articles 153-41 et suivants du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La note notice explicative a été établie conformément à L'article R. 123-8-2 du code de l'environnement :

→ En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

Les décisions administratives qui régissent la présente enquête sont :

-décision du Tribunal Administratif N° E19000077 /13 du 5 juin 2019 nommant le commissaire enquêteur

-arrêté de la METROPOLE AIX MARSEILLE N° 19-CT2-025 du 17 juin 2019 définissant les modalités de la présente enquête.

4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait :

- les actes de procédure
- une notice de présentation
- une notice explicative
- les planches du zonage réglementaires modifiées Avant/Après :
N° 420- 421- 422- 424
- les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
modifiées Avant/Après :

Thème aménagement :

- Les Faurys
- Les Figueirasses
- Font Trompette
- La Brillanne
- Les Michelons
- Secteur « Madeleine Bonnaud »
- Secteur « allée des 4 tours »
- Secteur « Tournesol »
- Secteur « Verdon »

Thème transport et déplacement :

- Pole gare
- Secteur nord
- Modes doux

-les prescriptions de la CRAUP :

+6 cahiers de recommandations architecturales urbaines et paysagères établis par le C.A.U.E.

+1 PLAN GUIDE d'AMENAGEMENT, établi par le C.A.U.E.

- en outre a été rajouté au dossier, à ma demande, les lettres de saisine des PPA, aucune n'ayant répondu dans les délais prévus.

5 Réalisation de l'enquête.

a) Organisation

Faisant suite à la désignation, par le Tribunal administratif de Marseille le 5 juin 2019, contact a été établi par le commissaire enquêteur avec le service de la Métropole instructeur du dossier. Divers échanges par téléphone et par mail ont permis de définir un calendrier et une méthode de travail.

Un rendez-vous de cadrage et d'organisation a été organisé avec le Maire de Venelles, le D.G.S., le chef de service urbanisme et le responsable du dossier à la métropole afin de mettre en place tous les détails de l'organisation de l'enquête.

L'arrêté portant organisation de l'enquête a été signé le 17 juin par madame JOISSAINS MASSINI présidente du territoire du Pays d'AIX, après le contrôle de légalité .

b) Publicité de l'enquête

-L'avis d'enquête a été publié dans la presse, le Méridional et la Marseillaise les 20 juin et 8 juillet

-L'affichage réglementaire a été effectué sur les panneaux officiels de la mairie de Venelles et au siège de la Métropole.

→ Les justificatifs correspondants figurent en annexe

-en outre l'information était donnée sur le site de la métropole et sur celui de la mairie de VENELLES

d) Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions **du 5 JUILLET 2019 au 5 AOUT 2019 inclus.**

Les pièces du dossier et le registre d'enquête, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

-en la **Mairie de VENELLES**, service de l'urbanisme

De 08 heures à 12 heures et de 13 h à 17 h.

-**A l'adresse :** <https://registre.numerique.fr/venelles-plu-m3-ep/>

-en outre le dossier était consultable sur le site du conseil de territoire :

<http://www.agglo-paysdaix.fr/>

Les permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en la mairie de VENELLES, salle des élus :

- Vendredi 5 juillet de 09 h à 12 h
- Vendredi 12 juillet de 09 h à 12 h
- Mercredi 24 juillet de 14 h à 17 h
- Jeudi 01 aout de 09 h à 12 h
- Lundi 05 aout de 14 h à 17 h
- **Soit au total 5 permanences sur 31 jours**

Le public pouvait également s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête :

- par correspondance en adressant leurs observations au commissaire enquêteur à la Mairie de Venelles siège de l'enquête,
- par courriel à l'adresse mise en place par la métropole = venelles-plu-m3-ep@registre-numerique.fr
- sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/venelles-plu-m3-ep/>

6 Observations recueillies et procès-verbal de synthèse

Seulement une douzaine de personnes sont venues consulter les documents et demander des précisions, une s'est exprimée sur le registre numérique, et une par courrier

Au global ce sont donc 11 requêtes et 1 demande de renseignements sans inscription au registre qui ont été enregistrées-la liste complète et le résumé des demandes se trouve en annexe avec le P.V. de synthèse .

On peut classer ces requêtes en 3 grandes catégories :

1- Les satisfécits, au nombre de 5:

- ils sont 2 à apprécier la mesure qui permet de ne pas comptabiliser la surface d'une piscine dans la surface constructible,
- et ils sont 3 à donner un avis globalement favorable aux modifications proposées à cette enquête

2- Les satisfaits-**mais**, au nombre de 4 : ils constatent que la modification prévue à cette enquête maintien des zonages constructibles prévus au PLU initial et souhaitent que ceux-ci soient maintenus dans l'avenir, en particulier lors de la révision générale en cours. Les terrains concernés sont situés dans l'AOP des

FAURYS, l'OAP Madeleine BONNAUD ou encore les FIGUEYRASSES. Certains souhaitent des explications du fait des informations contradictoire obtenues.

3 Les regrets, au nombre de 2. Ils portent sur des sujets qui ne concernent pas le cadre de la présente enquête : constructibilité du quartier BARRY, corrections d'erreurs de zone inondable – non précisées – et largeur des chemins non définis.

Par ailleurs une visite ne s'est pas traduite par une remarque sur le registre au bénéfice des explications données.

Le P.V. de synthèse a été dressé sur ces bases le 7 août 2019 et remis au représentant de la métropole, en main propre contre récépissé le 8 août. Il figure en annexe 1.

7 Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

Aucune des 12 personnes publiques associées sollicitées par courrier de la Métropole le 28 mai 2019 n'a répondu dans les délais impartis, leurs avis sont donc réputés favorables. Les P.P.A. dont les courriers étaient joints au dossier sont :

- les 5 mairies concernées , Aix en Provence , Le PUY Sainte Réparate , Meyrargues, Saint Marc Jaumegarde et Venelles
- les autorités administratives Préfet, D.D.T.M. , Conseil départemental , Chambre de Commerce (C.C.I.M.P.) Chambre d'Agriculture, et le C.I.Q. de Venelles

8 Réponses de la Métropole au P.V. de synthèse

La métropole a répondu au P.V. de synthèse par L.R.A.R. du 13 août 2019, la réponse complète figure en annexe 2.

Après avoir rappelé les objectifs de cette modification et la synthèse établie par mes soins la métropole détaille point par point les réponses aux 11 requêtes enregistrées. , en apportant les précisions lorsqu'elles se justifient .

Sans détailler les cas particuliers on peut retenir que les réponses portent sur un plan strictement réglementaire. Les réponses apportées aux réserves contenues dans les questions de MM PELOPONESE , DEBANT, DAVIN, COMBE, BAJOLLE , et CRESPI sont donc précises sur l'organisation des procédures et leur portée :

« La modification est une modification opposable aujourd'hui sur des points précis .Elle ne porte sur rien d'autre, et ne préjuge pas du devenir des différentes procédures conduites en parallèle, comme le code de l'urbanisme le permet. La révision générale en cours porte sur l'intégralité du PLU opposable aujourd'hui , mais cette révision n'est pas l'objet de cette enquête publique »

Détail des réponses individuelles :

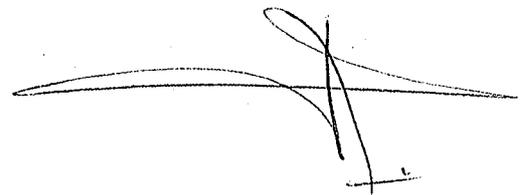
date	Nom	Réponse du maître d'ouvrage
5/07	Y.PELOPO NESE	La modification est une modification du PLU <u>opposable</u> aujourd'hui, sur des points précis <u>exhaustivement énoncés</u> dans l'objet de la modification. Elle ne porte sur rien d'autre, et ne présume pas du devenir des différentes procédures conduites en parallèle, comme le code de l'urbanisme le permet. La révision générale en cours porte sur <u>l'intégralité</u> du PLU opposable aujourd'hui, mais cette révision n'est pas l'objet de cette enquête publique.
5/07	A.LIOTTA	Le pool house est réalisable par principe mais constitue effectivement de l'emprise au sol, donc il doit en rester de réalisable sur la parcelle, et est soumis aux règles de prospects.
9/07	F.DEBANT	La modification est une modification du PLU <u>opposable</u> aujourd'hui, sur des points précis <u>exhaustivement énoncés</u> dans l'objet de la modification. Le quartier des Faurys ne fait pas partie des points mis à l'enquête. Son devenir sera traité dans le cadre de la révision générale en cours, non remise en cause par la modification n°3.
12/0 7	A.CRESPI	Le quartier des Figueirasses ne fait pas partie des points mis à l'enquête. Son devenir sera traité dans le cadre de la révision générale en cours.
12/0 7	A.DAVIN	La modification est une modification du PLU <u>opposable</u> aujourd'hui, sur des points précis <u>exhaustivement énoncés</u> dans l'objet de la modification. Les présentes remarques ne portent sur aucun point soumis à cette enquête publique.
12/0 7	Mme SOYER	RAS
12/0 7	L.COMBE	La modification est une modification du PLU <u>opposable</u> aujourd'hui, sur des points précis <u>exhaustivement énoncés</u> dans l'objet de la modification. L'OAP Madeleine Bonnaud ne fait pas partie des points soumis à cette enquête publique.
24/0 7	R.BAJOLLE	La modification est une modification du PLU <u>opposable</u> aujourd'hui, sur des points précis <u>exhaustivement énoncés</u> dans l'objet de la

		modification. Le quartier du Barry ne fait pas partie des points soumis à cette enquête publique.
24/07	P.MICHAIL LE	RAS
01/08	Anonyme	RAS
05/08	M.CHIAD OGIRALD	RAS
05/08	V.MEALLIE R	RAS et la rue de la Reille ne fait pas partie des points soumis à cette enquête publique.

9 Analyse et conclusions du commissaire enquêteur

L'ensemble des demandes et requêtes exprimées ont obtenu des réponses précises et motivées. Les réponses apportées par la métropole à propos des inquiétudes sur le devenir urbanistique des terrains situés dans les O .A.P. Les FAURYS, les FIGUEIRASSES, et Madeleine BONNAUD sont juridiquement fondées. Cependant il me semble que l'incertitude qui dure depuis près de 2 années sur ces zones, du fait de la lenteur de la procédure de révision générale, mérite un peu de pédagogie et de considération. En conséquence je recommande que la Municipalité et la Métropole prennent un engagement sur un calendrier de mise en œuvre de cette procédure de révision générale, qui devrait se réaliser au plus tard en 2020. De son côté le P.L.U.i du pays d'Aix est en cours de préparation et il serait paradoxal que les procédures se succèdent avec peu de délais. Mes conclusions et avis motivés feront l'objet d'un document séparé conformément à la réglementation.

Fait à AIX EN PROVENCE le 4 SEPTEMBRE 2019



J.C.REBOULIN commissaire enquêteur

P.J. :

Jean Claude REBOULIN commissaire enquêteur
AIX EN PROVENCE le 4 SEPTEMBRE 2019

P.J. 1 lexique -glossaire

C.A.U.E.=Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

C.C.I.M.P. =Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence

C.R.A.U.P.=Cahier de Recommandations Architecturales Urbaines et Paysagères

C.I.Q. =Comité d'Intérêt de Quartier

-D.D.T.M. =Direction Départementale des Territoires et de la Mer

-Loi MAPTAM = loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, loi du 27 janvier 2014

-P.L.U. = plan local d'urbanisme

-P.L.U.i = plan local d'urbanisme intercommunal

-P.P.A. = personnes publiques associées à l'enquête

P.J. = pièces jointes

P .J. 2 PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Enquête Publique concernant la Modification n° 3 du PLU de VENELLES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Référence :

-décision du Tribunal Administratif

N° E19000077 /13 du 5 juin 2019

-arrêté de la METROPOLE AIX MARSEILLE

N° 19-CT2-025 du 17 juin 2019

Le présent PV de synthèse, établi dans les conditions de l'art. R123-18 du code de l'environnement, est destiné à être remis par le commissaire enquêteur à la Métropole Aix-Marseille, dans la huitaine de la clôture de l'enquête.

A Déroulement de l'enquête

Après une réunion de présentation et mise au point tenue en mairie le 1 juillet, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions **du 5 JUILLET 2019 au 5 AOUT 2019 inclus**.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

-en la **Mairie de VENELLES**, service de l'urbanisme

De 08 heures à 12 heures et de 13 h à 17 h.

-A l'adresse : : <https://registre-numerique.fr/venelles-plu-m3-ep/>

-en outre le dossier était consultable sur le site du conseil de territoire :

<http://www.agglo-paysdaix.fr/>

Les permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en la mairie de VENELLES :

- Vendredi 5 juillet de 09 h à 12 h
- Vendredi 12 juillet de 09 h à 12 h
- Mercredi 24 juillet de 14 h à 17 h
- Jeudi 01 aout de 09 h à 12 h
- Lundi 05 aout de 14 h à 17 h
- **Soit au total 5 permanences sur 31 jours**

Le public pouvait également s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête :

- par correspondance en adressant leurs observations au commissaire enquêteur à la Mairie de Venelles siège de l'enquête,

- par courriel à l'adresse mise en place par la métropole =
venelles-plu-m3-ep@registre-numerique.fr

- sur le registre numérique :

<https://www.registre-numerique.fr/venelles-plu-m3-ep/>

B Analyse des observations reçues

On constate que cette enquête qui portait sur une douzaine de points a peu mobilisé ; Aucun des PPA consulté n'a donné de réponse dans le délai qui leur était imparti. Seulement une dizaine de personnes sont venues consulter les documents et demander des précisions et 1 s'est exprimée sur le registre numérique.

Au global ce sont donc 11 requêtes et 1 demande de renseignement sans inscription au registre qui ont été enregistrées, vous trouverez ci-après la liste complète et le résumé des demande .On peut classer ces requêtes en 3 grandes catégories :

1- Les satisfécits, au nombre de 5:

- ils sont 2 à apprécier la mesure qui permet de ne pas comptabiliser la surface d'une piscine dans la surface constructible,
- et ils sont 3 à donner un avis globalement favorable aux modifications proposées à cette enquête

2- Les satisfaits-**mais**, au nombre de 4 : ils constatent que la modification prévue à cette enquête maintien des zonages constructibles prévues au PLU initial et souhaitent que ceux-ci soient maintenue dans l'avenir, en particulier lors de la révision générale en cours. Les terrains concernés sont situés dans l'AOP des FAURYS, l'OAP Madeleine BONNAUD ou encore les FIGUEYRASSES. Certains souhaitent des explications du fait des informations contradictoires obtenues .Il n'est pas aisé d'expliquer que cette modification , n'est qu'un petit ajustement en l'attente de la procédure de révision générale lancée depuis 2 ans et non encore aboutie . L'imbrication des 2 procédures est en effet source d'incompréhension, voire dans certains cas de confusion ; parfois le document graphique contenu dans le dossier de la présente enquête semble contradictoire avec les informations obtenues lors de demande de permis de construire. Un effort de pédagogie et de clarification semble souhaitable.

3 Les regrets, au nombre de 2. Ils portent sur des sujets qui ne concernent pas le cadre de la présente enquête : constructibilité du quartier BARRY, corrections d'erreurs de zone inondable – non précisées - et largeur des chemins non définis.

Par ailleurs une visite ne s'est pas traduite par une remarque sur le registre au bénéfice des explications données.

Fait le 7 aout 2019

J.C.REBOULIN commissaire enquêteur

Liste des requêtes déposées

date	c	o	Nom	Résumé de la requête
5/07	2	R	Y.PELOPONESE	Souhaite que le classement présenté soit maintenu dans la révision générale en cours
5/07	1	R	A.LIOTTA	Satisfait de la possibilité de faire une piscine mais regrette de ne pouvoir réaliser un pool-house
9/07	2	e	F.DEBANT	Demande confirmation du maintien des dispositions du PLU sur la zone des FAURYS dans le cadre de cette enquête et demande des précisions sur son devenir dans le cadre de la révision générale en cours.
12/07	2	R	A.CRESPI	Espère que les dispositions concernant les FIGUEYRASSES seront maintenues dans la révision.
12/07	3	R	A.DAVIN	Regrette que des erreurs –non spécifiées- n'aient pas été corrigées sur le périmètre inondable, ainsi que l'absence d'élargissement de chemins non précisés
12/07	1	R	Mme SOYER	Satisfaite de la possibilité de sortir la surface de la piscine de la surface constructible
12/07	2	R	L.COMBE	Attends des précisions sur l'O.A.P. Madeleine BONNAUD
24/07	3	C	R.BAJOLLE	Regrette que le quartier BARRY ne soit pas concerné par la présente enquête, et souhaite, documents à l'appui, qu'il soit rendu constructible.
24/07	1	R	P.MICHAILLE	Pas de remarques particulières
01/08	-		Anonyme	demande de renseignement sans requête particulière
05/08	1	R	M.CHIADOGIRALD	Favorable aux dispositions contenues dans la modification, en particulier piscines, limites séparatives et zone inondable
05/08	1	R	V.MEALLIER	Satisfaite des informations obtenues en particulier piscine, et souhaite des informations complémentaires sur le statut de la voie de la Reille

Légende :

Colonne 2= catégorie de réponse

Colonne 3 =support : R= registre, C= courrier, e = registre dématérialisé

PJ 3 réponse de la Métropole



COMMUNE DE VENELLES MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ENQUÊTE PUBLIQUE

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

I. PREAMBULE :

Conformément à l'arrêté du Président du Territoire du Pays d'Aix n°19-CT2-025 du 25 juin 2019, le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Venelles a été soumis à enquête publique du 5 juillet 2019 au 5 août 2019.

Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLU de Venelles sont les suivants :

- ✓ La correction d'une erreur de texte dans les dispositions particulières de la zone « 1AU » du règlement,
- ✓ La correction d'une erreur de texte dans les dispositions particulières de la zone « 2AU » du règlement,
- ✓ La correction d'une erreur de texte dans le caractère et la vocation de la zone « UC » du règlement,
- ✓ La correction d'une erreur matérielle dans les modalités d'application du règlement (Titre V), au regard de la hauteur et du retrait par rapport aux limites séparatives,
- ✓ La suppression de l'équipement hôtelier figurant dans les équipements de l'OAP « Michelons » au regard de la vocation de la zone,
- ✓ La modification du règlement des zones inondables (article 12) présent dans les dispositions générales du règlement,
- ✓ La modification des règles de calcul de l'emprise au sol par rapport aux piscines présentes dans l'article 6 des modalités d'applications du règlement (Titre V),
- ✓ La précision des modalités d'applications du règlement (Titre V) relative au retrait par rapport aux limites séparatives (article 5),
- ✓ La précision des règles d'implantation des locaux annexes de types boîtes à lettres, local à ordures ménagères, ... par rapport aux voies d'accès à l'article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU,
- ✓ L'intégration du projet de Métro-express métropolitain dans les pièces de l'OAP « Allée des 4 Tours »,
- ✓ La précision des règles relatives aux clôtures en limite d'emprise publique et de voie à l'article 10 de la zone UD,

La commune souhaite par ailleurs modifier localement le plan de zonage sur 2 secteurs porteurs d'enjeux pour le développement de Venelles :

- ✓ L'évolution partielle du zonage UD2 en UD1 de l'îlot de l'Eglise,
- ✓ L'évolution partielle du zonage 1AUa en UD1 sur l'OAP des « Michelons » au regard des modifications apportées ci-avant, impactant l'OAP et le règlement de la zone 1AU.

Enfin, faisant suite à l'élaboration du cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères (CRAUP) sur la commune, il est demandé à ce que cet outil d'accompagnement des porteurs de projets soit intégré aux annexes du PLU suite à la procédure de modification.

Jean Claude REBOULIN commissaire enquêteur
AIX EN PROVENCE le 4 SEPTEMBRE 2019

II. REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Dans son procès-verbal en date du 7 août 2019, Monsieur Jean-Claude REBOULIN, relève que :

- Aucun des PPA consulté n'a donné de réponse dans le délai qui leur était imparti.
- Seulement une dizaine de personnes sont venues consulter les documents et demander des précisions.
- 1 personne s'est exprimée sur le registre numérique.

Au global ce sont donc 11 requêtes et 1 demande de renseignements sans inscription au registre qui ont été enregistrées.

Le commissaire enquêteur a classé ces requêtes en 3 grandes catégories :

1. Les satisfécits, au nombre de 5:

- ils sont 2 à apprécier la mesure qui permet de ne pas comptabiliser la surface d'une piscine dans la surface constructible.
- ils sont 3 à donner un avis globalement favorable aux modifications proposées à cette enquête.

2. Les satisfaits-**mais**, au nombre de 4 :

- ils constatent que la modification prévue à cette enquête maintien des zonages constructibles prévues au PLU initial et souhaitent que ceux-ci soient maintenue dans l'avenir, en particulier lors de la révision générale en cours. Les terrains concernés sont situés dans l'AOP des FAURYS, l'OAP Madeleine BONNAUD ou encore les FIGUEYRASSES. Certains souhaitent des explications du fait des informations contradictoires obtenues. Il n'est pas aisé d'expliquer que cette modification, n'est qu'un petit ajustement en l'attente de la procédure de révision générale lancée depuis 2 ans et non encore aboutie. L'imbrication des 2 procédures est en effet source d'incompréhension, voire dans certains cas de confusion ; parfois le document graphique contenu dans le dossier de la présente enquête semble contradictoire avec les informations obtenues lors de demande de permis de construire. Un effort de pédagogie et de clarification semble souhaitable.

3. Les regrets, au nombre de 2 :

- Ils portent sur des sujets qui ne concernent pas le cadre de la présente enquête : constructibilité du quartier BARRY, corrections d'erreurs de zone inondable – non précisées - et largeur des chemins non définis.

Par ailleurs une visite ne s'est pas traduite par une remarque sur le registre au bénéfice des explications données.

Liste des requêtes déposées :

catégorie	support	Nom	Résumé de la requête	Réponse du maître d'ouvrage
2	R	Y.PELOPONESE	Souhaite que le classement présenté soit maintenu dans la révision générale en cours	La modification est une modification du PLU opposable aujourd'hui, sur des points précis exhaustivement énoncés dans l'objet de la modification. Elle ne porte sur rien d'autre, et ne présume pas du devenir des différentes procédures conduites en parallèle, comme le code de l'urbanisme le permet. La révision générale en cours porte sur l'intégralité du PLU opposable aujourd'hui, mais cette révision n'est pas l'objet de cette enquête publique.
1	R	A.LIOTTA	Satisfait de la possibilité de faire une piscine mais regrette de ne pouvoir réaliser un pool-house	Le pool house est réalisable sur la parcelle, et est soumis aux règles de prospects.
2	e	F.DEBANT	Demande confirmation du maintien des dispositions du PLU sur la zone des FAURYS dans le cadre de cette enquête et demande des précisions sur son devenir dans le cadre de la révision générale en cours.	La modification est une modification du PLU opposable aujourd'hui, sur des points précis exhaustivement énoncés dans l'objet de la modification. Le quartier des Faurys ne fait pas partie des points mis à l'enquête. Son devenir sera traité dans le cadre de la révision générale en cours, non remise en cause par la modification n°3.
2	R	A.CRESPI	Espère que les dispositions concernant les FIGUEIRASSES seront maintenues dans la révision.	Le quartier des Figueirasses ne fait pas partie des points mis à l'enquête. Son devenir sera traité dans le cadre de la révision générale en cours.
3	R	A.DAVIN	Regrette que des erreurs -non spécifiées- n'aient pas été corrigées sur le périmètre inondable, ainsi que l'absence d'élargissement de chemins non précisés	La modification est une modification du PLU opposable aujourd'hui, sur des points précis exhaustivement énoncés dans l'objet de la modification. Les présentes remarques ne portent sur aucun point soumis à cette enquête publique.
1	R	Mme SOYER	Satisfait de la possibilité de sortir la surface de la piscine de la surface constructible	RAS
2	R	L.COMBE	Attends des précisions sur l'O.A.P. Madeleine BONNAUD	La modification est une modification du PLU opposable aujourd'hui, sur des points précis exhaustivement énoncés dans l'objet de la modification. L'OAP Madeleine Bonnaud ne fait pas partie des points soumis à cette enquête publique.
3	C	R.BAIOLLE	Regrette que le quartier BARRY ne soit pas concerné par la présente enquête, et souhaite, documents à l'appui, qu'il soit rendu constructible.	La modification est une modification du PLU opposable aujourd'hui, sur des points précis exhaustivement énoncés dans l'objet de la modification. Le quartier du Barry ne fait pas partie des points soumis à cette enquête publique.
1	R	P.MICHAILLE	Pas de remarques particulières	RAS
1	R	Anonyme	demande de renseignement sans requête particulière	RAS
1	R	M.CHIADOGIRALD	Favorable aux dispositions contenues dans la modification, en particulier piscines, limites séparatives et zone inondable	RAS
1	R	V.MEALLIER	Satisfait des informations obtenues en particulier piscine, et souhaite des informations complémentaires sur le statut de la voie de la Reille	RAS et la rue de la Reille ne fait pas partie des points soumis à cette enquête publique.

Légende :

1 : date	Colonne 2 : catégorie de réponse	Colonne 3 : support : R= registre C= courrier e = registre dématérialisé	Colonne 4 = réponse du maître d'ouvrage
----------	----------------------------------	---	---

P.J. 4 justificatifs publications dans la presse locale La Provence et la marseillaise le 20 juin :

www.marsa.fr Jeudi 20 Juin 2019
Publié à Paris par ANH de Marseille le Préfet du Nord-Est

MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE PROVENCE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VENEZIE

Par arrêté n°121272025 en date du 17 juin 2019, Madame le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix a autorisé l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venetie, ayant pour objet :

- La correction d'une erreur de texte dans les dispositions particulières de la zone - 1AU - du logement,
- La correction d'une erreur de texte dans les dispositions particulières de la zone - 2AU - du logement,
- La correction d'une erreur de texte dans la cartographie et la vocation de la zone - UC - du logement,
- La correction d'une erreur matérielle dans les modalités d'application du règlement (Titre V), au regard de la hauteur et du retrait par rapport aux limites des zones.
- La modification de l'équipement mobilier autorisé dans les équipements de COAP « Michetons » au regard de la vocation de la zone,
- La modification du règlement des zones inondables (article 22) présent dans les dispositions générales du règlement.
- La modification des règles de calcul de l'empreinte au sol (par rapport aux parkings prévus dans l'article 6 des modalités d'application du règlement (Titre V),
- La précision des modalités d'application du règlement (Titre V) relative au retrait par rapport aux limites séparatives (article 2),
- La précision des règles d'implantation des locaux annexes de types boîtes à lettres, local à déchets ménagers... par rapport aux zones d'arrêt à l'article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE et 1AU),
- L'intégration du projet de Métropole marseillaise dans les zones de COAP « Aire des 4 tours ».
- La précision des règles relatives aux clôtures en limite d'espaces publics et de voirie à l'article 33 de la zone UD,
- L'adoption partielle du zonage UC2 en UD1 de l'actuel PLU,
- L'adoption partielle du zonage 1AU en UD1 sur l'actuel PLU « Michetons » au regard des modifications apportées à l'arrêté portant COAP et le règlement de la zone 1AU.

L'objet du CRAUP dans les annexes du PLU

L'enquête publique se déroulera du 05 juin 2019 à 09h00 au 05 août 2019 à 17h00 soit pendant 30 jours consécutifs.

A cet effet, a été désigné par arrêté n°1300007713 de Madame la Présidente de Tribunal Administratif de Marseille en date du 05 juin 2019, Monsieur Jean-Claude REBOULIN en qualité de commissaire enquêteur.

La Métropole Aix-Marseille Provence - Le Pharo, 58 boulevard Lyon, 13007 MARSEILLE - représentée par sa Présidente, Madame Marina VASSAL, est le maître d'ouvrage responsable de la modification n°7 du PLU de la commune de Venetie.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi que tous les documents administratifs de l'état, ainsi que les réponses d'enquête à toutes les questions, sont déposés et disponibles, ainsi que les réponses d'enquête à toutes les questions, sont déposés et disponibles au siège de l'enquête publique, ainsi qu'à la Mairie de Venetie - Service de l'Urbanisme - Place Marie Trucy - 13770 Venetie, les LUNDI, MARDI, MERCREDI, JEUDI et VENDREDI de 09h00 à 17h00 et de 13h00 à 17h00 tous jours (sauf les 04 42 92 42 61).

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site www.marsa.fr rubrique « Événements » ou sur le site www.marsa.fr rubrique « Événements ».

La commission enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales au siège de l'enquête aux dates et heures suivantes :

- Le vendredi 05 juillet 2019 de 09h00 à 17h00 ;
- Le vendredi 12 juillet 2019 de 09h00 à 17h00 ;
- Le mercredi 24 juillet 2019 de 14h00 à 17h00 ;
- Le jeudi 01 août 2019 de 09h00 à 17h00 ;
- Le jeudi 05 août 2019 de 14h00 à 17h00 ;

Jean Claude REBOULIN commissaire enquêteur
AIX EN PROVENCE le 4 SEPTEMBRE 2019

Le 8 juillet :

ANNONCES LEGALES

VENTES AUX ENCHERES

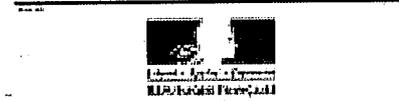
Vente aux enchères publiques
Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

VIE DES SOCIETES

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

ANNONCES LEGALES



AVIS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

ANNONCES LEGALES

M. J. B.
M. J. B.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

AVIS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

APPEL D'OFFRES

AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

Le samedi 10 juillet 2019 à 14h00
M. J. B.
M. J. B.

P.J.5 certificats d'affichage :



R E P U B L I Q U E F R A N C A I S E

Venelles, le 8 août 2019

URBANISME
04 42 54 93 15

AMMSUBBMM
Affichage avis d'enquête publique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Arnaud MERCIER, Maire de la commune de Venelles, certifie

Que l'avis d'enquête publique concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Venelles a été affiché à compter du 20 juin 2019 et ce jusqu'au 6 août 2019.

Ce présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit

Pour le Maire, Arnaud MERCIER,
Vice-Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix,
L'adjointe déléguée à l'urbanisme,



Marjo SEDANO

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire
du Pays d'Aix

Aix-en-Provence, le 06 AOUT 2019

Direction Générale des Services
Secrétariat Général
Cellule Assemblées
19_CA_061.000

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Nous, soussigné, Maryse JOISSAINS MASINI, Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, certifions que le document :

ARRÊTÉ N°19_CT2_025

Organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Venelles

a été affiché sous le porche du siège du Territoire du Pays d'Aix, Hôtel de Boudès, 8, Places Jeanne d'Arc à Aix-en-Provence du 17 juin 2019 au 5 août 2019 inclus.

Pour faire et valoir ce que de droit :

Pour le Président et par délégation
(Article de l'arrêté 2011-155 du 11/11/2011)

Marc BERARD