

**DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**DU 25 AVRIL 2022 au 25 MAI 2022**

**Arrêté de Monsieur le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix  
n°22\_CT2\_018 du 05 avril 2022**

### **REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENELLES**

## **RAPPORT**

**Commissaire Enquêteur : Dominique CHEVEREAU**

**Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille  
N°E22000012/13 du 1 avril 2022**

## SOMMAIRE

|                                                                    |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. GENERALITES                                                     | page 3  |
| 1.1. Cadre général du projet                                       |         |
| 1.2. Objet de l'enquête                                            |         |
| 1.3. Cadre juridique de l'enquête                                  |         |
| 1.4. Présentation du projet                                        |         |
| 1.5. Liste des pièces présentes dans le dossier                    |         |
| 2. ORGANISATION DE L'ENQUETE                                       | page 5  |
| 2.1. Désignation du commissaire enquêteur                          |         |
| 2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête                                |         |
| 2.3. Réunions préparatoires                                        |         |
| 2.4. Mesures de publicité                                          |         |
| 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE                                        | page 6  |
| 4. SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET PPC                                | page 7  |
| 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS                                        | page 11 |
| 6. REMISE du RAPPORT et des CONCLUSIONS à L'AUTORITE ORGANISATRICE |         |

## PIECES JOINTES

- PJ 1- Décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille de désignation du commissaire enquêteur,
- PJ 2- Charte du Tutorat et acceptation du maitre d'ouvrage,
- PJ 3- Arrêté de Monsieur le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix d'ouverture de l'enquête publique,
- PJ 4- Publicité de l'enquête : Avis d'enquête, parutions dans les journaux,
- PJ 5- Certificat d'affichage de la mairie,
- PJ 6- Procès-verbal de synthèse des observations du public,
- PJ 7- Réponse du Maître d'Ouvrage aux observations des Personnes Publiques Associées et des personnes publiques consultées,
- PJ 8- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage aux observations du public,

## **1. GENERALITES**

### **1.1. Cadre général du projet**

Venelles est une commune de 8406 habitants (source INSEE 2018) membre du territoire du pays d'Aix en Provence (36 communes 414756 habitants) au sein de la métropole Aix Marseille Provence (92 communes 1,8 million d'habitants).

Par délibération D2016-139AT en date du 11 juillet 2016, le conseil municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme, puis par délibération D2017-166AT du 19 décembre 2017 tiré le bilan de la concertation et arrêté son projet de PLU.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de PLU et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires, aussi par délibération URB 008-3565/18/CM du 15 février 2018, le conseil de la Métropole a confirmé la poursuite de la procédure de révision générale du PLU de Venelles.

Suite à des modifications approuvées par la commune, comme le permet le code de l'urbanisme, la concertation publique a repris du 7 décembre 2020 au 7 mai 2021.

Enfin par délibération en date du 4 juin 2021 le conseil de la Métropole a arrêté à nouveau le projet de révision générale du PLU de Venelles et dressé le bilan de la concertation.

### **1.2. Objet de l'enquête**

Ce projet de révision générale a pour objet :

- Adapter le document d'urbanisme afin d'accompagner et maîtriser la croissance démographique, tout en économisant l'espace,
- Préserver, développer, voire diversifier l'emploi sur la commune,
- Développer l'urbanisation de façon maîtrisée et harmonieuse par la densification du tissu urbain, tout en maîtrisant les emprises au sol et les hauteurs, dans le respect de l'existant, sans bouleverser le patrimoine naturel de Venelles et en tenant compte d'une évolution budgétairement et techniquement soutenable des infrastructures et bâtiments publics,
- Faciliter les déplacements sur le territoire,
- Préserver les espaces sensibles et réorganiser une trame verte et bleue dans le tissu urbain lors de son renouvellement.

Cette enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations, propositions et contrepropositions, sur le projet présenté afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à la décision relative à son approbation.

### **1.3. Cadre juridique de l'enquête publique**

Cette enquête est soumise aux dispositions des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement et L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 du code de l'urbanisme.

Le maître d'ouvrage responsable de la révision générale de ce PLU, objet de l'enquête publique est la Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par sa Présidente.

L'autorité organisatrice de cette enquête est le Territoire du Pays d'Aix représenté par son Président.

#### **1.4. Présentation du projet**

Les principales caractéristiques de la révision générale du PLU de Venelles sont présentées :

- Dans le projet d'aménagement et de développement durable, qui prévoit un développement quantitatif maîtrisé sous certaines conditions.
- Dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles au nombre de 9 et thématiques au nombre de 3 (pôle gare, secteur nord, modes doux). Les OAP sectorielles précisent chacune le nombre de logements, y compris logements sociaux, qui y sont prévus.
- Dans un règlement qui zone par zone précise ce qui est possible ou non, ainsi que les dispositions spécifiques liées aux risques incendie, feux de forêt...

Le bilan de l'évolution des superficies des zones s'établit ainsi :

Les zones urbaines augmentent de 0,21 ha soit 0,07 %

Les zones à urbaniser augmentent de 15,35 ha soit 22,85%

Les zones agricoles restent stables

Les zones naturelles diminuent de 15,56 ha soit 1,43%

Le PLU de Venelles se doit de respecter les documents supra communaux :

La directive Territoriale d'Aménagement (DTA) approuvé le 10 mai 2007,

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019,

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Pays d'Aix (SCoT) approuvé le 17 décembre 2015.

#### **1.5. Liste des pièces présentes dans le dossier**

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Un rapport de présentation, composé de 5 parties :
  - o diagnostic,
  - o état initial de l'environnement,
  - o explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement et le zonage,
  - o incidences du PLU sur l'environnement et mesures,
  - o critères d'analyse,
- Un PADD (Projet d'aménagement et de développement durable),
- Un règlement écrit et graphique,
- Des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation),
- Une liste des emplacements réservés,
- Des annexes :
  - o Servitudes d'utilité publique,
  - o Droit de préemption et zone d'aménagement différé,
  - o Zone d'aménagement concerté,
  - o Plan d'aménagement d'ensemble
  - o Voies bruyantes,
  - o Exposition au plomb,
  - o Régime forestier,
  - o Annexes sanitaires (déchets, eau potable, eaux pluviales, eaux usées)
  - o Risques (aléa incendie, aléa inondation, plan de prévention des risques retrait-gonflement des argiles),

- Plan de prévention des risques séisme,
- Règlement local de publicité,
- Archéologie,
- Diagnostic patrimonial,
- Espaces naturels sensibles,
- Plan de déplacements,
- Cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères,
- Obligation légale de débroussaillage,
- Périmètre d'étude de la zone d'activité,
- Périmètre de projet urbain partenarial,
- Les avis des personnes publiques associées ainsi que la réponse du MO à l'avis de la MRAE,
- Une note afférente à l'enquête publique,
- Les avis publiés dans la presse.

Ce dossier est complet et comprends les pièces nécessaires pour sa mise à l'enquête publique.

## **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

A la demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la présidente du tribunal administratif de Marseille a désigné un commissaire enquêteur (décision n°E22000012/13 du 1<sup>er</sup> avril 2022) M. Dominique CHEVEREAU. (pièce jointe n°1)

Dans le cadre de la charte du tutorat des nouveaux commissaires enquêteur et avec l'accord du maître d'ouvrage, M Marc SVETCHINE a participé, sans y prendre part, à toutes les phases de cette enquête publique. (pièce jointe n°2)

### **2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête**

L'arrêté d'ouverture de l'enquête, a été pris le 5 avril 2022 par le Président du Territoire d'Aix (pièce jointe n°3).

Il prévoit la tenue de permanences au siège de l'enquête, en mairie de Venelles, service urbanisme, les :

Lundi 25 avril de 8h30 à 12h,

Mardi 3 mai de 14h à 17h,

Jeudi 12 mai de 8h30 à 12h,

Samedi 14 mai de 8h30 à 12h,

Vendredi 20 mai de 14h à 17h,

Mercredi 25 mai de 14h à 17h.

Le public peut consigner ses observations, propositions :

Sur le registre papier ouvert au siège de l'enquête en mairie de Venelles

Par courrier postal

Par courriel sur le registre numérique

Sur le registre dématérialisé

Par écrit ou oral auprès du commissaire enquêteur lors des permanences

### **2.3. Réunions préparatoires**

Une réunion a eu lieu le 6 avril entre le commissaire enquêteur et M. Ballivet représentant l'autorité organisatrice et le maître d'ouvrage et M. Jean Baptiste Bouzid directeur de l'urbanisme à la mairie de Venelles. Cette réunion a permis de présenter le PLU, son historique, son contenu, d'organiser les permanences, d'organiser le lien entre les permanences et le registre numérique, de s'assurer que l'affichage au sein de la commune est suffisant.

Une seconde réunion a eu lieu le 20 avril avec M. Bouzid, consacrée essentiellement à la visite du territoire communal. Visualisation des secteurs des OAP et des zones qui ont fait l'objet de débats lors de la phase de concertation préalable.

Une réunion a également eu lieu le 25 avril avec M le Maire de Venelles M Mercier, en présence de M Sanmartin le directeur général des services, qui a permis à M le Maire d'exposer les raisons et les choix qui ont conduit au PLU révisé actuellement mis à l'enquête publique.

### **2.4. Mesures de publicité**

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Venelles, dans plusieurs endroits de la commune et sur un panneau d'affichage lumineux (pièce jointe n°4). Cet affichage a été attesté par M le Maire (pièce jointe n°5).

Les habitants abonnés à un service d'information par mail de la mairie ont reçu une information concernant cette enquête.

L'enquête et ses modalités sont affichées sur le site internet de la mairie.

Un affichage a été également fait au siège du territoire du pays d'Aix.

L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux régionaux, La Provence et la Marseillaise les 8 et 27 avril (pièce jointe n°4).

Ces mesures sont suffisantes pour assurer la publicité de cette enquête.

## **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Toutes les permanences prévues se sont déroulées et il n'y a aucun incident à signaler.

Le dossier mis à disposition du public au siège de l'enquête a été paraphé le 25 avril par le commissaire enquêteur.

Le dossier numérisé est resté en ligne sur le site du « registre dématérialisé » durant toute la durée de l'enquête.

L'analyse des observations fait ressortir le décompte suivant :

- Nombre de personnes (ou groupe d'un même quartier ou de la même famille) ayant rencontré le commissaire enquêteur : 50
- Observations exprimées sur le registre : 17
- Observations exprimées par courrier : 30 dont deux pétitions ayant recueillies chacune plus de 150 signatures,
- Observations exprimées sur le registre dématérialisé : 26
- Observations orales non confirmées par écrit : 3

Il faut noter que 80% des courriers ou observations déposées sur le registre dématérialisé, l'ont été après un entretien avec le commissaire enquêteur lors d'une permanence. Le volume et la complexité de ce type de dossier nécessite souvent un échange et des précisions avant de formuler une question ou une observation.

L'affluence et la nécessité de recevoir toute personne qui se présente durant les horaires des permanences a entraîné une prolongation de la permanence au-delà de l'horaire prévu à deux reprises.

L'analyse du site du registre dématérialisé est aussi un indicateur sur l'intérêt porté à cette enquête par le public :

Nombre de visiteur : 214

Nombre de pages consultées : 901

Nombre de documents téléchargés : 709

La clôture de l'enquête, fermeture du registre, a eu lieu le 25 mai à 17h, par le commissaire enquêteur, parallèlement l'accès au site « registre numérique » a été fermé.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au MO le 31 mai. (pièce jointe n°6)

#### **4. Synthèse des avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées**

Avis reçus et inclus dans le dossier mis à l'enquête.

Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la réponse du MO.

M le Préfet des Bouches du Rhône-DDTM,

L'Agence Régionale de Santé,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,

Le Département des Bouches du Rhône,

Le Service d'incendie et de secours des Bouches du Rhône,

La Chambre d'agriculture des Bouches du Rhône,

La Chambre de Commerce et d'Industrie,

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité,

La Région Provence Alpes Côte d'Azur,

La gendarmerie,

Le Comité d'Intérêt de Quartier de Venelles,

##### *La MRAE*

Constate qu'il n'y a pas une modération de la consommation d'espace pourtant prévue par la loi climat et résilience,

Il faut revoir l'application de la séquence « éviter réduire compenser » pour les secteurs Font Trompette, les Figueirasses, la Brianne et le Barry,

Analyser les incidences de l'urbanisation du secteur Font Trompette face au cumul de risques de ruissèlement et d'érosion hydrique,

Evaluer les incidences sur la santé humaine des populations exposées à la pollution atmosphérique et au bruit, au niveau des OAP Font Trompette, Le Barry, Verdon et Allée des quatre Tours.

Compléter l'OAP Font Trompette par la définition de principes d'aménagement paysager qualitatif à ce secteur localisé en entrée de ville.

Dans son *mémoire en réponse* (mis à disposition du public) le MO indique :

La production de logements dans les secteurs U et AU atteint 28 à 30 logt/ha.

La compatibilité SCoT-PLU résulte des « ambiances » produites et non d'un simple rapport quantitatif.

Les zones de projet permettent de satisfaire l'objectif de création de 1000-1100 logements.

La modération de consommation d'espace pourra supprimer des zones 2AU dans le cadre d'arbitrages intercommunaux lors de l'élaboration du PLUi.

La consommation d'espace pour l'OAP de Font Trompette repose essentiellement sur la ZAD dans ce secteur, mais l'OAP pourra être modifiée lors de la modification du PLU nécessaire avant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Concernant les habitats naturels, espèces et continuité écologiques, des précisions seront apportées lors des phases opérationnelles des différents projets.

L'évaluation des incidences Natura 2000 sera complétée.

Risque d'inondation, pollution atmosphérique, nuisances sonores, les études seront menées dans le cadre de la modification du PLU avant ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Assainissement collectif, un raccordement, via un poste de relevage, à la régie du Pays d'Aix est accordé.

Assainissement non collectif, les extensions d'habitation en zone N n'auront pas pour effet de créer de nouveaux logements et d'accueillir des habitants supplémentaires.

#### *M le Préfet des Bouches du Rhône*

Le projet de PLU, objet de la présente enquête publique, est compatible avec la DTA, n'est pas compatible avec le SRADDET car il ne respecte pas la modération de la consommation d'espace. La compatibilité avec le SCoT doit être renforcée en ce qui concerne la densité d'habitation trop faible qui doit être au moins de 30 logements à l'hectare et ne pas aggraver l'exposition de la population aux différents risques.

Afin de respecter la réduction de consommation d'espace prévu dans le SRADDET, M le Préfet demande de ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs comme le Barry, de ré étudier les périmètres des zones d'urbanisation futures dans les OAP »Figueirasses « « La Brianne » « Font Trompette » ou le hameau de l'Adret.

Augmenter les densités urbaines au sein des OAP au regard des objectifs du SCOT.

Manque de vision claire et qualitative des aménagements des OAP.

Non-respect des obligations en termes de nombre de logements sociaux prévus.

Compléter par des informations et des mises en cohérence concernant les risques terrestres et feux de forêt.

Se concentrer sur les projets à court terme, les zones AU fermées gagneraient à être traitées dans le PLUi à venir.

Dans son *mémoire en réponse* (pièce jointe n°7) le MO argumente sur tous les points soulevés et indique notamment :

Il y a 14 ha de zones 1AU aménageables à l'horizon 2030, au regard des quelque 30 hectares consommés sur la période précédente de 10 ans. La consommation d'espaces prévue au PLU est donc compatible avec le SRADDET.

Le rapport de compatibilité du PLU avec le SCoT résulte des « ambiances » produites et non d'un rapport quantitatif.

Concernant les limites d'urbanisation, le secteur de Font Trompette découle directement de la ZAD approuvée par arrêté préfectoral du 1er août 2007, qui prévoyait déjà d'urbaniser au-delà du corridor.

Le secteur du Barry est préexistant, le projet de PLU ne fait que prévoir une densification raisonnée pour permettre sa requalification (VRD, défendabilité, etc.).

Le secteur de la Brianne est dans la continuité de ces 2 secteurs.

Dans tous les cas les OAP du projet de PLU prévoient un recul par rapport au Torrent de Vauclaire pour préserver son corridor écologique.

Concernant la densification du tissu urbain, la modification n°2 du PLU l'indiquait, la loi ALUR permettait une densification excessive. La réduction mesurée des droits à construire permettait ainsi une densification raisonnable par rapport au PLU de 2016. La révision du PLU s'inscrit dans ces objectifs.

Le projet de PLU indique pour chaque secteur de projet la production de logements attendue et notamment de logements sociaux (1 011 à 1 089 logements dont 369 à 425 LLS, Cf. tableau page 271 du RP), ce qui démontre que le projet de PLU respecte les engagements de la commune dans le CMS (1 043 logements dont 406 LLS), qui prévoit la production de logements sociaux jusqu'en 2030 (la dernière ouverture à l'urbanisation programmée étant celle du secteur de Figueirasses).

Concernant le secteur des Faurys, le classement en EBC porte une orientation explicite de préservation de cet espace central, en crête, au sein de la zone.

Concernant les risques, dans la mesure du possible des compléments seront apportés.

Concernant le renvoi au PLUi, Les zones 2 et 3AU ne seront probablement pas ouvertes à l'urbanisation avant l'entrée en vigueur du PLUi.

#### *L'Agence Régionale de Santé*

L'ARS émet un avis défavorable sur le PLU, compte tenu de l'exposition de nouvelles populations, l'OAP du Verdon, à une pollution atmosphérique en provenance de l'autoroute A51.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique :

Si le secteur d'OAP « Verdon » fait partie intégrante de l'espace urbanisé communal (cf avis DDTM) ce périmètre d'aménagement futur n'est donc pas sujet à l'application des articles concernant le recul de la constructibilité par rapport aux grands axes routiers.

#### *La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,*

Avis favorable avec réserves. La CDPENAF demande de ne pas modifier le règlement des extensions d'habitations et de n'autoriser qu'une seule extension en zone A et N. Elle émet également un certain nombre de recommandations concernant la densité des logements et certaines OAP.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique :

Les 30% de SDP (surface de plancher) supplémentaires peuvent être réalisés pour au plus la moitié, dans un volume en extension (à l'identique du PLU de 2016) et pour au moins la moitié à l'intérieur des volumes existants.

Il ne sera donc possible d'aller au-delà de 15% de SDP que lorsque des surfaces dans des volumes existants pourront être transformées en SDP.

Il n'y a donc aucun impact supplémentaire sur la zone naturelle par rapport au PLU de 2016. En ce qui concerne les extensions, ces annexes n'organisent pas un mitage des zones agricoles et naturelles et ne contribuent pas à la création de nouveaux logements qui augmenteraient le nombre de personnes.

L'avis de la CDEPNAF du 29 septembre 2021 sera étudié et pris en compte.

*Le Département des Bouches du Rhône*

Avis favorable sous réserve d'observations concernant des emplacements réservés et des aménagements routiers. Le carrefour RD62f/RD556 n'est pas en capacité de supporter le développement de l'urbanisation dans ce secteur. Ce service fait aussi remarquer que l'emprise au sol des constructions en zones 1AUa1 et 1AUa2 est limitée à 10% ce qui est faible et ne réponds pas aux recommandations en matière de densité.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique :

La plupart des observations sera intégrée au PLU avant son approbation ou se rapprochera du Département pour en étudier la faisabilité.

*Le Service d'incendie et de secours des Bouches du Rhône,*

Ce service demande de compléter le règlement et fait une observation relative au risque d'incendie de forêt.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique :

Le complément du règlement peut être apporté et le classement demandé concernant le risque d'incendie de forêt peut être envisagé.

*La Chambre d'agriculture des Bouches du Rhône,*

Ce service émet un avis favorable, sous réserve de réduire significativement la surface des zones agricoles paysagères compte tenu de l'inconstructibilité desdites zones.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique :

Les zones agricoles paysagères ne sont pas rendues inconstructibles par la révision du PLU et n'empêchent pas la création d'exploitations. La constructibilité demeure identique, seule une condition d'implantation est introduite.

*La Chambre de commerce et d'industrie,*

La chambre émet un avis réservé sur la construction de 60 logements dans l'OAP « Verdon » et fait part de 4 recommandations concernant les logements de fonction, l'emprise au sol, l'interdiction de nouveaux commerces en UC2 et UD et étayer le rapport de présentation par des données chiffrées.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique :

Les recommandations pourront être intégrées ou étudiées. La vocation de l'OAP du Verdon doit être mieux justifiée.

*L'Institut National de l'Origine et de la Qualité,*

L'INAO n'émet aucune objection concernant l'OAP du Barry et la consommation de 15,5 ha de friches prévue dans l'extension de l'urbanisation de ce secteur.

*La Région Provence Alpes Côte d'Azur,* n'a pas émis d'avis.

*La gendarmerie,* a émis un avis favorable.

*Le Comité d'Intérêt de Quartier de Venelles,* souhaite un engagement de réalisation d'une piste cyclable sur la RD96 du sud au nord, être informé sur les conséquences de la suppression du passage à niveau 103 et souhaite également la réduction à 90 Km/h de la vitesse sur l'A51 entre Les Platanes et la sortie Venelles. Ce Comité émet également un certains nombres d'observations sur les OAP et les volumes de logements prévus.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique que des compléments seront apportés, que certains points soulevés ne relèvent pas du PLU comme la vitesse sur l'A51 et réponds aux observations sur les OAP.

## **5. Analyse des observations reçues**

Auparavant il convient de rappeler que ce PLU révisé a fait l'objet d'une concertation publique du 7 décembre 2020 au 7 mai 2021, dont les principales conclusions décrites lors du conseil métropolitain du 4 juin 2021 sont :

- OAP du Barry et de la Brianne, certains veulent ouvrir le secteur à l'urbanisation d'autres non,
- Quartier des Figueirasses les avis sont également partagés entre l'ouverture à l'urbanisation ou pas,
- Le secteur de Fontrompette où les riverains du hameau existant souhaitent le préserver alors que d'autres propriétaires demandent l'ouverture à la construction de leurs terrains,
- La crête et le secteur des Faurys que certains souhaitent préserver et d'autres bâtir,
- Des demandes ponctuelles de modifications réglementaires ou de zonage.

On retrouve ces tendances dans les observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Un classement par thème des observations a été fait dans le PV des observations cf. pièce jointe n°6.

Cette analyse montre que les thèmes principalement abordés sont (une personne pouvant aborder plusieurs thèmes) :

- Modification du zonage ou modification du règlement pour pouvoir construire,
- Modification du zonage ou mise en œuvre de protections pour conserver un cadre de vie agréable et ne pas avoir de constructions supplémentaires,
- Incompréhension devant certains espaces boisés classés ou espaces verts urbains,
- Demandes pour des extensions ou divisions de parcelles qui permettraient de densifier certaines zones avant d'en ouvrir d'autres à l'urbanisation,

A signaler

- Quelques questions très précises concernant des demandes d'éclaircissement du

règlement d'une zone.

La réponse du maître d'ouvrage dans son courrier du 10 juin (pièce jointe n°8), se répartit entre position négative ou positive par rapport à la demande, renvoi vers la réglementation lorsque celle-ci répond à l'interrogation, renvoi vers une autre structure administrative notamment communale.

Ci-après je m'attacherai à examiner les observations en les regroupant lorsqu'elles concernent le même secteur ou le même type de zonage.

#### *Non constructibilité chemin de Fontcuberte*

Ce point a fait l'objet de nombreuses observations et dépôt de pétition et peut se résumer en une demande de classer « inconstructible » les secteurs 3-1, 3-2 et 4 de l'OAP des Figueirasses et une demande de supprimer le projet de voie de contournement.

La suppression des secteurs 3-1, 3-2 et 4 est également une demande de la DDTM et réduira de 62 logements l'objectif en terme de production de logements dans cet OAP.

La suppression de ces secteurs a un impact sur la nécessité ou non de réaliser la voie de contournement.

A contrario, une demande de construire un lotissement dans cette zone a été déposée, mais le classement en 2AUa de ces terrains reporte à moyen terme sa faisabilité.

La suppression des secteurs 3-1, 3-2 et 4 est donc souhaitable dans l'immédiat et en conformité avec l'analyse des zones 2AU et 3AU que l'on verra ci-dessous.

#### *Prolongement du chemin du Barry vers la rue Eugene Bertrand*

Il semble nécessaire de rechercher un nouveau tracé et s'interroger sur l'intérêt à le réaliser, si les objectifs de logements dans les OAP La Brianne et le Barry sont réduits.

Comme l'indique le MO dans son mémoire en réponse « Le classement en 2 AU imposera une procédure d'ouverture à l'urbanisation soumise à enquête publique sur la base d'un projet global cohérent ». Le tracé annoncé n'est donc pas définitif.

#### *Justification, réduction des EBC et EVU*

Une dizaine d'observations concernent ces espaces boisés, car même si la parcelle est en zone U, la présence de ces EBC et EVU rendent difficilement constructibles voire inconstructibles les terrains. Les motifs (continuité écologique) qui ont conduit à leur mise en place ne sont pas clairement expliqués et d'après les habitants, ne correspondent pas à la réalité d'aujourd'hui, pas ou peu d'arbres par exemple.

Dans son mémoire en réponse le MO indique que la révision générale du PLU a reconduit les EVU existants sur le secteur et pour les EBV ceux-ci sont inscrits en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Mais sont-ils encore justifiés ?

Je pense qu'il est donc nécessaire de mieux justifier et affiner leurs emprises sans doute par une visite sur place au cas par cas.

#### *Justification d'une zone inondable*

Là aussi leur justification n'est pas comprise, surtout si l'aléa est modéré ou moins.

Dans son mémoire en réponse le MO indique qu'il n'est pas possible de modifier le périmètre de la zone inondable sans nouvelle modélisation globale à l'échelle dudit bassin versant

#### *Protection du chemin des Faurys, sur la crête du chemin et au-delà*

Plusieurs observations viennent des riverains du chemin des Faurys qui ne souhaitent pas de construction sur la crête du chemin et au-delà. Cette zone faisant déjà l'objet de protections.

A contrario plusieurs personnes sont venues défendre cette constructibilité s'appuyant sur des autorisations accordées dans le passé, sur des décisions de justice...Il apparaît que le contentieux sur ces terrains est ancien et que la décision judiciaire n'est pas encore définitive compte tenu d'un recours en Conseil d'Etat.

Dans son *mémoire en réponse* le MO indique que le secteur maintient une protection paysagère qui s'est renforcée en passant d'un EVU à un EBC.

Dans l'attente d'une décision judiciaire définitive qui s'imposera à tous, il convient de ne pas modifier le zonage de cette crête.

#### *Constructions en zones 1AU et 2AU*

Plusieurs demandes concernent des constructions ou des extensions en zone 1AU ou 2AU. Lorsque la zone est déjà suffisamment équipée pour permettre les raccordements au réseau d'eau usée, qu'il n'y a pas de risque naturel rédhibitoire et que le secteur aux alentours est déjà urbanisé, il conviendrait de satisfaire ces demandes. En effet cela n'aggraverait pas la consommation d'espaces naturels tout en offrant un accroissement de logements.

Par contre les nouvelles zones 2AU par rapport au PLU de 2016, qui n'ont pas vocation à être urbanisées prochainement, notamment parce qu'il faudra une modification du PLU soumise à enquête publique, des études complémentaires (études techniques, faunistiques, floristiques...) ou un projet global cohérent, comme l'indique le MO dans son *mémoire en réponse*, et aussi parce qu'un PLUi est en cours de préparation et remplacera ce PLU, il convient de conserver leur zonage précédent N.

Le même raisonnement s'applique aux zones 3AU.

Ainsi, ne pas ouvrir de nouvelles zones 2AU et 3AU permettra de ne pas obérer le PLUi à venir, comme le demande M. le Préfet et la DDTM.

#### *Constructions, extensions en zones U*

La plupart des questions portent sur l'incompréhension du règlement ou plus simplement sur l'absence d'information, sur un point particulier. Est-ce permis, est-ce interdit ? Le règlement ne le précise pas.

Il conviendra de ne pas attendre le PLUi pour répondre à ces interrogations et donner au cas par cas les informations nécessaires. Dans son *mémoire en réponse* le MO répond déjà à plusieurs questionnements.

#### *Construction, extensions en zone N ou A*

La quinzaine d'observations concernant ce sujet, sont généralement des contestations d'un zonage N qui n'est pas cohérent avec l'environnement immédiat, et la demande de modifier le zonage en AU.

Deux demandes en zone N sont liées au règlement de la zone qui n'est pas suffisamment explicite pour installer ou non un PRL (parc résidentiel de loisir) et l'autre pour une extension aujourd'hui impossible compte tenu de la surface actuelle trop petite.

Compte tenu des *réponses apportées au cas par cas par le MO* toutes ces demandes méritent d'être justifiées une par une, afin que ce PLU soit cohérent.

*Demande de modifier un emplacement réservé*, dans son *mémoire en réponse*, le MO renvoie vers la structure administrative compétente dans ce cas précis, la commune et le département.

*D'autres demandes ou observations*, sont à l'échelle communale, sur la prise en compte des enjeux énergie-climat, les déplacements, l'évolution de la population, le nombre de logements sociaux. Le MO y répond reprenant les arguments développés dans ses réponses aux PPA.

Deux observations sont sans objet vis-à-vis du PLU, la réouverture du chemin d'Aix à Rians et la suppression des affichages lumineux à led.

## **6. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS A L'AUTORITE ORGANISATRICE**

Le 24 juin 2022, le rapport et les conclusions sont adressés par le commissaire enquêteur à M. BALLIVET représentant le Territoire du Pays d'Aix.

Venelles le 24 juin 2022, le commissaire enquêteur



Dominique CHEVEREAU