

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE SAINT MARC JAUMEGARDE VALANT PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE

Du Lundi 19 décembre 2016 au Vendredi 20 Janvier 2017

Commissaire Enquêteur : Monique SALOMON

Commissaire Enquêteur Suppléant : Daniel ALEXANDRIAN

Décision du Président du Tribunal administratif N° E16000117/ 13 le 20/09/2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête

1 - OBJET DE L'ENQUETE

Par arrêté N° 2016-196-2-1 du 28 Novembre 2016 Monsieur le Maire de Saint Marc Jaumegarde a prescrit l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Marc Jaumegarde pour une durée de 33 jours consécutifs à compter du 19 décembre 2016 et jusqu'au 20 janvier 2017 inclus. Elle s'est déroulée dans la salle de réunion de la Mairie de Saint Marc Jaumegarde.

Cette révision vise à adapter le document d'urbanisme communal au regard des dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi de grenelle II) et de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR)

La procédure d'enquête est régie par le code général des collectivités locales, le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants, le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46.

Par ordonnance n° E16000117/13 en date du 20/09/2016 Monsieur le Président du tribunal administratif de Marseille, a désigné Mme Monique SALOMON en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et Mr Daniel ALEXANDRIAN en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

2. RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La commune de St Marc Jaumegarde se situe au milieu d'un continuum écologique majeur dans les BDR, reconnu par plusieurs périmètres de protection. La plus grande partie de son territoire (**85%**) **se trouve en site classé**, et une trame verte et bleue est constituée de vastes continuités boisées, enjeu majeur du PLU Saint Marçais.

- Des paysages variés d'une qualité exceptionnelle et un patrimoine bâti et paysager sont à préserver.

La totalité des habitations est raccordée au réseau d'eau potable, et 40% des habitations ont accès au réseau d'assainissement collectif, conséquence d'une urbanisation étendue, de faible densité, et de sa topographie accidentée.

- La diffusion de l'habitat au sein d'un vaste ensemble boisé accroît la vulnérabilité des habitants face au risque incendie, ce qui a amené la commune à développer une politique de prévention par la création d'un réseau d'eau brute alimentant des bornes à incendie, et un contrôle des obligations réglementaires de débroussaillage.

- Située au sein d'un environnement naturel et paysager de très grande qualité, la commune bénéficie d'une qualité de vie reconnue. Cette urbanisation diffuse est très consommatrice d'espace. L'objectif est donc de concilier un développement communal maîtrisé et de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire.

Les ambitions communales sont de poursuivre une croissance démographique modérée en cohérence avec les dynamiques actuelles, soit une croissance **de 0.6%/an** pour atteindre environ **1330 habitants à l'horizon 2026/203**, compatible avec l'objectif de production de logements du SCOT du Pays d'Aix ;

- Cet objectif permet de répondre aux besoins en logements via la mobilisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbanisée et équipée.

Le projet communal limite donc les surfaces destinées à une urbanisation nouvelle, et à

travers son PLU s'engage ainsi à :

- Maitriser l'étalement urbain et limiter l'urbanisation des zones d'habitat diffus pour préserver au mieux l'environnement naturel et respecter les différentes protections écologiques et paysagères dont le territoire communal fait l'objet
- Orienter le développement dans les secteurs les plus propices à l'urbanisation (réseaux et équipements)
- Structurer le développement villageois et proposer de nouvelles formes urbaines et de nouvelles façons d'habiter sur le territoire. Dans ce sens la commune porte notamment un projet structurant de cœur de village en vue d'affirmer un véritable centre village pour Saint Marc Jaumegarde.
- proposer de nouvelles formes urbaines intégrant la qualité du cadre de vie Saint-Marçais tout en étant plus compactes
- permettre l'accès à la propriété ou au logement à des ménages jeunes par une diversification de l'offre d'habitat
- Offrir à des personnes âgées des logements adaptés dans un souci de mixité intergénérationnelle.

Les principaux points qui fondent l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Marc ont été déclinés à travers les 4 AXES du PADD définis comme suit :

1 : Assurer un développement villageois qualitatif et structuré**2 : Conforter l'offre en équipements****3 : Envisager un développement économique fondé sur les ressources du territoire****4 : Assurer la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et la gestion des risques**

L'enquête fait référence aux codes de l'Urbanisme, de l'environnement et des collectivités territoriales.

Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public.

Après analyse des observations du public recueillies pendant l'enquête, et des réponses apportées par la commune suite à ces observations

Après avoir pris connaissance des avis émis par les personnes publiques associées,

Après avoir donné notre avis détaillé sur les différents points du projet, le projet de PLU appelle de notre part les avis suivants :

3 – Avis sur le déroulement de l'Enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public à la Mairie de Saint Marc Jaumegarde durant les heures d'ouverture de celles-ci.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation avec les parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux, un affichage permanent à la mairie et en plusieurs lieux publics sur la commune.

L'avis d'Enquête a été également diffusé sur le site internet de la mairie.

Nous avons tenu 8 permanences à la mairie, au cours desquelles, nous avons rencontré plus de 80 personnes, (certaines n'ayant pas laissé d'observations) et 48 observations ont été faites par courrier ou courriels.

Un Procès-Verbal de Synthèse des observations du public a été remis au maire le 30 Janvier 2017. Ses réponses nous sont parvenues le 10 Février 2017.

4 – Avis sur le Projet.

Le Pari d'aménagement retenu dans le PLU :

Le projet de PLU s'inscrit bien dans la compatibilité avec le SCOT du conseil de Territoire du Pays d'Aix, et en conformité avec les lois « Grenelle » en appliquant le principe général d'économie des espaces naturels et agricoles conjugué à la volonté de maîtriser des extensions de l'urbanisation.

Les objectifs communaux ont pour ambition de porter l'effectif de la population à 1330 habitants d'ici 2030 en privilégiant

- le développement d'une urbanisation structurée autour du centre administratif en vue d'affirmer un véritable « cœur de village » en cohérence avec le développement récent des équipements.
- la mobilisation raisonnée « des dents creuses » sur les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif
- la préservation du cadre boisé.

Ces objectifs communaux visent à :

Assurer un développement qualitatif et structuré ayant pour objectifs :

- d'assurer la production d'une offre de logements différencié autour d'un projet « cœur de village »
- d'envisager la densification mesurée des zones résidentielles les mieux desservies
- d'assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité

Conforter l'offre en équipements :

- En poursuivant la politique de développement des équipements et réseaux
- En répondant aux besoins en terme de déplacements et stationnements
- En développant l'offre en services numériques

Envisager un développement économique fondé sur les ressources du territoire :

- En encourageant l'activité agricole
- En facilitant l'exploitation forestière durable

Assurer la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et la gestion des risques

- En protégeant et valorisant le patrimoine paysager exceptionnel du territoire
- En gérant la fréquentation touristique et en contenant les accès aux massifs forestiers et à la Sainte Victoire
- En construisant la trame verte et bleue du Territoire, et préservant les corridors écologiques.
- En maîtrisant les risques, pour limiter la vulnérabilité des biens et des personnes

Ces objectifs de modération de consommation de l'espace à l'horizon 2026/2030, se traduisent par:

- Une croissance démographique modérée **de 0.6% / an, soit 1330 habitants** et un besoin en

logements correspondant de l'ordre de **70 logements**.

- Une **densification** adaptée de l'enveloppe urbanisée et équipée **existante**, qui est de **3 à 5 logements /ha** et un objectif de densification de l'ordre de **5 à 10 logements /ha**,

→30 à 50% de la production de logements sera réalisé en densification pure (soit minimum **20 logements**)

- Une structuration du cœur du village avec un objectif de **30 logements type « maisons de village » réalisés sur 1 ha** de foncier utile

- Des extensions de l'urbanisation limitées, les nouvelles ouvertures à l'urbanisation pourront être de l'ordre de **20 logements** pour une consommation foncière de 2.5 ha maximum.

Soit une consommation espace totale de 3.5ha pour une production de 50 logements (projet cœur de village et extensions urbaines), soit **15 logements/ha**, ce qui fait une réduction de la consommation foncière moyenne par logement, en extensions urbaines, de l'ordre de 70%.

5 - Avis Sur la forme et la Procédure de l'Enquête Publique

- Considérant que les conditions de l'enquête publiques ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et les affichages en mairie et sur les panneaux officiels de la commune.
- Considérant tous les moyens supplémentaires mis en œuvre par la commune pour informer au mieux les habitants
- Considérant les avis des PPA
- Considérant que le Commissaire Enquêteur a pu recevoir toutes les habitants de la commune soucieux de connaître l'évolution de la commune.
- Considérant que toutes les Observations du Public ont été analysées, inventoriées, et traduites par le Commissaire Enquêteur sur le PV de Synthèse remis au Maire.
- Considérant qu'aucun incident majeur n'est intervenu au cours de l'enquête si ce n'est parfois des administrés qui occupaient le Commissaire Enquêteur pendant plus d'une heure, aux dépens de tous ceux qui patientaient. Certains sont mêmes venus plusieurs fois, et la plage horaire prévue a été élargie compte tenu de l'affluence.
Parfois la localisation de leur propriété était laborieuse, parce que certains administrés n'avaient aucune connaissance de la référence de leurs parcelles, ni de la localisation sur les planches. Mais avec un peu de bon sens et la connaissance d'un PLU, nous arrivions à retrouver leurs biens.
- Considérant la participation importante du public et de nombreux courriers et emails reçus.
- Considérant que le dossier de Révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Marc Jaumegarde valant Plan Local d'Urbanisme mis à l'enquête publique était conforme aux règlements en vigueur.

Etant donné la conformité du dossier d'enquête avec les pièces exigées par la réglementation

Etant donné l'accomplissement des formalités réglementaires relatives à la publicité de l'enquête

Etant donné la concertation qui a été organisée sur ce Projet de PLU à la Population

Etant donné que le public a pu prendre pleinement connaissance du Projet de PLU et soumettre au commissaire enquêteur ses demandes

Le commissaire enquêteur estime que le dossier et les modalités de l'enquête ont permis au public de prendre pleinement connaissance du projet et de formuler leur avis.

6 – CONCLUSIONS

- Les demandes sont dans la plupart du temps relatives à une demande de changement de classement de non constructible à un zonage constructible.
 - Certains administrés (33) ont manifestement été influencés sur la question de la reconstruibilité de leur habitation en cas de sinistre. Des dispositions doivent être intégrées au Règlement du PLU pour permettre la reconstruction de celles-ci.
 - Alors que certains se plaignaient du manque de concertation lors de cette révision, la statistique des observations permet de dire que dans plus de 50 observations, on note une grande satisfaction sur la concertation et la qualité des réunions organisées par la commune.
 - Concernant le porter à connaissance du préfet sur les risques feux de forêts, certains contestent le classement de leurs zones en f1 cad « risques feux de forêt exceptionnel à très fort » et demandent un reclassement en f2 cad « fort à moyen ».
 - D'autres observations sont plus collectives comme celles concernant le quartier du Prignon où sur 27 propriétaires du Lotissement le Prignon, **13 familles**, sont opposées à toute construction sur la propriété du château du Prignon, notamment pour cause de risques de ruissellement.
- Et pourtant selon l'avis de la commune, c'est une grande chance pour le lotissement du Prignon que se réalise un éventuel projet sur les 2 parcelles de 1500m² chacune, car l'étude du pluvial dans son ensemble, qui serait imposée, permettrait de résoudre les problèmes récurrents depuis des années.
- Le propriétaire ancien élu, d'un terrain situé en site classé, avec un risque f1, « risques feux de forêt exceptionnel à très fort » et non raccordé à l'assainissement collectif, ne comprend pas le classement en zone naturelle, donc inconstructible. Mais il faut noter que des annexes pourront être autorisées dans la limite de 50 m², pour les constructions existantes en site classé.
 - Remarques sur la concertation jugée insuffisante contrairement à l'avis émis par Mr le Préfet.

- Critiques d'un élu d'opposition sur tout le projet, la procédure, la non consultation des administrés sur le choix des dates en période de congés pour l'enquête, opposition aux logements sociaux ainsi qu'au projet de cœur de village, et surtout très critique du manque de concertation auprès des administrés..

Critiques encore sur l'élaboration du PLU avec une pression foncière dans des zones déjà construites, alors que les 2/3 ne le sont pas, sauf que celles-ci ne sont pas desservies par l'assainissement collectif., Contrairement à l'esprit des lois qui obligent à densifier pour économiser de l'espace, et aux recommandations de l'ARS sur l'assainissement collectif

- Nombreuses observations sur les Bonfillons surtout favorables à la création d'un jardin pour enfants

- Les observations sur le Plan de Lorgue et Les Vérans, concernent des demandes non recevables de reclassement sur des zones soumises aux risques feux de forêt exceptionnel à très fort.

En procédant à l'étude et à la synthèse des observations, j'estime qu'il n'y a pas eu de véritables oppositions au projet de PLU. Sur 474 foyers, seule une centaine s'est exprimée, plus de la moitié était favorable et ou satisfaite du Projet de PLU et de la conduite de la concertation.

En effet les statistiques démontrent que plus de la moitié des observations sont favorables et ou satisfaits du projet de PLU.

Les ambitions du projet au sujet de la réduction de surfaces urbanisables au POS, au profit de zones naturelles ou agricoles auraient pu susciter de fortes oppositions, Nombreux sont ceux qui ont approuvés ces protections.

J'émet en ma qualité de Commissaire Enquêteur un

AVIS FAVORABLE

Au Projet de Révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de
Saint Marc Jaumegarde valant Plan Local d'Urbanisme
assorti des recommandations suivantes :

- **Développer l'urbanisation autour du centre administratif de la commune où sont regroupées les écoles, la crèche, l'Eglise, pour permettre une nouvelle offre de logements plus accessibles financièrement, pour les jeunes ou les moins jeunes ne pouvant plus entretenir leurs biens. Et ainsi créer un véritable « cœur de village » pouvant accueillir une trentaine de logements à l'horizon 2026/2030. Il faut noter que la commune n'est pas soumise à des objectifs de mixité sociale, c'est la volonté de l'équipe municipale, de pouvoir aider les jeunes et les personnes d'un certain âge qui ne peuvent plus gérer leurs biens.**
- **Obtenir le consensus sur le quartier du Prignon.. Dans le PLU la zone constructible du Château du Prignon, est ramenée à 8385m², elle est située en limite de la zone la plus densifiée aujourd'hui, comme l'exige la Loi ALUR de Mme DUFLOT.**

La commune devra veiller à ce qu'une réelle concertation soit instaurée entre les habitants du Domaine et les habitants du Château, sur tout éventuel projet d'urbanisation

Fait à BOUC BEL AIR le 20 Février 2017

Monique SALOMON

Commissaire Enquêteur