

Patrick MARKARIAN
160 chemin des Savoyards
13 100 Saint-Marc-Jaumegarde
mail : saint.marc.autrement@gmail.com
site web : www.saint-marc-autrement.org

Saint-Marc-Jaumegarde, le 20/01/2017

Conseiller Municipal

Madame Monique SALOMON
Commissaire enquêteur
Enquêtes publiques relatives au PLU et au
zonage d'assainissement de la commune
de Saint-Marc-Jaumegarde,

Madame le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous mes observations et propositions sur les projets de PLU et de zonage d'assainissement de la commune soumis aux deux enquêtes publiques que vous conduisez concernant :

- la concertation durant la phase d'élaboration du PLU ;
- le zonage du PLU et les risques incendie et inondation ;
- le zonage d'assainissement collectif et non collectif.

1 – Une absence de concertation durant la phase d'élaboration :

Le bilan de la concertation affiché par le maire et sa majorité municipale, laissant croire à une transparence et à une participation des habitants, constitue un leurre que nombre de Saint-Marcais dénoncent depuis plusieurs mois et comme vous le constatez également durant les enquêtes publiques.

Depuis l'arrêt du projet de PLU, le 16 août 2016, M. Martin a tenté d'atténuer, en vain, les effets de l'absence de concertation durant la période d'élaboration du PLU en organisant des réunions d'information pour défendre et maintenir ses choix d'urbanisme que les Saint-Marcais ont découvert au milieu de l'été. Les Saint-Marcais n'ont pas eu le droit d'accéder aux documents détenus par la mairie et n'ont pas été mis dans des conditions leur permettant de formuler des observations et des propositions avant l'arrêt des projets soumis à enquête publique. A titre d'exemple, une pétition signée par les habitants du Prignon a été adressée au maire et aux conseillers municipaux, à la Préfecture ... pour protester contre le classement en zone U des hauts du Prignon car opéré sans aucune information et concertation préalable et compte tenu des risques incendie, inondation ... d'autant qu'il inférait l'attribution de droits à construire à l'un des conseillers municipaux.

Autre exemple, le PADD adopté le 17 mai 2016 et sa déclinaison en termes de zonage et de règlement de PLU ont été fondés sur un diagnostic territorial de 2010, périmé pour nombre de ses conclusions et contrevenait à l'article L104-5 du Code de l'urbanisme.

Le maire et sa majorité ont imposé leurs choix d'urbanisme aux Saint-Marcais. Ce nouveau PADD a été élaboré par la nouvelle majorité élue en 2014 sans disposer du rapport de présentation établissant le diagnostic territorial préalable pourtant obligatoire (au sens des articles L104 - 1 et L104-2 du Code de l'urbanisme).

De fait depuis 2010, l'état de l'environnement a été profondément modifié avec environ 100 autorisations d'urbanisme délivrées (une quarantaine de permis de construire ou de lotir portant sur des constructions nouvelles ... et des divisions parcellaires, des extensions, des annexes). L'assainissement collectif, prolongé de 3,5 km sur la RD10, relie désormais la maison de retraite et la mairie, des raccordements périphériques sont réalisés, ou en cours, chemins des Favoris, des Savoyards, de l'Ermitage, aux Provinces, à Garenne, Keyrié ... des équipements publics structurants ont été édifiés (salle de sports ...).

Dans le même temps, le schéma directeur d'assainissement collectif et individuel n'était pas davantage communiqué alors que le maire a décidé de conditionner la qualification de zones urbaines et à urbaniser du PLU (U et 2AU) à l'existence de celui-ci. Aujourd'hui, même après l'arrêt du projet de PLU, aucun document n'est mis à disposition sinon un vague zonage d'assainissement collectif ...

En conclusion, le bilan de la concertation en remontant à 2010 n'est pas conforme à la réalité puisque la majorité issue de mars 214 a profondément modifié le PADD présenté par le maire en 2011 et constitue une falsification, sachant l'opacité de l'élaboration de ce PLU.

Je déplore d'autant plus votre refus d'organiser une réunion d'information du public dans le cadre de ces enquêtes publiques comme vous y êtes autorisée en qualité de commissaire enquêteur. S'agissant des propositions d'évolution des conditions d'organisation des enquêtes publiques énoncées par lettre du 19 décembre 2016, reprise au registre le 22 décembre, vous en avez refusé l'augure ce qui est dommage.

2 – Les incohérences du zonage du PLU et de la carte des risques :

Le projet présenté par la majorité municipale classe 60% des secteurs actuellement urbanisés de la commune en zone naturelle Nh donc en zones inconstructibles et leur affecte sans discernement un risque incendie (f1) élevé à exceptionnel.

Les zones concernées de la commune sont les quartiers du Plan de Lorgue (sauf propriétés MARTIN - JOLY et AUDOUIN classées en zone constructible (U)), de l'Aube, de Cachène, des Favoris (Nord), de Garenne (Est), des Vérans et des Ribas.

Le classement en zone naturelle (N) implique :

- pas de construction neuve sur terrain nu ;
- pas de possibilité de division parcellaire pour édifier tout bâti ;
- pas d'extension possible si la maison existante a une surface inférieure à 80 m² ;
- pas d'extension possible si la surface de la maison est égale ou supérieure à 280 m² ;
- pas de possibilité de construction d'une annexe (piscine, abri jardin ...) en l'absence de bâtiment principal.

Le règlement du PLU proposé interdit en pratique toute faculté d'extension de l'habitation existante en zone Nh dès lors que le risque incendie est connu et prévisible. Le classement en risque incendie est de surcroît très préoccupant puisque en cas de destruction de l'habitation en zone Nhfl le droit à reconstruction d'un bâtiment détruit n'est ni garanti ni autorisé.

La zone à urbaniser (2AU) des Vérans et Grands Vallons doit être regardée comme inconstructible à ce stade. Son urbanisation est soumise à une révision du PLU mais aucune précision n'est donnée sur les raisons des limites de son tracé et des modalités de raccordement à l'assainissement collectif de la partie nord des Vérans notamment.

Les zones constructibles (zone U) représentent désormais environ 40% des surfaces actuellement urbanisées et habitées de la commune.

Cette réduction des surfaces classées constructibles de la commune implique une concentration de la densification immobilière dans ces seules parties de la commune avec pour conséquences prévisibles :

- une modification structurelle de l'habitat Saint-Marcais. Les règles de constructibilité vont autoriser des constructions de 200 m² sur 1000 m² (voire davantage dans la zone du Prignon) et ainsi inciter à la diminution drastique des surfaces de terrains entourant les constructions existantes ;
- une pression foncière sur un périmètre réduit conduisant à une sur-valorisation des terrains constructibles au détriment de ceux situés en zone naturelle devenus inconstructibles ;
- une évolution radicale de la qualité paysagère de Saint-Marc préservant aujourd'hui des trames vertes entre les habitations ;
- des impacts forts en termes de vie locale : la proximité/promiscuité engendrant des risques accrus de troubles de voisinage, de bruit, de risque routier - les voies publiques desservant les habitations dans ces quartiers étant étroites ...

De plus, les choix d'extension de zones urbaines sur ce périmètre limité s'est fait au détriment du simple bon sens aggravant les risques de ruissellement et accroissant les risques « incendie » et « inondation » de manière tout à fait considérable. A titre d'illustration, les évolutions envisagées sur les hauts du lotissement du Prignon sont tout à fait édifiantes et mobilisent à juste titre les Saint-Marcais de ce quartier.

En parallèle, le projet de zone entérine la suppression de la quasi-totalité des zones en « Espaces boisés classés » (EBC). Les EBC du Grand Prignon, du Rippert du Prignon, de Keyrié, de Collongue, des Vérans, des Grands Vallons, des Bonfillons, autour de la mairie - près du château ... de part et d'autre de la RD 10 représentaient 217 hectares réduits à 11 hectares dans le projet. Ces déclassements de la trame verte protégée par les EBC permettent l'ouverture à la construction (exemple hauts du Prignon par exemple mais pas seulement ...) ou la transformation en simple zone naturelle non protégée.

Ce projet est conforme à la volonté du maire. De fait, la qualité paysagère et environnementale de la commune se modifie à la mesure de la densification urbaine, amorcée depuis quelques années par le maire et ses majorités municipales successives. Désormais visibles depuis la RD10 des constructions hétérogènes se sont développées au détriment de l'écrin de nature portant des atteintes irréversibles au cadre de vie exceptionnel de Saint Marc.

Aucune protection n'est prévue dans le projet de PLU bien au contraire, le projet de zonage décline 206 hectares sur les 217 prévus au POS. Le maintien des 11 hectares doit être complété par le reclassement des EBC à hauteur des protections prévues au POS car leur suppression facilite la transformation des zones naturelles en zone urbaine à la prochaine révision du PLU...

A noter une réduction des zones agricoles de 11,2 hectares dénoncée par la chambre d'Agriculture 13 alors que ces zones représentent moins de 4% du territoire de la commune et sont sujettes à interrogation quand elles sont situées le long de la RD10 au sein d'une propriété individuelle...

Enfin, le projet consacre une aberration ultime qui est contraire au dispositif législatif en vigueur (lois SRU, ALLUR ...) en prévoyant l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur vierge de tout habitat (excepté une « habitation ancestrale » jouxtant le cimetière et les 3 logements dans les bâtiments communaux, dit centre du village, avec 30 logements (immeubles de 2 étages). Ces constructions nouvelles, seraient situées entre le cimetière et l'église et le long de la RD10, dans une zone limitrophe à des « sites Natura 2000 », des sites classés ou protégés (château, nymphée, ...) et à l'intérieur du site classé « Montagne Sainte Victoire » et du « Grand site Sainte-Victoire ».

Il est tout à fait inconcevable de porter des atteintes aussi irréversibles à ces sites protégés en miroir de la Saint-Victoire alors, qu'en parallèle, des zones actuellement urbanisées sont classées en zones naturelles et permettraient d'absorber les besoins de logements supplémentaires sur la commune.

3 – Impréparation d'un zonage d'assainissement collectif injustifié :

La décision prise en juillet 2014 de prolonger la conduite principale d'eaux usées entre la maison de retraite (reliée au réseau d'Aix-en-Provence) et la mairie puis les diverses extensions décidées en 2015 et 2016 n'ont jamais été ni présentées en réunion publique ni concertées avec les habitants à l'exception d'un quartier, les habitants du secteur de l'Aube ayant manifesté collectivement leur hostilité au déploiement du tout à l'égout dans leur zone.

De plus, le maire et sa majorité municipale n'ont pas été en mesure de mettre à disposition du public le schéma communal détaillé du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial – pourtant prévu aux articles L2224-10 du CGCT et R123-6 du code de l'environnement. De fait, les décisions de création et d'extensions de l'assainissement collectif prises par le maire n'ont fait l'objet d'aucune étude d'évaluation comparative coûts/avantages ni d'expertises techniques quant à leur intérêt pour l'environnement. Ainsi, près de 2 millions d'euros sont et vont être dépensés sans respecter les obligations comparatives pourtant prévues par l'article R 2224-7 du CGCT.

Ces décisions sont d'autant plus incompréhensibles que l'information sur le réseau d'assainissement collectif de la commune, à savoir le schéma détaillé du réseau existant prévu par le décret n°2012-97 du 27/12/2012, n'est pas disponible et que le maire a choisi de limiter à ces zones le classement en zone urbaine constructible ...

Comme je vous l'indiquais lors de notre entretien du 22 décembre dernier, les Saint-Marcais n'ont pas pu évaluer la pertinence des choix d'urbanisation proposés dans ce projet de PLU en l'absence de mise à disposition de ces documents essentiels durant les enquêtes publiques.

En conclusion, je vous serais obligé de relever dans votre rapport de synthèse et dans les recommandations que vous serez amenée à rédiger en donnant votre avis sur les projets soumis à enquêtes, les éléments suivants :

1 - constater l'absence d'une réelle concertation avec les habitants pendant la phase d'élaboration de PLU et de zonage d'assainissement ;

2 - revoir le zonage classifiant en Nh des zones actuellement urbanisées de la commune en intégrant dans le règlement de PLU des dispositions permettant de maîtriser la densification (exemples : aucune disposition prévue en cas d'utilisation de fosses septiques - avec les surfaces d'épandage minimales – permettant de classer les zones N en U ... , adaptation des % par unité foncière des zones « vertes » perméables, ...)

3 - modifier la carte des risques incendie et inondation afin de les adapter aux enjeux réels de protection compte tenu de ses implications (interdiction de reconstruction de bâtiment détruit lié à l'évaluation des risques dans le règlement du PLU ...).



Patrick MARKARIAN