

Saint-Marc Jaumegarde ... autrement

Bulletin N°1
Novembre 2019



DÉCLARATION DE CANDIDATURE DE PATRICK MARKARIAN



Pourquoi suis-je candidat aux élections municipales des 15 et 22 mars 2020 à Saint Marc Jaumegarde ?

Marié et père de deux enfants, né à Aix-en-Provence, j'aurai 60 ans en 2020. Installé depuis près de 20 ans à St Marc, j'ai été élu conseiller municipal en mars 2014, ce qui m'a permis d'étudier et de réfléchir à tous les sujets de la vie municipale.

Durant ces 6 dernières années, j'ai tenu à vous informer, à vous éclairer objectivement sur les principaux dossiers concernant la vie de la commune en publiant près de 150 articles sur le site internet « www.saint.marc.autrement-org ».

Depuis 2017, l'adoption du Plan Local d'Urbanisme a radicalement modifié l'urbanisation, les paysages et le vivre ensemble à Saint Marc. Il a créé des injustices.

Préserver l'identité de Saint Marc est une exigence. Elle doit être conçue de manière ouverte, équitable et cohérente pour tous les Saint Marçais. Je souhaite que le développement de la commune reste équilibré, harmonieux et respectueux de l'environnement naturel. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

L'évolution de la démographie Saint Marçaise pose des questions sur l'adaptation aux besoins des prestations communales comme la crèche, les activités offertes à nos enfants et aux Saint Marçais plus généralement. Nous devons y répondre en priorité.

Dans cette perspective, j'ai construit avec mon équipe un projet pour St Marc qui continuera à s'enrichir au cours des prochains mois.

Parce que la démocratie, la liberté d'expression, la transparence et l'exemplarité ne vont pas de soi, je veux incarner une nouvelle façon de gérer la commune qui mette à égalité tous les Saint-Marçais au cœur de notre engagement. Un cycle de 25 ans se termine ...

En disponibilité pour convenance personnelle de ma profession de cadre supérieur de la fonction publique, je suis prêt à servir, à défendre les intérêts de Saint Marc et de ses habitants. Dans les prochaines semaines, je vous présenterai ma vision de St Marc entouré d'une équipe motivée et dynamique.

La campagne électorale qui s'ouvre va être exigeante sur le fond. Je l'aborde avec mon équipe, serein, dans un état d'esprit loyal, résolument positif et ouvert afin de vous convaincre que Saint Marc ... autrement c'est non seulement possible mais indispensable pour Saint Marc Jaumegarde !

Avec mes sentiments dévoués,
Patrick Markarian



La zone urbanisée et habitée à St Marc s'étend aujourd'hui sur 210 hectares environ.

Si toute cette zone était constructible au POS (zones NB), désormais, au PLU elle est fragmentée en zones constructibles (U) et inconstructibles (Nh et N)

Le PLU a divisé la zone urbanisée et habitée Saint Marcaise en deux catégories :

- **environ 100 hectares sont classés en zone constructible** (zone U dite urbaine, selon les quartiers UB, UC, UD ...) : à savoir les quartiers de Peyrières, du Poilroux, Rippert du Prignon, du Prignon, du vallon de Keyrié, des Savoyards, de l'Ermitage, des Favoris (sud), de Garenne (Ouest) et des Bonfillons.
- **et environ 110 hectares sont classés en zone inconstructible** (zone Nh dite Naturelle habitée et N dite Naturelle) : à savoir les quartiers du Plan de Lorgue, traverse et campagne du plan de Lorgue, de Repentance à la forêt (nord), de l'Aube, de Cachène, des Favoris (Nord), de Garenne (Est), des Vérans, des Grands Vallons et des Ribas.



 Zone urbaine (U)
 Zone naturelle habitée (Nh)

Esquisse représentant les deux grandes zones du PLU

A Saint Marc, le PLU a choisi de classer :

- **en zone constructible (zone urbaine « U ») les habitations et terrains** raccordés au réseau public d'assainissement collectif, alimentés par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité et disposant des dessertes suffisantes permettant l'accès des services de secours et d'incendie.
- **en zone inconstructible (zone naturelle habitée « Nh ») les habitations et terrains** non raccordés à l'assainissement collectif même s'ils sont alimentés par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Au PLU, la zone constructible (zones urbaines : UB – UC – UD ...) est affectée d'un risque de feux de forêts modéré (f2).



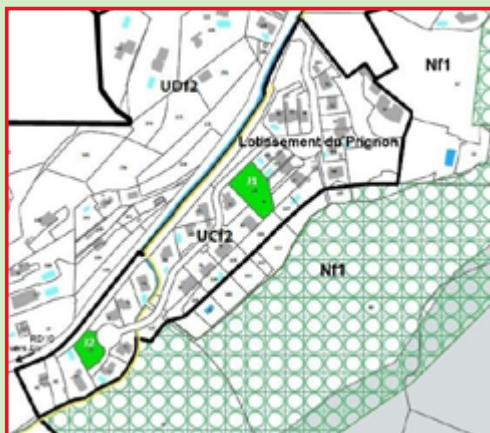
Zone urbaine (U)
risque feu de forêt modéré (f2)



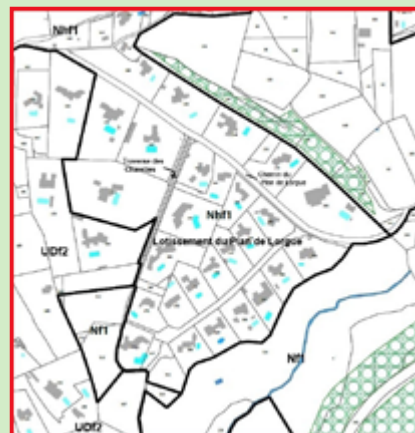
Zone naturelle habitée (Nh)
risque feu de forêt exceptionnel (f1)

Comparaison de quartiers semblables par leur densité d'urbanisation, classés au PLU en zone urbaine (U constructible) et en zone Naturelle habitée (Nh inconstructible). Comparaison en page suivante...

Comparaison des cartes de zonage du PLU du lotissement du Prignon et du Plan de Lorgue



Le lotissement du Prignon est classé en zone UC (constructible) et risque feu de forêt modéré (f2)



Le lotissement du Plan de Lorgue est classé en zone Nh (inconstructible) et risque feu de forêt exceptionnel (f1)

Comparaison des cartes de zonage du PLU des quartiers des Savoyards, de Garenne et des Vérans



Le quartier des Savoyards est classé en zone UDF2 constructible et risque feu de forêt modéré (f2)



Les quartiers de Garenne et des Vérans sont classés en zone Nhf1 inconstructible et risque feu de forêt exceptionnel (f1)

Votre habitation et le terrain attenant sont classés en zone naturelle (Nh et N), quelles conséquences ?

- 1- pas de construction neuve sur un terrain nu, même si le POS antérieur classait le terrain en zone constructible (NB) ;
- 2- pas de possibilité de division parcellaire pour édifier une construction neuve pour vos enfants;
- 3- pas d'extension possible si votre maison existante a une surface de plancher inférieure à 80 m²;
- 4- pas d'extension possible supérieure à 30% de la surface de plancher de la maison existante ;
- 5- pas d'extension possible si la surface de plancher de votre maison est égale ou supérieure à 280 m²;
- 6- pas de possibilité de construction d'une annexe (piscine, abri jardin ...) en l'absence de construction principale;
- 7- pas de protection paysagère garantie, près de votre maison, en l'absence de protection spécifique (EBC, ZNIEFF...).

ATTENTION ! : la zone à urbaniser (dite 2AU) des Grands Vallons et des Vérans-Nord/Ouest, tant qu'elle n'est pas reclassée en zone urbaine après une révision du PLU, est considérée comme zone naturelle habitée (Nh).
Parcelle située aux Savoyards en zone U Parcelle située à Garenne ou aux Vérans en zone Nh.



Parcelle située aux Savoyards en zone U



Parcelle située à Garenne ou aux Vérans en zone Nh

Votre habitation est détruite ou démolie après un feu de forêt, quelles conséquences ?

En cas de destruction ou de démolition de votre maison par un feu de forêt, dans une zone classée en risque incendie exceptionnel « f1 », le « risque rouge - f1 » au PLU ne garantit pas la reconstruction à l'identique même si la maison a été édifiée avec un permis de construire régulier.



Votre maison est construite sur une parcelle classée en risque feu de forêt exceptionnel (f1)



Votre maison en f1, détruite par un feu de forêt, sa reconstruction à l'identique n'est pas garantie

Le commissaire enquêteur M. Bernard GUEDJ, désigné par le tribunal pour diriger l'enquête publique sur la modification du règlement du PLU, écrit dans son rapport : « le règlement ... ne dissipe pas les craintes que la reconstruction à l'identique soit refusée dans les zones à risque feu de forêt ».

Il propose de corriger l'article 4 du règlement du PLU en prévoyant le droit systématique de reconstruire sa maison à l'identique « ... en cas de destruction ou démolition suite à un feu de forêt »

La modification du règlement du PLU adoptée le 18 octobre 2018 ne reprend pas totalement sa proposition.

Quelles sont les instructions du Préfet des Bouches du Rhône aux maires du département sur la prise en compte du risque de feu de forêt ?



Dans une instruction du 4 janvier 2017 (en annexe 6-3 du PLU), le Préfet précise : « la carte d'aléa donne une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt ... En niveau d'aléas très fort à exceptionnel (f1) il convient de ne pas autoriser de nouvelles constructions.

Un permis de construire peut être délivré sous condition ou refusé si les habitants de la future construction devaient être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité ...

La protection réside en une interdiction générale pour toutes occupations du sol nouvelles ... »

L'article 7 B.3 du règlement du PLU a posé le principe de l'inconstructibilité en zone de risque f1 en interdisant toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation.

En même temps, les exemples cités ci-dessus (lotissements du Prignon et du Plan de Lorgue – quartiers des Savoyards et de Garenne ...) montrent que des terrains voisins sont affectés d'un risque soit modéré (f2) soit exceptionnel (f1) sur le seul fondement du raccordement ou non au réseau d'assainissement collectif.

Que dit la justice sur la reconstruction après une destruction par un feu de forêt ?



A propos du droit de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, repris à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, le Conseil d'Etat considère depuis 2005 que : « le législateur a entendu reconnaître au propriétaire d'un bâtiment détruit par un sinistre le droit de procéder à la reconstruction à l'identique dès lors qu'il avait été régulièrement édifié ... toutefois, ce droit n'a pas de caractère absolu. Le législateur n'a pas entendu donner le droit de reconstruire un bâtiment dont les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction

duquel le permis est demandé. » (décision Hutin n°271270)

Les cartes de zonage du PLU affichent le risque exceptionnel de feu de forêt (f1) à tous les secteurs classés en zone Nh.

Un feu de forêt détruisant un ou plusieurs secteurs urbanisés de la commune classés en risque f1 poserait nécessairement la question de la reconstruction à l'identique de maisons dont les occupants seraient ainsi exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Il y a 30 ans, l'incendie de la Sainte - Victoire détruisait entre le 28 et le 31 août 1989 environ 5000 hectares ...

LES BRÈVES...

DERNIER CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE

- expulsion par le policier municipal d'une conseillère municipale sur ordre du maire : lire nos info : <http://www.saint-marc-autrement.org/conseil-municipal-du-15-octobre-2019-expulsion-par-la-force-de-mme-legras/>

- le maire révèle son interrogatoire du 25 juin 2019, par la brigade financière de la Police judiciaire de Marseille, sur sa gestion de la commune lire : nos infos : <http://www.saint-marc-autrement.org/lettre-aux-saint-marcais-n1/>

RECENSEMENT

Obligation de recensement : recrutement de 2 vacataires pour exercer les fonctions d'agent recenseur du 1er janvier 2020 au 28 février 2020 (dernier recensement de la commune en 2015)

URBANISME

Urbanisme compétence non transférée à la Métropole : le maire reste compétent pour accorder les permis de construire, de lotir, d'aménager ... à Saint Marc.

• Plus d'informations sur notre site internet : www.saint-marc-autrement.org •

**NOUS CONTACTER PAR MAIL : saint.marc.autrement@gmail.com
CONSULTER NOTRE SITE INTERNET : www.saint-marc-autrement.org**