

Reclassement de parcelles au PLU et au PLUi

1 message

Patrick MARKARIAN <saint.marc.autrement@gmail.com>

23 novembre 2025 à 18:19

À : Jean-Pierre JEANNE <jjeannejp@orange.fr>, j-p.jeanne@saint-marc-jaumegarde.fr, Agnes PEYRONNET

<a.peyronnet@saint-marc-jaumegarde.fr>, MAIRIE <mairie@saint-marc-jaumegarde.fr>

Cc : Michel ROQUETA <loucantounet@hotmail.fr>, Dgs Saint-Marc-Jaumegarde <dgs@saint-marc-jaumegarde.fr>

Monsieur JEANNE, cher collègue,

Vous m'avez demandé de vous solliciter directement pour toute question relevant du lotissement du Mas de Roby.

Nous avons déjà échangé sur ce sujet mais vos explications méritent des précisions complémentaires sachant :

-1- qu'au PLU de 2017 (dernière version déc 2022) - voir **graphique 1**

- les parcelles AO45 - AO46 - AO99 et AO63 sont classées zone Udf2 (constructible);

- et les parcelles AM110 et AM332 sont classées en zone naturelle Nhf1 (inconstructible).

-2- qu'au PLUi de 2024 - voir **graphique 2**

Les parcelles AM110 et AM332 naturelles (Nhf1/PLU), transformées en AM571 AM570 et AM569, sont reclassées en zone urbaine (UG) et deviennent ainsi constructibles au PLUi du Pays d'Aix le 19 décembre 2024.

Selon vos explications, une erreur de classement en 2017 a été rectifiée en 2024 car les 3 unités foncières étant reliées à l'assainissement collectif (zone Udf2), cela justifie leur reclassement en totalité en zone constructible au PLUi :

- AO298+AM569 (lot6) en UG;

- AO305+AM570 (lot5) en UG;

- AO304+AM571 (lot4) en UG.

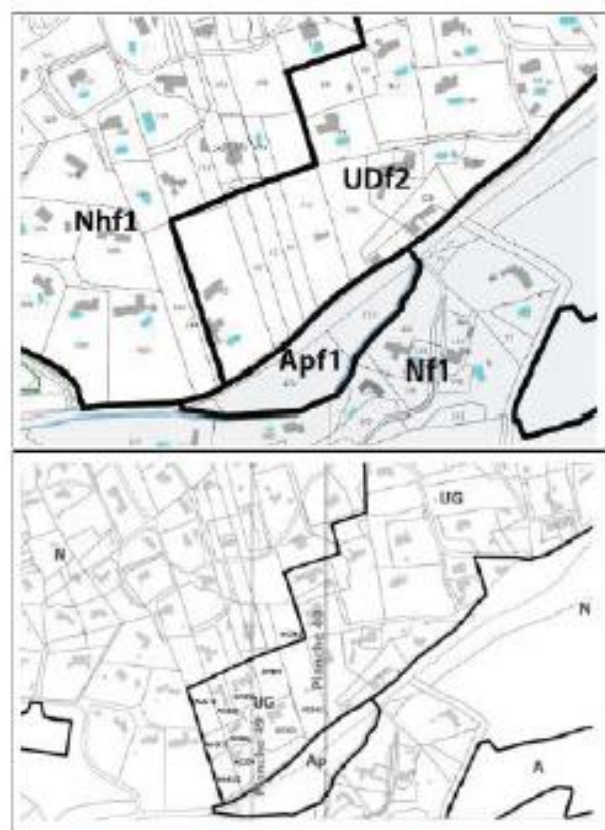
Comment expliquer que la parcelle AO257 de 5700 m², kmstrophe du lotissement du Mas de Roby, constituant une unité foncière reliée à l'assainissement collectif :

- classée pour 2/3 de sa surface en zone Udf2 et pour 1/3 en Nhf1, au PLU de 2017,

- soit classée en zone UG et N dans les mêmes proportions, au PLUi de 2024.

Depuis février 2023, la parcelle AO257 est subdivisée en AO341(UG) et AO342(UG+N).

Autrement dit, quelles circonstances de droit justifient ce traitement différencié pour des parcelles dans la même situation ?



En attendant votre retour dans les meilleurs délais,

Madame la maire est également destinataire de la présente saisine pour les suites jugées utiles.

Cordialement,

Patrick Markarian
Conseiller municipal

Répondre à votre message du 23 Novembre 2025

1 message

Orange <jeannejp@orange.fr>

11 décembre 2025 à 12:15

À : saint.marc.autrement@gmail.com

Cc : s.peyronnet@saint-marc-jaumegarde.fr, Dga Saint-Marc-Jaumegarde <dga@saint-marc-jaumegarde.fr>, loucantouet@hotmail.fr, JEANNE Jean-Pierre <jp.jeanne@saint-marc-jaumegarde.fr>

Monsieur MARKARIAN, Cher collègue,

Je vous remercie de votre courriel du 23 novembre dernier, par lequel vous revenez sur le classement, successivement au PLU de 2017 puis au PLUI du Pays d'Aix approuvé en décembre 2024, des parcelles situées dans le périmètre du lotissement du Mas de Roby et de la parcelle voisine AO257. Puisque vous vous référez à nos précédents échanges, il me paraît utile de préciser de nouveau un certain nombre d'éléments factuels et juridiques afin d'éviter toute confusion.

Au PLU communal de 2017, les parcelles AO45, AO46, AO89 et AO63 étaient classées en zone UDf2, tandis que les parcelles AM11D et AM332 figuraient en zone Nhf1. Ce classement ne reflétait toutefois que de manière imparfaite la réalité du terrain.

En effet, un premier permis d'aménager avait été délivré en 2016, sur la base du POS alors applicable, pour une configuration comprenant deux lots bâtis et trois lots à créer. Cette première opération, dont les lots avaient été partiellement classés en zone Nhf1 lors de l'approbation du PLU de 2017, n'a cependant pas été substantiellement modifiée quant à leur périmètre ou leur consistance lors de la reprise du projet. Le nouveau permis d'aménager, délivré le 22 février 2018, s'est effectivement attaché à optimiser l'organisation d'ensemble sans altérer de manière significative les lots initialement définis.

Les six lots composant le lotissement du Mas de Roby ont ensuite été intégralement viabilisés, raccordés aux réseaux publics et vendus entre 2018 et 2020. Les droits à construire attachés à chacun d'eux ont été définitivement fixés par ce permis d'aménager de 2018, et demeurent inchangés depuis lors, en totale indépendance des zonages adoptés ultérieurement par le PLU puis par le PLUI.

Le maintien d'un classement partiel en Nhf1 de certaines parcelles relevant de l'assiette du lotissement traduisait ainsi une discordance manifeste avec la situation juridique et matérielle existante : un ensemble déjà entièrement aménagé, desservi par l'ensemble des réseaux publics, doté d'accès, d'espaces communs et de droits à construire précisément définis par l'autorisation d'aménager. L'opération avait été menée à son terme, les viabilités réalisées, les lots individualisés, l'ensemble des terrains cédés et les constructions possibles strictement encadrées par le permis d'aménager et par le cahier des charges notarié établi en 2018.

Dans ces conditions, le maintien de parcelles en zone Nhf1 — zone naturelle habitée destinée à accueillir, au mieux, des extensions limitées — ne correspondait ni à l'état physique du site, ni au régime juridique applicable aux six lots issus du lotissement.

Il convient également de rappeler que, depuis le transfert de compétence en matière de PLUI, les arbitrages relatifs au zonage relèvent exclusivement de la Métropole Aix-Marseille-Provence. La commune n'élabore pas le document, ne détermine pas les zonages, et ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel en la matière.

Les modifications apportées dans le cadre du PLUI de 2024 procèdent exclusivement de décisions de la Métropole Aix-Marseille-Provence, seule investie de la compétence en matière de planification urbaine. La commune n'étant pas associée aux arbitrages techniques opérés par la Métropole, je ne suis pas en mesure de commenter les critères précis qui ont guidé ces classements.

S'agissant de la parcelle AO257 que vous évoquez, il me semble qu'elle ne se situe pas dans une situation comparable à celle des parcelles du Mas de Roby. A ma connaissance, cette unité foncière n'a jamais fait l'objet d'un permis d'aménager ni d'une opération collective susceptible de créer des droits à construire préalables à l'élaboration du PLUI. Le fait qu'elle soit raccordée à l'assainissement collectif ne saurait, en soi, la placer dans la même

dynamique. La division opérée en 2023 (AO341 et AO342) ne modifie en rien cette analyse. Je suppose que la Métropole a estimé qu'un maintien partiel en zone N était approprié et conforme à son appréciation de la vocation du secteur, ce qui relève de sa compétence exclusive.

Les circonstances de droit qui expliquent le traitement différencié des deux secteurs tiennent donc, d'une part, à l'existence d'un lotissement autorisé antérieurement au PLUI et dont les droits sont établis depuis 2018, et d'autre part à l'absence d'une telle situation pour la parcelle AO257.

Pour le surplus, les services de la Métropole, auteurs du PLUI et détenteurs de l'ensemble des analyses techniques, sont naturellement les mieux placés pour vous préciser les considérations qui ont guidé leurs arbitrages.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller municipal, cher collègue, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Pierre JEANNE-Adjoint au Maire
Saint-Marc-Jaumegarde

Mas de Roby
2995 Chemin Départemental 10
13100 SAINT MARC JAUMEGARDE
+33 6 75 74 86 82
jeannejp@orange.fr