

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Saint Marc Jaumegarde

Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Procès-verbal de Synthèse

-Remis le 23 avril 2021 au Maître d'Ouvrage -

Vues

- La délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Marc Jaumegarde, n° 2017-109-DELIB-2-1 en date du 11 décembre 2017, prescrivant et définissant les modalités de concertation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- La délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Marc Jaumegarde, n° 2017-110-DELIB-2-1 en date du 11 décembre 2017 sollicitant la Métropole Aix-Marseille Provence pour poursuivre la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- la délibération n° URB 010-3568/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 15 février 2018 poursuivant les procédures de révision allégée des PLU ou des documents en tenant lieu des communes du territoire du Pays d'Aix.

- la délibération n° URB 011-4629/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 18 octobre 2018, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Marc-Jaumegarde

- L'arrêt portant ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 du PLU en date du 24 février 2021

- la décision du Tribunal administratif de Marseille n°E21000002/13 du 15 janvier 2021, portant désignation du commissaire-enquêteur

Déroulement de l'enquête : du 15 mars au 16 avril 2021

Objet : Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Saint Marc Jaumegarde

Commissaire enquêteur : DALIGAUX Jacques



Sommaire

I- Objet de la *révision allégée* n°1

- 1- Modifications apportées au zonage par la *révision allégée* n°1
- 2- Intégration des éléments liés à la *modification* n°1 du PLU
 - a- Exposé du contexte réglementaire
 - b- Règlement de la zone Udf2
 - c- Espaces Boisés Classés

II- Analyse du commissaire-enquêteur quant au projet et au contenu du dossier d'enquête publique

- 1- Justification de la rectification d'erreur matérielle
 - a- Position du Maître
 - b- Position des services de l'Etat
 - c- Analyse du commissaire-enquêteur
- 2- Analyse des capacités de mutation et de densification dans le PLU révisé
 - a- Nouvelle délimitation de l'enveloppe urbaine et identification du potentiel foncier disponible
 - b- Nouvelles capacités d'accueil
 - c- Analyse du commissaire-enquêteur
- 3- Respect des orientations du PADD
 - a- Position du Maître d'Ouvrage
 - b- Position des services de l'Etat
 - c- Analyse du commissaire-enquêteur
- 4- Exposé des incidences environnementales
- 5- Evaluation des incidences au titre de Natura 2000
 - a- Position du Maître d'Ouvrage
 - b- Analyse du commissaire-enquêteur

III- Composition, complétude et lisibilité du dossier d'enquête publique

- 1- Composition du dossier d'enquête publique
- 2- Pièces additionnelles au dossier d'enquête publique

III- Déroulement de l'enquête publique (p.)

- 1- Bilan de la concertation publique préalable
- 2- Publicité légale et accessibilité du dossier
- 3- Préparation de l'enquête publique
- 4- Déroulement pratique de l'enquête publique

IV- Observations du public

V- Annexes (p.31)

- 1- Annexes administratives
- 2- Autres documents

I- Objet de la révision allégée n°1

1- Modifications apportées au PLU en vigueur

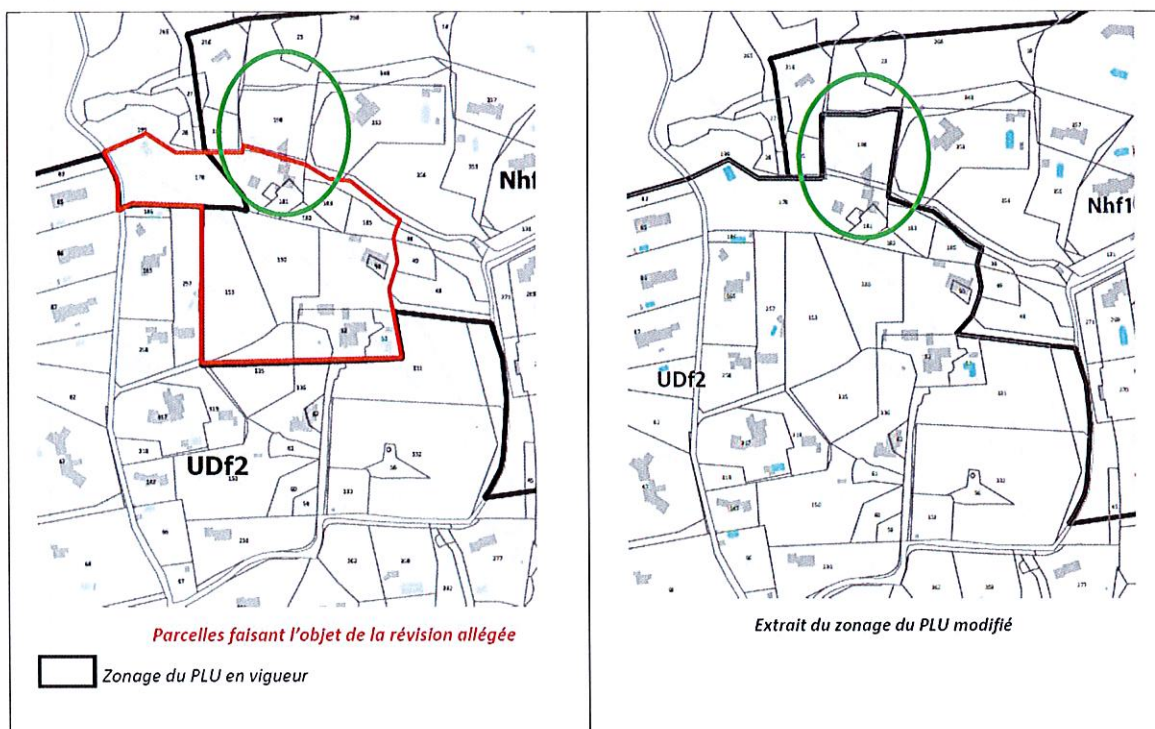
La procédure de révision allégée est utilisée lorsque la commune envisage de réduire une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Le projet de révision allégée ne concerne que les limites du zonage. Il porte sur deux secteurs actuellement classés en zone naturelle Nf1 (« *espaces à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages, (...) ou de leur caractère d'espace naturel* ») et Nhf1 (« *secteurs d'habitat diffus non desservis par les réseaux d'assainissement collectifs et dont les caractéristiques ne permettent pas d'envisager une densification du tissu existant.* »)

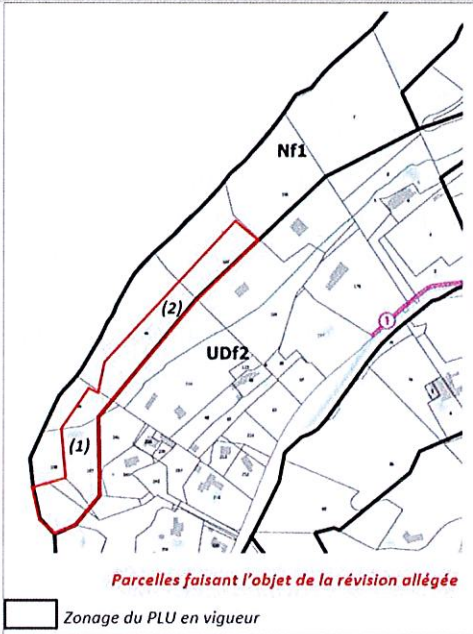
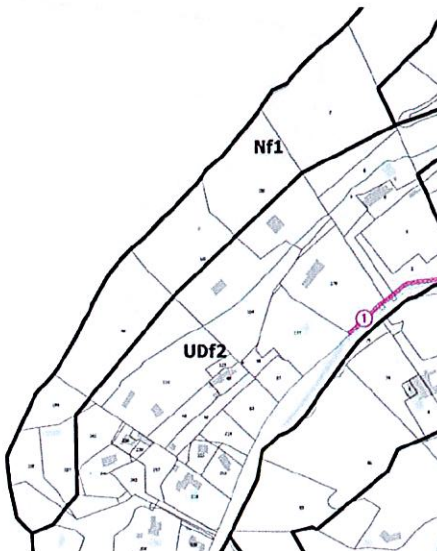
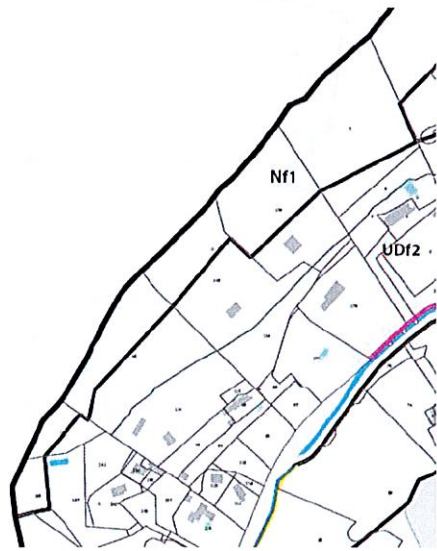
Il s'agit de les reclasser en zone urbaine Udf2, correspondant à « *des secteurs d'habitat individuels diffus* ». Le périmètre de la révision est de 3,42 ha. (doc.2)

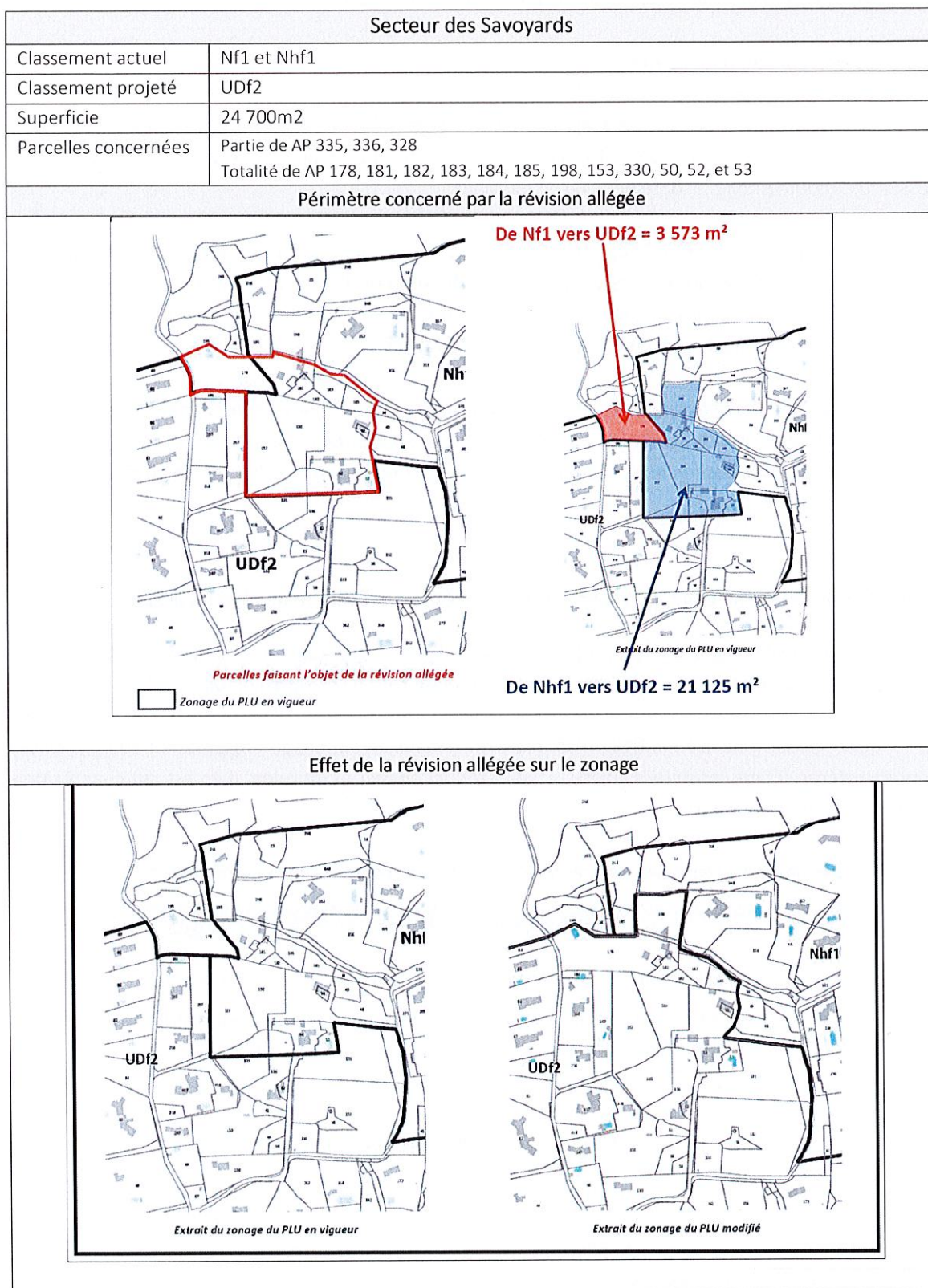
Le commissaire-enquêteur relève que sur le secteur *Les Savoyards*, le périmètre soumis à la présente révision allégée (carte de gauche, périmètre rouge) ne comprend pas la parcelle AP198. Cette erreur matérielle n'entache pas la compréhension du projet par le public, qui en sera informé. Elle n'affecte pas non plus l'avis qui sera formulé car les superficies concernées par la révision intègrent bien ladite parcelle. (doc.1)

Doc.1- erreur de délimitation du périmètre soumis à révision



Doc.2 : Présentation synthétique des deux secteurs soumis au projet de révision

Secteur du Prignon	
Classement actuel	Nf1
Classement projeté	UDf2 / Zone urbaine constructible.
Superficie concernée par le reclassement	9500 m2
Parcelles concernées	Partie de AK 221,199, 198,197,46 et 105
Périmètre concerné par la révision allégée	
 Parcelles faisant l'objet de la révision allégée Zonage du PLU en vigueur	
Effet de la révision allégée sur le zonage	
Modification du zonage :  Extrait du zonage du PLU en vigueur  Extrait du zonage du PLU modifié	



2- Intégration des éléments liés à la modification n°1 du PLU

a- Exposé du contexte réglementaire

Le PLU « initial » a été approuvé le 21 mars 2017. La révision allégée n°1 a été prescrite le 11 décembre 2017 et arrêtée le 18 octobre 2018. Son rapport de présentation, joint au présent dossier d'enquête publique, date donc de ce moment.

Or ce même 18 octobre, la commune a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU portant sur la création d'Espaces Boisés Classés (EBC) et l'intégration du *Porter à Connaissance* concernant les incendies de forêt. Cette modification ayant été approuvée, son contenu est effectif mais n'a pu être intégrés dans le rapport de présentation de la Révision Allégée.

C'est pourquoi le dossier d'enquête publique contient deux pièces complémentaires :

- « *Notice explicative relative à la prise en compte des procédures de modification n°1.*
- « *Approbation du reclassement du secteur UDF1P1 en NF1 par jugement du tribunal administratif de Toulon du 29 janvier 2019* »

b- Règlement de la zone UDF2, non concerné par la présente procédure de révision allégée

Les dispositions générales du règlement du PLU ainsi que le règlement de la zone UDF2 restent inchangés. Ce règlement est issu de la procédure de modification n°1 du 18 octobre 2018.

Le règlement de la zone UDF2 n'est pas exposé dans le rapport de présentation du PLU révisé. Pour s'y référer, il faut consulter la pièce annexée au dossier et intitulée. Il en est fait ci-après une présentation synthétique (Doc.3)

Doc.3 : Présentation synthétique des mesures réglementaires concernant les deux secteurs de projet

Dispositions générales du règlement
En ce qui concernent les deux secteurs de projet, elles stipulent ou précisent notamment : • Art.2 : la zone UD correspond à des zones d'urbanisation peu dense à vocation principale d'habitat, et que l'indice f2 correspond à un aléa de feux de forêt « <i>moyen à fort en zone urbanisée</i> ». • Art.7.B.3, relatif au risque naturel feux de forêt, les mesures à appliquer concernant l'urbanisation.
Dispositions applicables à la zone UD
<u>art.1 - Occupations et utilisation du sol interdites et art.2 – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> Les constructions autorisées concernent principalement les logements, les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, <u>Art.3- conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u> - les voies existantes doivent avoir des caractéristiques techniques suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet. Les voies nouvelles à créer à l'occasion d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un

traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

- l'accès (aux propriétés) doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Art.4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

- Le raccordement au réseau pluvial est obligatoire lorsqu'il existe. Toute nouvelle imperméabilisation doit faire l'objet d'une compensation vis-à-vis du ruissellement.

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain.

Art.5- superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

Art.6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exclusion des piscines, doivent être implantées avec un retrait minimum de 10m de l'axe des voies et emprises, existantes ou projetées.

Art.7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, à l'exclusion des piscines et annexes, doivent s'implanter en ordre discontinu en respectant un retrait de 5m en zone UD

Art.8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Art.9- Emprise au sol des constructions

Elle ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière

Art.10- Hauteur maximale des constructions

Elle ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

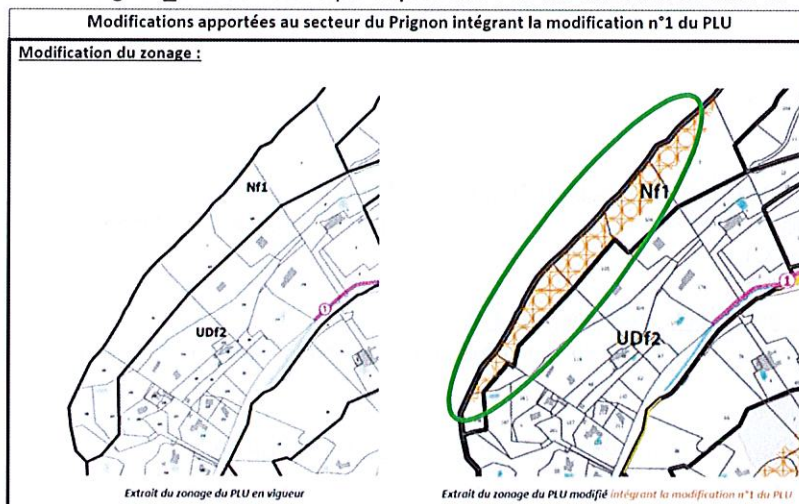
Pour les terrains en pente, la hauteur frontale du bâtiment à compter du point le plus bas de l'emprise ne doit pas excéder 3 niveaux.

c- Espaces Boisés Classés, non concernés par la présente procédure de révision allégée

En substance, les Espaces Boisés Classés constituent une mesure de protection réglementaire forte. Les constructions ou création de voies susceptibles de modifier l'affectation du sol n'y sont pas autorisées.

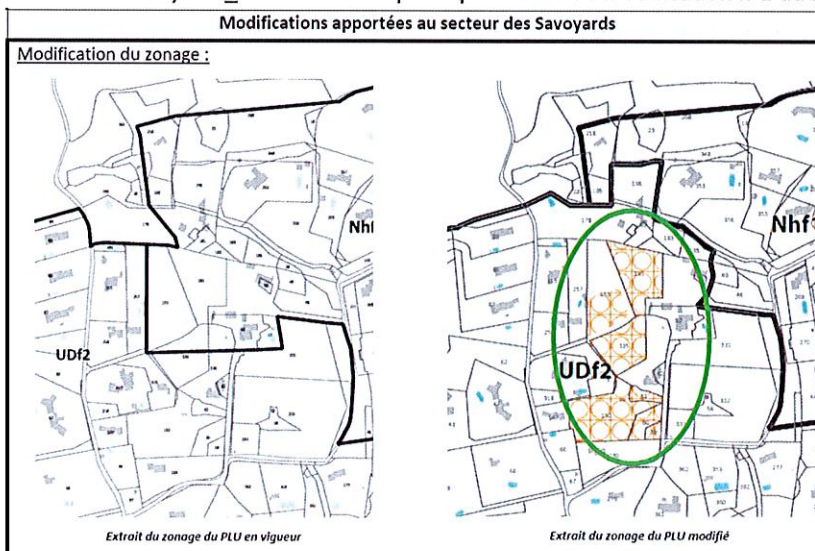
Le secteur de projet Prignon ne comprend pas d'EBC dans son périmètre. En revanche, ils sont présents immédiatement au nord (Doc.4)

Doc.4 : Prignon_Création d'EBC par la procédure de modification n°1 du PLU



Le secteur de projet Les Savoyards est en revanche concerné par la création des EBC, qui occupent en son centre environ 0,6 ha. (Doc.5)

Doc.5 : Les Savoyards_Création d'EBC par la procédure de modification n°1 du PLU



II- Analyse du commissaire-enquêteur quant au projet et au contenu du dossier d'enquête publique

1- Justification de la rectification d'erreur matérielle

Le projet de reclassement des parcelles est motivé au titre d'une rectification d'erreur matérielle de zonage. Cette notion d'urbanisme signifie qu'une erreur d'appréciation dans les limites de zones, au regard de leurs caractéristiques, a été commise lors de l'élaboration du document initial.

a- Position du Maître d'Ouvrage

Dans le *Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019*, le maire mentionne que les parcelles objets de la présente révision étaient déjà bâties et desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement au moment de l'élaboration du PLU en 2017. Elles auraient dû, à ce titre, être classées en zone Constructible UD.

Concernant le caractère urbanisé des deux secteurs de projet, le *rapport de présentation* et la *note afférente à l'enquête publique* posent les éléments suivants :

- **secteur Prignon :**

Les parcelles concernées par l'extension de la zone Udf2 ne sont pas urbanisées mais il est fait mention de deux Permis d'Aménager « *délivrés sous le régime antérieur du POS et bénéficiant donc de droits à bâtir qu'il s'agit d'affirmer par un reclassement en zone Udf2* ». Ces permis concernent les lotissements *L'Adret du Pignon* et *Les collines de Manon*.

- **secteur Les Savoyards :**

Les parcelles sont qualifiées de « *majoritairement bâties* »

Pour le Maître d'Ouvrage, les contextes urbanistiques sont donc très proches de ceux des zones constructibles Udf2 qui les jouxtent.

b- Position des services de l'Etat

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), dans son avis en date du 4 avril 2019, soutient que : « *Il convient de souligner que si la bonne desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement est une condition nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation, ce n'est en aucun cas une condition suffisante. Le dossier ne présente pas d'élément permettant de caractériser l'erreur matérielle.* ».

c- Analyse du commissaire-enquêteur

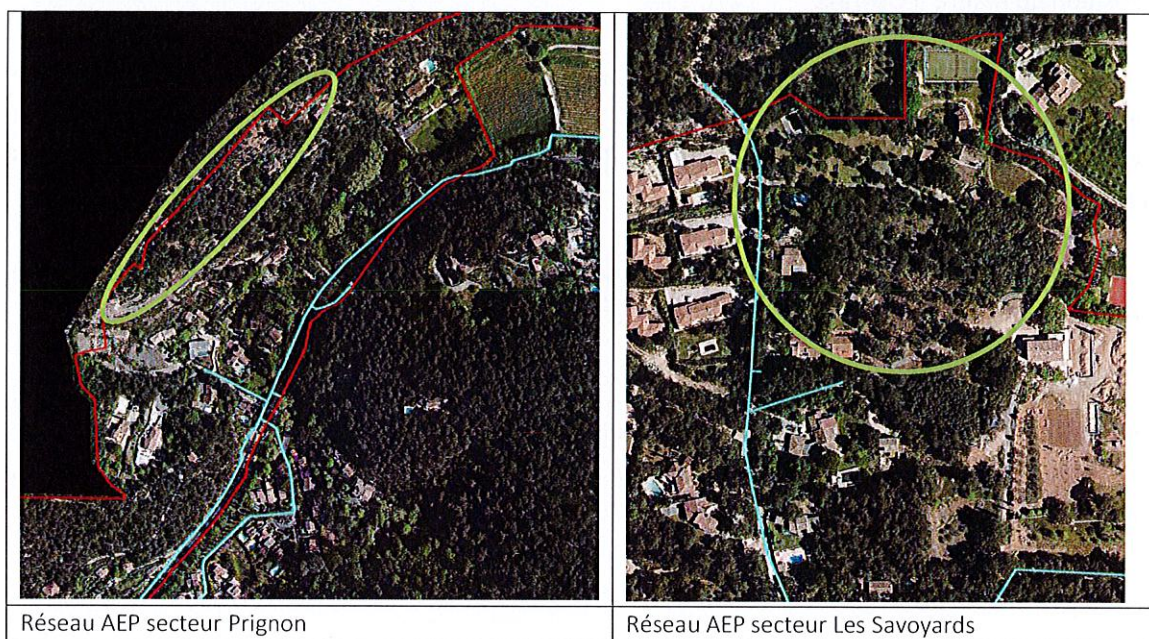
Outre un examen approfondi du dossier, elle se fonde sur la prise de connaissance d'informations cartographiques complémentaires obtenues du Maître d'Ouvrage, et sur les visites de terrain.

Concernant le raccordement des parcelles au réseau d'assainissement

Le rapport de présentation ne contenant pas d'information quant à la desserte de la commune par le réseau d'assainissement, le commissaire-enquêteur a obtenu du maître d'Ouvrage les fichiers numériques. Ils confirment que les parcelles sont bien raccordées à l'assainissement collectif, comme le sont d'une façon générale les parcelles en zones constructibles UD. (Doc.6)

Si la logique de classement utilisée dans le PLU de 2017 avait été partout appliquée, les parcelles objets de la présente révision auraient effectivement dû être classées en zone constructible UDf2. En cela, la rectification d'erreur matérielle sur la base du critère « raccordement » apparaît donc comme justifiée.

Doc.6 : Raccordement des secteurs de projet au réseau d'assainissement



Concernant le caractère déjà urbanisé des deux secteurs

Secteur Prignon

Le secteur dont il est demandé reclassement n'était pas urbanisé lors de l'élaboration du PLU de 2017. Le fait qu'y existent des « droits à bâtir » ne saurait s'assimiler à un état urbanisé. En outre, il n'est pas nécessaire « d'affirmer » ces droits à bâtir par un reclassement en zone constructible UD car les permis d'aménager - même obtenus sous le régime du Plan d'Occupation des Sols - restent valables en zone naturelle Nf du PLU en vigueur. En cela, la rectification d'erreur matérielle sur la base du critère « état urbanisé » n'apparaît donc pas justifiée.

Secteur Les Savoyards

L'analyse cadastrale, celle des photographies aériennes de 2017 et la visite des lieux ne confirment pas le caractère urbanisé du secteur (Doc.7). Les constructions y sont peu nombreuses (quatre de taille notable), d'emprise limitée et regroupées dans la partie est de l'unité foncière. La densité urbaine est donc bien moindre que celle observable dans la plupart des zones UD. Par ailleurs, plusieurs parcelles, dont les plus importantes, offrent un caractère très largement naturel. En cela,

l'occupation du sol est à dominante naturelle. En cela, la rectification d'erreur matérielle sur la base du critère « état urbanisé » n'apparaît donc pas justifiée.

Doc.7 : Etat de l'urbanisation sur le secteur Les Savoyards



Périmètre de la Révision allégée Secteur Les Savoyards

D'autre part, si l'on accepte l'idée que les secteurs de projet sont actuellement des zones naturelles peu ou pas bâties, la révision allégée se caractérise par une extension de l'urbanisation sur une superficie de 3,4 ha. Soit le triple de la superficie en extension urbaine mobilisée par le PLU de 2017. Dès lors, les objectifs de limitation de la consommation d'espace ne sont plus respectés. Le commissaire-enquêteur partage en cela l'analyse de la DDTM dans son avis du 04 avril 2019.

2- Analyse des capacités de mutation et de densification dans le PLU révisé

Le projet de révision allégée porte sur deux éléments :

- les limites de l'enveloppe urbaine
- l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

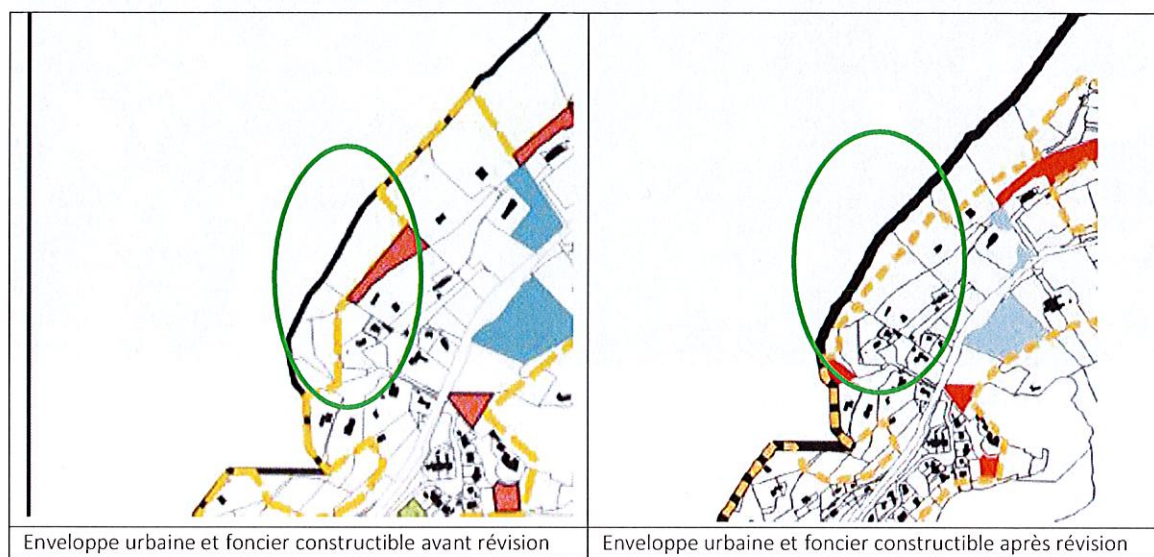
Les parties modifiées par rapport au PLU en vigueur sont écrites en rouge dans le rapport de présentation.

a- Nouvelle délimitation de l'enveloppe urbaine et identification du potentiel foncier disponible

Secteur Prignon

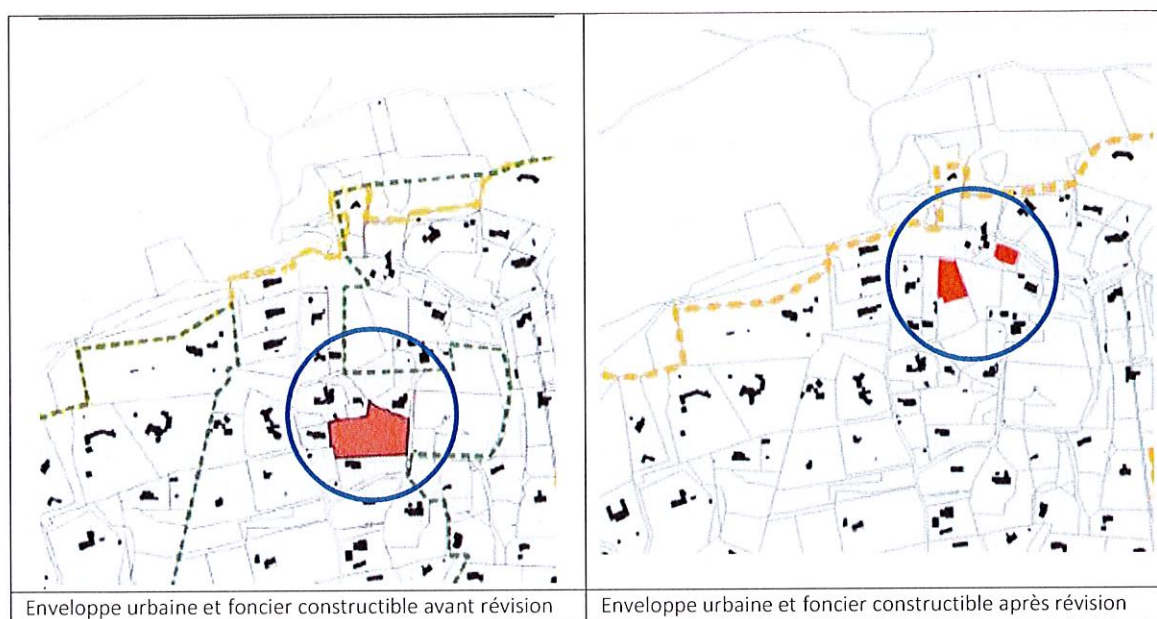
- Enveloppe urbaine (carte p37 du RP) : Elle est étendue pour intégrer les deux Permis d'Aménager.
- Potentiel foncier à vocation d'habitat (carte p38 du RP) : Il est fortement réduit, estimé à 1700 m² de terrain constructible résiduel. Des parcelles « en dent creuse » identifiées dans le PLU de 2017 ne sont plus comptabilisées. Elles correspondent a priori aux deux permis d'aménager. Inversement, apparaît une parcelle en dent creuse à l'extrémité sud-ouest, correspondant sans doute au chiffre de 1700 m² précité.

Doc.8 : Secteur Prignon_Enveloppe urbaine et potentiel foncier résiduel



Secteur Les Savoyards

- Enveloppe urbaine : Ce secteur étant considéré comme urbanisé, l'enveloppe reste inchangée.
- Potentiel foncier à vocation d'habitat (carte p40 du RP) : Il est nul dans le PLU actuel en raison du classement en zone naturelle. Dans le PLU révisé, il est augmenté de deux parcelles « en dent creuse ». L'explication n'étant pas fournie, le commissaire-enquêteur en déduit qu'il s'agit de parcelles constructibles non situées en EBC.



b- Nouvelles capacités d'accueil

Secteur Prignon (p.40 du RP)

Le potentiel de constructibilité n'est pas estimé à l'échelle du projet de reclassement mais calculé à l'échelle d'un secteur plus vaste dit « secteur ouest ». Il reste stable par rapport au PLU de 2017, entre 12 à 26 logements.

Secteur Les Savoyards (p.43 du RP)

Le potentiel de constructibilité n'est pas estimé à l'échelle du projet de reclassement mais calculé à l'échelle d'un secteur plus vaste dit « secteur 3 ».

Sans qu'il soit fourni d'explication, ce potentiel « en dent creuses » diminue avec la révision allégée : il passe de 1,2 ha à 0,9 ha, et d'une fourchette de 4 à 8 logements à une fourchette de 3 à 6 logements.

Totalité de la commune (p.44 à 60 du RP)

Le calcul du foncier constructible résiduel et du potentiel d'accueil en nombre de logements fait l'objet d'un long développement. Sans aucune démonstration des effets de la révision allégée, ni explication des concepts, il pose les conclusions suivantes :

- Le « potentiel foncier » diminue très légèrement (de 9 ha à 8,5 ha, et d'une fourchette de 47 à 66 logements à une fourchette de 46 à 63 logements).
- Les « espaces non bâtis du tissu urbanisés » diminuent eux aussi très légèrement de 8,7 ha à 8,2 ha.
- La consommation foncière totale du PLU à l'horizon 2027 diminue elle aussi. Pour l'habitat, elle passe de 10,1 ha à 9,6ha.
- le « potentiel de densification de la commune » est stable (22 à 46 logements dans le PLU révisé contre 23 à 49 dans le PLU en vigueur).

- le « potentiel de production de logements total » est stable lui aussi (60 à 84 logements dans le PLU révisé contre 61 à 87 dans le PLU en vigueur) et reste dans l'objectif de production de 70 logements à l'horizon 2027 (p.59 du RP)

Méthodologie de l'évaluation des capacités de densification

Elle est décrite succinctement (p.53 du RP) :

- sont retenues les parcelles « en dents creuses » non construites, auxquelles est appliqué un coefficient de rétention de 30%.
- sont retenues les divisions parcellaires sur les parcelles déjà bâties, mais avec une superficie plancher de 1000 m² et un coefficient de rétention de 90 à 85%.
- les calculs se font sur la base d'une densité cible faible (5log/ha) ou forte (10 log./ha).

Il est par ailleurs spécifié p.41 du Rapport de Présentation que les superficies en EBC, inconstructibles, « *doivent être pris(es) en compte pour quantifier les capacités réelles de densification du secteur Les Savoyards* ».

c- Analyse du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur souligne la très grande difficulté de lecture et de compréhension des données et conclusions fournies. Par exemple, les périmètres retenus pour les calculs des capacités d'accueil sont plus larges que ceux de la révision allégée ; la stricte part des deux secteurs de projet n'étant pas estimée. Il a donc été demandé au maître d'ouvrage :

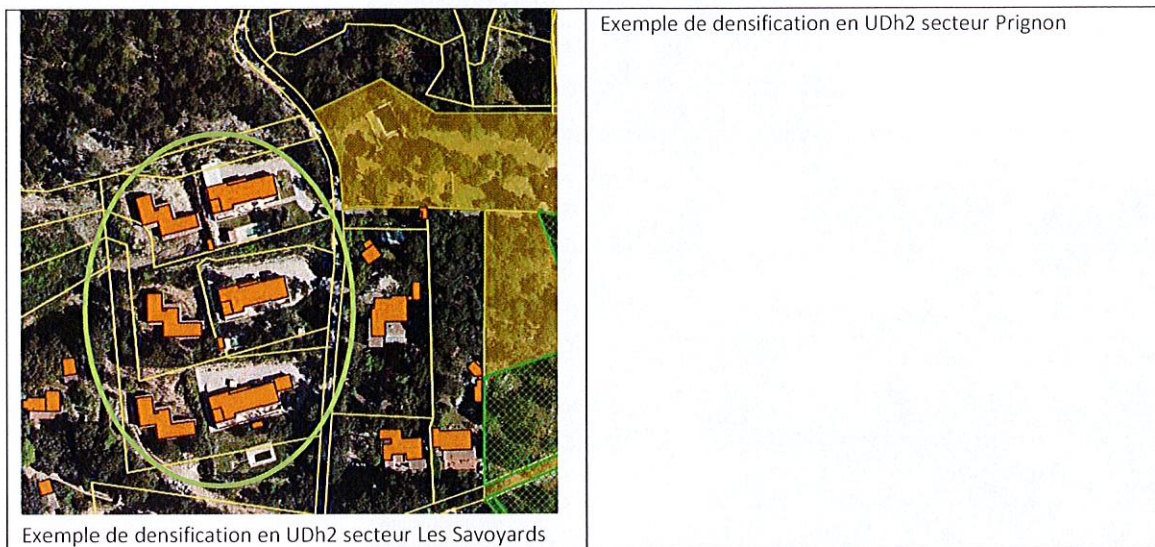
- d'explicitier sa méthodologie et de confirmer le cas échéant les chiffres fournis,
- d'estimer les possibilités constructives dans les deux secteurs de projet.

Faute de réponse au stade du procès-verbal de synthèse, le commissaire-enquêteur livre ci-après sa propre analyse des capacités d'accueil théoriques. Elle prend en compte trois paramètres :

- Le potentiel théorique maximal de constructibilité résulte de l'application de l'article 9 du règlement de la zone UDh2 (emprise au sol des constructions limitée à 20%) à la superficie du terrain. Les superficies en EBC entrent indiscutablement dans ce calcul.
- L'application des densités cibles fournit une autre estimation. Elles ont été fixées par la commune entre 5 et 10 logements par ha. Compte-tenu du contexte foncier évoqué ci-après, la fourchette haute de 10 logements par hectare peut être retenue.
- Le contexte foncier de Saint-Marc Jaumegarde est particulièrement tendu. Les opérations de promotion immobilière y sont de plus en plus nombreuses, tandis que les propriétaires cherchent à utiliser au mieux leur potentiel de constructibilité pour vendre un terrain détaché ou « faire construire pour leurs enfants ». Cette pression d'urbanisation est déjà visible dans les zones Udf2 (Doc.10). Dans ce contexte, le taux de rétention de 85 à 90% sur les parcelles non construites apparaît surévalué, tandis que le seuil plancher de 1000m² pour les divisions parcellaires doit être sensiblement réduit.



Doc.10 : exemples de densification en zone UDh2

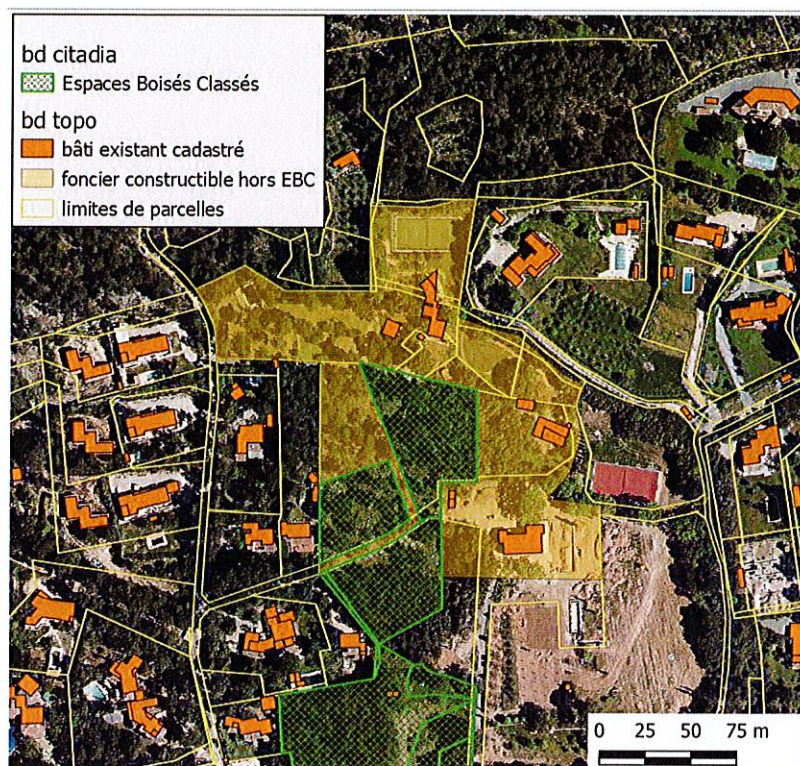


A l'aune de ces éléments, le calcul des capacités d'accueil des deux secteurs de projet a été réévalué de façon sommaire mais plausible :

Secteur Les Savoyards

- potentiel théorique maximal : Si l'on considère les 24 700 m² du secteur, et que l'on y applique l'article 9 de la zone UD autorisant une emprise au sol de 20%, on obtient un potentiel de constructibilité théorique de 4940m² au sol ; soit 50 constructions de 100 m² au sol.
- Application des densités cibles : Si l'on soustrait les Espaces Boisés Classés, le terrain susceptible d'accueillir des constructions couvre encore environ 20 000 m². Si l'on y applique les densités cibles de la zone UD, soit de 5 à 10 constructions par hectare, le potentiel de constructibilité est de 10 à 20 constructions.

Le commissaire-enquêteur observe que la totalité du secteur révisé Les Savoyards appartient à un seul propriétaire. Cela peut être le gage d'une urbanisation très maîtrisée, ou inversement favoriser une maîtrise foncière totale dans le cadre d'une opération immobilière d'ensemble.



Secteur Prignon

- Permis d'aménager : Les deux permis d'aménager autorisent la construction de maisons individuelles, sur des terrains de m².
- potentiel théorique maximal : emprise au sol de 20% appliquée à une superficie de 9500 m² ; soit 1900 m² d'emprise ; soit 20 maisons individuelles de 100 m² d'emprise au sol.
- Application des densités cibles : 5 à 10 constructions

Au final, la révision allégée ne saurait induire une urbanisation « limitée » telle qu'évoquée dans le dossier d'enquête publique. Si l'on se situe entre le potentiel théorique maximal et l'application des densités cibles hautes, les deux extensions de zones U pourraient autoriser environ 15 constructions secteur Prignon et 30 constructions secteur Les Savoyards, soit 45 constructions au total pouvant elles-mêmes être composée de deux logements. C'est à la lumière de cette estimation, très supérieure donc à celle du Maître d'Ouvrage, que doit être appréhender le projet.

Handwritten signature

3- Respect des orientations du PADD

a- Position du Maître d'Ouvrage

Le rapport de présentation expose dont la façon dont le projet respecte les orientations du PADD. Certaines intéressent directement le projet de révision allégée :

- Axe 1-Objectif 1.2 « *Envisager la densification mesurée des zones résidentielles les mieux desservies* »
Les parcelles sont localisées dans des secteurs actuellement urbanisés et équipés.
- Axe 1-Objectif 1.3 « *Assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité* »
Les parcelles concernées sont déjà majoritairement bâties. L'urbanisation nouvelle attendue est limitée. Le règlement de la zone Udf2 garantit le maintien d'une densité cohérente avec l'environnement bâti et paysager et le maintien d'un pourcentage d'espaces verts significatif.
- Axe 2-Objectif 2 « *Répondre aux besoins en termes de stationnement et de déplacements* »
Les parcelles concernées sont déjà majoritairement bâties. L'urbanisation nouvelle attendue est limitée et n'aura donc que très peu d'incidences sur les flux et le stationnement.
- Axe 4-Objectif 4.1 « *Protéger et valoriser le patrimoine paysager exceptionnel du territoire* »
Les parcelles sont localisées dans des secteurs actuellement urbanisés et équipés et participeront à la densification de l'enveloppe urbanisée.
- Axe 4-Objectif 4.3 « *Construire la trame verte et bleue du territoire, préserver les corridors écologiques* »
Les parcelles se situent à distance des corridors écologiques et des composantes de la trame verte et bleue et ne sont pas concernées par cette orientation.
- Axe 4-Objectif 4.4 « *Maîtriser les risques, limiter la vulnérabilité des biens et des personnes* »
Les parcelles, bien que concernées par les risques naturels, sont déjà majoritairement bâties. L'urbanisation nouvelle attendue sur ces parcelles est limitée et reste donc compatible avec la prise en compte des différents risques.

b- Position des services de l'Etat

Dans son avis en date du 9 mars 2021, la DDTM rappelle que si le PLU en vigueur mobilise seulement 1,4 ha en extensions urbaines, le projet de révision allégée en mobilise 3,42 supplémentaires. De sorte que « *le contenu de la révision allégée est de nature à porter atteinte aux orientations définies par le PADD, ce qui nécessiterait une procédure de révision générale (...)* ».

c- Analyse du Commissaire-enquêteur

La plupart des éléments d'explications du Maître d'Ouvrage sont contestées :

- les parcelles ne sont pas localisées dans des secteurs actuellement urbanisés mais à dominante naturelle.
- les parcelles ne sont pas situées dans l'enveloppe urbaine que le PADD projette de densifier, mais en extension de ladite enveloppe.
- Le règlement de la zone Udf2, notamment à son article 9 sur l'emprise au sol des constructions, autorise une densification et une artificialisation sensibles qui ne garantissent pas le maintien d'une densité cohérente avec l'environnement bâti et paysager actuel.

- Secteur Les Savoyards, l'urbanisation se situe non pas à distance mais sur un corridor écologique de la trame verte et bleue que le PADD oblige à protéger (carte p.28 du RP).

L'évaluation des possibilités constructives est au centre de la question du respect des orientations du PADD. Si l'on accepte le chiffre plausible de 45 logements supplémentaires (30 pour le seul secteur Les Savoyards), et si l'on retient l'idée d'une nette artificialisation du sol (constructions, annexes, voirie, stationnements internes, etc.), ce respect n'est plus démontré en ce qui concerne pour le moins les orientations :

- Axe 1-Objectif 1.2 concernant la « *densification mesurée des zones résidentielles* »
- Axe 1-Objectif 1.3 concernant le « *maintien d'un cadre de vie de qualité* »
- Axe 4-Objectif 4.3 concernant la « *trame verte et bleue du territoire et des corridors écologiques* »
- Axe 4-Objectif 4.4 concernant la « *maîtrise des risques et limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes* »

L'analyse du commissaire-enquêteur est exposée plus précisément dans le chapitre suivant consacré aux incidences environnementales du projet, susceptibles de remettre en cause les orientations du PADD.

Par ailleurs, les possibilités constructives estimées par le commissaire-enquêteur sont susceptibles de remettre en cause les objectifs démographiques assignés au PLU (croissance de 0,6% par an). Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation, la capacité d'accueil de la commune ne saurait être en légère diminution. A titre d'exemple, le « potentiel de production de logements total », présenté comme stable entre 60 à 84 logements, pourrait être fortement augmenté par l'urbanisation éventuelle du seul secteur Les Savoyards. Corollairement, l'objectif de production de 70 logements à l'horizon 2027, maintenu après la révision allégée, pourrait être très largement dépassé dans la mesure où le seul secteur Les Savoyards pourrait fournir à lui seul le tiers du stock de logements nouveaux.

4- Exposé des incidences environnementales

La procédure de révision a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La notice de présentation, au titre du Rapport d'Incidences Environnementales :

- dresse un état initial de l'environnement dans ses différentes composantes
- expose les incidences prévisibles du projet de reclassement.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Consommation d'espace et étalement urbain	Faibles.	• superficie reclassée limitée (3,2 ha) • remplissage de dents creuses et densification du tissu urbain existant. • possibilités constructives résiduelles (1700 m2 de terrain dans le secteur Prignon et 2300 m2 dans le secteur des Savoyards).
Avis du commissaire-enquêteur A l'échelle de la commune, la consommation d'espace est faible. En revanche, l'étalement urbain, qui triple celui du PLU initial, ne peut être considérée comme « faible ».		

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Milieu naturel Trame verte et bleue.	Faibles voire nulles	• Les deux secteurs ne sont pas situés dans des périmètres protégés ou d'inventaire scientifique mais à proximité du site Natura 2000 de la sainte-Victoire. • Le secteur Savoyard est situé sur un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue communale. • le règlement de la zoneUDf2 impose obligation de conserver 60% des terrains en espaces verts dans le règlement de zone • 0,6 ha d'Espaces Boisés Classés créés sur le secteur Savoyards • superficie reclassée faible

Analyse du commissaire-enquêteur

La justification d'incidences résiduelles « *faibles voire nulles* » n'est pas fondée :

- Il n'a pas été dressé d'état initial de l'environnement en matière de biodiversité sur les secteurs de projet, ni sur les périmètres environnants (inventaire des espèces dont celles protégées, identification des habitats naturels et des fonctionnalités écologiques). Les niveaux d'enjeux ne sont donc ni hiérarchisés ni spatialisés.
- L'urbanisation potentielle des deux secteurs, notamment celui des Savoyards, est très fortement sous-estimée.
- Il résulte des deux points précédents que les incidences brutes du projet n'ont pu être correctement évaluées
- La séquence Eviter Réduire Compenser n'ayant pas été mise en œuvre, les incidences résiduelles n'ont pu être correctement évaluées et l'absence de perte nette de biodiversité n'est pas démontrée.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Eaux pluviales, assainissement et eau potable	Pas d'impact	• Les parcelles concernées par le reclassement sont raccordées au réseau collectif d'assainissement. Obligation de raccordement au réseau d'assainissement. • superficie reclassée limitée • quantité eaux usées supplémentaires limitée. Secteurs raccordés à la STEP qui a une capacité résiduelle suffisante. • Obligation de raccordement au réseau d'eau potable. Augmentation des besoins non significative.

Analyse du commissaire-enquêteur

L'urbanisation potentielle des deux secteurs de projet ayant été fortement sous-évaluée, l'absence d'incidences doit être démontrée. C'est le cas notamment pour la capacité du réseau pluvial à absorber le ruissellement induit par l'artificialisation des sols.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Paysages	Peu de modifications	• absence de covisibilités lointaines et covisibilités de voisinage limitées par les boisements • emprise au sol des constructions limitée à 20% de l'unité foncière et 60% du terrain réservés aux espaces verts. • superficie globale très limitée • continuité avec les parcelles urbanisées proches

Analyse du commissaire-enquêteur

L'urbanisation potentielle des deux secteurs de projet ayant été fortement sous-évaluée, le faible niveau d'incidences doit être démontré :

- Le processus de densification du bâti en zone UD, dont le secteur Prignon offre un bon exemple, peut avoir un impact visuel très fort, en décalage avec les tissus urbains diffus hérités de l'ancien *Plan d'Occupation des Sols*.

- Les covisibilités risquent au contraire d'être accentuées par la topographie, tandis que le processus de déboisement induit par l'urbanisation risque de ne pas jouer le rôle escompté.
- l'extension des zones UD va décaler le front d'urbanisation vers le nord et créer, au sein d'un paysage aujourd'hui de qualité, un phénomène de rupture brutale.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Autres composantes • agriculture • qualité de l'air /gaz à effet de serre • nuisances	Pas d'impacts	• Pas de parcelles agricoles concernées. • Faible superficie concernée et nombre limité des constructions possibles générant peu de nuisances et de GES.

Analyse du commissaire-enquêteur

L'urbanisation potentielle des deux secteurs de projet ayant été fortement sous-évaluée, l'absence d'incidences doit être démontrée en ce qui concerne les nuisances. Le projet doit évaluer l'augmentation possible du trafic routier, tant au sein des quartiers Prignon et Savoyards que sur l'axe Saint-Marc-Jaumegarde/Aix-en-Provence déjà saturé aux heures de pointes.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Risques naturels		
Inondation	Pas d'augmentation des risques	• La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques. Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial identifie sur les parcelles du secteur Savoyards un aléa d'inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau de niveau « modéré ». Cependant, il n'y n'existe pas de réseau pluvial. • Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial impose des règles relatives à la construction dans les zones exposées. • l'obligation de 60% d'espaces verts assure une imperméabilisation des terrains. • Le règlement actuel de la zone intègre des règles constructives spécifiques • Le règlement des zones UD en cours de modification doit limiter les risques de ruissellement.

Analyse du commissaire-enquêteur

L'urbanisation potentielle des deux secteurs de projet ayant été fortement sous-évaluée, l'absence d'incidences doit être démontrée. C'est le cas secteur Les Savoyards, où le niveau d'aléa est déjà considéré comme « modéré », et le pluvial inexistant. C'est le cas également secteur Prignon, où la topographie et le processus de densification urbaine en cours pourraient aggraver les épisodes de crue violente déjà observés (voir Doc.11). Dans ce contexte, ni l'efficacité des 60% d'espaces verts, ni celle des règles constructives n'est garantie au regard du risque de ruissellement urbain.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Risques naturels		

Effondrements, glissements de terrain, chutes de blocs	Pas d'augmentation des risques	- La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques. Une faible partie du secteur Prignon est concernée par le risque de glissement de terrain et chute de blocs. Les deux secteurs sont entièrement ou presque entièrement concernés par le risque d'effondrement (karst, gypse, carrières). - Les dispositions générales du règlement encadrent le risque
--	--------------------------------	---

Analyse du commissaire-enquêteur

L'absence d'incidences doit être démontrée en ce qui concerne le secteur Prignon. L'extension de la zone U s'opère dans un contexte de risque de chute de blocs et de glissement de terrain (Doc.11). Les incidences n'ont pas été évaluées, y compris pour les habitations situées en contrebas, fortement exposées sur un versant accidenté. Dans ce contexte, les dispositions générales du règlement ne sauraient garantir l'absence de risque accru pour la population.

composante	Incidences du projet	Eléments d'explication
Risques naturels		
Incendie de forêt	Impact modéré à faible	- Les parcelles des deux secteurs sont exposées à un aléa « moyen à exceptionnel » en raison de la proximité immédiate au massif forestier et de la présence de boisements. - Les deux secteurs sont soumis à un risque de feux de forêt de niveau « f2 : fort à moyen » - le règlement de la zone Udf2 impose aux nouvelles constructions des règles spécifiques : - organisation spatiale cohérente - réseau voirie et eau dimensionné de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique - règles constructives spécifiques - équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie régies par les dispositions générales du règlement. - constructions soumises aux OLD

Rappel de la position du Maître d'Ouvrage

Au titre de l'état initial, le maître d'ouvrage reconnaît l'existence du risque. Le rapport de présentation considère que les parcelles sont exposées à un aléa « *moyen à exceptionnel* » en raison de la proximité immédiate au massif forestier et de la présence de boisements. Le PLU de 2017 avait pris en compte ce risque en classant les deux secteurs en zone naturelle Nf1 et Nh1 ; l'indice f1 correspondant selon le règlement du PLU à l'existence d'un aléa « *exceptionnel à fort* » ou « *fort à moyen* ». Toutefois, le maître d'ouvrage nuance l'intensité du risque. Dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019, il expose que :

- dans le PLU de 2017, « *l'application des indices f1 et f2 au titre du risque feux de forêt ne peut être considérée comme reflétant la réalité du risque au sein de ces quartiers* »,
- de nombreux travaux de protection ont été mis en œuvre par la commune, notamment la création d'une bande de sécurité orientée est-ouest au nord de la commune.
- l'imprécision des cartes d'aléa « *ne permet pas d'avoir une traduction fine et adaptée à la réalité de chaque quartier* ».
- le secteur Les Savoyards diffère du secteur Prignon dans la mesure où « *la zone Nh (est concernée) par une urbanisation diffuse d'une densité proche de celle de la zone UD* ». Il est même considéré par le maire comme « *entièrement bâti* » ; la révision ne devant permettre qu'une « *légère densification* ».

Au titre des incidences du projet de révision allégée, c'est-à-dire du risque encouru par les biens et les personnes une fois opéré le reclassement en zone Udf2, le rapport de présentation les qualifie de « *modérées* ».

à faibles ». Il invoque pour cela le règlement de la zone Udf2 imposant aux nouvelles constructions des règles spécifiques. Pour rappel ici, les mesures à appliquer concernant l'urbanisation en zone indicée f2 sont contenues dans les dispositions générales du règlement à leur article 7.B.3. On en retiendra que :

- la décision de localisation d'un habitat doit être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.
- la densification des zones d'habitat groupé et le comblement des « dents creuses » sont favorables à la réduction des conséquences du risque d'incendie de forêts.
- est proscrite la construction de bâtiments sensibles ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes
- le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours.
- les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection
- les constructions en lisière d'espaces boisés doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt.

Position des services de l'Etat

Les services de l'Etat sont défavorables au projet sur la question du risque d'incendie. Dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019, elle considère que le PLU de 2017 a correctement intégré le Porter à Connaissance sur le risque feux de forêt. Avec les zones Nh inconstructibles, le PLU fixe de façon « satisfaisante » la limite de l'urbanisation à ne pas dépasser. Logiquement, dans son avis sur le projet en date du 4 avril 2019, elle souligne une « erreur manifeste d'appréciation du risque feu de forêt sur les secteurs de projet ». Les deux secteurs sont en contact direct avec le massif forestier et le niveau d'aléa devrait être requalifié de « très fort à exceptionnel ». De fait, « (ils) ne peuvent justifier d'un zonage U au PLU au regard de l'exposition au risque d'incendie de forêt ».

Analyse du commissaire-enquêteur

Concernant l'état initial, le niveau d'aléa est difficile à établir :

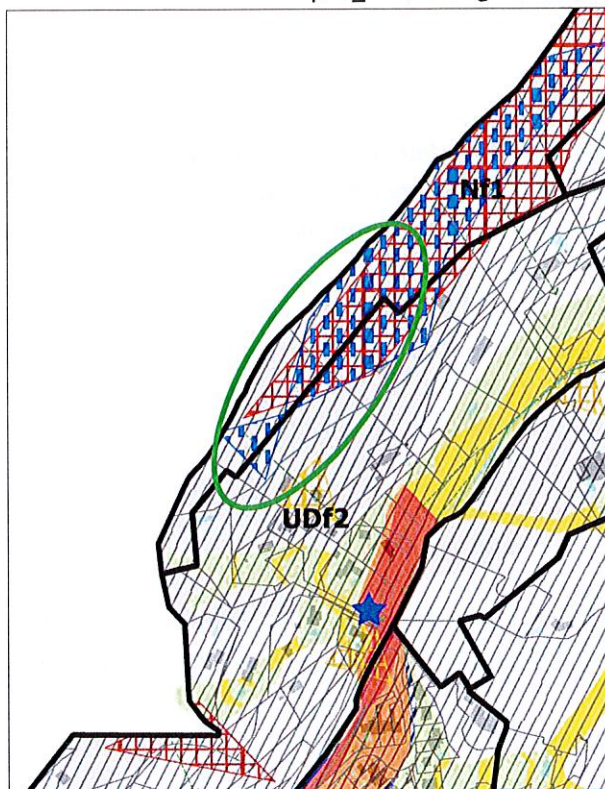
- D'un côté, la carte d'aléa fournie par l'Etat est imprécise et peu lisible en raison du format et de l'échelle choisis. Par ailleurs, les indices f1 et f2 des différentes zones du PLU ne reflètent pas l'intensité du risque mais le choix d'un classement en zone U ou N ; lui-même largement conditionné par le raccordement au réseau d'assainissement.
- D'un autre côté, la position des deux secteurs immédiatement en limite sud du massif du Concors génère certainement un niveau d'aléa élevé.
- Le secteur Les Savoyards ne saurait être considéré comme « entièrement bâti ». Au contraire, l'occupation du sol majoritairement naturelle, avec un bâti sous couvert forestier, participe au niveau d'aléa élevé.

Concernant les incidences du projet sur le risque, le niveau « faible à modéré » n'est pas démontré :

- La capacité d'accueil ayant été largement sous-estimée, l'exposition des biens et des personnes – c'est-à-dire le niveau de risque - ne peut être correctement évaluée.
- La visite de terrain a confirmé le bon entretien de la coupure de combustible du Chemin de France, au nord du secteur Les Savoyards. Mais au regard de l'intensité de l'aléa, et du risque généré par la révision allégée, son efficacité n'est pas attestée par les services d'Incendie et de Secours. Il en est de même des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et autres dispositions constructives contenues au règlement du PLU.

Dans ces conditions, le degré d'exposition des biens et des personnes, ainsi que la défendabilité des secteurs de projet, doivent être appréciés dans le cadre des futurs PPRIF et PLUi.

Doc.11 : carte des risques_Secteur Prignon



Aléas inondations par ruissellement ou débordement de cours d'eau

(source : schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et étude d'inondabilité - Ingerop - Mars 2017)

Aléas issus de l'étude hydrogéomorphologique

-  Aléa fort
-  Aléa modéré
-  Aléa érosion hydrique
-  Têtes de vallon ou micro-vallons

Aléas issus de modélisations hydrauliques

-  Aléa fort
-  Aléa modéré
-  Aléa résiduel
-  Aléa faible

Susceptibilité mouvements de terrain

(source : BRGM - Décembre 2007 / DDTM juillet 2011)

-  Zone potentiellement exposée aux chutes de blocs
-  Zone potentiellement exposée aux coulées boueuses et charriages torrentiels
-  Glissement de terrain
-  Effondrement (Karst - Gypse - Carrières)

5- Evaluation des incidences au titre de Natura 2000

a- Position du Maître d'Ouvrage

La commune est concernée par deux sites du réseau Natura 2000 :

- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) *Montagne de la Sainte Victoire* (Directive Oiseaux)
- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) *Montagne de la Sainte Victoire* (Directive Habitats)

La ZSC est à faible distance des deux secteurs de projet (130 m du secteur Prignon, 300 m du secteur Savoyards). La ZPS est à environ 1 km du secteur Savoyards. Toutefois, il est possible que les projets de reclassement aient un effet sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ; ce que doit infirmer ou confirmer l'étude d'incidence.

Dans le rapport de présentation du PLU révisé, il est fait une très large part à la méthodologie d'appréciation des impacts, dit « *outil de hiérarchisation et de qualification des incidences* » (p.89 à 95).

La conclusion de cette étude est beaucoup plus courte (p.96 et 97). Elle prend deux formes :

- un tableau thématique issu de la méthodologie précitée, avec un impact global du projet estimé à 5,25 sur une échelle de 50.
- des éléments textuels confirmant le niveau d'incidences très faible en avançant, en substance, les arguments suivants :
 - les parcelles concernées sont déjà majoritairement bâties
 - « *le bâti diffus permet de conserver une ouverture des paysages et des habitats* » favorables aux espèces d'intérêt communautaire.
 - Le secteur Savoyards « *ne met pas en avant des projets de construction supplémentaires* ». Des EBC y ont été créés, qui constituent une mesure favorable aux espèces tributaires des zones boisées denses.

L'étude d'incidence conclue donc à l'absence d'incidence résiduelle ou significative sur les espaces Natura 2000 vis-à-vis des projets présentés. (p.98)

b- Analyse du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur formule d'importantes réserves quant aux conclusions de cette étude d'incidences Natura 2000 :

- En matière de description du projet, les capacités constructives des deux secteurs sont sous-évaluées. Et l'argument ne peut évidemment être retenu selon lequel le secteur Savoyards « *ne met pas en avant des projets de construction supplémentaires* ».
- En matière d'état initial, les fonctionnalités écologiques des secteurs de projet ne sont pas étudiées (zone de reproduction, de nourrissage, de transit, de repos, etc.) alors qu'elles peuvent être nécessaire aux espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000. La présence d'un corridor écologique sur le secteur des Savoyards, susceptible de relier les différents sites Natura 2000, est seulement mentionnée.



- En matière d'incidences du projet sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites, la démonstration souffre de lacunes :

- l'absence d'effets cumulés liés à d'autres projets -sur la commune ou sur les communes voisines n'est pas démontrée.
- le « résultat chiffré » de l'incidence du projet n'est pas démontré. En tout état de cause, il ne peut avoir intégré les capacités constructives du site des Savoyards injustement considérées comme quasi-nulles par le Maître d'Ouvrage.
- s'il est dit du projet de lotissement sur le secteur Prignon qu'il « *peut engendrer des incidences significatives sur le réseau Natura 2000* » (p.96), ces dernières ne sont pas analysées.
- On ne peut partager l'élément conclusif selon lequel « *l'ouverture de ces deux zones à l'urbanisation ne présente pas de contrainte particulière étant donné qu'il s'agit juste de la rectification d'une erreur matérielle de zonage* » (p.97)

L'étude d'incidences au titre de Natura 2000 ne peut donc préjuger de l'absence d'incidences notables sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.



II- Composition, complétude et lisibilité du dossier d'enquête publique

1- Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : Documents administratifs

- délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Marc Jaumegarde, n° 2017-109-DELIB-2-1 en date du 11 décembre 2017, prescrivant et définissant les modalités de concertation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

- la délibération n° URB 010-3568/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 15 février 2018 poursuivant les procédures de révision allégée des PLU ou des documents en tenant lieu des communes du territoire du Pays d'Aix

- la délibération n° URB 011-4629/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 18 octobre 2018, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Saint-Marc-Jaumegarde

- L'arrêt portant ouverture de l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 du PLU en date du 24 février 2021

- Pièce n°2 : Dossier de révision arrêté

- notice de présentation

- zonage planche globale

- zonage zoom sur la partie urbanisée

- planche des risques

- Pièce n°3 : Avis et compte-rendu

- absence d'observation de l'Autorité environnementale

- avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- DDTM des Bouches-du-Rhône

- Institut National des Appellations d'Origine

- chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône

- Département des Bouches-du-Rhône

- Conseil Régional

- compte-rendu de la réunion d'examen conjoint

- Pièce n°4 : Note afférente à l'enquête publique

Il s'agit d'une présentation résumée de la *notice de présentation*.

- Pièce n°5 : Avis publiés dans la presse

- *La Marseillaise* / annonces légales édition du 26 février 2021

- *La Provence* / annonces légales édition du 26 février 2021



2- Pièces additionnelles au dossier d'enquête publique

Le maître d'ouvrage a souhaité joindre au dossier d'enquête publique des éléments destinés à parfaire l'information du public. Il s'agit de changements réglementaires intervenus dans le cadre de procédures postérieures à la prescription de la révision allégée, et n'ayant donc pas été intégrés dans le rapport de présentation :

1-Dossier intitulé « Modification n°1 du PLU »

Il expose les changements induits par cette modification :

- création d'Espaces Boisés Classés sur les deux secteurs de projet.
- modification de certaines dispositions générales du règlement concernant la prise en compte des risques naturels et notamment du Porter à Connaissance feux de forêts du 4 janvier 2017.
- modification de certains articles du règlement des zones UD en ce qui concerne :
 - les conditions de desserte par les réseaux
 - l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - l'implantation des piscines
 - la hauteur maximale des constructions
 - l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- modification des annexes avec ajout du Porter à Connaissance feux de forêts du 4 janvier 2017.

2- Dossier intitulé « Approbation du reclassement du secteur UDF1P1 en NF1 par jugement du tribunal administratif de Toulon du 29 janvier 2019 »

Il s'agit d'une décision qui concerne le secteur *Collongues*. La Cours d'Appel Administrative de Lyon, par son arrêt du 25 février 2020, a procédé au reclassement en zone naturelle Nf1 d'une zone constructible UDF1p1. Elle n'a pas d'incidences sur la procédure de révision allégée en ce qui concerne les deux secteurs de projet ; mention étant simplement faite que ledit reclassement sera intégré dans le PLU révisé. Le Maître d'Ouvrage, à la demande du commissaire-enquêteur, l'a joint au dossier d'enquête publique, dans ses versions papier et numérique, afin que le public puisse avoir connaissance du règlement des zones UD.

Le commissaire enquêteur constate la complétude du dossier. Il regrette en revanche des difficultés qui ont pu nuire à la parfaite information du public :

- une mauvaise lisibilité du rapport de présentation en raison :
 - de la taille trop réduite et de la définition insuffisante de la plupart des cartes, dont celles des modifications de zonage pourtant essentielles à la bonne compréhension du projet. Et ce dans les versions papier et numérique du dossier.
 - de l'utilisation d'extraits du rapport de présentation du PLU de 2017, ne permettant pas au lecteur d'identifier clairement les informations strictement liées aux deux secteurs de la révision allégée. Et ce particulièrement sur la question des capacités d'accueil des deux secteurs de projet.
- L'ajout de pièces additionnelles au dossier d'enquête publique afin de pouvoir intégrer les informations issues de procédures parallèles (modification n°1 du PLU) ou de décisions de justice.

III- Déroulement de l'enquête publique

1- Bilan de la concertation préalable

Bien que faisant pas partie de la procédure d'enquête publique, la concertation publique en constitue un élément important d'information du public et du commissaire-enquêteur.

La délibération n° URB 011-4629/18/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence, en date du 18 octobre 2018, dresse le bilan de la concertation qui s'est déroulée entre décembre 2017 et octobre 2018. Elle expose les moyens de communication vers le public et de consignation des observations du public.

Le bilan fait état de 20 observations. De la synthèse qui en est faite on retiendra :

- 13 observations portaient sur le zonage, dont 11 demandaient un reclassement de parcelles en zone constructible. Il ne leur a pas été donné suite, la commune considérant qu'elles n'entraient pas dans le cadre de la rectification d'erreurs matérielles objet de la révision allégée n°1.
- une observation portait sur le manque de justification des modifications opérées, un manque d'évaluation des incidences environnementales et une absence de mise à disposition du schéma d'assainissement.
- une observation concernait la prise en compte des risques d'inondation et de feux de forêt secteur Prignon.

Le conseil de la Métropole a dressé un bilan favorable de la concertation, ne remettant pas en cause le projet de révision allégée.

2- Publicité légale de l'enquête et accessibilité du dossier

Les modalités d'information du public ont été vérifiées, à savoir :

Affichage de l'avis d'enquête publique

Dans les délais légaux avant le début de l'enquête, et durant toute la durée de l'enquête, il a été procédé à l'affichage de l'avis, en respect des caractéristiques légales :

- en mairie sur le panneau d'affichage extérieur, [attesté par le procès-verbal et l'attestation d'affichage annexée au présent rapport](#).
- en Métropole, [attesté par le procès-verbal et l'attestation d'affichage annexée au présent rapport](#)

Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse régionale

Dans les délais légaux avant le début de l'enquête, il a été procédé à la publication de l'avis dans deux quotidiens régionaux à la rubrique des annonces légales :

- *La Marseillaise* / annonces légales édition du 26 février 2021
- *La Provence* / annonces légales édition du 26 février 2021

Publication de l'avis d'enquête publique sur le site internet de l'autorité organisatrice.

Sur le site de la commune

Accès au dossier d'enquête publique

- Le dossier, dans sa version papier, a été mis à la disposition du public en mairie [et au siège de la métropole](#).
- Le *registre numérique* a été activé le jour d'ouverture de l'enquête publique. Il a permis au public de prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier.

Le Commissaire-enquêteur atteste de la bonne information préalable du public et des conditions satisfaisantes d'accès au dossier d'enquête publique.

3- Préparation de l'enquête publique

Le Commissaire-enquêteur a disposé, dans les délais légaux, du dossier d'enquête publique complet.

L'enquête publique a fait l'objet d'une préparation préalable avec le Maître d'Ouvrage et l'autorité organisatrice selon les modalités suivantes :

- le 26 janvier 2021, rencontre avec la représentante de la Métropole Aix-Marseille Provence, en tant qu'autorité organisatrice, pour une présentation de la procédure de révision allégée (objet, historique, contexte).
- le 16 février 2021, rencontre avec le maire de Saint-Marc-Jaumegarde pour une présentation de la procédure de révision allégée (objet, historique, contexte).
- le 16 février 2021, rencontre avec la représentante de la Métropole Aix-Marseille Provence pour une demande de données cartographiques numériques.
- le 2 mars 2021, visite de terrain en compagnie du maire de Saint-Marc-Jaumegarde.
- le 9 mars 2021, rencontre avec la représentante de la Métropole Aix-Marseille Provence pour des questions et des compléments d'information sur le dossier.

Il n'a pas été jugé utile aux termes de la préparation de l'enquête :

- d'entendre toute personne susceptible d'éclairer son analyse,
- de solliciter une expertise,
- de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public ; laquelle aurait alors été indiquée dans l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Le Commissaire-enquêteur atteste d'une préparation préalable satisfaisante de l'enquête publique avec le Maître d'ouvrage.

4- Déroulement de l'enquête publique

Afin de favoriser l'expression du public, en concertation avec l'autorité organisatrice, les jours et horaires de réception du public ont été choisis en fonction de l'affluence prévisible du public, des conditions de fréquentation habituelle des lieux et du fonctionnement de la société locale.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 mars au 16 avril 2021 , avec cinq permanences en mairie de Saint-Marc-Jaumegarde :

- le 15 mars 8h-12h
- le 24 mars 14h-18h
- le 30 mars 8h-12h
- le 8 avril 14h-18h
- le 16 avril 14h-18h

Il a été procédé, avant ouverture de l'enquête :

- à l'authentification et au paraphe du registre d'enquête, ainsi qu'à la vérification des pièces du dossier d'enquête.

- à la vérification des canaux de communication :

- le registre d'enquête publique
- la voie postale
- une adresse électronique (.....@ampmetropole.fr) mise en service le jour de l'ouverture de l'enquête.
- le *registre numérique* activé le jour d'ouverture de l'enquête publique

Dans le cadre des mesures sanitaires liées à la pandémie de COVID, des moyens de visio-conférence ont été mis à disposition à partir du registre numérique. Il a été prévu des séances d'une heure lors de chaque permanence, avec possibilité de réservation d'un créneau horaire par le public.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes :

- local favorable à la réception du public,
- mise à disposition du dossier d'enquête et des registres (y compris lettres et courriels imprimés) durant toute sa durée et dans de bonnes conditions de consultation.
- possibilité pour le Commissaire-enquêteur de s'informer, au cours de chaque permanence, auprès du Maître d'ouvrage.
- absence d'incident susceptible d'altérer la bonne information du public et l'expression de l'avis du Commissaire-enquêteur.

Il n'a pas été jugé nécessaire de solliciter de nouveaux avis et de proroger l'enquête.

Le registre d'enquête a été clos le 16 avril à 18h et récupéré par le Commissaire-enquêteur.



IV- Observations du public et observation du commissaire-enquêteur

1- Analyse quantitative de la participation du public

2- Analyse thématique de la participation du public

Réf.	Thématique	Résumé	Observation du commissaire-enquêteur
Reg.1 Reg.2	Approbation du projet de révision par un propriétaire de parcelle(s)	Un propriétaire secteur Prignon et le propriétaire secteur Savoyard approuvent le projet. Secteur Savoyard il est indiqué que seules 4 à 5 maisons sont envisagées, en partie Nord.	Les lieux ont été visités. Concernant le secteur Prignon, la constructibilité de la parcelle est susceptible d'incidences, notamment en matière de ruissellement urbain. Concernant le secteur Savoyards, le projet personnel du propriétaire actuel ne saurait se substituer à une estimation du potentiel constructible de l'unité foncière.
Reg.3 Reg.12 Reg.14	<u>Secteur Savoyards</u> Approbation du projet de révision	Des habitants du quartier soutiennent le projet au motif d'un impact visuel faible, du caractère déjà urbanisé des lieux, du risque d'incendie réduit par le débroussaillage. La rectification d'erreur matérielle et son caractère équitable est soutenue.	La justification de la rectification d'erreur matérielle fait l'objet d'une analyse dans le rapport d'enquête publique.
Reg.13	<u>Secteur Prignon</u> Approbation du projet de révision	Un propriétaire dans le lotissement en cours de réalisation soutient le projet en raison des faibles possibilités constructives supplémentaires autorisées par la révision.	La question des possibilités constructives sur ce secteur est délicate car une large partie de l'espace est occupé par deux lotissements en cours de réalisation. Elles ont toutefois fait l'objet d'une réévaluation par le commissaire-enquêteur.
Reg.4 Reg.5 Reg.6 Reg.7 Reg.8 Reg.19 + courrier -Courrier Me Durand- Mack	<u>Secteur Prignon</u> Désapprobation du projet par crainte d'une dégradation de l'environnement et d'une accentuation des risques naturels.	Les craintes sont principalement liées à l'augmentation des risques de glissement de terrain, de chutes de blocs et de ruissellement urbain en raison de la densification des constructions ; accessoirement au risque d'incendie supplémentaire qui serait généré par des constructions nouvelles. Les inquiétudes émanent des habitants situés en contrebas du projet, de ceux concernés par le secteur de projet, mais aussi de propriétaires de la commune d'Aix-en-Provence limitrophe.	Le commissaire-enquêteur a observé sur place, et à partir des photographies fournies, la densification possible en zone UD ; très visible au bas du quartier du Prignon. Les aléas naturels sont confirmés par le rapport de présentation du PLU révisé.
Reg.9 Reg.10 Reg.11 +courrier Reg.18 + courrier	<u>Secteur Les Savoyards</u> Désapprobation du projet par crainte d'une forte densification urbaine et de ses conséquences.	Les possibilités constructives ont été estimées par plusieurs personnes entre 30 et 50 constructions. Ces personnes ne comprennent pas la distorsion avec	La question des possibilités constructives, dont le commissaire-enquêteur pense effectivement qu'elles ont été sous-évaluées, occupe une large place dans le rapport d'enquête publique.

Reg.20		les chiffres avancés par le Maître d'Ouvrage. Le fait que la totalité du secteur appartienne à un seul propriétaire – dont la bonne foi n'est pas remise en question - tend à les inquiéter. Le niveau de risque d'incendies est confirmé. La crainte d'une dégradation du cadre de vie et des conditions de circulation est très nette. Les possibilités constructives en zone UD sont considérées comme trop élevées.	Les incidences environnementales du projet doivent être revues à l'aune d'estimations plus réalistes.
Reg.18 + courrier Reg.19 + courrier	Articulation insuffisante du projet de révision allégée avec d'autres procédures	L'intérêt général de la révision allégée est contesté. Dans un souci d'harmonisation des partis d'urbanisme et types de zonages, il est demandé de revoir le projet dans le cadre du PLUi et de prendre en compte le futur <i>Plan de Prévention des Incendies de Forêts</i>.	Cette question d'articulation des procédures, est analysée par le commissaire-enquêteur.
Reg.18 + courrier Reg.19 + courrier	Evaluation insuffisante des incidences environnementales du projet	Les incidences environnementales n'ont pas été correctement évaluées. La question des conditions de circulation sur la RD10, non abordée dans le dossier, est soulevée. De même pour la satisfaction des nouveaux besoins en eau.	L'évaluation des incidences environnementales occupe une large part du Rapport d'enquête publique. La question des conditions de circulation est posée par le commissaire-enquêteur.
Reg.18	Autre	Demande de vérification que le réseau d'assainissement passe bien au droit de l'unité foncière concernée par le projet secteur Savoyards, sur le chemin éponyme.	La présence a été attestée par le Maire lors de la visite de terrain.
Reg.21 Reg.23	Demande de renseignements sur l'objet de l'enquête publique		
Reg.15 Reg.16 Reg.17	Hors champ de l'enquête publique		