

ORIGINAL

**Enquête publique unique
relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
et au zonage d'assainissement des eaux usées
de la commune de
Salon de Provence**

**Rapport du commissaire enquêteur
sur le déroulement de la procédure d'enquête
relative à la révision du PLU
de la commune de Salon de Provence**

Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Salon de Provence

Arrêté du 20 octobre 2015 de Monsieur le Maire de la ville de Salon de Provence

Rapport du commissaire enquêteur sur le déroulement de la procédure d'enquête relative à la révision du PLU de la commune de Salon de Provence

Désigné par décision N° E15000143 / 13 du 12 octobre 2015 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Marseille, reprise par l'arrêté du 20 octobre 2015 de Monsieur le Maire de la ville de Salon de Provence.

Je soussigné, Daniel MAROGER, ingénieur en chef territorial retraité, commissaire enquêteur, relater ci-après le déroulement de la procédure relative à la révision du PLU de la commune de Salon de Provence.

Bien qu'il s'agisse d'une enquête unique, les rapports révision du PLU et zonage d'assainissement des eaux usées sont séparés, en application de l'article 6 de l'arrêté du 20 octobre de Monsieur le Maire de la ville de Salon de Provence.

Ordonnancement du rapport

Opérations préalables :

Il s'agit de toutes les démarches et actions du commissaire enquêteur titulaire auxquelles le commissaire enquêteur suppléant est convié, qui ont lieu avant le début de l'enquête. Par ailleurs les objectifs poursuivis par la révision du PLU sont rappelés, tout en précisant la chronologie de la procédure et les principaux textes qui la régissent.

Déroulement de la procédure, période de mise à disposition du public du dossier d'enquête :

- la première partie liste les pièces composant le dossier, ainsi que les avis des personnes publiques associées qui sont annexés à celui-ci.
- la deuxième partie fait état des mesures de publicité légale et complémentaire.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

- la troisième partie relate le déroulement de l'enquête de l'ouverture du dossier mis à la disposition du public à la clôture de celui-ci en listant et commentant si nécessaire les observations orales et écrites du public.

Opérations subséquentes :

Il s'agit des démarches et actions exécutées après la clôture de l'enquête :

- Notification des observations orales et écrites au maître d'ouvrage, pour que des réponses isolées ou par thèmes puissent y être apportées.
- Réponses apportées par le maître d'ouvrage (ville de Salon de Provence) aux observations du public.
- Résumé des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations des personnes publiques associées.
- Auditions relatives à l'enquête par le commissaire enquêteur si nécessaire.
- Commentaires de portée générale du commissaire enquêteur, sur le déroulement de l'enquête et sur le projet de révision du PLU.

Fin de la procédure pour le commissaire enquêteur par dépôt de son rapport.

Opérations préalables

Etude du dossier, visites des lieux, réunion avec le Maître d'Ouvrage.

Après avoir lu et étudié le dossier devant être mis à la disposition du public, et procédé à une visite des lieux concernés par les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), il m'a paru souhaitable de rencontrer le Maître d'Ouvrage pour échanger au sujet des remarques et interrogations découlant de cette première lecture.

J'ai convié mon collègue commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Marc GUERIN, qui avait également pris connaissance du dossier et des lieux, à participer dans le cadre des opérations préalables à cette séance de travail, avec les représentants de la commune de Salon de Provence.

La réunion a eu lieu dans les locaux du service urbanisme de la ville de Salon de Provence le 5 octobre 2015.

Le Maître d'Ouvrage était représenté par Madame Marylène BONFILLON, Adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme, à la planification urbaine, au foncier, au droit des sols, à l'habitat et à l'agriculture.

Cette élue était assistée par Madame Laurence PEREZ, Directrice de l'urbanisme et de l'aménagement, et Madame Chantal PLANTEVIN, qui est son adjointe.

Cette rencontre qui a été constructive a permis au Maître d'Ouvrage de lister les « erreurs de plume » constatées à la lecture du dossier après reproduction, erreurs matérielles sans incidence qui devront être rectifiées dans le cadre de la prise en compte des résultats de l'enquête publique.

Les interrogations et observations des commissaires enquêteurs ont pour certaines, trouver une réponse à la lecture de la liste des erreurs matérielles produites par le maître d'ouvrage. Pour les autres interrogations et observations issues de cette première lecture, des clarifications ont été apportées dans le cadre des échanges.

Globalement les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage à nos observations et interrogations confirmaient les options prises, notamment en ce qui concerne :

- la progression démographique,
- l'incidence des règlements de zones sur la forme urbaine,
- les secteurs OAP pour leurs dispositions générales.

Objectifs poursuivis par cette révision du PLU **chronologie de la procédure**

Cette mise en révision du PLU trouve son origine dans une délibération du conseil municipal du 16 juillet 2014.

Les objectifs poursuivis sont la définition de règles d'urbanisme conformes aux évolutions législatives et réglementaires récentes et compatibles avec les orientations validées par le conseil municipal concernant :

- le développement urbain,
- la réduction de la consommation foncière,
- la densification douce,
- la relance de l'activité économique,
- la protection des espaces naturels et agricoles
- et la préservation de l'environnement.

Il a été pris acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, par délibération du 26 mars 2015.

Le bilan de la concertation publique a été présenté le 20 juillet 2015 au conseil municipal, qui au cours de cette séance a arrêté le projet de PLU.

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté de Monsieur le Maire en date du 20 octobre 2015.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

Principaux textes législatifs et réglementaires qui régissent cette enquête publique de révision du document directeur d'urbanisme communal

- Code de l'urbanisme : articles L 123-1, L 123-10, R 123-19
- Code de l'environnement : articles L 123-1, R 123-1

Déroulement de la procédure, période de mise à disposition du public du dossier d'enquête

Composition du dossier mis à la disposition du public

- Un registre d'enquête, destiné à recevoir les observations du public.
- Le rapport de présentation du PLU (document relié de 416 pages).
- Le règlement d'urbanisme du PLU (document relié de 207 pages).
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (document relié de 148 pages).
- Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU (document relié de 30 pages).
- La liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme du PLU (document agrafé de 9 pages).
- Le document graphique PLU qui couvre l'ensemble du territoire communal (2A).
- Les documents graphiques PLU qui ne couvrent qu'un secteur de la commune (2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H, 2I).
- Le document graphique PLU qui ne couvre que la zone « UPM1 » (2J).
- L'avis de l'autorité environnementale.
- L'avis du Préfet des Bouches du Rhône (Direction Départementale Des Territoires et de la Mer).
- L'avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) Marseille Provence.

- L'avis de la fédération départementale des structures hydrauliques des Bouches du Rhône.
- L'avis de la commune de Pélissanne.
- L'avis de la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône.
- L'avis de l'Agence Régionale de Santé Provence Alpes Cote d'Azur (ARS).
- Les 4 cartes réseau de transport d'électricité (RTE) des ouvrages et servitudes I4 traversant la commune de Salon de Provence.
- L'avis du Conseil Départemental n'a pas pu être mis à la disposition du public suite à un problème d'acheminement postal. Toutefois cet avis (favorable avec demande de suppression d'emplacements réservés), qui était officieusement connu au premier jour de l'enquête, est pris en compte pour adapter le projet.

Il est à noter, que le projet de PLU était consultable sur le site internet de la commune. Cette disposition a présenté de nombreux avantages que le commissaire enquêteur tient à souligner.

Publicité d'information du public

- Publication de l'avis d'enquête et rappels dans la presse :
 - o La Provence du 22 octobre 2015 et du 10 novembre 2015
 - o La Marseillaise du 22 octobre 2015 et du 12 novembre 2015 (copies en annexes).
- Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune.
- Affichage de l'arrêté de Monsieur le Maire de la ville de Salon de Provence prescrivant l'enquête publique unique (certificat d'affichage en annexes).
- Affichage règlementaire : article sur les lieux fréquentés de la commune (liste exhaustive et photographies d'exemples en annexes).
- Articles de presse faisant état de cette enquête publique publiés durant la période d'enquête publique (copies en annexes).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Même si au-delà de la publicité légale, cette enquête publique a bénéficié d'une publicité bien relayée, le public a souvent fait part de son étonnement de ne pas avoir été directement informé.

Cette remarque qui concerne notamment les secteurs OAP, est due à la confusion entre le PLU qui est un document directeur d'urbanisme, et les permis de construire ou de lotir qui sont des actes d'application du droit des sols, et font l'objet à ce titre d'un affichage réglementaire sur les lieux de la construction.

Il est patent que le public a été surpris par les documents graphiques des OAP qui sont à l'origine de cette confusion.

Ouverture du dossier mis à la disposition du public

Le 5 novembre 2015 après avoir procédé à la vérification du dossier mis à la disposition du public, j'ai visé et coté le registre d'enquête, j'ai visé par un paraphe les pièces composant le dossier.

Réception du public

Toutes les séances de permanences indiquées dans l'arrêté municipal ont été assurées. Ces dernières se sont déroulées dans de bonnes conditions. Aucun incident n'est à signaler.

Observations et requêtes, orales et écrites

Préambule :

Le public qui s'est déplacé a été nombreux. La quantité d'observations qui en résulte est proportionnelle à cette fréquentation soutenue de mes permanences.

Les observations orales sont répertoriées par ordre chronologique précédé de « **OB OR** ».

En revanche, les observations écrites « **OB EC** » et celles transmises par courriel « **CO EL** » ne sont pas répertoriées par ordre chronologique pour pouvoir porter le même numéro que l'observation orale à laquelle elles sont rattachées, dès lors que la même personne a doublé son observation orale par une observation écrite.

Les observations écrites isolées sont numérotées, sans utiliser les chiffres attribués aux observations écrites qui doublent une observation orale.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

Les observations et requêtes ne font l'objet d'un commentaire du commissaire enquêteur, que si celui-ci paraît nécessaire pour accompagner l'interrogation l'observation ou la requête à l'examen de la commune qui peut apporter des réponses isolées ou par thèmes.

PERMANENCES

➤ Le mardi 10 novembre 2015

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 9 heures à 12 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 6 personnes dont les observations et requêtes sont ci-après résumées.

OB OR 1 : requête de Madame Gouineau Sylvie née Bourgue et de Monsieur Bourgue Frédéric

Ces personnes qui sont propriétaires dans le cadre d'une succession de deux unités foncières contigües situées en zone « 2 AU », souhaiteraient bénéficier d'un classement « UD 2 » sur une faible surface de leur unité foncière respective, afin de satisfaire un besoin strictement familial de logements.

Ces personnes qui sont conscientes de la nécessité de conduire une étude relative aux eaux pluviales pour définir l'aménagement final de la zone « 2 AU », font observer la conciliation possible entre le gel temporaire de vastes surfaces d'urbanisations futures, et l'acceptation ponctuelle de quelques constructions répondant aux règles de la zone « UD2 », en terme de desserte viaire en général et de maîtrise des eaux pluviales en particulier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette requête devrait pouvoir recevoir une suite positive en limitant à 400 mètres carrés par unités foncières le changement de zonage afin de donner une suite positive à ce besoin familial.

OB OR 2 : observation de Madame Vignaud née Gavaudan et de Monsieur Vignaud Daniel son époux

Ce couple d'une part, s'étonne de la présence de l'emplacement réservé au bénéfice de l'Etat N° 160, alors que l'aménagement routier ayant justifié à l'époque une DUP a été exécuté, d'autre part s'inquiète des conséquences de l'emplacement réservé au bénéfice de la commune N° 148.

Il semblerait en effet au sujet de l'emplacement réservé N° 160, notamment à la lumière de documents anciens que ces personnes m'ont présentés, que les services de l'Etat avaient renoncé à acquérir le foncier de l'hoirie Gavaudan ; foncier qui ne paraissait plus nécessaire au terme d'une procédure régulière d'expropriation.

En revanche, la présence de l'emplacement réservé au bénéfice de la commune N° 148, ne paraît pas relever d'une éventuelle erreur d'appréciation au sujet des emprises foncières d'ores et déjà acquises.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Si ces emplacements réservés sont bien confirmés, ce qui semble être le cas pour celui qui est au bénéfice de la commune, les époux Vignaud pourrons faire application de l'article L 230-1 du code de l'urbanisme pour demander le délaissement des emprises concernées.

OB OR 3 : requête de Madame et Monsieur Tassan-Gnut

Ce couple propriétaire d'une unité foncière bâtie de plus de 9.000 mètres carrés, demande un changement de rattachement au zonage.

Ces personnes font en effet observer, que leur unité foncière qui était incluse à l'intérieur d'une zone où les activités économiques étaient admises, avait bénéficié d'un permis de construire pour la réalisation d'un entrepôt.

Or, le classement projeté par le PLU révisé (zone N) en faisant disparaître la vocation initiale des lieux rendrait improductif les investissements réalisés. A ce titre ils demandent que leur unité foncière soit classée en zone « UE » ou « A ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Bien que le terrain soit viabilisé le zonage « EU » se situant de l'autre côté de la route la continuité de zone serait interrompue. En revanche, le zonage « A » s'impose naturellement pour affirmer par ailleurs la continuité de zone.

➤ Le vendredi 13 novembre 2015

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 9 heures à 12 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 17 personnes dont les observations et requêtes sont ci après résumées.

OB OR 4 : requête de Monsieur Dossetto Denis

Cette personne qui est propriétaire d'une unité foncière bâtie en zone « 2 AU », souhaiterait que tout ou partie de son unité foncière bénéficie d'une évolution de classement en « UD2 », au motif notamment que les réseaux sont sur place.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Une jonction de la zone « UD2 » sur sa dernière largeur avec l'emplacement réservé N° 102 répondrait positivement à cette requête sans faire obstacle au devenir de la zone « 2AU ».

OB OR 5 : requête de Madame et Monsieur Hamon

Ce couple qui est propriétaire d'une unité foncière en zone « A », souhaiterait un classement en zone « 2AU » de leur bien, au motif que d'autres constructions sont proches et que les réseaux ne sont pas très éloignés.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une zone « A » qui reste « A ». Il est toutefois à noter que ce terrain est impacté par l'emplacement réservé N° 102, destiné à l'élargissement de la voie. Or, cet emplacement réservé en zone agricole au bénéfice de la zone d'urbanisations future voisine, aurait dû conduire à une autre définition des limites de zones ou à une autre position de l'emplacement réservé.

OB OR 6 : interrogation et requête de Monsieur Baudouin Alain qui est un copropriétaire, et de Monsieur Galéon Lionel syndic de la société Foncia

Ces personnes qui s'interrogent sur le maintien d'une servitude de passage qui grève le fonds d'une copropriété, extinction paraissant possible en application de l'article 685-1 du code civil, au motif que le fonds dominant peut réaliser un accès direct sur une voie publique, souhaiteraient dans ce cadre, qu'un passage de 5 mètres de large puisse être ménagé sur la propriété voisine pour franchir un espace boisé classé qui fait obstacle à la circulation, tout en conservant sur cette propriété voisine le surplus de cet espace boisé classé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette requête relative au passage dans l'espace boisé classé a été confirmée par l'OB OR 27.

OB OR 7 : requête de Madame et Monsieur Mao

Ce couple qui est propriétaire d'une unité foncière en zone « UE » souhaiterait que tout ou partie de celle-ci soit rattaché à la zone « UD2 ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

UD pour UE la chose doit pouvoir être analysée positivement dans la configuration du secteur.

OB OR 8 : requête de Monsieur Serre Michel

Cette personne qui est propriétaire d'une unité foncière en zone « A », souhaiterait un retour en zone « 2 AU », voire un autre classement permettant de construire.

Il est à noter que cette personne m'a également adressé une lettre (RAR) et un courriel (**OB EC 8 et CO EL 8**), dont les contenus confirment ses observations orales.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les arguments développés dans cette requête doivent être examinés avec beaucoup d'attention, pour trouver une solution apaisante dans le contexte, et à la lumière de l'historique.

OB OR 9 : requête de Madame Et-Tanis Nabila et de son frère, Monsieur Et-Tanis Imad

Ces personnes qui sont propriétaires d'une unité foncière en zone « A », souhaiteraient un retour en zone « 2 AU », voire un autre classement permettant de construire.

OB OR 10 : requête de Madame et Monsieur Tassan-Gnut

Ce couple que j'avais reçu au cours de ma permanence du 10 novembre 2015 était accompagné par leur fils. Cette famille a apporté quelques précisions au sujet de leur requête sans toutefois la modifier, les deux observations orales (3 et 10) sont réunies.

Ayant commenté l'observation orale N° 3 je confirme mon commentaire.

OB OR 11 : requête de Madame Raymond Yolaine au nom de la société Voltalia

Cette personne m'a remis un document écrit (**OB EC 11**) que j'ai annexé au registre d'enquête, souhaiterait obtenir une modification de la zone réservée au projet photovoltaïque.

Il s'agit en fait d'une demande de rassemblement des 4 zones « 1AUs » distantes les unes des autres sur un site unique sans augmentation de la surface dédiée à ce zonage « 1AUs ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette requête présente l'avantage du site unique, plus facilement maîtrisable que la dispersion prévue par le projet de PLU. La disposition proposée par cette requête paraît plus adaptée à la configuration des lieux, rien ne fait obstacle à la suite positive que cette requête pourrait recevoir.

OB OR 12 : requête de madame Edmond née Méo et de Monsieur Edmond

Ce couple souhaiterait pouvoir construire sur la parcelle section CI N° 13, parcelle actuellement couverte par un espace boisé classé et incluse dans la zone « N if ».

OB OR 13 : visite de Monsieur Piasco Jean Claude

Cette personne fait observer que la réduction d'espace boisé classé qui porte notamment sur la parcelle section EC N° 599, ne lui paraît pas motivée. Par ailleurs, Monsieur Piasco qui conteste le classement en zone « N » du secteur des Broquetiers Est, doit préciser ses observations par une note écrite, qu'il déposera avant la clôture de l'enquête.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

DM

➤ **Le mercredi 18 novembre 2015**

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 10 heures à 13 heures 30.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 20 personnes dont les observations et requêtes sont ci après résumées.

OB OR 14 : requête de Monsieur Richaud Robert

Cette personne qui est propriétaire de la parcelle section CY N° 128 fait observer que celle-ci dont le classement projeté est « A » a été successivement « UD 2 » et « AU 2 », et demande à ce titre un retour à un des anciens classements.

OB OR 15 : requête de Monsieur Espada Miguel (Propriété & Co) qui était accompagné par son architecte en qualité de conseil

Cette personne sollicite l'extension du « STECAL » et des droits à bâtir y attachés ; STECAL à l'intérieur duquel se trouve une activité économique (Abbaye de Sainte Croix), qui souffre d'une capacité d'accueil inférieure au dispositif requis pour pérenniser celle-ci et les emplois qu'elle génère.

Cette personne m'a remis un document écrit (**OB EC 15**) que j'ai annexé au registre d'enquête.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'éventuelle prise en compte de cette requête, ne peut être que consécutive aux résultats de l'étude exhaustive complémentaire qu'elle appelle. Il est important de tenir compte par ailleurs, que cette extension doit se faire dans le cadre d'une nouvelle procédure, au motif que la délimitation d'un « STECAL » est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

OB OR 16 : proposition de l'association « Salon Patrimoine et Chemins » représentée par Madame Delaval et Messieurs Brocard et Proust

Cette association qui œuvre pour la protection d'un patrimoine local constitué par les ouvrages en pierre sèches, qu'il s'agisse des bories ou des murs permettant de constituer des terrasses cultivables, a d'ores et déjà (aidé financièrement par la ville) dressé un ouvrage de recensement de ce patrimoine.

Cette association souhaiterait d'une part, que son « ATLAS » puisse être annexé au PLU dans le cadre des informations patrimoniales, d'autre part, que des dispositions réglementaires puissent être instaurées pour assurer la protection de ce patrimoine qui n'a pas jusqu'alors été protégé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Bien qu'il s'agisse d'un dispositif étranger à l'enquête de révision du PLU, la proposition de cette association me paraît devoir être soutenue en produisant un document d'information et de sensibilisation du public.

OB OR 17 : requête de Monsieur Barbion Jean François

Cette personne d'une part, souhaiterait acquérir une parcelle de terrain qui jouxte sa propriété (ancienne cession d'emprise de voirie qui n'a pas été utilisée), d'autre part, est confrontée à un problème de stationnement gênant devant son portail.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit de sujets qui ne concernent pas l'enquête publique et doivent à ce titre être traités directement avec la ville.

OB OR 18 : requête de Monsieur Ferrero Gérard

Cette personne souhaiterait que la parcelle en indivision section C T N° 9 en zone « A » au PLU projeté, bénéficie d'un classement plus adapté à la réalité de l'état des lieux.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En fait le zonage étant le même que celui du PLU actuellement opposable « 2AUe », cette personne a dû vouloir revenir sur la notion et la présence des « OAP » qui génèrent de nombreuses confusions avec le zonage.

OB OR 19 : requête de Madame Jourdan Anne Marie née Soumille et de Monsieur Jourdan

Madame Jourdan souhaiterait que la parcelle section CY N° 232 retrouve son classement actuel en terme de zonage en lieu et place de la zone « A » du PLU projeté.

Cette personne me remet par ailleurs une lettre de son avocat (**OB EC 19**) à laquelle sont annexés des documents constitués par :

- une note de deux pages d'appréciations des dispositions projetées, avec citations de jurisprudences administratives l'étayant,
- des documents graphiques provenant du SCOT et du PLU projeté avec sa liste des emplacements réservés,
- de deux copies de lettres émanant d'Agglopoie Provence.

Cet ensemble de documents a été annexé par mes soins au registre d'enquête.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Au-delà de la présence de l'emplacement réservé N° 76 destiné à la construction du centre technique, qui ne paraît pas à sa place à l'intérieur d'une zone agricole. Les arguments développés dans cette requête doivent être examinés avec beaucoup d'attention, pour trouver une solution apaisante dans le contexte.

OB OR 20 : requête de Monsieur Coccobacille

Cette personne souhaiterait que la parcelle section CZ N° 34 qui bénéficie d'équipements viaires par propriété voisine interposée soit classée en zone « UE » en lieu et place de la zone « A ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une propriété contiguë à la zone « UE » qui était en zone d'urbanisations futures antérieurement. Cette requête doit être examinée dans le cadre des « franges ».

OB OR 21 : requête de Madame et Monsieur Tessier

Ce couple souhaiterait que leur unité foncière (BR N° 74 et 75) soit entièrement classée en zone « UD4 », alors qu'il est prévu par le projet de PLU un classement « UD 1 » pour la parcelle BR N° 74, parcelle qui représente un peu plus de 10 % de l'unité foncière.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette requête qui résulte d'une démonstration cohérente, paraît suffisamment justifiée pour être prise en compte.

OB OR 22 : requête de Madame et Monsieur Levain

Ce couple qui est propriétaire de la parcelle section Z N° 140 souhaiterait que celle-ci bénéficie d'un classement « UE » en lieu et place du zonage « A ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une propriété contiguë à la zone « UE » qui était en zone d'urbanisations futures antérieurement. Cette requête doit être examinée dans le cadre des « franges ».

OB OR 23 : requête de Madame Vilaldach Maryse

Cette personne qui est propriétaire de la parcelle section BH N° 277 dont les classements projetés sont en zone « 2AUh » pour la moitié Nord de la parcelle et « 1AUh-b1 » (OAP et servitude de mixité sociale) pour la moitié Sud de la parcelle souhaiterait voir classée en zone « UD2 » une partie de cette moitié Sud (environ 18 % de la surface totale de sa parcelle).

Commentaires du commissaire enquêteur :

La configuration des lieux et le parcellaire sont de nature à justifier une suite positive à cette requête. En effet, l'extrémité Sud de la zone « 1AUh-b1 » parcelle BH N° 178 de 2650 mètres carrés qui n'appartient pas à cette personne, est d'ores et déjà l'assiette d'une habitation avec jardin et piscine. Par ailleurs, la nouvelle limite de zonage proposée par cette personne coïncide avec l'alignement de 2 parcelles bâties, les BH N° 275 et 276.

OB OR 24 : requête de Monsieur Sault Robert

Cette personne est propriétaire d'une unité foncière classée en zone « UD1 », mais incluse dans un secteur « OAP » avec servitude de mixité sociale, dont la majeure partie du zonage de ce secteur est « 1AUh-d2 ». La requête exposée a pour objectif de conserver le classement « UD1 » sans être intégré à ce secteur « OAP ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce classement en zone urbaine « UD1 » qui confère un droit à bâtir immédiat doit permettre d'exclure cette unité foncière des éventuelles contraintes des orientations d'aménagement et de programmation.

OB OR 25 : requête de Monsieur Blondel Pascal

Cette personne dont l'unité foncière classée « 1AUh-d2 » est totalement intégrée dans un secteur « OAP » avec servitude de mixité sociale, souhaiterait que les 3 parcelles cadastrales qui se situent au Sud de son unité foncière, échappent aux orientations d'aménagement et de programmation et soient intégrées à la zone « UD1 », pour être utilisées dans un cadre strictement familial.

Par ailleurs ce requérant fait observer, que ces 3 parcelles d'ores et déjà aménagées l'ont été suite à une convention avec la commune.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette requête qui est étayée par l'état et la configuration des lieux devrait pouvoir connaître une suite positive.

OB OR 26 : requête de Monsieur De Vathère Michel

Cette personne dont la propriété classée « 1AUh-d2 » est incluse dans un secteur « OAP » avec servitude de mixité sociale, souhaiterait une nouvelle définition des orientations d'aménagement et de programmation, afin d'en réduire les effets sur l'habitat existant.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les observations orales 24, 25 et 26 concernent le même secteur, mais à la lumière des échanges avec le public au sujet des orientations d'aménagement et de programmation, le déficit de pédagogie et démonstration est évident. Un travail sur les détails avec les propriétaires concernés s'impose, pour déboucher sur des accords de réciprocité qui permettront d'utiliser le foncier en évitant les situations de blocage.

OB OR 27 : requête de Madame Formentelli Fleur

Cette personne a déposé une déclaration préalable (DP 01310315 E 0222) et obtenu une autorisation de division d'une unité foncière composée des parcelles section AV N° 220 et CL N° 223 et 328.

Pour pouvoir juridiquement accéder au terrain issu de la division il conviendrait de créer une fenêtre de passage (50 mètres carrés environ) à

l'intérieur de l'espace boisé classé. Il s'agit là de sa requête orale confirmée par une lettre **OB EC 27**, que j'ai annexée au registre.
Il est à noter le lien de cette requête avec celle qui est répertoriée (**OB OR 6**).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il semblerait d'après les éléments en ma possession, que ce passage puisse se faire sans porter atteinte au boisement. Je propose de donner une suite positive à cette requête.

➤ Le vendredi 20 novembre 2015

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 14 heures à 17 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 13 personnes dont les observations et requêtes sont résumées ci-après :

OB OR 28 : requête de Madame Régal

Cette personne propriétaire des parcelles BR N° 978 et 986, souhaite le rétablissement ou le maintien de la zone non aedificandi qui figure sur le plan du lotissement ; plan dont la copie d'un extrait est remise au commissaire enquêteur.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette zone non aedificandi ne paraît pas être reprise sur les documents graphiques du PLU actuellement opposable et sur celui faisant l'objet de cette enquête publique. S'agissait-il d'une disposition propre au permis de lotir ?

OB OR 29 : requête de la SARL SOPROMA représentée par Monsieur Masmières Gérard et sa fille Aurélie

Ces personnes souhaiteraient que 2 parcelles de terrain (BR N° 950 et 891, 4.962 mètres carrés de surface totale) actuellement classées « A » bénéficient du classement de la zone urbaine contiguë pour réaliser un lotissement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Bien que le dossier technique de simulation de projets qui m'a été remis ne soit pas spécialement critiquable dans le contexte, cette modification de zonage au détriment de la zone agricole, serait dans l'immédiat en opposition avec le principal élément conducteur de cette révision du PLU, qui est le retour en zone agricole de nombreux espaces précédemment classés en zones urbanisables.

OB OR 30 : requête de Madame Chauvet épouse Hadrot et de Monsieur Hadrot

Ce couple propriétaire de la parcelle CI N° 48 classée en zone « N » souhaiterait bénéficier d'un classement plus favorable aux motifs :

- que leur terrain se trouve à 60 mètres de la zone « UD1 »,
- qu'un raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées est possible,
- que l'accès est suffisant,
- et qu'ils sont disposés à céder du terrain pour l'euro symbolique, à l'effet d'élargir le chemin au droit de leur propriété.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La configuration des lieux et la présence d'équipements viaires devraient permettre d'envisager une suite positive en déplaçant la limite de zone « UD1 », et en mettant en place une servitude d'espaces boisés classés, limitant sur la parcelle l'assiette d'implantation d'une construction et de ses annexes à 400 mètres carrés de terrain en fenêtre.

Cette modification de zonage pourrait être faite dans le cadre d'une révision partielle. En effet, pour garantir la conservation des lieux en l'état en ce qui concerne le nombre de constructions, les deux parcelles bâties contiguës qui se trouveraient incluses dans le nouveau dispositif, devraient également faire l'objet d'une limitation d'emprise au sol, par une servitude d'espace boisé classé.

OB OR 31 : interrogation et requête de Madame Dufaux

Cette personne souhaite connaître les possibilités offertes sur les parcelles BI N° 145, 144 et 35 classées en zone « 2AUh » (urbanisation future conditionnée par la progression des aménagements viaires et les besoins en logements).

La requête à ce titre de cette personne est de pouvoir envisager une évolution plus rapide du statut des terrains concernés, en présentant un projet global d'aménagement et de financement de celui-ci, dont l'exécution pourrait se faire par tranches.

OB OR 32 : requête de Mesdames Marin Martine née Bruetta et Bruetta Annie, Monsieur Bruetta Michel

Ces personnes sont propriétaires dans le cadre d'une succession familiale, de 3 parcelles contiguës (BR N° 898, 899 et 900 classées en zone « A », souhaiteraient pouvoir construire un logement sur leurs terrains respectifs.

OB OR 33 : requête de Madame Lambert Françoise

Cette personne propriétaire de la parcelle BR N° 48 classée en zone « A » souhaiterait que son terrain bénéficie d'un classement permettant la construction.

OB OR 34 : interrogation et requête de Madame et Monsieur Magnier

Ce couple propriétaire d'une parcelle BC N° 259, souhaite être éclairé au sujet des dispositions relatives au secteur « OAP », au phasage aménagements et ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, leur requête est de pouvoir construire rapidement sur leur terrain, dans des conditions répondant à leurs attentes.

Commentaires du commissaire enquêteur :

A la lumière des échanges avec le public au sujet des orientations d'aménagement et de programmation, le déficit de pédagogie et démonstration est évident.

Le travail sur les détails avec les propriétaires concernés s'impose, pour déboucher sur des accords de réciprocité qui permettront d'utiliser le foncier en évitant les situations de blocage.

OB OR 35 : requête de Madame Mihoubi Leila

Cette personne propriétaire de la parcelle BR N° 938 classée en zone « A » souhaiterait que son terrain bénéficie d'un classement permettant la construction.

OB OR 36 : requête de madame Tricon Lucienne née Dunand et de Monsieur Tricon Claude

Ce couple souhaiterait que leur propriété actuellement classée « 2AUh » bénéficie du classement « 1AUh-b1 ».

➤ **Le lundi 23 novembre 2015**

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 14 heures à 17 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 13 personnes dont les observations et requêtes sont ci-après résumées :

OB OR 37 : requête de Monsieur Codaccioni

Cette personne dont la propriété bâtie est en partie couverte par une servitude d'espace boisé classé, souhaiterait que soit mis en adéquation le document graphique du PLU, avec la réalité physique des lieux.

Monsieur Codaccioni propose à cet effet, que la partie Sud Ouest de sa propriété soit libérée de la servitude, et que celle-ci soit reportée sur la partie Nord Est, qui est effectivement boisée.

Monsieur Codaccioni a confirmé sa requête par courrier RAR (**OB EC 37**)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une simple adaptation d'un document graphique à la réalité des lieux, que je recommande.

OB OR 38 : interrogation de Madame et Monsieur Benabbou

Ce couple propriétaire d'une parcelle bâtie est venu consulter le dossier mis à la disposition du public, pour vérifier que la suppression d'une zone non aedificandi était bien effective.

OB OR 39 : interrogation et observations de Madame Benavides Marie Ange et de Monsieur Paséro Guy

Ces personnes viennent prendre connaissance du projet de PLU, notamment dans le quartier Vallon des Viougues où ils résident et sont propriétaires.

Ces personnes font observer que les orientations d'aménagement et de programmation « OAP », laissent peu de marge de manœuvre notamment pour l'utilisation de la parcelle AT 80.

Cette parcelle en fond de vallon devrait à leur avis servir d'assiette à de l'habitat aéré en petit collectif, qui serait dans cette configuration moins « surplombé » par les constructions voisines à flan de coteaux.

Par ailleurs, la « liaison » des secteurs en « OAP » les inquiète, dans l'hypothèse d'un cheminement routier par cette liaison.

En effet, bien qu'il ne s'agisse pas d'un emplacement réservé pour une voie, les documents graphiques (pages 66 et 67 du document 1-C) font bien coïncider cette liaison de secteurs avec une liaison par voie.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les orientations d'aménagement et de programmation vont parfois bien au-delà du rôle qui leur est dévolu ; ce problème de liaison en est un exemple parfait.

OB OR 40 : interrogation de Monsieur Izzo Vincent

Cette personne possédant une parcelle bâtie en zone « UD2 », est venue voir les différences de règles entre la zone « UD2 » actuellement en vigueur et celle projetée. Monsieur Izzo qui a pris acte des nouvelles dispositions réglementaires, regrette notamment l'augmentation de un mètre du recul de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

OB OR 41 : requête de Mesdames De Belfort et Alexis (nées Giavelli)

Ces personnes souhaiteraient que la parcelle BR 430 qui jouxte une zone d'urbanisation ne soit plus classée en zone « A ».

OB OR 42 : requête de Madame Macchi Charline

Cette personne propriétaire de la parcelle DH 62 classée en zone « A », souhaiterait que sa parcelle bénéficie d'un classement en zone constructible.

OB OR 43 : requête de Madame Fournier Mireille

Cette personne propriétaire de la parcelle BI 26 classée en zone « 2AUh », souhaiterait bénéficier d'une accélération dans le processus de viabilisation, afin de pouvoir construire dans un délai plus proche.

A cet effet, la requérante dont le terrain est intéressé par l'emplacement réservé N° 143, serait disposée à céder pour l'euro symbolique l'assiette de cet emplacement.

DM1

OB OR 44 : requête de Monsieur Bardin Eric

Cette personne qui avait obtenu suite à une erreur de transcription, une rectification de limites entre son unité foncière et une propriété communale contiguë souhaiterait :

- d'une part, que la limite entre la zone « UD1 » et la zone « N » coïncide avec les limites parcellaires, comme initialement,
- d'autre part, dans le cadre de cette mise en concordance, que la servitude d'espace boisé classé soit supprimée sur les surfaces restituées entrant dans la zone « UD1 ».

A ce titre pour maintenir un équilibre en surface d'espace boisé classé dans ce secteur de la commune, le requérant est disposé à accepter, qu'une partie Sud Est de sa propriété soit grevée d'une servitude d'espace boisé classé, comme il l'indique d'ailleurs clairement dans sa requête écrite (**OB EC 44**), et sur les documents graphiques y annexés.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il paraît effectivement nécessaire de mettre en adéquation les zonages et servitudes avec les limites parcellaires pour rester dans la logique de zonage antérieure à la rectification de ces limites parcellaires, qui faisait la distinction de classement entre la propriété communale et la propriété privée contiguë. Pour ce qui est de la mise en place (par déplacement et remplacement) d'une servitude d'espace boisé classé proposée par le requérant, cette solution de compensation qui ne manque pas d'intérêt en terme de protection et d'environnement, devrait être limitée en surface à un rétablissement quantitatif.

OB OR 45 : requête de Monsieur Nodet présentée par Monsieur Bardin en qualité d'architecte

Bien qu'elle soit relative à un cas d'espèce, cette requête est également de portée générale.

Il s'agit en effet, d'une demande de prise en compte dans les règlements de zones de la configuration des lieux au droit des ouvrages d'irrigation, pour fixer la distance d'implantation des constructions par rapport à ceux-ci. dès lors que ces derniers ne sont plus à ciel ouvert.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'ai effectivement noté en première lecture du projet de révision du PLU cette absence de distinction, qui doit faire l'objet de propositions d'adaptations de ma part, dans le cadre de mes observations de portée générale. La situation de Monsieur Nodet soulevée par son architecte, vient étayer par la démonstration la nécessaire prise en compte dans les règles d'implantation, de la configuration et la nature des ouvrages d'irrigation.

OB OR 46 : requête de la société ERDF représentée par Monsieur Bouillet

Cette société qui envisage l'implantation d'un ouvrage de transformation électrique 225000 / 20000 volts sur le territoire communal (ZAC de la Crau ou à proximité), fait observer que certaines des dispositions réglementaires

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

projetées, pourraient présenter des incompatibilités de nature à faire obstacle à leur projet.

Au titre de l'article 10 des dispositions générales la société souhaiterait :

- que l'autorisation de construction des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) soit expressément prévue,
- que cette disposition soit reprise dans les règlements de zones, notamment par les articles 1 et 2.

Par ailleurs, en terme de hauteur des constructions (article 10), la société souhaiterait des dispositions prenant en compte la spécificité des CINASPIC.

Même requête en terme de clôtures (article 11), qu'il s'agisse de la hauteur des clôtures ou de la position des portails, la société souhaiterait des dispositions prenant en compte la spécificité des CINASPIC.

Enfin, en terme d'espaces verts (article 13), la société souhaiterait également des dispositions prenant en compte la spécificité des CINASPIC.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il paraît souhaitable en effet, au-delà de l'article 10 des dispositions générales, et des articles 1 et 2 des règlements de zones, de prendre en compte la spécificité des CINASPIC.

A ce titre, il faut pouvoir ponctuellement déroger au caractère impératif de certaines règles, en introduisant la possibilité d'y substituer une règle permissive, dont les limites auront toutefois été définies pour éviter les excès.

OB OR 47 : requête de Monsieur Guibert André qui intervient au nom de Mesdames Jean véronique et Gorgeon Laurette

Cette personne fait observer qu'un terrain dont le classement actuel est en zone « AU » figure au projet de PLU en zone « A » ; alors que d'une part, les réseaux viaires sont présents et opérationnels, d'autre part, que du terrain a été cédé à la ville pour réaliser la voirie, dans le cadre d'une convention entre les personnes qu'il représente et la commune.

Il demande le maintien de cette parcelle qui se situe entre le chemin de David et l'allée des Justes, en zone d'urbanisation future voire le passage en zone urbaine.

➤ **Le samedi 28 novembre 2015**

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 9 heures à 12 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 14 personnes dont les observations et requêtes sont ci-après résumées :

OB OR 48 : requête de Monsieur Polin Jean Pierre

Cette personne propriétaire des parcelles CI 556 et CM 459 classées par le projet de PLU en zone « N » dans un secteur de ruissellement, souhaiterait

conserver le classement du PLU actuellement opposable qui est « 2AU » dans un secteur de ruissellement.

OB OR 49 : requête de Monsieur Pépin Hervé

Cette personne propriétaire de la parcelle CY 214, fait observer le manque de cohérence entre le classement « A » prévu par le projet à l'enquête, et le branchement au réseau d'assainissement en attente sur son terrain.

Le maintien du zonage actuellement opposable est demandé par Monsieur Pépin.

OB OR 50 : interrogation de Monsieur Véga Henri

Cette personne qui réside 449, chemin des Entrages souhaiterait savoir si le projet de PLU présente des dispositions nouvelles dans son quartier.

Sa question est consécutive à la présence permanente de « gens du voyage » sur des terrains n'ayant pas en principe le statut de terrain à bâtir.

OB OR 51 : interrogation et observations de Monsieur Tricon Maurice à titre personnel et en sa qualité de Syndic Directeur de l'ASL des arrosants des biens neufs

Cette personne après avoir vérifié que le classement d'une parcelle bordant un canal à ciel ouvert était bien agricole, a fait part de sa satisfaction au sujet des terres fertiles ou à fertiliser, protégées par un classement excluant leur consommation pour urbaniser.

En revanche, cet agriculteur a exprimé son inquiétude au sujet des problèmes d'inondation précédemment connus, et qu'il est impératif d'analyser dans le cadre d'une étude ayant, d'une part, pour objectif de définir les droits et obligations des uns et des autres, d'autre part, les ouvrages à réaliser pour assurer une protection globale.

L'absence de prise en compte des avis de personnes et organismes qui faisaient part du risque d'inondation en parfaite connaissance de cause, notamment par rapport à l'intégration dans le dispositif de drainage des eaux pluviales a été une erreur dont il faut tenir compte aujourd'hui.

Pour confirmer ses propos Monsieur Tricon m'a fait lire des copies de courriers relatant un souci de préservation des inondations et dégradations générées par ces dernières sur le territoire des arrosants.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Bien qu'une enquête publique relative à la révision d'un document directeur d'urbanisme, n'ait pas pour objectif de faire le procès des révisions précédentes de ce document ; il est patent que les personnes et organismes dont la compétence et la connaissance du territoire est pourtant reconnue n'ont pas été écoutés. Ce constat d'impose, à la lumière des copies des courriers de 2003, 2004 et 2005 (qui ne sont pas des lettres d'observations au titre de la présente enquête) que Monsieur Tricon m'a fait lire et remis.

Or, nonobstant le fait que le monde agricole tient à la conservation des terres de production, sa connaissance des lieux par le travail et les observations qui se transmettent au fil des générations, est à intégrer dans un dispositif de réflexion sur le devenir d'un terroir.

OB OR 52 : interrogation et observations de Monsieur Hugues Henri

Cette personne qui est venue pour vérifier la prise en compte des jardins à protéger dans les secteurs les plus denses du centre ville, souhaiterait une politique plus ambitieuse de création et protection des jardins au cœur de l'agglomération.

OB OR 53 : inquiétude de Monsieur Gil Gérard qui intervient également pour Madame Villevielle

Ces personnes propriétaires pour partie et riverains du foncier couvert par l'emplacement réservé N° 77, à l'intérieur d'un zonage « UA » qui devient « A », font part de leurs craintes au sujet de la sécurité et de la salubrité des riverains de ce futur ouvrage de rétention des eaux pluviales.

OB OR 54 : interrogation de Madame et Monsieur Casset

Ce couple qui possède une propriété bâtie dans le secteur de la station des Aubes (production de l'eau potable), est venu se renseigner au sujet du devenir de ce quartier périphérique prévu par le projet de PLU, et a par ailleurs demandé la position actuelle du réseau d'assainissement par rapport à leur habitation.

OB OR 55 : interrogation de Madame Tropini Francine

Cette personne a voulu avoir confirmation, qu'une partie d'une unité foncière familiale était bien classée par le projet de PLU en zone 1 d'urbanisation future.

Après vérification du document graphique, une partie de l'unité foncière est bien classée en zone « 1AUh-d2 » et en secteur « OAP ».

OB OR 56 : requête de Monsieur Nodet

Cette personne est venue confirmer l'observation orale (**OB OR 45**) faite par son architecte au sujet des règles d'implantation par rapport aux ouvrages d'irrigation.

OB OR 57 : constat et requête de Madame Sibilli Mireille et de son compagnon

Madame Sibilli propriétaire d'une unité foncière d'un peu moins d'un hectare, constate que son terrain est toujours couvert par l'emplacement réservé N° 77 (bassin de rétention des eaux pluviales).

Elle regrette cependant le changement de zonage (de « 2AUa » à « A ») qui confère à son bien une valeur inférieure, dans l'hypothèse où elle

demanderait le délaissement en application de l'article L 230-1 du code de l'urbanisme, et demande à cet effet le maintien du classement actuel.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il conviendrait en effet, de faire, à partir des termes de comparaisons des transactions entre les zones « UA » et « A », une grille d'évaluation des valeurs pour répondre aux demandes de délaissement des propriétaires qui ne souhaitent pas attendre une procédure d'expropriation, pour bénéficier de la majoration de prix de 25 % au titre du réemploi.

OB OR 58 : interrogation de Madame Trabbia épouse Gay

Cette personne dont les parents sont propriétaires d'une unité foncière bâtie en zone « A » projetée, zone « 2AU » actuellement opposable souhaiterait, d'une part connaître les possibilités d'extension de l'habitation existante, d'autre part, être renseignée au sujet des possibilités de construction d'un hangar ; ouvrage nécessaire aux activités de son époux qui est paysagiste.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Bien que le règlement de la zone « A » projetée, soit de nature à apporter une réponse, il est préférable dans le cadre de l'enquête que la réponse émane de ceux qui vont gérer le droit des sols.

➤ Le jeudi 3 décembre 2015

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 14 heures à 18 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 17 personnes dont les observations et requêtes sont ci après résumées :

OB OR 59 : requête de Monsieur Silvestre

Cette personne propriétaire de la parcelle DK 59 en partie couverte par l'emplacement réservé N° 186, souhaiterait que l'emprise de cet « ER » soit redéfinie, afin que sa parcelle soit moins impactée en terme de surface perdue.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé N° 186 ayant pour objet de créer du stationnement public (environ 180 places pour cette surface), rien ne paraît faire obstacle à une redéfinition de son emprise à surface constante, en déportant plus à l'Ouest la limite Ouest, et plus au Sud la limite Nord.

OB OR 60 : interrogation et requête de Madame Bonnet

Cette personne souhaite :

- d'une part, obtenir des précisions au sujet des règles de la zone « UD4 », de la servitude de mixité sociale « 10 », des Orientations d'Aménagements et de Programmation qui jouxtent sa propriété,

- d'autre part, faire observer l'absence de prise en compte de l'état des lieux, notamment la limite Nord Est de sa propriété (construction et servitude de passage), pour définir l'emprise de l'accès à ce nouvel îlot bâti.

Par ailleurs, cette dame qui tient à faire remarquer l'anarchie du stationnement dans le quartier, demande que son constat à ce sujet soit pris en compte pour définir les modalités de stationnement des urbanisations nouvelles.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Au-delà du fait que cette personne a seulement pris acte des réponses données à ses questions car celles-ci ne l'ont pas rassurée au sujet de son environnement futur, sa prise de position relative à la desserte et au stationnement doit conduire à une nouvelle réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur.

En effet, la rue de la Marteline vient butter pour accéder au secteur OAP sur la parcelle BD 400 de 60 mètres carrés, servitude de passage dont fait état la requérante. Or, le dossier mis à l'enquête ne figure pas d'emplacement réservé pour transformer la servitude civile en emprise de voie publique, dans la logique de l'OAP (qui d'ailleurs n'en fait pas état).

Le stationnement anarchique à l'intérieur des urbanisations existantes, qui n'est pas un des thèmes de l'enquête, sera toutefois repris dans mes observations de portée générale relatives au stationnement.

OB OR 61 : requête de Monsieur Testut

Cette personne propriétaire de la parcelle CY 260, actuellement classée « 2AU » dont le tiers Sud est couvert par l'emplacement réservé N° 71 (rétention des eaux pluviales), qui devient zone « A » avec maintien de l'ER 71, souhaiterait que tout ou partie de cette parcelle bénéficie d'un classement permettant de construire.

Par ailleurs, Monsieur Testut serait disposé à céder à la collectivité pour un montant symbolique, l'assiette de l'emplacement réservé grevant sa propriété, en contrepartie de cette modification de zonage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Une modification pourrait effectivement être apportée en terme de zonage (prise en compte des franges), en déplaçant la limite de la zone « A » de 25 à 30 mètres au Nord de la propriété du requérant ; la cession pour un montant symbolique de la partie de l'ER qui couvre la parcelle, offrant un avantage qui n'est pas à négliger dans le cadre de l'aménagement du bassin de rétention des eaux pluviales.

OB OR 62 : requête de la société VET représentée par Monsieur Vanelute qui en est le Directeur

Cette personne dont la société doit réaliser un immeuble pour le compte de la SEMISAP, fait observer que la hauteur maximum autorisée dans la zone

« UB » qui est de 12 mètres, fait obstacle au développement d'un dernier étage (R+4), pour la réalisation duquel il manquerait 1,5 mètre de hauteur. Il demande à ce titre une modification de la règle de hauteur, mettant en évidence par ailleurs, le nombre de constructions existantes dans le secteur considéré de hauteur supérieure (R+6).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Effectivement, si la hauteur des constructions doit s'exprimer en mètres au motif que les « niveaux ou étages » ne sont pas des unités de mesure (jurisprudence administrative constante), dans la pratique les projets d'immeubles destinés aux logements se déclinent en étages. Or, la hauteur d'emprise d'un étage étant couramment de 2,7 mètres, alors que les hauteurs maxima sont des multiples de 3 mètres, il est fréquent que les constructions n'atteignent pas la hauteur autorisée, sans pouvoir utiliser le reliquat pour atteindre la hauteur maximum.

Il paraît possible d'apporter une réponse positive à cette requête sans transformer l'UB2 en UB3, mais en créant un sous secteur « UB2a », dont la hauteur maximum serait portée à 13,5 mètres.

OB OR 63 : interrogation de Messieurs, Dubouloz, Marco, Chapier

Ces personnes sont venues voir les dispositions nouvelles prévues par le PLU projeté, notamment dans le secteur du parc Victoria.

Après examen des documents et explications d'accompagnement ces Messieurs font les réserves d'usage ne connaissant pas l'utilisation qui sera faite des zones et règles modifiées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La réponse de la ville à cette interrogation notamment pour le foncier en portefeuille public, devrait pouvoir compléter mes propres réponses limitées aux possibilités règlementairement offertes, sans modulation d'application à un projet précis.

OB OR 64 : interrogation et vérifications de Monsieur Alapetite Xavier intervenant au nom de l'Oeuvre des Papillons Blancs

Cette personne souhaite savoir si au regard de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU, la mise en cohérence entre le règlement de la zone « N1 » et celui du zonage « NST4 » a été faite.

Cette personne demande à pouvoir vérifier que les parcelles constituant l'unité foncière de l'oeuvre sont bien incluses à l'intérieur du STECAL (NST4).

Cette personne, en faisant référence à la lettre RAR du 27 juillet 2015, de saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, demande l'avis de cette commission au sujet du STECAL concerné, faisant observer par ailleurs que cet avis peut être réputé favorable, dès lors qu'il n'est pas rendu dans les délais requis (3 mois).

Enfin Monsieur Alapetite Xavier précise, que la propriété de l'œuvre est raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les modifications qui résultent de l'enquête publique après éventuelles prises en compte d'éléments qui en découlent (avis des PPA, observations du public, propositions du commissaire enquêteur), ne sont faites qu'à l'issue de celle-ci.

Le STECAL couvre bien la propriété concernée.

L'avis de la Commission Départementale sera certainement considéré comme favorable, après les vérifications du formalisme qui s'imposent.

OB OR 65 : requête de Madame Dupuis qui était accompagnée par son fils

Ces personnes propriétaires occupants, dans un secteur concerné par un emplacement réservé pour l'élargissement d'une route départementale (ER N° 15), font observer qu'il serait moins dommageable pour les riverains, notamment par rapport à la présence de haies végétales qui assurent intimité et protection acoustique, de prévoir l'élargissement de l'autre côté de la route départementale.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La configuration des lieux est en effet de nature à accéder à cette requête qui relève de la logique du constat. Par ailleurs, l'examen de cette requête a mis en évidence une erreur de concordance (largeur de la voie), entre le document graphique et la liste des emplacements réservés. Cet emplacement réservé pourra être supprimé après confirmation du Conseil Départemental.

OB OR 66 : requête de Madame Rousseau

Cette personne propriétaire de la parcelle CY 150, souhaiterait que ce terrain conserve le classement « AU » actuellement opposable, en lieu et place du classement « A » projeté.

Pour étayer sa requête, cette dame fait observer que des aménagements viaires ont été effectués à l'effet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur de la commune.

OB OR 67 : observations de l'association pour la promotion du vélo (APROVEL) représentée par Madame Delvart

Les observations orales de la personnes représentant cette association sont explicitées et confirmées par un document écrit de 6 pages, auquel est annexé quatre feuillets correspondant aux renvois de pieds de pages.

Ce document écrit **OB EC 67** est annexé par mes soins au registre d'enquête. L'association qui est d'accord avec la première partie du rapport de présentation du PLU qui reprend les engagements pris antérieurement par la ville, note cependant des incohérences entre certaines affirmations de cette première partie et des conclusions en fin de rapport, en particulier sur la politique et l'offre de stationnement.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

Elle exprime son inquiétude quant à la cohérence entre ces orientations et les choix effectifs actuels en termes de stationnement de surface en centre ville. Enfin, elle rappelle que son action a pour objectif d'encourager et de promouvoir la transition vers les modes de déplacement moins polluants, non motorisés et vers le partage de l'espace pour tous.

Et de conclure, en trouvant les campagnes de communication actuelles plus orientées vers le nombre de parkings en surface mis à gratuité donc occupés à temps plein, alors que curieusement les parkings en ouvrage que la première partie du rapport souligne comme sous occupés, ne semble pas être pris en compte.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans l'absolu les observations exemples et commentaires de cette association ne manquent pas d'intérêt, et ont l'avantage de mettre en exergue les liens de compatibilité entre les différents documents opposables, de portée générale ou plus réduite (PDU, SCoT, PLU, plan de circulation et de stationnement).

En revanche dans le relatif, puisqu'il ne s'agit que d'une enquête PLU, ces observations qui ne visent pas les articles 12 des règlements, ou les emplacements réservés relatifs à la voirie et aux parkings publics, ne portent pas directement sur le projet mis à l'enquête.

OB OR 68 : requête de Madame Provence

Cette personne propriétaire d'une unité foncière composées des parcelles DZ 246 et 247, classée en zone « 2AU », souhaiterait une évolution rapide vers un zonage « U », par une extension du réseau d'assainissement.

OB OR 69 : requête de Monsieur Bauer

Cette personne propriétaire de la parcelle BI 387 classée en zone « 2AU », souhaiterait bénéficier d'un classement permettant de construire à un horizon moins lointain.

OB OR 70 : interrogations et inquiétudes de Madame Rouxel

Cette personne qui souhaite avoir des précisions au sujet du secteur « OAP CARDONA », fait par ailleurs état de ses inquiétudes au sujet des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont les documents graphiques sont impressionnants, en terme d'occupation future de l'espace considéré.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Bien que seules les règles de zones soit opposables (en dehors de la servitude de mixité sociale), en figurant sous forme de plan de masse le potentiel maximum réalisable par application de ces règles, les documents graphiques des OAP ne reflètent pas toujours le devenir réel du secteur considéré. L'analyse de ce dispositif qui peut être trompeur, sera reprise dans mes observations et propositions.

OB OR 71 : requête de Monsieur Nuti assisté par son avocat Maître Faupin

Cette personne qui déclare avoir d'ores et déjà cédé du terrain à l'établissement public foncier (ER 191 et 166), dans le cadre d'une convention avec la collectivité, fait observer que les termes de celle-ci seraient remis en cause par le classement « A » projeté.

En effet, la partie comprise entre l'ER 116 et l'ER 191 devrait logiquement d'après ce requérant être classée U voire AU.

Sa revendication est étayée par trois considérants qui sont :

- la présence des équipements viaires,
- la cohérence d'ensemble,
- l'engagement de la commune.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Nonobstant les termes d'une convention que je n'ai pas lue, il est patent que le classement de la bande de terrain, comprise entre les deux emplacements réservés dont le foncier a été cédé, doit être revu dans le cadre de l'examen des franges.

➤ **Le lundi 7 décembre 2015**

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 14 heures à 17 heures 30.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 21 personnes dont les observations et requêtes sont ci-après résumées :

OB OR 72 : requête de Monsieur Assaud Thierry

Cette personne fait partie des propriétaires fonciers, qui considèrent que certains des classements en zone « A » ne sont plus justifiés.

Cette considération est due à la configuration du parcellaire qui rend la conduite des terres difficile, à la présence des équipements viaires, voire à la présence de constructions dont l'affectation est étrangère à l'agriculture.

Monsieur Assaud demande à ce titre, une modification de la délimitation de la zone « A » qui affecte son foncier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'un des principaux objectifs de cette révision, est le retour en zone « A » de l'excédant des zones d'urbanisations futures. Bien que cette requête ne manque pas de motivation eu égard à l'état des lieux, elle n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis par cette révision, dès lors qu'il s'agit d'une zone « A » maintenue en zone « A ».

OB OR 73 : confirmation d'observations et proposition de création d'un accès par le Nord de l'OAP de la Marteline, de Madame Bonnet et de son compagnon Monsieur Segay

Madame Bonnet que j'avais déjà reçue seule (OB OR 60), d'une part confirme ses précédentes observations, d'autre part, tout en faisant observer l'absence de desserte publique du secteur OAP, propose la création d'un accès par le Nord du secteur OAP, sur un terrain qui appartiendrait à la collectivité.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette proposition qui paraît raisonnable et adaptée dans le contexte, doit impérativement être étudiée. Par ailleurs, cette solution permettrait l'extinction de la servitude de passage insuffisante et inadaptée, en application de l'article 685-1 du code civil.

OB OR 74 : requête de Monsieur Diouloufet Michel

Cette personne propriétaire de plusieurs parcelles dans le secteur des Moulédas Sud Est fait observer que la situation des lieux et la possibilité de faire réaliser les aménagements viaires par un promoteur, sont des éléments qui devraient permettre une évolution de classement en « UD » ou « 1AU ». Il précise par ailleurs, que l'aménagement à la charge de l'aménageur privé, pourrait être réalisé dans le cadre d'une opération bien encadrée, dont le phasage serait défini par la progression démographique envisagée par le PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il pourrait être envisagé d'augmenter la surface de la zone « 1AUh-b1 » et du secteur OAP en faisant la jonction à l'Ouest avec l'emplacement réservé N° 1.

OB OR 75 : interrogations et requête de Madame Gauci et de Messieurs, Di Charia, Bonfand, Dhien-Fanè

Ces personnes considèrent ne pas avoir été prévenues qu'un projet de lotissement modifiant le PLU était à l'enquête. Elles font observer par ailleurs, que le projet de lotissement dont il est question, d'une part ne bénéficie pas d'un accès « public » suffisant, d'autre part présente une densité excessive au regard de la densité moyenne du quartier.

A ce titre, ils demandent :

- que ce futur îlot bâti soit desservi en voirie depuis le Nord,
- que le zonage du secteur « UD4 » dont l'emprise au sol est de 60 %, soit remplacé par un zonage « UD2 (30 %) ou UD3 (40 %) », zonages dont les emprises au sol sont plus proches de celles du quartier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les OAP dont les documents graphiques ne sont pas opposables sont trompeuses. Il ne s'agit pas d'un projet mais de la représentation par l'exemple des possibilités offertes par le règlement de zone.

Le public (au sens le plus large du terme), a été informé de la mise à l'enquête publique du PLU par les dispositions légales de publicité, auxquelles se sont ajoutées des informations qui ne relèvent pas du Code de l'Urbanisme ou de celui de l'Environnement (site Internet, articles de presse).

L'accès par le Nord ainsi qu'une révision de la densité, seront évoqués dans mes propositions, pour le secteur de la Marteline.

OB OR 76 : requête de monsieur Astier

Cette personne demande un examen des contours et limites de zone, des deux zonages « UD2 » qui se situent au Nord et au Sud du secteur OAP SMS 17. La rectification de limites demandée aurait pour effet, d'augmenter de 1.500 à 2.000 mètres carrés chacune des zones « UD2 », et de céder pour l'euro symbolique à la ville une partie de l'assiette de l'emplacement réservé N° 74.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette requête en ajustement de franges entre « U » et « AU » doit pouvoir être suivie d'effet.

OB OR 77 : démonstrations et requête de Monsieur Calderer

Cette personne en préambule tient à démontrer que sur 3 générations, sa famille a été victime d'expropriations et autres appauvrissements du patrimoine.

Il précise par ailleurs, qu'il devait vendre à la collectivité pour la construction d'un hôpital, la parcelle CY 283 de 67.952 mètres carrés qui était à l'époque dans une zone constructible.

Or, il constate maintenant que cette parcelle qui est classée en zone « A », est par ailleurs couverte par l'emplacement réservé N° 77 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Il demande, fort de ce constat, que son terrain retrouve un classement valorisant ou lui soit acquis au prix d'une zone d'urbanisation future.

OB OR 78 : requête de Messieurs Vocason et Susini, au nom de l'Association des Viougues, dont ils sont membres du bureau

Ces personnes demandent que le zonage du secteur passe de « UD2 » à « UD1 » afin de réduire le potentiel de densité sur les terrains disponibles à la construction. Ils font observer par ailleurs, la présence d'un chemin privé dont les dimensions ne permettent pas de desservir un lotissement.

OB OR 79 : requête de Mesdames Jublou (mère et fille)

Ces personnes propriétaires d'une parcelle bâtie dans le secteur des Gabins, dénoncent l'anormalité d'un classement « A » de terrains d'ores et déjà bâtis, sur lesquels sont implantées de nombreuses activités, qui ne présentent aucun lien avec l'agriculture.

Elles demandent à ce titre à ce que leur propriété soit intégrée à la zone « 1AUe1 » voisine.

OB OR 80 : interrogation de Madame Danesi

Cette personne devait vendre sa parcelle BC 111 à l'Etablissement Public Foncier. Or, cet établissement public a renoncé à l'acquisition.

Dans l'optique d'une vente de cette très grande parcelle à un promoteur privé dans le cadre de la succession, Madame Danesi est venue examiner les possibilités offertes par le PLU, pour valoriser son bien.

OB OR 81 : interrogations et désapprobation de Madame et Monsieur Cohen

Ces personnes souhaitent avoir des précisions au sujet de l'OAP de la Marteline, font part par ailleurs de leur désapprobation, aux motifs :

- que l'accès au secteur n'est pas adapté,
- que le nombre de logements est excessif.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'accès par le Nord ainsi qu'une révision de la densité, seront évoqués dans mes propositions, pour le secteur de la Marteline.

OB OR 82 : observations et requête de Madame et Monsieur Garcin, domaine de Bruys

Ces personnes font observer les contradictions entre les documents, les actions et les lieux.

Alors qu'il leur a été opposé l'augmentation de la capacité d'accueil pour l'appréciation de la remise en état d'un bâtiment à usage d'habitation (construction existante dont l'altimétrie est supérieure à la côte supposée d'une crue), ils font remarquer que rien n'a fait obstacle à l'implantation du terrain « des gens du voyage » à l'intérieur de la « zone rouge ».

Ils font également observer les contradictions que révèle une construction régulière en cours, située « en face », et demandent à ce titre un réexamen des zonages et servitudes du secteur considéré.

Ils déclarent par ailleurs, être ouverts à la vente de 40 hectares de terrain.

OB OR 83 : observations et requête de Messieurs Guglielmetti et Rouquette

Ces personnes viennent exprimer leur inquiétude au sujet d'une bretelle d'accès à l'autoroute « A7 » qui serait projetée à la hauteur du Talagard. (*Il est à noter que le document à l'enquête publique ne figure rien à ce sujet*).

Ils tiennent à faire observer que les comptages de véhicules ont pris en compte les déplacements pendulaires, alors que ces déplacements là n'emprunteront pas une autoroute à péage.

Ils déclarent par ailleurs avoir d'ores et déjà fait des démarches auprès de la commune, notamment par la remise d'un dossier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le document à l'enquête publique ne figurant rien à ce sujet, ces observations qui ne manquent pas de pertinence, devront s'inscrire dans le cadre de la procédure spécifique à cette bretelle ; procédure à venir qui aurait semble-t-il déjà fait l'objet d'information du public.

➤ **Le vendredi 11 décembre 2015**

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de 14 heures à 18 heures.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 25 personnes dont les observations et requêtes sont ci après résumées :

OB OR 84 : requête de Monsieur Angeluy Adrien, au nom de la société La Provençale

Il s'agit d'une contre proposition d'aménagement de la partie Ouest du secteur OAP « route de Grans Le Grand Projet », qui a l'avantage de couvrir une seule unité foncière de plusieurs hectares.

La mixité d'usage et sociale de cette contre proposition est mise en exergue par cette société, qui déclare par ailleurs être en mesure d'obtenir la maîtrise foncière de ce tènement.

Les orientations d'aménagement et de programmation qui résultent de cette contre proposition, nécessiteraient de revoir le phasage global du secteur, notamment pour assurer une concomitance avec la mise en service de l'école du quartier de la gare, comme le précise la confirmation écrite de cette requête (**OB EC 84**).

Le programme de la contre proposition fait état :

- d'un ensemble immobilier composé de 10 villas en accession à la propriété,
- de 31 villas résidentielles,
- d'un complexe hôtelier 3 étoiles avec practice de golf,
- un cabinet médical,
- une crèche,
- et 3.000 mètres carrés de plancher en habitat collectif (soit une quarantaine de logements).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est évident que cette contre proposition d'aménagement du secteur considéré est d'une part plus attractive que celle présentée par l'OAP, d'autre part plus réaliste en terme de mixité d'usage et sociale.

En revanche, au-delà des dispositions règlementaires qui sont à revoir comme je le précise ci après, cette contre proposition manque d'audace dans le contexte. En effet, l'absence de voisinage proche est de nature à permettre une urbanisation du secteur qui répond parfaitement à une recherche de densification bien intégrée et durable au sens le plus large du terme. Or, la construction de 10 villas sur des terrains d'assiette de 600 à 800 mètres carrés ou de 31 villas résidentielles sur une assiette plus modeste, est une urbanisation qui sort de l'épure, pour répondre à la progression démographique d'une ville de 45.000 habitants.

*D'ailleurs la motivation de cette enquête publique et les différents considérants du rapport de présentation et du PADD le rappellent.
Par ailleurs la contre proposition d'aménagement est muette au sujet de la maîtrise des eaux pluviales sur le site.*

Pour ce qui est des dispositions règlementaires de la zone, l'article 12 (stationnement) doit être revu pour être plus réaliste :

- 12.2, à réduire à 20 mètres carrés,
- 12.4, une place par chambre pour les hôtels plus une place par 40 mètres carrés d'espaces communs,
- 12.7, réduire à 30 mètres carrés.

En conclusion, cette intéressante mais peu audacieuse (pourrait être revue) contre proposition, dont le potentiel en logements est dérisoire à l'échelle de l'unité foncière, démontre que les OAP qui ne sont pas en phase avec la réalité des milieux environnants doivent être reconsidérées, pour être parfaitement adaptées à chaque cas d'espèce.

OB OR 85 : interrogation de madame Gomez Marie Josée

Cette personne propriétaire d'une maison d'habitation en zone « 2AU » dans le secteur du chemin des Batignolles, est venue pour être informée au sujet d'éventuels phasages de l'urbanisation du secteur dont elle regrette la lenteur, notamment pour pouvoir être raccordée à l'égout.

OB OR 86 : observations et requête de Mesdames Paya et Mustacchi ; de Messieurs Prêtre et Mestre (Président de l'Association Syndicale des Bastides de la Dime)

Ces personnes m'ont remis en 4 exemplaires une lettre à laquelle sont annexés : une copie du document graphique de l'OAP la Marteline ; 2 copies de pages de présentation de l'OAP ; un extrait du plan cadastral du quartier entre la RN 113 et le vieux chemin d'Istres ; le relevé cadastral des propriétaires des parcelles BD 217, 254, 257, 297, 298, 326, 333, 353, 356, 376, 355, 377, 400, 402, 403, 405, 410, 438, 439, 440, 565.

- Le premier exemplaire est signé par trois personnes « Palma, Bonfand, Mestre » (**OB EC 86 A**).
- Le deuxième exemplaire est signé par deux personnes « Savy, Marino » (**OB EC 86 B**).
- Le troisième exemplaire est signé par deux personnes « Lambert, Prêtre » (**OB EC 86 C**).
- Le quatrième exemplaire est signé par une personne « Paya » (**OB EC 86 D**).

Les observations et la requête qui portent sur le secteur OAP SMS de la Marteline traitent :

- En premier lieu de l'intérêt privé qui est visé,
- En second lieu, de l'utilisation prévue de voies privées sous dimensionnées et en impasses,

- En troisième lieu, de la densification de cette zone qui n'est pas nécessaire,
- En quatrième lieu, du problème hydraulique et de l'insuffisance des équipements publics,
- En cinquième lieu, sur un classement des terrains considérés en espaces verts et stationnement public,
- En sixième et dernier lieu, de la mise en exergue des voiries du quartier, des problèmes d'accessibilité et de sécurité.

Cette lettre fait par ailleurs état d'une absence d'information individuelle ou collective, en méconnaissance des dispositions de l'article R 123-11 III du code de l'environnement.

En conclusion cette lettre d'observations demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis négatif sur la révision générale du PLU, et attire l'attention de celui-ci sur le fait qu'il peut procéder à une visite du terrain concerné en application des articles L 123-13 et R 123-15 du code de l'environnement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Comme je l'ai déjà indiqué à l'occasion d'observations relatives au secteur de l'OAP de la Marteline, je traiterai ce secteur là dans le cadre de mes commentaires et observations de portée générale.

Il me paraît toutefois souhaitable au titre de ces commentaires de faire une mise au point procédurale.

Le registre d'enquête à la disposition du public, peut recevoir des observations consignées sur celui-ci, ou annexées à ce dernier, même et surtout en l'absence du commissaire enquêteur, qui ne siège que 5 à 10 séances de 3 heures durant le mois d'enquête.

A ce titre, le rapport du commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête et fait état des observations, (orales, écrites remises, écrites arrivées par courrier, écrites arrivées par courriel). Le commissaire enquêteur n'a pas à accuser réception d'une lettre d'observations remise en mains propres du fait de son annexion immédiate au registre d'enquête.

Le III de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement relatif à un projet ponctuel et délimité, n'est pas applicable au cas d'espèce, qui est une révision générale du PLU portant sur la totalité du territoire communal.

Il en est de même pour l'application de l'article L 123-13 du Code de l'Environnement : le « terrain concerné » est en fait la quasi-totalité du territoire communal.

Enfin et pour conclure au sujet de cette mise au point procédurale, j'inscris volontiers au crédit des personnes qui m'ont interrogé au sujet des OAP, le côté déroutant des documents graphiques qui ont souvent été analysés comme de véritables projets.

OB OR 87 : requête de Monsieur Pansier

Cette personne propriétaire d'une parcelle bâtie BK 7, demande une modification du règlement de zone, au motif que les nouvelles règles d'implantation, notamment l'article 7 (implantation par rapport aux limites

séparatives), font obstacles à son projet de construction après démolition du bâtiment existant.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Effectivement le classement en « UD4 » de ce quartier, ne permet même pas la reconstruction à l'identique dans la majeure partie des ca. Un rattachement à la zone « UC1 » voisine serait plus adapté.

Mes commentaires de portée générale évoqueront, cette fréquente absence de réalisme des règlements de zones, par rapport aux constructions existantes.

OB OR 88 : observations de Madame Blanc-Pardigon et de Monsieur Jullien au nom de « Ensemble Pour Salon »

Ces personnes ont résumé le contenu du document écrit (OB EC 88) qu'ils me remettent.

Il s'agit d'observations portant sur les orientations qui étayent cette révision générale.

- En premier lieu, ils considèrent que les orientations politiques de ce PLU ne peuvent répondre aux ambitions, vont condamner la ville à un repli, vont pousser une partie de la population à aller vivre et travailler ailleurs.

- En second lieu, ils affirment que la décroissance de la population guette une ville qui devient trop chère ou trop rare en logements quand le besoin existe sur le territoire.

- En troisième lieu, ils soutiennent que ce programme prépare une grave régression pour la ville, qu'il augmentera le prix du foncier et de l'habitat existant au détriment d'un habitat récent confortable et abordable pour tous, avec comme conséquences, le départ des forces vives et le vieillissement de la population.

- En quatrième lieu, ils évoquent le besoin de développer les activités économiques, la position de Salon dans la Métropole, la compatibilité entre protection des zones agricoles et la réponse aux besoins fonciers pour les activités et le logement.

- En cinquième et dernier lieu, ils font observer que le rapport du PLU reprend l'essentiel des orientations du mandat municipal précédent, en termes de circulation et stationnement, tout en regrettant que cette bonne orientation soit démentie par les dispositions prises depuis plusieurs mois.

- En conclusion, ils estiment que le travail réalisé par les techniciens municipaux et le bureau d'études, apportent beaucoup d'informations utiles à la connaissance de notre environnement et des potentialités de notre territoire et de sa population, tout en précisant qu'ils ne peuvent approuver ce document.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Etant donné que la majorité des observations faites sont de portée générale, au-delà des réponses qui pourront être apportées par la ville, les sujets abordés seront pour la plupart évoqués dans mes commentaires de portée générale.

DM/

OB OR 89 : requête de Monsieur Jehan qui intervient au nom de Monsieur Devys

Cette personne demande une suppression des servitudes (jardin et clôture remarquables) qui affecte une propriété sise au 210 des Allées de Craponne ; faisant observer par ailleurs qu'un immeuble a été construit sur un terrain de même aspect qui n'était pas pénalisé par une servitude.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Si ce qui est remarquable, fait l'objet d'un abandon de soins au motif que la servitude est pénalisante pour le patrimoine, le résultat au fil du temps peut être à l'opposé de celui que la servitude recherchait.

OB OR 90 : visite de Madame Jublou et de sa fille

Ces dames que j'avais déjà reçues (OB OR 79), portent à ma connaissance et me remettent copie d'un article du « Régional » qui fait état en titrant « hôpital : 2,8 M pour le terrain » d'un site envisagé pour la construction d'un hôpital.

Site faisant face à la propriété Jublou, ces dames affirment et confirment de plus fort à ce titre, leur précédente requête relative au classement de leur terrain.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'ai pris acte de cet article, mais en ce qui concerne le projet de PLU à l'enquête, rien n'est prévu au sujet de l'hôpital.

OB OR 91 : interrogation et requête de Madame Esmiol née Laimer

Cette personne propriétaire de deux unités foncières classées en zone « A », souhaiterait une évolution de zonage au motif que les urbanisations sont proches.

Par ailleurs un de ses biens étant partiellement couvert par l'emplacement réservé N° 149, elle n'exclut pas de faire usage de l'article L 230-1 du Code de l'Urbanisme, pour demander le délaissement de l'emprise concernée. Enfin elle me fait savoir qu'elle est également demandeuse d'un raccordement à l'égout.

OB OR 92 : visite de Monsieur Piasco

Cette personne que j'avais déjà rencontrée (OB OR 13) me remet une photographie de l'espace boisé classé dont il demande le rétablissement, annexée à 4 pages de documents (OB EC 92) relatifs à ses nombreuses revendications au sujet de sa propriété des Entrages.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne l'espace boisé classé qui figure au PLU actuellement opposable, je préconise le rétablissement.

Pour les autres revendications de Monsieur Piasco, il me paraît souhaitable à la lumière de l'historique, d'une part de permettre une reprise d'activités sur les lieux, d'autre part que la ville organise une réunion de travail avec cette personne pour examiner les problèmes évoqués, dont certains doivent pouvoir trouver une issue positive.

OB OR 93 : requête de Monsieur Sibilli

Cette personne me remet deux documents graphiques, sur lesquels elle a exprimé par écrit sa requête (**OB EC 93**).

Il s'agit en fait de trouver une solution définitive, pour le devenir des terrains concernés, notamment en les rattachant à l'emplacement réservé N° 77.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il me paraît indispensable que Monsieur Sibilli soit directement reçu par un représentant de la collectivité pour mettre au point la solution à retenir.

Il semblerait en effet, qu'une certaine confusion soit toujours d'actualité au sujet de cette réserve foncière.

Monsieur Sibilli évoque un projet de plaine de jeux qui serait devenu l'assiette d'un futur hôpital, alors que le PLU destine cet emplacement à un bassin de rétention des eaux pluviales.

OB OR 94 : interrogation de Monsieur Vallin

Cette personne souhaite avoir confirmation des possibilités offertes par la zone « NC », en terme de mise en culture des terres, ou d'ouverture de carrières d'extraction de matériaux.

Monsieur Vallin par ailleurs rappelle son opposition à l'accueil en zone « NC » d'installations de recyclage des déchets.

Commentaires du commissaire enquêteur :

A la lecture du règlement de zone si le recyclage est effectivement interdit, rien ne fait obstacle en revanche aux mises en culture et carrières.

OB OR 95 : interrogation et inquiétude de Madame Remy

Cette personne dont le lieu de résidence est concerné par un secteur OAP, souhaite avoir des précisions sur son environnement futur. Elle fait état notamment d'un permis de construire accordé sur un terrain dont la densification serait envisagée par le promoteur.

Elle fait part de ses craintes au sujet des voies prévues par l'OAP, qui emprunteraient des propriétés privées.

Bien que raccordée au réseau d'assainissement par une pompe, elle demande à quelle date l'égout sera sur place.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont inutiles dans le secteur où se trouve la construction de cette personne.

En effet, au-delà du fait que 60 à 70 % des terrains sont construits, les documents relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation sont déroutants par leur manque de réalisme technique et juridique.

OB OR 96 : observations et requête de Madame Apaya et de Monsieur Galéa

Ces personnes qui résident dans le secteur de l'OAP la Marteline, viennent faire part de leurs désaccords sur le programme prévu, et demandent à ce titre un abandon du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

S'agissant encore de l'OAP de la Marteline, qui a déjà fait l'objet de nombreux commentaires de ma part, ce dossier sera globalement traité dans le cadre de mes commentaires de portée générale.

OB OR 97 : interrogation de Mesdames Avril et Remignon au nom de l'hoirie Olivet

Les hoirs Olivet propriétaires de plusieurs parcelles à l'intérieur de la zone « A » souhaitent connaître le devenir de ce secteur agricole qui n'est plus exploité.

OB OR 98 : observations et requête de Messieurs Qasmi (père et fils) et de Monsieur Bouadjadj

Ces personnes sont également venues rencontrer le commissaire enquêteur, au sujet de l'OAP la Marteline. Ils font part de leurs craintes, en termes de sécurité, de la circulation et du stationnement, de l'augmentation des risques d'inondation qui découlerait de cette urbanisation d'une surface en pleine terre.

Ils demandent un retrait de ce projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'OAP de la Marteline fera l'objet d'une synthèse dans le cadre de mes commentaires de portée générale.

OB OR 99 : interrogation de Monsieur Malerba

Cette personne souhaite être informée sur les possibilités de construction à l'intérieur de la zone « UD2 » réputée inondable (à côté du « NC »).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit de l'application du droit des sols qui s'apprécie par rapport à un avant projet sommaire.

Observations et requêtes écrites

OB EC 1 :

Transmission par carte de visite agrafée de Madame et Monsieur Pinet, d'une lettre adressée par ce couple à Monsieur le Maire, avec demande de prise en compte du contenu de ce courrier dans le cadre de l'enquête.

Il s'agit d'une demande de limitation des extensions possibles sur la zone « NST3 », pour éviter les éventuelles promotions immobilières, tout en préservant les intérêts de l'activité en place (Abbaye de Sainte Croix).

Par ailleurs, ces personnes aimeraient que les agrandissements ne soient autorisés qu'après confirmation par une étude de l'absence d'impact négatif en termes de consommation d'eau et de traitement des eaux usées.

Il est à noter que ces observations sont semble-t-il motivées par un projet d'extension, qui a fait l'objet de la requête (**OB OR 15 et OB EC 15**), que j'ai commentée.

OB EC 2 :

Il s'agit d'une lettre (RAR) et des 3 pièces y annexées, de la SARL Nostradamus.

Cette lettre d'observation vise et produit des courriers échangés avec les services de la ville, correspondances relatives à la position de l'emplacement réservé N° 85.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Effectivement rien ne fait obstacle à une position différente de cet emplacement réservé N° 85.

Je recommande de tenir compte de l'état des lieux pour fixer la position de cet emplacement réservé.

OB EC 3 :

Il s'agit d'une lettre de VET (Vitrollaise d'Etudes Techniques).

Cette lettre d'observations fait état, de l'inadéquation en règle générale dans les POS et PLU, des dispositions relatives au stationnement des véhicules (article 12 des règlements).

Cette société donne les exemples suivants pour étayer sa requête d'aménagement des articles 12 :

- Une seule place par logement pour les logements sociaux (disposition nationale impérative) ; règle bien souvent insuffisante,
- Absence de distinction entre les logements et autres hébergements recevant des personnes âgées, impliquant la réalisation de parkings inutilisés,

- En conclusion VET propose pour les résidences services seniors et les résidences sociales seniors de n'imposer qu'une seule place pour 4 logements, avec peut être un minimum de 30 places pour un établissement ; disposition applicable aux autres types d'ébergements des seniors.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il y a déjà des distinctions faites dans la rédaction des articles 12 qui ne sont pas toujours adaptées aux changements de destination des immeubles au fil du temps.

Les places de stationnement étant toujours utiles, notamment dans les quartiers les plus denses des villes, rien n'empêche de mettre les places inutiles à l'usage en location pour satisfaire les besoins des constructions anciennes et des commerces, comme je l'indique d'ailleurs dans mes observations de portée générale.

OB EC 4 :

il s'agit d'une lettre de Monsieur Baudouin

Cette personne fait état de sa satisfaction au regard de la densification douce qui respecte le cadre de vie de la population en place, souhaiterait deux aménagements des règles et servitudes d'urbanisme.

- D'une part, en ce qui concerne les terrains dont l'accès se fait par une voie ou un passage privé (servitude civile de passage), il propose pour les permis de construire qui requièrent plus de 5 places de stationnement (plus de deux logements), d'introduire une obligation d'accéder au terrain d'assiette des constructions par une voie publique.

- D'autre part, au sujet des espaces boisés classés dont la position à son avis a été mal évaluée, il propose de les redéfinir pour mieux les adapter à la réalité de leur situation et de leur importance.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le document directeur d'urbanisme qu'est le PLU ne peut pas faire de distinction réglementaire entre les dessertes publiques et privées.

En revanche, les autorisations relatives au droit des sols étant toujours délivrées « en réservant expressément le droit des tiers », il appartient au propriétaire du fonds servants de faire valoir ses droits, si d'aventure les clauses de constitution de la servitude ont été transgressées.

Par ailleurs, les articles 3 des règlements de zone fixant par une règle impérative, les caractéristiques des dessertes des opérations que ces dessertes soient publiques ou privées, le permis de construire fera l'objet d'un refus dans l'hypothèse d'une desserte qui ne respecterait pas la règle de l'article 3 du règlement de zone.

Au sujet des espaces boisés classés, des modifications mineures justifiées ont été demandées dans le cadre de cette enquête. Elles seront certainement suivies d'effet.

En ce qui concerne les espaces boisés qui seraient mal évalués, au-delà du fait que le Code de l'Urbanisme stipule pour cette servitude « à conserver » « à protéger » ou « à créer », de nouvelles observations précises pourront être faites à l'avenir pour que des modifications justifiées puissent être apportées à l'issue des enquêtes.

OB EC 5 :

il s'agit d'une lettre de Monsieur Le Gallic, qui a été doublée par courriel

Cette personne indique avoir observé des points très positifs, (abandon de surfaces à urbaniser au bénéfice de la zone agricole, rénovation urbaine des Canourgues), précise par ailleurs trouver encore des faiblesses dans le dossier pour qu'il soit pertinent.

Les critiques portent :

- sur la note de présentation,
- sur les orientations d'aménagement et de programmation (pauvreté des orientations),
- sur l'absence d'intégration paysagère.

La lettre fait état en terme d'étalement urbain, d'avancées par rapport au PLU précédent, tout en exprimant le souhait qu'il aille plus loin.

Est également critiqué le développement démographique de la commune, qui serait en dessous du tendancier constaté et du rythme régional.

Monsieur Le Gallic fait part de son opposition à l'urbanisation des « Moulédas et Broquetiers », secteurs situés en dehors de l'enveloppe urbaine qui ne sont pas des dents creuses.

Il est également évoqué l'incohérence des règlements de zones avec les objectifs poursuivis de lutte contre l'étalement urbain.

Cette lettre d'observations est agrémentée de nombreuses photographies, mettant en exergue la différence entre les rues et espaces publics arborés, et les rues et espaces publics qui ne le sont pas.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Globalement ces observations de portée générale trouveront un écho dans mes commentaires de synthèse.

Par ailleurs, bien que la démonstration relative à la différence entre les espaces arborés et ceux qui ne le sont pas soit pertinente, le PLU, outil de planification urbaine, ne dispose pas d'un moyen légal permettant d'effacer par la transformation la pauvreté environnementale des rues et espaces publics existants.

OB EC 6 :

Il s'agit d'une lettre de CGMEX Granulats Rhône Méditerranée

Cette société porte à ma connaissance deux propositions :

- la première concerne la définition manquante de la zone « NC » dans le règlement,
- la deuxième concerne le règlement relatif au PPRI.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone « NC » précisera en effet directement pour éviter les interprétations :

- *d'une part, que l'exploitation des carrières d'extraction des matériaux est autorisée,*
- *d'autre part, que la mise en culture des terres peut se faire dans les mêmes conditions que dans la zone « A ».*

Pour ce qui est des installations nécessaires à la valorisation et la commercialisation des ressources minérales naturelles et artificielles, je suis réservé. Le recyclage de matériaux provenant de l'extérieur n'entre pas dans la richesse du sol et du sous sol qui justifie ce classement « NC ».

Au sujet du PPRI il convient effectivement d'autoriser les carrières en zone bleue, mais pour ce qui est du recyclage de matériaux provenant de l'extérieur j'émet la même réserve.

OB EC 7 :

Il s'agit d'une lettre de la société « Kronos Solar Projects »

Cette société propose de classer 3 parcelles appartenant à l'Etat (DP 213, 214, 215) actuellement en zone « A », en zone permettant l'implantation de centrales solaires photovoltaïques.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il s'agit effectivement de terrains délaissés d'emprises autoroutières ; terrains affectés durant la construction de l'autoroute aux emprunts, au stockage, à la confection des graves traités et bétons bitumineux.

Il pourrait donc être envisagé, à titre exceptionnel dès lors que le classement actuel est agricole, de donner une autre vocation à tout ou partie de ce tènement, si l'Etat qui en est propriétaire ne manifeste pas d'opposition formelle à un classement « AUs ».

OB EC 8 :

Il s'agit d'une lettre RAR de Monsieur Serre qui confirme ses observations orales (OB OR 8).

OB EC 9 :

Il s'agit d'une lettre de la SNI Sud Est à laquelle est annexé un dossier de documents graphiques

Cette société immobilière qui gère un vaste parc de logements (destinés principalement aux personnels militaires) sur l'ensemble du territoire, fait part de ses projets dans le Quartier de Lurian.

Le courrier décrit les opérations réalisées ainsi que les orientations d'aménagements et la programmation prévus, mettant en exergue la logique de développement durable accompagnant les nouvelles réalisations.

Enfin, cette correspondance sollicite dans la révision du PLU, la prise en compte du projet présenté, compte tenu de son importance pour la requalification du quartier, que pour accompagner le développement de la base aérienne.

En résumé un parc actuel de 369 logements qui passerait à 429 logements, dont 155 logements démolis et reconstruits, 124 logements d'ores et déjà réhabilités, 90 logements récemment construits.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La lecture de cette lettre et la consultation des documents graphiques du dossier qu'elle accompagne, ne révèlent pas immédiatement où se situent les observations ou la requête.

Il faut en effet faire des croisements d'état des lieux et d'historique, pour situer l'interrogation.

En fait, la SNI présente un projet global que le PLU projeté ne permettrait pas de finaliser en réalisation :

- *un paramètre y faisant obstacle : le zonage et ses règles,*
- *un autre créant des incertitudes : les servitudes de prise en compte des aléas du risque inondation.*

En ce qui concerne le zonage, le remplacement du « UD2 » par un « UC » pour obtenir une cohérence des îlots, s'impose évidemment.

Pour ce qui est du risque inondation d'un quartier qui semble-t-il n'a jamais connu une inondation sévère durant les cinquante dernières années, il convient d'appliquer les dispositions de protection.

Le projet annexé au courrier paraît bien prendre en compte ces dispositions là.

OB EC 11 :

Il s'agit d'un document écrit et graphique qui confirme et précise la requête orale (**OB OR 11**) de **Madame Raymond Yolaine au nom de la société Voltalia**.

OB EC 15 :

Il s'agit d'une confirmation écrite de la requête orale (**OB OR 15**) de **Monsieur Espada Miguel (Propriété & Co)**, relative à un STECAL.

OB EC 19 :

Il s'agit de la lettre et des pièces y annexées de **Maître Blanc, conseil en qualité d'avocat, de Madame Jourdan Anne Marie née Soumille et de Monsieur Jourdan**. (OB OR 19)

Cette lettre qui vise des jugements faisant jurisprudence :

- d'une part, fait état de l'insuffisance du rapport de présentation du PLU, -
- d'autre part, fait observer l'erreur de classement de l'unité foncière concernée.

OB EC 27 :

Il s'agit de la confirmation écrite de la requête orale (**OB OR 27**) de **Madame Formentelli Fleur**.

OB EC 37 :

Lettre RAR de Monsieur Codaccioni et pièces y annexées

OB EC 44 :

Il s'agit de la confirmation écrite à laquelle sont annexés des documents graphiques, de la requête orale (**OB OR 44**) de **Monsieur Bardin Eric**.

OB EC 45 et 56 :

Il s'agit de la lettre d'un architecte **Monsieur Eric BARDIN** (deux pages) et des pièces y annexées (page 1/105, 7/105 et 8/105 POS décembre 2003, page 4/189 et 20/189 PLU opposable, page 27/207 PLU projeté à l'enquête).

Cette lettre datée du 25 novembre 2015, est consécutive et confirme, les observations orales de **Monsieur Bardin en qualité d'architecte (OB OR 45) et de son client Monsieur Nodet (OB OR 56)**.

Cet architecte souhaiterait un assouplissement des règles de recul par rapport aux ouvrages hydrauliques qui ne sont plus à ciel ouvert.

Pour étayer sa requête ce professionnel produit pour comparaison, des extraits de règlement du document directeur d'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce complément d'informations par production de documents, est de nature à faciliter un nouvel examen des règles de recul par rapport à la configuration des ouvrages hydrauliques.

S'agissant d'une disposition de portée générale, le thème sera développé, dans mes observations et propositions de modifications.

OB EC 67 :

Il s'agit d'un document écrit et de pièces y annexées auxquelles ce document renvoie, qui confirme et précise les observations orales (**OB OR 67**) de l'association pour la promotion du vélo (APROVEL) représentée par Madame Delvart.

OB EC 75 A :

Il s'agit de la confirmation écrite de l'observation orale (**OB OR 75**), par une **lettre signée « Gauci »** à laquelle sont annexés, une copie du document graphique de l'OAP la Marteline, 2 copies de pages de présentation de l'OAP, un extrait du plan cadastral du quartier entre la RN 113 et le vieux chemin d'Istres, le relevé cadastral des propriétaires des parcelles BD 217, 254, 257, 297, 298, 326, 333, 353, 356, 376, 355, 377, 400, 402, 403, 405, 410, 438, 439, 440, 565.

OB EC 75 B :

Il s'agit de la confirmation écrite de l'observation orale (**OB OR 75**), par une **lettre signée « Di Chiara »** à laquelle sont annexés, une copie du document graphique de l'OAP la Marteline, 2 copies de pages de présentation de l'OAP, un extrait du plan cadastral du quartier entre la RN 113 et le vieux chemin d'Istres, le relevé cadastral des propriétaires des parcelles BD 217, 254, 257, 297, 298, 326, 333, 353, 356, 376, 355, 377, 400, 402, 403, 405, 410, 438, 439, 440, 565.

OB EC 84 :

Il s'agit de la confirmation écrite de la contre proposition de **Monsieur Angeluy Adrien, au nom de la société La Provençale (OB OR 84)**, et des pièces (documents graphiques) y annexées.

OB EC 86 (A, B, C, D) :

Il s'agit des quatre exemplaires signés par des personnes différentes, du document écrit remis dans le cadre de l'observation orale (**OB OR 86**).

Observations et requêtes écrites transmises par courriel

CO EL 1 :

Il s'agit d'un courriel de **Monsieur Benzid**.

Cette personne indique avoir appris par hasard qu'une enquête publique était en cours, et fait part à ce titre de ses observations relatives à (la zone dite SMS 10).

Il fait observer, le risque d'inondation en urbanisant un quartier dont le réseau d'évacuation des eaux pluviales est sous dimensionné, l'expropriation d'une parcelle appartenant à l'association du lotissement « les Bastides de la Dime ».

Il conclut en faisant observer qu'il n'est pas contre une mixité sociale mieux répartie, qui ne se ferait pas aux dépens de sa sécurité en terme d'inondation.

Commentaires du commissaire enquêteur :

S'agissant de la Marteline « OAP SMS 10 » plusieurs fois évoquée, ce secteur sera plus largement commenté dans mes observations de portée générale.

CO EL 2 :

Il s'agit d'un courriel de **Monsieur Kolak**.

Cette personne fait part de ses observations concernant l'intégration dans le PLU, « du projet OAP de la SMS 10, rue de la Marteline ».

Celles-ci sont relatives à la circulation, à la confusion de desserte avec le centre commercial voisin.

Monsieur Kolak propose la création d'un accès par le Nord, et conclut en précisant qu'il n'est pas favorable « au projet » en l'état actuel.

Commentaires du commissaire enquêteur :

S'agissant de la Marteline « OAP SMS 10 » plusieurs fois évoquée, ce secteur sera plus largement commenté dans mes observations de portée générale.

CO EL 3 :

Il s'agit d'un courriel de **Madame Tropini**.

Cette personne indique ne pas pouvoir se déplacer au motif qu'elle habite la région parisienne, souhaiterait connaître le classement et le devenir de sa parcelle CY 245, en faisant observer « que celle-ci n'est qu'à moitié potentiellement constructible », et désirerait par ailleurs, savoir pourquoi et s'il est envisageable qu'elle le devienne complètement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La moitié Sud qui est en zone « IAUh-d2 » donc constructible à court ou moyen terme, représente une surface déjà importante qui va pouvoir être urbanisée.

La moitié Nord qui est en «2AU » pourra changer de classement beaucoup plus tard, en fonction des besoins.

CO EL 4 :

Il s'agit d'un courriel de **Madame Ristori Curt**, dont l'adresse est à Grenoble, intervenant qualité de propriétaire de la parcelle BI 147.

Cette personne fait une démonstration de portée générale qui ne manque pas d'intérêt au sujet des contradictions que le dossier mis à l'enquête présente, fait observer par ailleurs que le règlement de la zone « UD2 » ne reflète pas la réalité volumétrique de l'état des lieux.

Elle fait remarquer à cet effet qu'au-delà de l'impossibilité de reconstruire à l'identique, une éventuelle densification prônée par les adeptes du « BUILD IN MY BACKARD » est de fait exclue.

Elle souhaite donc à ce titre que soit réexaminé le dispositif réglementaire de la zone, et plus particulièrement de l'îlot bâti bordant le boulevard Denfert Rochereau.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les observations faites par cette personne qui sont de portée générale trouveront un écho à la lecture de mes commentaires de portée générale.

Il est évident par ailleurs, à la lumière de la volumétrie des urbanisations existantes dans ce quartier et ailleurs, que les règles doivent être adaptées pour garantir au minimum le renouvellement urbain, ce qui n'est pas le cas dans certaines zone.

CO EL 5 :

Il s'agit d'un courriel de **Monsieur Volle** relatif à la zone « 1AUH-d2 ».

Cette personne fait observer que bien que le coefficient d'emprise au sol soit de 60 %, l'emprise au sol maximale exploitable pour un terrain de 1.500 mètres carrés ne serait que de 340 mètres carrés, soit un coefficient de 23 %.

Commentaires du commissaire enquêteur :

En fait cette personne a confondu les dispositions applicables aux constructions existantes prévues aux deux derniers paragraphe de l'article 2 ; dès lors que les terrains sont temporairement inconstructibles, puisqu'il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

Il est effectif par ailleurs, que selon la surface du terrain et en fonction des règles de recul par rapport aux limites séparatives, les 60 % d'emprise au sol ne sont pas toujours atteignables.

A titre d'exemple, 7 % sont perdus pour un terrain de 1.000 mètres carrés ; 25 % sont perdus pour un terrain de 600 mètres carrés.

CO EL 6 :

Il s'agit de la confirmation par courriel des observations formulées par courrier par **Monsieur Le Gallic (OB EC 5)**.

CO EL 7 :

Il s'agit d'un courriel de **Madame Galéa**.

Cette personne réside rue de la Marteline, fait part de son mécontentement au sujet du projet de « lotissement », prévu près de son lieu d'habitation.

Elle met en avant :

- l'insécurité pour les enfants consécutive à l'intensité de la circulation,
- que la présence de logements sociaux va faire chuter la côte du marché immobilier de son bien,
- l'aggravation du risque d'inondation.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Au-delà de la confusion introduite par l' OAP que cette personne qualifie de « lotissement », s'agissant de la Marteline mes commentaires de portée générale en feront état.

CO EL 8 :

Il s'agit d'un courriel de **Monsieur Serre** qui confirme sa présence à une de mes permanences.

CO EL 9 :

Il s'agit d'un courriel de **Madame et Monsieur Prévot** ;

Ces personnes d'une part, saluent la décision de restituer du terrain à la zone agricole, et énumèrent les éléments d'appréciations qui motivent leur satisfaction.

D'autre part, tout en reconnaissant que la construction d'un hôpital est nécessaire, ce couple dénonce le site d'implantation possible annoncé, proposant à ce titre un lieu d'implantation plus à l'écart de la ville, sur des terrain de qualité modeste pour l'agriculture.

Commentaires du commissaire enquêteur :

J'ai effectivement eu connaissance de ce projet d'hôpital, mais cette révision du PLU n'ayant pas pour objet de situer le lieu d'implantation du nouvel hôpital, cette remarque hors sujet ne sera pas traitée

CO EL 10 :

Il s'agit d'un courriel de la **société ALTEREA COGEDIM** ;

Cette société devant réaliser une résidence services seniors (RSS), présente et motive à ce titre deux requêtes.

DSM

La première est relative à l'article 12 (stationnement), la deuxième porte sur la servitude de mixité sociale.

-La première requête critique le dispositif réglementaire, au motif que rien n'est prévu pour réduire le nombre de places de stationnement pour ce type de construction, faisant observer par ailleurs que les futures rédactions de certains articles du Code de l'Urbanisme, élargiront les distinctions à faire entre les vocations des immeubles pour définir les besoins.

-La deuxième requête critique les servitudes de mixité sociale, au motif que le dispositif n'est pas réaliste, en faisant l'amalgame entre les constructions de toutes natures.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La requête relative au stationnement a déjà été faite pour une autre opération (OB EC 3).

Ce sujet effectivement délicat en terme de vision des uns et des autres, ne doit pas conduire à la polémique. Des équilibres sont à trouver, notamment par la transformation d'une partie des stationnements privés qui pourraient être inutiles, en places banalisées ouvertes à tous.

La servitude de mixité sociale qui ne paraît pas être le bon outil pour atteindre les objectifs énoncés, fera l'objet d'un commentaire de portée générale.

CO EL 11 :

Il s'agit d'un courriel de la SNI qui double la lettre de cette société (OB EC 9).

Opérations subséquentes

Notification des observations orales et écrites au Maître d'Ouvrage

Le 18 décembre 2015 j'ai notifié au Maître d'Ouvrage l'ensemble des observations orales et écrites, ainsi que mes commentaires que certaines de celles-ci appelaient.

J'ai demandé au maître d'ouvrage de préparer des réponses individuelles ou par thèmes, dès lors qu'une réponse pouvait être à l'observation ou à la requête.

Réponses du Maître d’Ouvrage aux observations et requêtes

(Insertion du tableau dressé par la commune)

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 1 Mme GOUINEAU née BOURGUES M. BOURGUES Frédéric Bel Air	Sous réserve de cohérence avec le zonage voisin, cette requête peut avoir une issue favorable
OB OR 2 Mme VIGNAUD née GAVAUDAN M. VIGNAUD Entrages	ER 160 rond point des milani : Etat ER 148 contre allée Est RD 113 – station d’épuration 12m : commune Les services de l’Etat n’ont pas fait de remarques particulières sur aucun des ER en leur nom. Concernant le 148 au bénéfice de la commune, il a été décidé de le maintenir. Le projet d’élargissement de l’accès à la station d’épuration n’est pas abandonné.
OB OR 3 + OB OR 10 M. TASSAN-GNUT Entrages	Favorable à un zonage Agricole.
OB OR 4 M. Denis DOSSETO Mouledas chemin des jardins	La jonction de la zone UD2 avec cet ER ne « s’approche » pas d’une autre zone Urbaine, comme cela est le cas dans ce secteur plus au Sud. En outre les services de l’Etat dans leur avis (page 7/19) sur le projet arrêté signalent « l’urbanisation des zones AU, dès lors qu’elles sont identifiées comme étant potentiellement inondables, doit être conditionnée à la réalisation d’études de connaissance des aléas afin de prévoir les mesures permettant de protéger les personnes et les biens. » Sur le secteur particulier des mouledas, et suite à la présentation du PADD au Personnes Publiques Associées, les services de l’Etat avaient déjà émis la remarque suivante : « Le secteur des mouledas, non équipé et contraint, a vocation à être inscrit en zonage 2AU au regard des objectifs de protection de la zone agricole, de la biodiversité et de prise en compte du risque de ruissellement pluvial et de débordement des canaux. » Page 4/5 courrier du 28/04/2015. Au vu de ce qui précède la commune n’accédera pas à la demande de M. DOSSETO.
OB OR 5 Mme et M. HAMON Chemin des jardin	L’emplacement réservé 102 a été positionné sur le côté Nord du chemin des jardins afin d’élargir ce dernier. Un positionnement sur le côté Sud n’est pas possible au vu du bâti implanté à l’alignement avec la voie.
OB OR 6 en lien avec OB OR 27 M. Alain BAUDOIN M. Lionel GALEON Copropriété Le Paseo Promenade de la Valentine	Le passage à travers l’EBC a bien été prévu sur la propriété voisine de cette copropriété. Toutefois la parcelle assiette de l’EBC et du projet de construction et réhabilitation de l’existant, est titulaire d’une servitude de passage sur le fonds de la copropriété. L’article 3 du règlement du PLU dispose que pour être constructible tout terrain doit avoir accès au domaine public soit par une voie publique soit par une voie privée au moyen d’une servitude de passage.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

BML

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 7 Mme et M. MAO Lurian	<p>Le classement en zone UE des parcelles MAO répond à une double orientation du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer du foncier économique ; et dans ce cas ces terrains sont contigus à une propriété communale elle-même contiguë à une zone artisanale complétée et pour laquelle de nombreuses demandes d'acteur économique pour des lots supplémentaires ont été recensées par la commune. - Restreindre l'urbanisation à destination d'habitat à proximité de sources de nuisances. En effet les terrains en question sont en bordure de l'A54, non loin de la bretelle d'accès à l'A7, donc en présence de circulation importante, vecteur de pollution sonore et atmosphérique. <p>Toutefois, la configuration des terrains et la présence d'une construction à usage d'habitation contraignant la formation de lot à vocation d'activité, pourraient remettre en cause le maintien de ces terrains en zone UE.</p>
OB OR 8 + OB EC 8 + CO EL 8 M. Michel SERRE Bel Air	<p>Les terrains seront maintenus en zone A.</p>
OB OR 9 Mme Nabila ET-TANIS et son frère M. Imad ET-TANIS	<p>Sous réserve de la localisation des terrains de Mme Et M. ET-TANIS, le zonage A sera maintenu. Les terrains sont éloignés de toute zone urbaine et dans un environnement fortement naturel à priori.</p>
OB OR 11 + OB EC 11 Mme Yolaine RAYMOND VOLTALIA Talagard	<p>Le périmètre du projet de parc solaire sera modifié en fonction de la nouvelle zone fournie par le porteur du projet.</p>
OB OR 12 Mme EDMOND née MEO M. EDMOND	<p>Il est impossible d'envisager la possibilité de construire sur cette parcelle vierge de toute construction, en zone Naturelle indiquée if, risque incendie et couverte par un Espace Boisé Classée.</p>
OB OR 13 M. Jean Claude PIASCO Les entrages	<p>EBC : la parcelle EC 599 n'existe pas. Après recoupement, la parcelle CK 599 comprend au PLU actuel un EBC. Celui-ci a été retiré après vérification par le service des espaces verts de l'opportunité de cet EBC et suite à la demande d'un particulier. Une parcelle contiguë, CK 595 se trouve dans le même cas.</p> <p>Le secteur Est des broquetier est soumis à l'aléa inondation du cours d'eau de la Touloubre.</p> <p>Les services de l'Etat dans leur avis sur le projet arrêté ont été très attentifs à la prise en compte de ce risque et demande le maintien des protections, voire leur approfondissement (pages 4 à 7/19).</p> <p>La zone N, non constructible sauf extension, constitue une protection qui doit donc perdurer.</p>
OB OR 14 M. Robert RICHAUD	<p>Sous réserve de cohérence avec le zonage voisin, cette requête peut avoir une issue favorable.</p>

DSM /

Nom – Lieu – Parcelaire	Réponse de la commune
OB OR 15 + OB EC 15 M. Miguel ESPADA Propriété & Co	La commune entreprendra des études dans les mois à venir afin de connaître les possibilités d'extension de ce STECAL.
OB OR 16 Mme DELAVAL Ms BROCARD et PROUST Salon Patrimoine et Chemin	Le document de Planification ne semble pas être le vecteur idéal pour ce type d'atlas. Il est rappelé que les bories ont fait l'objet d'un inventaire qui a permis l'inscription d'un certain nombre de ces édifices au plan de zonage dans le cadre de la protection d'éléments remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Au moyen de l'inventaire de cette association, les plans de zonage pourraient être complétés pour prendre en compte les éléments nouveaux. Le document d'information et de sensibilisation du public doit être pris en charge par un service plus compétent en ce domaine, Presse et Communication, Direction de Affaires Culturelles
OB OR 17 M. Jean François BARBION Chemin du quintin Lot. Le Clos	Cette observation n'est pas en lien avec la révision générale du PLU.
OB OR 18 M. Gérard FERRERO Les Broquetiers CT 9	M. FERRERO a cessé de cultiver les terres en question. Il souhaite aujourd'hui céder l'entière propriété dont la superficie représente près de 4 hectares. Les broquetiers constituent une réserve foncière pour un zonage économique. Toutefois, aucun équipement n'est présent sur le secteur (voirie et réseau humides) et la commune ne peut pour l'instant prendre en charge l'aménagement complet dans l'objectif de rendre constructible les terrains. Cela étant la commune réaffirme sa volonté de développer ce secteur et de trouver les moyens pour favoriser cette zone.
OB OR 19 + OB EC 19 Mme Anne Marie JOURDAN née SOUILLÉ M. JOURDAN CY 232 Bel Air	La commune au bénéfice duquel a été placé l'ER 76, construction d'un Centre Technique Municipal, contigu à une parcelle communale, étudie un autre site pour cet équipement. Sous réserve du potentiel d'autre site, cet ER pourrait être retiré.

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 20 M. COCALOTTO CZ 34	La partie Est de la parcelle CZ 34 déjà située en zone UE va faire l'objet d'un projet économique. Le reste de la parcelle pourrait être classé en zone 2AU comme les terrains contigus au Nord. Un classement en zone UE créerait un décroché, du fait de la forme de la parcelle, peu compréhensible.
OB OR 21 Mme et M. TEISSIER Les Massuguettes	Un projet de lotissement tenant compte du zonage projeté fait l'objet actuellement d'un certificat d'urbanisme opérationnel, ce qui prouve qu'une opération est possible avec le zonage projeté. Il est également rappelé qu'en bordure de zone agricole ou naturelle, les zonages disposent une densité moindre afin de créer un passage apaisé de la zone urbaine vers la zone non constructible.
OB OR 22 Mme et M. LEVAIN	En attente d'arbitrage
OB OR 23 Mme Maryse VILALDACH BH 277 Les Moulédas	Sur le secteur particulier des moulédas voir les éléments de réponse à l'OB OR 4.
OB OR 24 M. Robert SAULT	Le règlement opposable au projet de M. SAULT sur l'unité foncière (BR 655, 656, 658 et 659) en question est bien celui de la zone UD1. Concernant les plans masse des OAP voir les éléments de réponse à l'OB OR 60 et 86. La servitude de mixité sociale est distincte de l'OAP. Elle est rendue nécessaire par l'objectif de production de logements sociaux imposé par l'Etat. Comme rappelé dans l'avis de ses services page 2/19.
OB OR 25 M. Pascal BLONDEL	Les parcelles appartenant à la famille BLONDEL au Sud de la parcelle BR 711 seront zonées en zone U (UD1 ?) car desservies par les équipements.
OB OR 26 M. Michel VATHAIRE	Voir les éléments de réponse sur les OAP à l'OB OR 60 et 86
OB OR 27 Mme Fleur FORMENTELLI AV 220 et CL 223 et 328 Les viougues Promenade de la valentine	L'accès à la parcelle AV 220 à travers l'EBC sera en effet revu à la lueur des éléments remis par Mme FORMENTELLI et suite à la validation des Espaces Verts de la ville.
OB OR 28 Mme REGAL Lotissement route de Jean Moulin	Cette zone non aedificandi avait été instituée par le précédent PLU au titre des mesures de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Depuis, cette entrée de ville a fait l'objet d'aménagement prenant en compte la sécurité et les paysages. Elle n'a plus lieu d'être et a été retirée en conséquence.

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 29 SARL SOPROMA M. Gérard MASMIERES et sa fille Aurélie BR 950 et 981 Route d'Eyguières	La limite d'urbanisation dessinée au SCoT à toute proximité de ce secteur et la présence de la zone Agricole ne permettraient pas de répondre favorablement à cette requête. Toutefois, ces terres ne sont plus cultivées et donc pourraient permettre un autre classement.
OB OR 30 Mme CHAUVET épouse HADROT M. HADROT CI 48	Les réseaux se trouvent bien une soixantaine de mètres. Proximité de Natura 2000, risque incendie identifié sur les zones proches. La commune prend toutefois note des commentaires du Commissaire Enquêteur pour étude.
OB OR 31 Mme DUFAUX Les Mouldas BI 145 144 et 35 2AUh	Voir les éléments de réponses émis sur le secteur des moulédas pour l'OB OR 4.
OB OR 32 Mme Martine MARIN née BRUETTA Mme Anne BRUETTA M. Michel BRUETTA BR 898, 899 et 900	Ces parcelles sont déjà en zone agricole au PLU de 2005. Les logements envisageables sont uniquement ceux liés à une exploitation agricole.
OB OR 33 Mme Françoise LAMBERT BR 48 Touret	Cette parcelle est déjà en zone agricole au PLU de 2005. Les logements envisageables sont uniquement ceux liés à une exploitation agricole.
OB OR 34 Mme et M. MAGNIER BC 259	Le phasage établi dans l'OAP est une volonté des élus afin d'équilibrer l'arrivée de logements neufs et donc de nouvelles familles et la mise en service d'équipements publics répondant aux besoins de ces nouveaux arrivants. Le phasage est également repris et justifié dans le rapport de présentation (page 299 du RP).
OB OR 35 Mme Leïla MIHOUBI BR 938	Cette parcelle est déjà en zone agricole au PLU de 2005. Les logements envisageables sont uniquement ceux liés à une exploitation agricole.
OB OR 36 Mme Lucienne TRICON née DUNAND M. Claude TRICON Les Mouldas Bd Denfert Rochereau	Cette demande devrait recevoir une réponse favorable : <ul style="list-style-type: none"> - D'une part, parce que les terrains sont compris entre deux zones UD 2. - D'autre part, afin de conserver une unité cohérente, notamment parce que le découpage du foncier issu du zonage (une partie de la parcelle a été classée en 1AUhb1) compromet la culture de la surface restante.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

DM/

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 37 + OB EC 37 M. CODACCIONI	Réponse favorable : l'EBC sera repositionné en fonction de la réalité du boisement.
OB OR 38 Mme et M. BENABBOU	N'appelle pas de réponse
OB OR 39 Mme Marie Ange BENAVIDES M. Guy PASERO Le Vallon (viougues) AT 80	Les plans masse des OAP ne sont pas opposables. Voir éléments de réponses sur les OAP (OB OR 34, 39, 60 et 86).
OB OR 40 M. Vincent IZZO	N'appelle pas de réponse
OB OR 41 Mmes BELFORT et ALEXIS, nées GIARELLI BR 430	Cette parcelle actuellement en zone A sera maintenue dans ce zonage : les réseaux sont absents, ce secteur fait l'objet d'une limite déterminante à l'urbanisation au SCoT approuvé.
OB OR 42 Mme Charline MACCHI DH 62 Impasse du vernequier	Cette parcelle actuellement en zone A sera maintenue dans ce zonage : les réseaux sont absents.
OB OR 43 Mme Mireille FOURNIER BI 26 Moulédas Caban - Batignolles ER 143	Voir éléments de réponse sur les moulédas, OB OR 4.
OB OR 44 + OB EC 44 M. Eric BARDIN Pinède Saint Léon	La concordance entre la zone UD 1 et les limites parcellaires rectifiées sera en effet mise en place. La servitude d'EBC sera également positionnée sur la parcelle afin d'équilibrer la perte qui en découle.
OB OR 45 M. NODET représenté par M. BARDIN	Le règlement qui prescrit l'implantation des constructions par rapport aux berges des canaux et donc des canaux à l'air libre est en effet muet sur les ouvrages enterrés. Nous prendrons avec attention les propositions d'adaptation de M. Le Commissaire Enquêteur
OB OR 46 M. Cyril BOUILLET ERDF ZAC de la Crau	Les dérogations en cas de CINASPIC sont aujourd'hui codifiées. Sous réserve de conformité au code de l'urbanisme les requêtes d'ERDF seront prises en compte et traduites, si nécessaire, dans le règlement.

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 47 M. André GUIBERT Au nom de Mmes Véronique JEAN et Laurette GORGEON CY 148	Les réseaux sont présents sur l'allée des Justes. La convention évoquée ne comprendrait que l'adduction aux réseaux. Le changement de zonage n'est pas envisagé.
OB OR 48 M. Jean Pierre POLIN CI 556 et CM 459	Les parcelles sont concernées par le risque ruissellement pour lequel les services de l'Etat ont demandé « Toutes les zones hydrogéomorphologiques au droit desquelles l'aléa de référence n'a pas été défini doivent être rendu inconstructibles Cela concerne les secteurs vallon des manières ... » page 6/19 de l'avis des Services de l'Etat.
OB OR 49 M. Hervé PEPIN CY 214	Voir les éléments de réponse à l'OB OR 47.
OB OR 50 M. Henri VEGA 449 Chemin des Entrages	Le zonage est inchangé sur les parcelles concernées.
OB OR 51 M. Maurice TRICON Syndic Directeur de l'ASL des arrosants des biens neufs	La commune a apporté un soin particulier à la problématique hydraulique et inondation au cours de cette révision. A titre d'exemple, les canaux sont aujourd'hui répertoriés sur les plans de zonage, ce qui permet dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de mieux appliquer les prescriptions contenues dans les dispositions générales sur les distances d'implantation des construction par rapport aux berges de ces canaux. Des éléments supplémentaires devraient être apportés par le Commissaire enquêteur. Parallèlement et à la demande des services de l'Etat la prise en compte du risque inondation sera affiné. Enfin, une étude du schéma directeur pluvial est programmée pour 2016. A la demande des services de l'Etat des études de secteur dans les zones 2AU sur ces phénomènes seront également menées en lien avec l'étude du schéma directeur pluvial.
OB OR 52 M. Henri HUGUES Boulevard F. Mistral	La commune a réalisé durant cette révision un travail de recensement des espaces verts publics et entretenus par les services municipaux. Ce travail a servi a alimenté la trame verte du PLU projeté. En outre, des jardins remarquables sont recensés et font l'objet de protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.
OB OR 53 M. Gérard GIL Intervenant pour Mme VILLEVIELLE ER 77	Se reporter aux éléments de réponse de l'OB OR 93

DM

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 54 Mme et M. CASSET Secteur de la station des aubes	Le secteur des Aubes est concerné aujourd'hui par un périmètre de protection en raison de la station de captage des Aubes. Or des travaux vont être réalisés et notamment la fermeture du forage remplacé par une alimentation différente. Le périmètre pourra alors être redéfini par les services compétents suite à ces travaux.
OB OR 55 Mme Francine TROPINI Bel Air	N'appelle pas de réponse
OB OR 56 voir OB OR 45 M. NODET	Voir réponse OB OR 45
OB OR 57 Mme Mireille SIBILLI et son compagnon	Se reporter aux éléments de réponse fait à l'OB OR 93
OB OR 58 Mme TRABBIA épouse GAY	Le règlement de la zone A arrêté par la commune permet les constructions en zone agricole dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
OB OR 59 SILVESTRE DK 59 – Chaban Delmas ER 186 4 570 m ²	Favorable, une discussion est entamée avec M. SILVESTRE.
OB OR 60 BONNET Rue de la marteline BD 400	Il est proposé que les plans masse des OAP soient repris. Seul le périmètre de l'OAP sera dessiné. Le stationnement des constructions à usage d'habitation a été modifié dans le projet. Il est passé d'une place par tranche de 50 m ² de sdp à deux places de stationnement par logement. Toutefois, ce nombre certain de stationnement pose de nombreuse interrogation à la promotion privée d'une part. D'autre part, il apparait que pour certaine destination du logement, par exemple les résidences seniors, il soit trop élevé.
OB OR 61 TESTUT CY 260 ER 71 40 700 m ²	La surface calculée avec les indications du CE correspond à environ 4 700 m ² . La superficie de l'ER sur la parcelle de M. Testut représente 8 400 m ² ; l'ER impacte également deux autres parcelles CY 287 et 289 appartenant aux Beaume Emile, Edmond et Éric. Sous réserve des calculs de surfaces qui seraient ainsi redonnées à la zone U ou AU, ces demandes seraient acceptées.

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 62 Société VET Projet allé de Craponne	Au vu des hauteurs voisines, avis technique favorable. Toutefois, VET et son architecte ont rencontré Mme Bonfillon et ont indiqué que le projet ne nécessitait plus ce R+4. Ce niveau supplémentaire pourrait accueillir les logements du rez de chaussé qui ainsi délocalisés pourraient permettre du stationnement supplémentaire, le projet ne parvenant pas à proposer le nombre de place réglementaire (en place visiteurs).
OB OR 63 DUBOULOZ, MARCO, CHAPIER Secteur parc Victoria	A ce jour, il n'y a à ma connaissance pas encore de projet avancé.
OB OR 64 ALAPETITE Xavier Papillons Blancs	Avis technique favorable pour NST4 Même analyse pour l'avis favorable de la CDCEA. Les services vérifieront la concordance unité foncière et STECAL
OB OR 65 Mme DUPUIS Concerné par ER 15 RD 16 route de Grans 20 m Département Zone A	Cet ER est au bénéfice du Conseil Départemental, qui demande sa suppression (avis reçu tardivement).
OB OR 66 Mme ROUSSEAU CY 150	Voir les éléments de réponse à l'OB OR 47 et 49
OB OR 67 + OB EC 67 APROVEL Mme DELVART	N'appelle pas de réponse
OB OR 68 Mme PROVENCE DZ 246 et 247 Moulédas	Voir les éléments de réponse à l'OB OR 4
OB OR 69 M. BAUER BI 387	Voir les éléments de réponse à l'OB OR 4
OB OR 70 Mme ROUXEL	Voir les éléments de réponses aux OAP aux OB OR 39, 60 et 86
OB OR 71 M. NUTI Me FAUPIN	Les terrains de l'EPF sont zoné UEP, équipement public. ER 191 : terrain de sport et jeux Bel Air 16 802 m ² et non A. Réponse politique à venir dans le cadre d'un échange de foncier Commune – EPF au sein duquel M. NUTI pourrait retrouver les surfaces équivalentes en terrain constructible.

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 72 Thierry ASSAUD	Avis identique
OB OR 73 Mme BONNET M. SEGAY (son compagnon) OAP marteline	Avis technique : cette possibilité a été évoquée dans le cadre de la consultation lancée par l'EPF sur les terrains dit RVI. A ce stade, les élus ont retenus un passage piétonnier uniquement.
OB OR 74 Michel DIOULOUFET Moulédas Sud Est	La zone des Moulédas est classé en 1AUBH-1 et ne sera constructible que lorsque l'opération route de Grans sera terminée comme signalée dans les OAP. Les services de l'Etat dans leur avis sur le projet écrivent « l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra être suspendue à la réalisation d'une étude sur le ruissellement » Voir réponse OB OR 4
OB OR 75 + OB EC 75 Mme GAUCI Ms DI CHIARA, BONFAND, DHIEF-FANE Marteline	Voir réponse OB OR 73 ainsi qu'aux OB OR 39, 60 et 86
OB OR 76 M. ASTIER mouledas	Avis technique favorable
OB OR 77 M. CALDERER CY 283	Cette parcelle n'a jamais été en zone constructible mais en 2AU. L'ER est né au PLU de 2005 et a été étendu en 2011. Voir réponse aux OB OR 57 et 93
OB OR 78 Ms VOCANSON et SUSINI Les viougues	La colline des viougues a été zonée en UDI sur la grande partie Sud (de la pinède Saint Léon, zone N en EBC, prolongée par le chemin de la valentine) afin de réduire l'imperméabilisation des sols et éviter les phénomènes de ruissellement observés lors de pluies conséquentes.
OB OR 79 Mmes JUBLOU (mère et fille) Gabins zone A	Sous réserve que les parcelles soient contiguës à la zone 1AUe1, ce changement n'est pas envisageable. La zone 1AUe1 recouvre un projet de zone d'activité déjà avancé. Toutefois si les parcelles en question sont proches, elles pourraient intégrées le projet d'activité. Sinon, dans la mesure où elles étaient classées en zone 2AU, réserves foncières aujourd'hui « rendues » à la zone A, il n'est pas possible de les rendre constructible. Non, les parcelles sont trop éloignées de la zone 1 AU ; elles demeurent en zone A.

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 80 Mme DANESI BC 111, quartier Route de Grans	Les élus ont rencontré la famille DANESI ainsi que leur notaire. Différents projets portés par des promoteurs privés leur ont été présentés sur cette assiette foncière. Au vu de la superficie de cette dernière, l'enjeu est de bien penser le phasage de la constructibilité du quartier, afin d'équilibrer l'arrivée de nouveaux habitants et la réalisation des équipements publics correspondants, groupe scolaire notamment.
OB OR 81 Mme et M. COHEN OAP de la marteline	La densité de ce secteur n'a pas été augmentée au projet de PLU arrêté. En tout état de cause l'accès par le Sud ne pourra pas se faire par les voies existantes. Le projet global qui sera pensé sur ce secteur devra traiter cet accès pour permettre une desserte répondant aux caractéristiques suffisante, en matière de sécurité, ramassage des OM L'accès par le Nord, notamment par le projet situé sur les friches RVI est actuellement pensé comme un accès piéton uniquement.
OB OR 82 Mme et M. GARCIN Le Bruy	Pour note, le PC et le PA autorisant la réalisation de cet équipement au nom du SIVU (Salon de Provence, Lançon et Pelissanne) Aire d'accueil des gens du voyage, font l'objet d'un contentieux aujourd'hui devant la Cour d'Appel de Marseille. La parcelle assiette de l'aire d'accueil ne se situe pas en aléa grave d'inondation (zone rouge) mais en partie en zone d'aléa modéré (zone bleue). Ce terrain avait recueilli l'approbation du Préfet à l'époque. Les servitudes et le zonage en découlant sont issus du Programme d'Intérêt Général Inondation du au cours d'eau La Touloubre. La commune a très peu de marge de manœuvre face à ce risque et aux prescriptions de l'Etat. La commune prend note de l'éventuelle cession des 40 ha.
OB OR 83 Messieurs ROUQUETTE et GUGLIELMETTI Lotissement au Nord Est du commissariat de Police Nationale	Les études pour un complément d'échangeur sont menées par les ASF en coopération avec la commune. A ce jour, sur les 3 entrées et les 2 sorties possibles, les options envisagées impactent des parcelles publiques.
OB OR 84 + OB EC 84 M. ANGELVY La Provencale	Le phasage de l'OAP route de Grans sera revue pour être adaptée à la maturation des projets et l'équilibre avec les équipements publics. Les services de l'Etat souhaitent, dans leur avis rendu, que le règlement de la zone soit cohérent avec les préconisations de l'étude urbaine sur le secteur de la route de Grans réalisée en 2012 avec la communauté d'agglomération et l'EPF. Pour note cette étude programmait 500 logements environ et une mixité identique à celle représentée dans l'OAP du PLU arrêté.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 85 Mme Marie Josée GOMEZ 2AU Chemin des batignolles	Voir éléments de réponse à l'OB OR 4
OB OR 86 + OB EC 86 Mmes PAYA et MUSTACCHI Ms PRETRE et MESTRE (Président de l'AS des bastides de la dîme)	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à l'autorité compétente d'effectuer des recommandations et d'afficher des objectifs à l'attention de la promotion privé sur des secteurs à enjeux.</p> <p>Le cahier des OAP du PLU arrêté mentionne dans les premières pages que les plans masses proposés dans le document ne sont pas opposables.</p> <p>Il est ainsi précisé que les projets envisagés par les promoteurs doivent avoir un rapport de compatibilité avec l'OAP ; et de rappeler ensuite que ces mêmes projets doivent être conformes au règlement du PLU ; document opposable.</p> <p>La réponse à l'OB OR 81 ainsi que celles faites aux observations sur cette OAP peuvent être reprises.</p> <p>Sur l'intérêt privé : il demeure entier</p> <p>Sur l'utilisation des voies privées, sur la densification : voir réponses précédentes sur cette OAP : OB OR 39, 60 et 86</p> <p>Sur le problème hydraulique et l'insuffisance des équipements : la gestion des eaux pluviales est traitée à l'article 5 des Dispositions Générales : traitement à la parcelle ; un groupe scolaire Ouest est programmé pour une ouverture en 2018, enfin le projet sur les friches RVI inclura une crèche de 45 berceaux.</p>
OB OR 87 M. PANSIER BK 7	<p>Les distances des prospectifs reflètent le souhait des élus d'éviter les conflits de voisinage dus à des constructions en limite séparative.</p> <p>Ces nouvelles règles limitent également l'imperméabilisation, argument de poids dans ce secteur qui n'est pas équipé d'un réseau pluvial.</p>
OB OR 88 + OB EC 88 Mme BLANC PARDIGON M. JULLIEN	<p>Parallèlement aux réponses des élus sur leur programme, les réponses techniques ci-après peuvent être données :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un solde migratoire positif depuis 1999 qui témoigne d'un accroissement démographique essentiellement basé sur les migrations résidentielles (RP p. 33). - Or, un des enjeux tiré du diagnostic territorial est bien de « maîtriser le développement démographique (et éviter l'appel d'air créé par des constructions neuves et pourvues par une population exogène) pour recentrer l'offre nouvelle d'habitat en direction des besoins de logement des salonnais (RP p. 147). - Le RP précise le besoin de logements : 2 800 unités et la capacité du territoire estimé à 3 000 sur une période de 15 ans. <p>Il est également précisé que 66 % de cette capacité est destiné au besoin de la population locale.</p>

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 88 + OB EC 88	<ul style="list-style-type: none"> - On doit ajouter à l'actif de ce projet arrêté, l'ouverture de nouvelles zones économiques (les broquetiers, entrée Est RD 572) et la planification d'autres zones (Entrée Ouest-barrette, vallonguynemer) - En matière de cadre de vie, la surface des espaces verts demandé dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, permis générant plusieurs logements) a été augmentée et qualifié. - Le PLU se donne les moyens de parvenir à la production de logement sociaux à travers la mise en place de servitudes de mixité sociale imposant un nombre de logements sociaux dans certains secteurs ainsi que d'un périmètre de mixité sociale sur tout le territoire communal urbain (taux de logements sociaux à partir d'un certain nombre-surface de logement).
OB OR 89 M. JEHAN au nom de M. DEVYS 210 allées de Craponne	<p>Il ne s'agit pas d'une servitude au sens des Servitudes d'Utilité Publique ou autre servitude privées.</p> <p>Il s'agit de protection de patrimoine privé au moyen d'outils réglementé.</p> <p>Les dispositions générales (articles 14 et 15) font apparaitre les prescriptions pour permettre la cohabitation de l'intérêt particulier et de l'intérêt général, le premier allant rarement dans le sens du second, sur lequel les services publics ont le devoir de veiller.</p>
OB OR 90 (voir OB OR 79) Mme JUBLOU et sa fille	Réponse identique à celle développée à l'OB OR 79
OB OR 91 Mme ESMIOL née LAIMER Zone A CT 195 Broquetier Ouest – milani	<p>Les réseaux humides ne sont pas présents.</p> <p>Les parcelles sont concernées par la Natura 2000 Crau.</p> <p>Un changement de zonage n'est pas envisagé.</p>
OB OR 92 (voir OB OR 13) + OB EC 92 M. PIASCO	<p>Voir éléments de réponse à l'OB OR 13.</p> <p>La parcelle de M. PIASCO est situé en zone Naturelle au PLU actuel et projeté à proximité d'une zone d'inondation aléa modéré.</p>
OB OR 93 + OB EC 93 M. SIBILLI	<p>M. SIBILLI a été reçu par Mme BONFILLON.</p> <p>L'ER 77 correspond à une double destination comme cela a été modifié le 10 février 2011 : bassin d'orage et plaine de jeux composé d'équipements sportifs (voir p. 33/46 de l'additif au Rapport de Présentation de cette modifictaion). Pour ce faire la superficie initiale de cet ER de 35 000 m² a été portée en 2011 à 94 220 m². Toutefois, sur la liste des emplacements réservés la double désignation n'a pas été reportée.</p> <p>En tout état de cause dans la mesure où cet équipement (plaine de jeux) n'est pas porté par les élus actuels, l'ER 77 sera réduit pour reprendre sa surface initiale de 35 000 m². Les parcelles de la famille SIBILLI ne seront plus grevées par cette servitude.</p>

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB OR 94 voir OB EC 6 M. VALLINI	Le règlement de la zone Nc n'est pas présent dans le document arrêté. Cette erreur matérielle sera corrigée et le règlement de l'actuelle zone Nc sera réintroduit à la zone N. Dans cette zone, Nc, l'exploitation des carrières sous conditions est autorisée. La mise en culture n'y est pas interdite, toutefois les constructions à usage agricole le sont. Seules sont possibles les extensions des constructions existantes interdites dans la limite de 30 % de l'existant. Il est nécessaire de voir dans quelle mesure l'intérêt de ces deux activités peut prospérer. Toutefois, il pourrait être envisagé de permettre également les constructions à usage agricole dans la zone Nc.
OB OR 95 Mme REMY OAP	Mme REMY et d'autre particulier ont formé un recours contre le PC en question qui autorise trois villas individuelles (375 m ² de sdp). Se reporter aux OB OR 24, 25 et 26
OB OR 96 et CO EL7 Mme APAYA et M. GALEA	Voir réponse au OB OR précédentes se rapportant à cette OAP, 39, 60, et 86.
OB OR 97 Mmes AVRIL et REMIGNON Au nom de l'Hoirie OLIVET BR 131 et 774 BS 139	N'appelle pas de réponse
OB OR 98 Ms QASMI et M. BOUADJADJ	Voir réponse au OB OR précédentes se rapportant à cette OAP, 39, 60, et 86.
OB OR 99 M. MALERBA	N'appelle pas de réponse
OB EC 1 Mme et M. PINET	Les constructions neuves prévues et encadrées par le STECAL NST3 n'ont pas fait l'objet d'un désaccord de la part des services de l'Etat.
OB EC 2 SARL NOSTRADAMUS M. PEREZ	L'état des lieux sera en effet pris en compte pour repositionner cet ER.
OB EC 3 VET Vitrollaise d'Etudes Technique	Les observations de portée générale du commissaire enquêteur seront étudiées avec attention.
OB EC 4 M. BAUDOUIN	Les EBC mal positionnés pourraient être redessinés suite à une visite du Services des Espaces Verts de la ville et sous réserve de la validation de ce même service.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

DM

Nom – Lieu – Parcelle	Réponse de la commune
OB EC 5 + CO EL 6 M. LE GALLIC	N'appelle pas de réponse
OB EC 6 CGMEX Granulats Rhône Méditerranée	<p>Le règlement de la zone NC a été oublié au projet arrêté. Il sera réintroduit.</p> <p>La commune prend note de la proposition du Commissaire Enquêteur afin de permettre la « cohabitation » de construction liée à l'activité de carrière et la mise en culture de terre. Toutefois, il pourrait être envisagé de permettre également les constructions à usage agricole dans la zone Nc.</p> <p>La commune note la réserve du commissaire enquêteur sur la possibilité d'installation nécessaire à la valorisation et la commercialisation des ressources minérales naturelles et artificielles. Si la commune rejoint cette réserve en ce qui concerne les ressources artificielles, en revanche, le recyclage de ressources minérales naturelles telles que granulats, bois etc, trouve sa place en zone Nc mieux que dans toute autre zone. La commune est confrontée à ce type d'installation sur un autre secteur et il paraît plus cohérent que ce type d'activité se développe sur des terrains déjà empreint de l'activité de carrière, notamment en raison des nuisances et pollutions engendrées par ces activités de recyclage.</p>
OB EC7 KRONOS SOLAR PROJECT Le Merle Sud	La commune pourrait observer de manière positive le commentaire du commissaire Enquêteur
OB EC 8 voir OB OR 8 et CO EL 8 M. Michel SERRE	Se reporter à l'OB OR8
OB EC 9 SNI Sud Est	Sous réserve de la réponse à la problématique inondation soulevée par les services de l'Etat dans leur avis, la ville pourrait envisager de classer les terrains de la SNI en UC à l'instar du foncier déjà bâti comprenant les logements actuels de cette société.
CO EL 1 M. BENZID La marteline	Voir les éléments de réponse aux OB OR sur ce secteur : 39, 60, et 86
CO EL 2 M. KOLAK La marteline	Voir les éléments de réponse aux OB OR sur ce secteur : 39, 60, et 86
CO EL 3 Mme TROPINI CY 245	Réponse identique au commentaire du commissaire enquêteur
CO EL 4 Mme RISTORI CURT BI 147	La commune a fait le choix de favoriser la densification en zone urbaine UB et UC et non dans les zones UD pavillonnaires existantes et notamment dans celles à proximité de zone Naturelle ou Agricole, ainsi que dans celles exposés au ruissellement pluvial.

Nom – Lieu – Parcelaire	Réponse de la commune
CO EL 5 M. VOLLE 1AUHd2	Réponse identique au commentaire du commissaire enquêteur
CO EL 9 Mme et M. PREVOST	N'appelle pas de réponse
CO EL 10 ALTEREA COGEDIM	Voir éléments de réponse à l'OB EC 3. La servitude de mixité sociale, outils mis à disposition par le code de l'urbanisme, est une des garanties pour la collectivité d'atteindre le nombre de logements sociaux fixé par la Loi à l'horizon 2025.

**Insertion des réponses apportées par le Maître
d'Ouvrage aux observations des personnes publiques
associées.**

➤ **Eléments de réponse à l'avis des services de l'Etat sur la révision
générale du PLU de Salon de Provence, à l'attention de M. Le
Commissaire Enquêteur**

La prise en compte des risques inondations, ruissellement et incendies de forêt.

Les risques ont été pris en compte dans le projet arrêté. A la lumière de l'avis des services de l'Etat, le PLU qui sera proposé à l'approbation apportera les améliorations demandées notamment sur le zonage ainsi que sur le règlement écrit. Une rencontre le 21/01/2016 avec le pole risque doit permettre d'approfondir ce travail de prise en compte du risque.

Les études de connaissances des aléas seront menées parallèlement et en lien avec l'étude du schéma directeur pluvial.

Cette dernière doit être lancée en 2016 ; les études de secteurs se feront selon les besoins en foncier constructible.

Les annexes sanitaires, notamment sur les aspects non collectifs.

La commune prendra soin si possible de tenir compte des remarques qui lui ont été faites par les services de l'Etat.

Rappelons toutefois, que dans le PLU projeté, les constructions en zone 1AU doivent toutes être raccordées aux réseaux (AEP et EU) ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Cette mesure constitue déjà une avancée vers une diminution des sources de pollution.

Dans les zones 2AU, A et N, le recours à des dispositifs autonome est incontournable.

Là aussi la commune a travaillé afin de réduire les possibilités d'extension des constructions. Seules, en effet, les extensions de constructions existantes sont autorisées ; à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone A. Ainsi, en instaurant des taux d'extension par rapport à un existant minima, renforcé par une surface de plancher maximale, la commune entend préserver ces zones de protection des milieux.

Le règlement des zones agricoles

La commune a conscience de l'intérêt que revêt la zone agricole autant en terme de potentiel agronomique et biologique qu'en terme économique. Le bilan de dix années de règlement strict sur ce territoire présente des manques, constatés par les élus actuels.

Au-delà des problématiques liées aux constructions d'annexes ou d'extension de l'existant à usage d'habitation rendues très complexe par ce règlement strict, c'est la dynamique même de ce secteur d'activité qui pose question.

Le monde agricole interroge l'urbanisme sur le développement d'activités annexes, secondaires toujours en lien avec la mise en culture des terres, mais vectrices d'une ouverture de cette zone à la société actuelle, tout en respectant l'exploitation principale.

L'équipe municipale souhaite donc vivement que le règlement actuel de la zone agricole de Salon de Provence évolue et maintiendra le règlement arrêté, fruit d'un travail de réflexion et de retour d'expérience de terrain.

➤ Eléments de réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale sur la révision générale du PLU de Salon de Provence, à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur

Mieux justifier le choix de certaines zones vouées à, l'urbanisation et qui présentent une sensibilité environnementale en démontrant notamment l'absence d'alternative moins impactante.

Le circuit automobile existe sur ce site depuis des années. Depuis son classement en zone A1 par le PLU de 2005, il a continué à fonctionner. Toutefois après vérification, le foncier du circuit concerné ne se trouve pas parmi les parcelles classées en réserve naturelle selon le décret du 8/10/2001.

Le parc solaire est situé à proximité de l'A7 et non au milieu d'une zone de richesse environnementale. Il s'agit aussi du site d'une ancienne décharge : le périmètre d'étude correspond au site d'enfouissement des déchets de tous ordres de la ville de Salon de Provence. Ce site a fait l'objet à sa fermeture, d'un reboisement à vocation d'exploitation forestière et les arbres aujourd'hui âgés de 30 ans sont quasiment arrivés à maturité de coupe. Au regard de l'environnement, il ne s'agit pas d'un site inexploité mais bien entretenu par la main de l'homme donc déjà impacté par ce dernier.

On peut ajouter la durée limitée de 25 ans de cette installation projetée.

Le zonage proposé au PLU arrêté doit évoluer. En effet, le porteur de projet, en coopération avec l'ONF qui est peu favorable au périmètre arrêté, a déplacé son périmètre d'étude légèrement à l'Est et l'a centré en une seule entité de même superficie. Ce dernier élément représente également un moindre impact sur l'environnement puisqu'il ne coupera pas le territoire en plusieurs secteurs différents.

En outre, la commune a pour objectif d'accroître son patrimoine foncier forestier et naturel, à des fins de préservation de ces espaces.

La prospection de terrains se fera par le porteur à partir de février 2016.

D'ores et déjà, le périmètre d'étude du projet solaire qui correspond au zonage PLU est situé plus au sud des zones d'enjeux de conservation. Le projet de parc solaire n'entre pas en contradiction avec les objectifs de conservation des espèces rupestres et des milieux ouverts en lien avec ces derniers et peut même apporter des bénéfices.

Préciser les échéances pour la mise en sécurité des zones urbanisables soumises aux risques de ruissellement ou au risque de stagnation des eaux de ruissellement.

La commune devrait débiter la révision de son schéma directeur pluvial en 2016. Parallèlement, comme demandé par les services de l'Etat, des études de secteur relatives aux zones à urbaniser seront effectuées préalablement à toutes ouvertures à l'urbanisation. Ces études permettront de mieux connaître les aléas et prévoir ainsi les mesures permettant de protéger au mieux les personnes et les biens. A priori, les premières études pourraient être entreprises fin 2016 et concerner des zones 2AU dont l'urbanisation correspond à un besoin. Ces études sectorielles s'inscriront dans une étude plus globale du Schéma Directeur Pluvial envisagé pour 2016.

En outre, il est ici nécessaire de rappeler que les zones urbanisables soumises au risque de stagnation des eaux de ruissellement sont couvertes par des prescriptions notamment constructives applicables depuis 2005. Inscrites dans les Dispositions Générales du règlement (article 5.2 Risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial) elles sont également repérées au plan de zonage par une trame particulière.

Le risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial est développé à la suite du risque de stagnation dans les Dispositions Générales du règlement. Les zones impactées par ce risque sont elles aussi repérées au document graphique par une trame de couleur différente et localisées sur les fonds du vallon du vabre du talagard, du val de cuech et du vallon des manières.

Les prescriptions qui s'appliquent à ces zones concernent les occupations et utilisations du sol interdites ainsi que des prescriptions constructives.

La commune s'engage à rendre compte de la bonne prise en compte du plan national d'action pour l'aigle de Bonelli, notamment au regard des projets impactant le territoire de cette espèce.

Mieux évaluer le nombre de captages privés et de dispositifs d'assainissement individuel et les moyens d'en limiter les impacts dommageables sur la nappe de la Crau.

Les captages privés, sont déclarés par le propriétaire à la commune. Dans le cadre des instructions de déclarations et d'autorisations, le service Application du Droit des Sols consulte le Service d'Hygiène et de Santé de la ville qui enregistre et instruit ces déclarations de captage.

Les ANC sont de compétence communautaire et là également, le service ADS travaille en lien dans le même cadre avec les services compétents.

La commune prendra soin de tenir compte des remarques qui lui ont été faites par les services de l'Etat. Il est nécessaire de noter toutefois, que dans le PLU projeté, les constructions en zone 1AU doivent toutes être raccordées aux réseaux (AEP et EU) ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Cette mesure constitue déjà une avancée vers une diminution des sources de pollution.

Dans les zones 2AU, A et N, le recours à des dispositifs autonomes est incontournable.

Là aussi la commune a travaillé afin de réduire les possibilités d'extension des constructions. Seules, en effet, les extensions de constructions existantes sont autorisées ; à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone A. Ainsi, en instaurant des taux d'extension par rapport à un existant minima, renforcés par une surface de plancher maximale, la commune entend préserver ces zones de protection des milieux.

➤ **Eléments de réponse à l'avis de la Fédération Départementale des Structures Hydrauliques des Bouches-du-Rhône sur la révision générale du PLU de Salon de Provence, à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur**

Il sera précisé sur les documents soumis à approbation la distinction entre canaux d'irrigation et cours d'eau dans les textes relatifs à la trame bleue.

La prise en compte des canaux au titre de la trame n'induit pas à ce jour de retranscriptions dans le règlement d'urbanisme.

TA de Marseille dossier N° E15000143 / 13

DM

Pour mémoire, il est bien indiqué en page 181 du Rapport de Présentation que même si la trame bleu constituée de l'ensemble des cours d'eau et canaux, assure une fonctionnalité écologique, aucun réservoir de biodiversité n'y est identifié du fait de l'artificialisation du réseau. Cette précision tient à distance les préoccupations liées aux cycles de vie de certaines espèces.

Des prescriptions concernant le maintien du réseau et de l'accès à l'eau, dans le cas de division foncière, seront ajoutées. Toutefois, il n'appartient pas à la commune de contrôler ces éléments.

L'article 6 des Dispositions Générales du PLU indique bien, page 21/207, que le rejet du débit de fuite des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation doit se faire après accord des gestionnaires.

➤ **Eléments du projet de réponse à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie sur la révision générale du PLU de Salon de Provence, à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur**

Sur la réserve principale : le développement commercial sur les zones économiques

Les motivations d'un zonage unifié tiennent au souhait d'éviter le refus de projet économique quel qu'il soit du fait du zonage. La contrainte due aux nuisances des activités productives a été identifiée. Toutefois, elle n'est pas apparue suffisante pour être conservée.

A la lecture de la démonstration de la CCI, la commune mesure l'enjeu que revêt la différenciation du zonage en fonction du type d'activité. A l'instar du zonage de la Gandonne, la « frange » Ouest en bordure de la voie principale, RDn 113, sur le secteur des Broquetiers sera dédiée aux commerces.

Les zones d'activités dont l'activité principale est productive sont la Gandonne et la Crau. Elles sont zonées au PLU actuel en UE2.

Afin de répondre à la réserve de la CCI qui propose d'interdire la présence de commerces dans le règlement des ZA dont l'activité principale est productive, la commune pourrait reprendre ce zonage et le règlement assortis.

Sur les recommandations :

▪ *Centre-ville*

Les dispositions de protection de commerce en rez-de-chaussée n'ont pas été retenues pour permettre une plus grande liberté de commerce.

▪ *Le développement économique des zones d'activités*

La nouvelle équipe municipale souhaite maintenir l'interdiction de logements y compris de fonction dans les zones d'activité ; les situations non conformes au règlement qui autorise du logement se révèlent d'une complexité trop grande.

Il est envisagé d'ajouter la gestion des déchets industriels dans les zones d'activités au PADD.

La commune signale que certaines zones d'activités font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans lesquelles sont affichées des prescriptions, recommandations, et orientations. L'aspect « déchets » y est inscrit. A la lumière des recommandations de la CCI, la gestion et le tri des déchets industriels souillés seront également ajoutés.

L'entrée de la zone de la Gandonne sera aménagée dans le cadre du projet d'extension de cette zone d'activité. Le trafic n'empruntera plus le chemin du Quintin.

▪ *Stratégie Touristique*

Les gîtes ruraux seront possibles avec ce nouveau PLU.

La ville prend bonne note des besoins exprimés en matière d'auberge de jeunesse et de résidence de tourisme.

Celles-ci sont possibles dans tout le zonage urbain qui favorise une mixité des fonctions urbaines.

La ville note la volonté de la CCI de voir un hôtel de luxe se créer destiné à l'accueil de touristes d'affaires.

➤ **Eléments de réponse à l'avis du Conseil Départemental sur la révision générale du PLU de Salon de Provence, à l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur**

Le Conseil Départemental a donné son avis lors de la commission permanente du 30 octobre 2015 sur le projet de PLU de la commune.

La commune prendra en compte les réserves formulées par le CD concernant l'ER n°1, 6, 15 et n°20.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête permettent de constater que les objectifs poursuivis par la procédure ont bien été atteints.

Les commentaires du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU sont de portée générale. Ils ont pour objectif d'une part, de mettre en exergue les éléments qui paraissent devoir être critiqués, d'autre part de proposer des adaptations ou modifications issues des résultats de l'enquête publique.

• Commentaires du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Le dossier qui était consultable sur le site Internet de la ville, a facilité la préparation des questions du public (cette possibilité a notamment permis à des personnes géographiquement éloignées de s'exprimer par courriel).

Par ailleurs, le dossier « papier » dont disposait le public était déposé à l'intérieur d'un local pourvu d'une grande table, facilitant l'exposition et la lecture des documents graphiques de grands formats.

Ce même local dont je disposais pour recevoir le public à l'occasion de mes permanences, bien que suffisamment vaste, manquait toutefois d'éclairage naturel et de ventilation.

Les 9 permanences que j'ai assurées dont une un samedi matin n'ont pas été superflues. Le public était présent en nombre dans la salle d'attente. J'ai d'ailleurs dû à plusieurs reprises recevoir au-delà de l'heure prévue, les personnes qui étaient arrivées avant celle-ci.

Les observations orales sont les plus nombreuses. Elles prouvent que nonobstant les systèmes modernes et rapides de communication écrite, le contact et les échanges gommant les obstacles par les facilités qu'offre un face à face.

Il est important également de ne pas omettre l'avantage que revêt la réception du public au sein du service urbanisme de la ville, service qui dispose de moyens informatiques performants évitant les fastidieuses recherches pour trouver une parcelle cadastrale ou un lieu dit.

Qu'il me soit permis à ce titre de faire figurer dans ce rapport, mes remerciements au personnel qui m'a parfaitement aidé durant les permanences et en dehors de celles-ci.

Globalement cette révision du PLU n'a pas fait l'objet d'opposition formelle. Si certaines critiques sont fondées ou tout au moins compréhensibles dans le contexte, les observations et requêtes avaient essentiellement pour objectif de demander une adaptation de zonage ou de règle.

Il s'agit là d'ailleurs des thèmes principaux rencontrés à l'occasion des modifications ou révisions des documents directeurs d'urbanisme.

En revanche, deux thèmes sortaient de l'épure classique de ce genre d'enquête :

- d'une part, les observations relatives aux OAP,
- d'autre part, les considérations d'injustice relatives au classement en zone agricole, de secteurs qui avaient acquis le statut de zone d'urbanisation future.

Pour ce qui est des OAP, mes commentaires sur le projet de révision sont suffisamment explicites pour ne rien y ajouter. La chose est plus ambiguë pour ce qui est des déclassements, par ailleurs tout à fait justifiés.

En effet, au-delà de la froideur du texte qui rappelle que les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnisables, au-delà du fait que la loi ALUR limite à 9 ans l'horizon des terrains constructibles ou d'urbanisation future, alors que l'horizon des réserves foncières de la commune était 5 à 6 fois plus loin dans le temps, il n'est pas facile pour un commissaire enquêteur de dire à des personnes qui ont acquis à un prix prohibitif, bien souvent par l'intermédiaire d'une agence immobilière, une parcelle en zone AU (urbanisation future), que celle-ci devient A (agricole) et ne sera certainement pas constructible durant les 30 ans à venir.

Or, même maintenues en zone d'urbanisation future certaines de ces parcelles seraient restées inconstructibles durant les 30 ans à venir, mais la perte de ce classement AU qui avait fait naître un espoir, est souvent vécue comme un véritable deuil.

L'enquête publique fait partie des « outils » qui vont aider l'autorité compétente (conseil municipal pour cette révision du PLU) à prendre des décisions, adaptation du projet pour tenir compte des résultats de l'enquête et approbation pour transformer celui-ci en document opposable.

Les objectifs poursuivis par la procédure ont bien été atteints, le projet de révision et les avis des personnes publiques associées ont été mis à disposition du public.

Celui-ci a pu s'exprimer sans contrainte.

La ville a apporté des réponses aux observations du public et des personnes publiques associées. Le commissaire enquêteur a fait des commentaires dont la ville pourra s'inspirer pour apporter les modifications dont certaines s'imposent naturellement.

Cette aide à la décision sera complétée par les conclusions et l'avis personnel et motivé du commissaire enquêteur qui font l'objet d'un rapport séparé.

• Auditions du commissaire enquêteur relatives à l'enquête

Je n'ai pas jugé nécessaire de procéder à d'autres auditions que celles des personnes qui dirigent le service urbanisme et aménagement de la commune, que j'ai dû effectivement solliciter à plusieurs reprises (et que je remercie à cette occasion) pour obtenir des éclaircissements qui s'imposaient au sujet du projet de révision.

Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU

❖ Gestion des eaux pluviales

1 - Emplacements réservés pour les bassins de rétention des eaux pluviales :

Il semblerait à la lumière des informations qui m'ont été communiquées, que les emplacements réservés N° 71 et 77 n'ont pas été dimensionnés, pour écrêter les hydrogrammes générés par les hyétogrammes des impluviums de la voirie publique existante ou à créer, mais pour recevoir le débit de fuite de la totalité d'une zone à urbaniser.

Si les bassins de rétention nécessaires aux voies publiques existantes ou à créer, peuvent effectivement faire l'objet d'un emplacement réservé en qualité de dépendance du domaine public routier (intérêt général), il ne peut s'agir en revanche d'un avantage accordé aux propriétaires publics ou privés d'une zone qui va être urbanisée, au détriment de ceux qui sont touchés par les emplacements réservés destinés aux bassins de rétention (intérêts particuliers).

Il est donc important de ne pas faire d'amalgame entre :

- les ouvrages de rétention d'une opération d'aménagement, qui font partie des équipements communs mutualisés de l'opération (ZAC, lotissement, PAE, permis de construire),
- ceux nécessaires au domaine public routier et à ses dépendances,
- ceux qui reçoivent les eaux pluviales d'une urbanisation voisine, sans bénéficier de la plus value et des avantages générés par cette urbanisation voisine.

Il conviendrait de reconsidérer le dispositif ayant justifié la mise en place de ces emplacements réservés ; et dans l'hypothèse d'une nécessité de maintien due aux urbanisations réalisées, de redéfinir pour tendre vers l'équité la valeur du foncier, au motif que celui-ci a valorisé de fait le foncier qui a pu être urbanisé en bénéficiant des ouvrages de rétention, sans bénéficier de la plus value générée par cette urbanisation.

Je note d'ailleurs à ce titre que l'avis des services de l'Etat page 5, reprend le principe (civil) selon lequel, les urbanisations futures ne doivent pas impacter par le ruissellement les zones alentours.

2 - Eaux pluviales du domaine public routier :

Pour clarifier les situations, il conviendrait de préciser à l'article 6 des dispositions générales, que les surfaces imperméabilisées du domaine public routier et de ses dépendances, sont assujetties aux mêmes règles.

Cette précision aurait l'avantage de créer un lien fonctionnel, entre les emplacements réservés pour la voirie et ses dépendances, notamment les parkings, et les emplacements réservés pour les ouvrages de rétention devant recevoir les eaux pluviales de ces voiries et de leurs dépendances.

3 - Aisance de voirie :

Pour que les urbanisations nouvelles ne déversent pas les eaux pluviales de toitures sur les voies publiques, et répondent ainsi totalement aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales, et à l'article 4 des dispositions applicables aux zones, « l'aisance de voirie » de déversement des eaux pluviales de toitures sur la voie publique accordée de fait par le Code Civil aux riverains des voies publiques doit être expressément supprimée.

Cette suppression pour les urbanisations et constructions nouvelles de l'aisance de voirie, confortera les dispositions de l'article 6 des dispositions générales, et le principe de l'écrêtement de l'hydrogramme par rétention des eaux pluviales.

4 - Eaux pluviales et dispositions du règlement d'urbanisme :

Les articles 4 des dispositions applicables aux zones pour la partie eaux pluviales, renvoient à l'article 6 des dispositions générales qui traite du sujet sur 7 pages.

Or, ce traitement du sujet qui par ailleurs n'est pas exhaustif, s'adresse à des professionnels ou des initiés qui vont travailler sur des opérations d'aménagement d'ensemble.

Il est donc indispensable nonobstant le renvoi à l'article 6 des dispositions générales, que l'article 4 des règlements de zones fasse état du principe du dispositif, et en quantifie la proportionnalité.

En effet, pour les constructions isolées, la lecture de l'article 4 doit être suffisante pour définir le volume de rétention qui doit être proportionnel à la surface imperméabilisée (exemple 1 m³ de stockage pour 10 m² de surface imperméabilisée), le débit de fuite en résultant (pas de fuite pour moins de 30 m³ stockés), les modalités de vidange différée (gravitaire ou pompage), voire le stockage de tout ou partie des eaux pluviales collectées, pour une utilisation domestique comme indiqué d'ailleurs page 39 article 18.2.

5 - Eaux pluviales - les débits de fuite :

L'article 6 des dispositions générales qui différencie le volume à stocker dans les ouvrages de rétention en fonction des secteurs et des milieux ou ouvrages récepteurs, fait état à ce titre des différents débits de fuite imposés.

Si les débits maxima ne posent pas de problème d'appréciation, le débit de fuite global minimal admissible est en revanche sujet à interprétation.

En effet, si un débit de fuite minimal de 10 litres seconde à l'hectare de projet n'est pas critiquable, il semblerait que ce débit de fuite minimal soit également applicable aux surfaces plus modestes, comme le précise d'ailleurs l'article 6 des dispositions générales (*notamment pour les opérations de faible superficie*).

Or, dans cette hypothèse un hectare constitué de 4 opérations d'urbanisme indépendantes de 2.500 m² cumulerait 40 litres seconde de débit de fuite, soit de 15 à 30 litres seconde de plus selon le secteur, que les débits maxima autorisés pour cet hectare.

Par ailleurs, ce débit de fuite minimal de 10 litres seconde pour les surfaces modestes diminuerait l'efficacité de la rétention.

En effet, pour une précipitation décennale d'une heure, ce débit de fuite de 10 litres seconde, représenterait 46 % du volume reçu par une opération de 2.500 m², et serait supérieur au volume reçu par une opération de 1.000 m² ; ceci sur la base d'une imperméabilisation de 70 % de la surface des opérations.

Ces débits de fuite qui pourraient être supprimés pour ne laisser que la vidange différée dès lors que le volume stocké est inférieur à 30 m³ ou que le milieu récepteur n'est pas adapté (secteur OAP Marteline à titre d'exemple), doivent par ailleurs faire l'objet de précisions d'ajustement pour les opérations dont la surface est inférieure à 10.000 m².

Enfin les modalités de vidange différée des bassins de rétentions (percolation, gravitaire, pompage) ainsi que les milieux récepteurs doivent être sommairement abordés aux articles 4 des règlements, et bien précisés à l'article 6 des dispositions générales.

Enfin, en ce qui concerne les débits de fuite et vidange différée des bassins de rétention, le dossier mis à la disposition du public ne fait pas état des différents exutoires qui pourront les recueillir.

D'ailleurs le rapport de présentation qui consacre 3 pages (208, 209, 210) aux eaux pluviales, renvoie pour les détails à un futur schéma directeur.

Or, la maîtrise des eaux pluviales dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, qui a pour objectif de ne pas augmenter après aménagement le débit de pointe des eaux rejetées dans le milieu naturel, n'exclut pas (sauf à de rares exceptions) la présence d'un exutoire pour recueillir le débit de fuite et la vidange différée.

❖ Règlement d'urbanisme

Autres commentaires relatifs au titre I dispositions générales

1 - Article 7 page 27

Une demande de modification que j'approuve sans réserve des règles d'implantation par rapport aux ouvrages hydrauliques a été exprimée (observations orales et écrite).

Cette demande de modification a pour objet la prise en compte pour les règles d'implantation, de la différence de recul entre les ouvrages à ciel ouvert et ceux qui sont canalisés.

Il serait bénéfique en intégrant cette modification, d'étoffer par la démonstration les motivations des dispositions en fonction de la configuration des ouvrages.

En effet, comme l'a précisé au cours d'une de mes permanences le directeur d'une ASL :

- Les ouvrages à ciel ouvert beaucoup plus sensibles aux actions en récupération d'espace des « urbains » que les ouvrages canalisés, peuvent devenir dangereux notamment par l'inondation, si les rives occupées et stabilisées par la végétation font l'objet d'un nivellement destructif, générant des débordements et des brèches.

- En revanche, les ouvrages canalisés qui sont de ce fait protégés, d'une part, sont beaucoup moins sensibles aux comportements des riverains, d'autre part, requièrent très peu de maintenance, comme l'attestent d'ailleurs les services qui en sont chargés.

Il est donc indispensable de justifier par la démonstration, le fondement des règles de recul des constructions par rapport aux ouvrages hydrauliques, en fonction de leur constitution et des lieux traversés.

2 - Servitudes de mixité sociale article 17 page 37

La servitude qui couvre l'ensemble des zones U et AU ne paraît pas adaptée pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

En effet, comme le fait observer d'ailleurs une requête reçue par courriel, une opération de construction de logements locatifs sociaux réduite à 20 % du nombre de logements de l'opération globale, ne trouvera pas preneur parmi les bailleurs sociaux.

D'une part, le prix de vente au bailleur social du lot de copropriété constitué par les logements sociaux ne sera pas attractif, d'autre part la multiplication des logements ou groupes de logements isolés alourdira les dépenses de gestion et de maintenance du parc du bailleur social.

Par ailleurs, pour échapper aux contraintes du dispositif, les promoteurs et constructeurs vont privilégier les opérations rendues modestes en nombre de logements.

En effet, pour que les opérations soient égales ou inférieures à 15 logements, la multiplication des unités foncières par division et le nombre de SCI de construction vente pourront faire obstacle à l'application du quota de 20 % au-delà de 15 logements.

Même les secteurs de servitudes de mixité sociale qui paraissent un peu plus adaptés seront délicats à concrétiser, faute d'une maîtrise réaliste du foncier par un portefeuille public.

La proportion de logements sociaux à satisfaire doit pouvoir trouver une réponse par la mise en place d'emplacements réservés à cet effet, et par la localisation de secteurs de dimensions adaptées, à l'intérieur desquels le pourcentage de logements sociaux ne serait pas inférieur à 40 %.

3 - Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone article 18.3 page 39

Au-delà du fait que la rédaction de cet article n'est pas d'une grande clarté, rien n'est repris à ce sujet dans la rédaction des articles 12 des règlements de zones.

Or dès lors que l'article L 111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation impose ces dispositions là, il paraît indispensable que les articles 12 fassent au moins l'objet d'une description succincte et d'un renvoi aux dispositions générales.

4 - Baie et COS page 41 définition des termes utilisés dans le règlement

Ces deux termes peuvent créer des confusions :

- « baie » : ce terme est employé pour une servitude civile qui n'a pas sa place dans un règlement administratif,
- « COS » : le COS a été supprimé par la loi ALUR ; d'ailleurs le règlement du PLU ne figure plus l'article 14 qui fixait le COS.

5 - Vues page 44

Ce terme qui présente un lien avec « baie », est utilisé pour définir la limite des vues sur le fonds voisin prévue par le Code Civil. Or, au-delà du fait que le Code de l'Urbanisme ne réglemente pas directement les dispositions civiles, les permis de construire sont toujours délivrés en réservant le droit des tiers ; il s'agit là d'une disposition qui affirme la séparation des règles.

Il paraît souhaitable à ce titre de ne pas maintenir cette disposition civile aux articles 7 des règlements de zones.

❖ Dispositions applicables aux zones urbaines et d'urbanisation future

1 - Les articles 12 (stationnement)

La rédaction des articles 12 ainsi que les liens entre certains articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et les articles 12 appellent plusieurs commentaires.

Il semblerait en effet à la lecture de l'article UD 12 que le remisage des véhicules ne puisse se faire à l'intérieur de garages ; une règle impérative de cet article UD 12 précisant « *le stationnement devra être réalisé en surface libre* ».

Or au-delà du fait que cette restriction lourde de conséquences, ne paraît pas trouver sa justification par une motivation développée dans le rapport de présentation, la rédaction des articles UD6 et UD7 dément ce dispositif en faisant état des garages et annexes.

Le Code de l'Urbanisme ne prévoyant pas expressément la possibilité de moduler les règles de prospects par rapport à l'affectation future des constructions, la rédaction des articles UD6 et UD7 qui est en contradiction avec la règle impérative de l'article UD12, devrait pouvoir être revue en même temps que la rédaction de l'article UD12 (suppression de la règle impérative de l'article UD12, suppression de la distinction des affectations futures aux articles UD6 et UD7).

Il paraît par ailleurs indispensable pour éviter les ambiguïtés d'appréciation de modifier la rédaction du 12.1 des articles 12 en faisant disparaître le terme « lot » et en ne conservant que le terme « logement ».

En effet, (*constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis*) ; à ce titre le lot destiné à être bâti peut servir d'assiette à de nombreux logements.

Or, il semblerait que la rédaction de l'article 12.1 n'ait pas pris en compte la distinction à faire, entre le lot qui ne recevra qu'un seul logement en application d'un règlement spécifique d'un permis de lotir, et le lot issu de la division prévue par le Code de l'Urbanisme qui est un simple terrain à bâtir.

Le renouvellement urbain par démolition d'îlots bâtis à l'intérieur de la zone UA, ne devrait pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 12 de cette zone qui ne règlementent pas le stationnement.

En effet, le tissu urbain existant de cette zone datant d'une époque qui ne connaissait pas les problèmes de stationnement auxquels est confrontée la société actuelle, doit être adapté si certains de ses îlots sont démolis pour dégager du terrain à bâtir.

En ce qui concerne la zone UB rien ne paraît justifier que le stationnement ne soit pas réglementé pour les commerces et restaurants, alors que 2 places par logement sont exigées pour les habitations, sans toutefois imposer un quota de places communes (privées non privatives).

Les règles des articles 12 devraient pouvoir offrir des possibilités d'adaptation « au cas d'espèce », d'une part pour éviter de limiter le choix entre le réglementé et le non réglementé, d'autre part pour offrir beaucoup plus de places « privées non privatives » (celles qui font le plus défaut), afin d'éviter que des garages restent vides, ou soient utilisés à d'autres fins que le stationnement, alors que les places communes sont insuffisantes.

La souplesse de la mutualisation d'usage, pourrait apporter une réponse aux observations et requêtes qui ont été faites à ce sujet, pour les résidences services destinées aux seniors.

Cette mutualisation d'usage des parkings pour répondre à la spécificité des constructions nouvelles, offrirait du stationnement privé non privatif qui répondrait aux besoins d'un îlot bâti ou d'un quartier par convention d'usage (éventuellement avec la ville), et éviterait la réalisation de garages ou places privatives inutilisés.

Pour favoriser la mutualisation d'usage, certains articles 12 pourraient réduire de 50 % le nombre de places de stationnement dues. En effet dès lors que l'affectation des locaux ne rendrait pas indispensable la création de places de stationnement « privées privatives », la réduction permettrait de ne réaliser que des places privées non privatives par destination. Cette implantation de places sur le site ou à une distance raisonnable offrirait ainsi des espaces communs de stationnement « utiles ».

2 – UPM 12

Alors qu'il est prévu de déclasser du domaine public à usage de parking (places de stationnement perdues), aucune place de stationnement n'est exigée pour l'îlot Nord Ouest et les îlots centraux.

Or, ces îlots vont recevoir des constructions qui génèrent des besoins en places de stationnement.

Il paraît opportun d'imposer aux constructeurs un nombre de places, qui pourrait être déterminé en fonction de la capacité d'accueil des constructions.

Cette capacité d'accueil pour les ERP (établissements recevant du public), étant fixée par le classement en sécurité incendie de l'ouvrage.

3 - Les règles de prospects (articles 6 et 7) de certaines zones ne sont pas adaptées au tissu urbain existant

Pour la zone UD seules les règles de prospects du secteur UD3 permettraient de reproduire après démolition le tissu urbain existant. Pour les autres secteurs de la zone UD une grande partie des constructions existantes ne pourraient pas être reproduites après démolition.

En effet, le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives ferait obstacle dans la majeure partie des cas, à la reconstruction de l'existant. Des observations ont d'ailleurs été faites par le public à ce sujet.

Les divisions pour construire des propriétés bâties pénalisées par le dispositif seront moins nombreuses, la « douce » densification recherchée ne sera pas atteinte.

En revanche, notamment en zone UD4 qui dispose de 60 % d'emprise au sol (article UD 9), les poches de densification sur terrains nus ou remembrés après démolition des constructions existantes ne seront pas à l'image du reste de la zone, notamment si, en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme les règles de prospects sont limitées à la périphérie de l'opération.

Ce contraste de morphologie entre les urbanisations existantes et les poches de densification qui en résultera, ira à l'encontre de l'objectif qui a semble-t-il été poursuivi en fixant le recul à 4 mètres.

Par ailleurs, au sujet de l'emprise au sol de la zone UD, le règlement d'urbanisme n'est pas en concordance avec le rapport de présentation qui ne donne pas les mêmes emprises, notamment dans la démonstration sur l'évolution du règlement.

L'article UD 9 du règlement d'urbanisme page 82, fait état d'une emprise au sol de 20, 30, 40, 60 %, selon les déclinaisons UD1, UD2, UD3, UD4, alors que le rapport de présentation page 315 ne figure pas l'emprise au sol de 60 %.

Cette absence d'emprise au sol de 60 % est d'ailleurs confirmée page 296 du rapport de présentation. La page 231 du rapport de présentation vise un COES de 80 % pour le secteur UD3, alors que le règlement d'urbanisme n'accorde plus que 40 % à ce secteur.

Le rapport de présentation page 315 omet de préciser pour la zone UD 2, que l'implantation en semi continuité sur une limite latérale impose des dimensions modestes en hauteur (qui ne sont d'ailleurs pas reprises à l'article UD10); dimensions modestes qui limitent de fait la longueur des constructions à moins de 5 mètres.

Les règles d'implantation et d'emprise au sol du règlement d'urbanisme de la zone UD ne reflètent pas la densification douce dont fait état le rapport de présentation :

- les secteurs UD1 et UD2 ne seront pas ou seront peu densifiés,
- le secteur UD3 sera maintenu,
- le secteur UD4 dont l'emprise au sol importante est conservée (si prépondérance du règlement d'urbanisme sur le rapport de présentation), pourra favoriser le renouvellement urbain par constitution d'unités foncières suffisamment conséquentes (au moins 2.000 m²) pour que l'application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme présente un intérêt.

Or, dans cette hypothèse, la densification du secteur UD4 qui couvre 100 hectares ne sera pas douce, comme le laisse supposer le rapport de présentation ; cette densification certainement modeste à l'échelle des 100 hectares, pourra ponctuellement être forte à l'intérieur d'un îlot, ce qui aura pour effet de tendre les relations de voisinage.

L'évolution de zonage pour les zones urbaines, bien que le bilan soit erroné pour la zone UD (erreurs colonnes « avant » et « bilan »), permet de constater :

- que la zone UD1 gagne 42,9 hectares,
- que la zone UD2 perd 131 hectares,
- que la zone UD3 perd 25,2 hectares,
- que la zone UD4 créée couvre 100,5 hectares.

La capacité foncière résiduelle évoquée page 237 du rapport de présentation pour les zones UC et UD présente un décalage d'appréciation : d'une part, entre les deux zonages, d'autre part, en terme de capacité d'accueil de la zone UD tous secteurs confondus.

En effet, les densités annoncées font état de 30 logements à l'hectare pour la zone UC et de 40 logements à l'hectare pour la zone UD, alors que le dispositif réglementaire (emprise au sol hauteur des constructions) donne des droits à bâtir supérieurs à la zone UC.

En ce qui concerne la densité moyenne possible en zone UD qui est établie à 40 logements à l'hectare, celle-ci n'est pas réaliste. D'ailleurs même 30 logements à l'hectare ne le serait pas ; la densité n'excédant jamais 23 logements à l'hectare urbanisé.

Dès lors, le potentiel de 653 logements issu de la capacité foncière résiduelle de la zone UD qui n'est pas réaliste doit être écarté et ramené à 300.

Globalement, les modifications apportées à la zone UD laissent supposer que la suppression du COS pour augmenter mécaniquement la densité, n'a pas été compensée par des éléments régulateurs permettant de conserver la morphologie des quartiers pavillonnaires.

Cette constatation associée aux commentaires développés supra devrait conduire à reconsidérer sur sa globalité la zone UD.

Je suggère de revoir une articulation pour certaines zones UD entre les articles 7 et 10, permettant de concilier les intérêts de voisinage avec la « douce » densification recherchée.

Ma suggestion est, d'autoriser les constructions en limites séparatives :
- sur une longueur maximale de 8 mètres par limite séparative,
- une hauteur maximale de 3,8 mètres à l'intérieur d'une bande de 4 mètres de largeur depuis la limite séparative.

« Article 7 : l'implantation des constructions peut se faire sur chaque limite séparative sous réserve de ne pas excéder 8 mètres de longueur et de respecter les dispositions de l'article 10.

Article 10 : à l'intérieur d'une bande de 4 mètres de large mesurés depuis la limite séparative, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 3,80 mètres. »

4 - Remarques relatives aux articles 4 (en ce qui concerne les eaux usées).

Les dispositions relatives aux eaux usées à l'intérieur des secteurs qui ne sont pas encore constructibles ou qui ne sont pas voués à l'urbanisation, doivent mettre en exergue qu'elles sont exceptionnelles, et ne concernent que les constructions existantes.

En effet, en dehors des zones urbaines ou d'urbanisations futures équipées, les constructions sont en principe interdites ; même en zone agricole les

constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf démonstration pertinente de leur nécessité absolue dans le cadre de l'exploitation.

Il faudrait par ailleurs, à la lumière des observations faites par l'ARS, d'une part beaucoup plus limiter les extensions des constructions existantes, d'autre part rendre le raccordement à l'égout obligatoire des constructions existantes qui peuvent l'être, notamment par pompage, même à l'intérieur de la zone d'assainissement autonome.

❖ Dispositions applicables aux zones A et N

Ces zones qui ne sont pas destinées à recevoir des constructions en grand nombre sont pourvues d'un règlement d'urbanisme qui permet d'instruire les demandes de permis de construire relatives à la spécificité de leur classement.

Il paraît souhaitable à ce titre d'envisager dans le cadre de cette procédure ou d'une action future, d'ouvrir une réflexion sur un remodelage du règlement d'urbanisme des zones A et N à partir des articles du code de l'urbanisme,

dont la nouvelle codification est entrée en vigueur au premier janvier 2016 (à titre d'exemple les articles L 151-11 et L 151-12).

En effet, les lois « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » et « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt », dont certains articles ont fait l'objet d'une codification dans le code de l'urbanisme, ouvrent des possibilités nouvelles pour le devenir des constructions existantes, qu'il serait opportun d'intégrer dans un nouveau dispositif réglementaire.

❖ Les secteurs OAP

Les secteurs OAP qui ont été déroutants pour le public, ne sont pas toujours réalistes en termes de possibilités physiques et juridiques qui font obstacles à leur mise en œuvre.

L'application de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme a été dépassée par la production de documents graphiques, qui bien que non opposables comme précisé dans la présentation générale, ont été perçus comme des projets d'aménagement et de construction.

Par ailleurs, pour les propriétaires dont le foncier est à l'intérieur d'un secteur OAP, alors que seuls les grands principes d'orientation peuvent avoir une modeste influence sur le devenir de leur bien, les documents graphiques ont été considérés comme des obligations, faisant obstacle à la libre utilisation du patrimoine familial ou personnel.

Enfin pour les riverains des secteurs OAP, les documents graphiques ont été assimilés à des plans de permis de construire ou de lotir ; une copie du document graphique du secteur de la Marteline a même été distribuée dans le quartier pour alerter les habitants.

Les OAP, pour des zonages de morphologies proches voire ayant les mêmes règles, présentent des nombres de logements à l'hectare très éloignés variant de 14 à 38, sans que ces différences qui résultent de l'utilisation totale ou partielle des droits à bâtir soient motivées.

Mais au-delà de cette confusion entre le potentiellement possible le prévisible et le prévu, il est évident que la présentation faite des OAP est pour le moins déroutante en terme de faisabilité, comme le démontre l'OAP de la Marteline exemple que j'isole et commente ci-après.

Le document graphique page 138 du cahier OAP figure et commente une desserte par deux accès principaux qui, d'une part ne débouchent pas sur une voie « publique », d'autre part sont en partie d'une largeur réduite pour répondre aux conditions de l'article UD3 du règlement d'urbanisme.

Les propriétaires des voies et passages dont l'emprunt et pour partie l'élargissement, conditionnent la constructibilité de ce secteur OAP, ont fait part de leur étonnement en découvrant le document, et de leur intention de ne pas répondre positivement à une demande d'aménagement d'un passage.

Absence totale de prise en compte des eaux pluviales dans le cadre de l'OAP, en dehors d'une ligne page 137 qui stipule « *réduire l'imperméabilisation des sols au minimum nécessaire* ». Bien que l'article 6 des dispositions générales soit applicable là comme ailleurs, les bassins de rétention et autres ouvrages d'écrêtement ainsi que les exutoires de fuite et vidange, font bien partie des orientations d'aménagement en tant qu'ils conditionnent les affectations possibles.

Absence de concordance entre le zonage UD4 et ses règles et les orientations d'aménagements présentées : le secteur OAP de la Marteline est situé en zone UD4, les règles de ce secteur ne correspondent pas aux prescriptions recommandations et orientations édictées par le cahier, les hauteurs de construction sont différentes, R+1 pour la zone UD4, mixage R+1 et R+2 pour la Marteline, emprise au sol 60 % pour la zone UD4, 40 à 45 % pour la Marteline, pleine terre (espaces verts article 13) 30 % pour la zone UD4, 50 % minimum pour la Marteline.

Cette absence de concordance a souvent été perçue par le public comme une dérogation accordée aux secteurs OAP. A ce sujet d'ailleurs, certains riverains de la Marteline qui sont opposés au classement de leur quartier en zone UD4, ont fait observer que 60 % d'emprise au sol pouvaient totalement modifier la vocation de certaines propriétés et générer par voie de conséquence des nuisances de voisinage.

Le secteur de la Marteline pourrait être desservi par le Nord ; cette desserte qui l'isoleraït pouvant être complétée, d'une part, par des ouvrages de rétention sans débit de fuite dont la vidange différée se ferait par pompage, d'autre part, par une emprise au sol limitée à 40 %.

Il paraît indispensable à la lumière de la confusion créée par les documents graphiques des OAP, de limiter les orientations d'aménagement et de programmation à un texte résumant les grandes lignes, pour que celles-ci puissent être prises en compte par les projets ayant une certaine consistance.

❖ PADD **(projet d'aménagement et de développement durable)**

4. 1 un besoin d'habitat à satisfaire réorienté vers les besoins des Salonais (page 28)

Il s'agit d'un thème qui a fait l'objet d'observations, les visions des uns et des autres n'étant pas toujours les mêmes à ce sujet.

Il est effectivement très difficile de trouver le bon équilibre entre la réponse absolue aux besoins locaux de croissance, et la mise sur le marché de logements qui peuvent jouer le rôle de « produits d'appel », favorisant à ce titre des déplacements de populations, sans lien de causalité avec un besoin local identifié.

Même si elle est faible en étant inférieure au solde naturel moyen national qui dépasse de peu 0,4 %, la croissance démographique choisie de 0,3 %, est une option qui pourra toujours être reconsidérée si nécessaire dans le cadre de la prise en compte du résultat de l'enquête publique, ou de l'évolution du document directeur d'urbanisme suite à une nouvelle procédure.

La page 28 du PADD appelle toutefois des commentaires qui ne sont pas relatifs à l'option de croissance choisie à partir d'une motivation légitime, mais aux chiffres qui en résultent après traduction de cette croissance en nombre de logements à réaliser.

En effet, une augmentation de la population de 2.100 habitants requiert environ 1.050 logements (en arrondissant l'occupation nouvelle à deux personnes par logement), alors que la projection de la page 28 en comptabilise 2.580 à produire, et 200 à renouveler quartier des Canourgues.

Cette production projetée étant déclinée en :

- 80 logements par an pour les ménages Salonais,
- 30 logements par an pour résorber les tensions et renouveler le parc d'habitat communal

- 65 logements par an pour l'accueil de la croissance démographique,
- 10 logements (par an *non précisé*) pour desserrer les Canourgues (opération ANRU)

Même si l'occupation nouvelle des logements fait infléchir l'occupation moyenne qui était de 2,25 personnes par ménage en 2011 (page 37 du rapport de présentation source INSEE), cette légère et progressive chute du nombre d'occupants par logement n'est pas de nature à justifier cette flagrante absence de parallélisme des courbes, entre la croissance démographique et le nombre de logements à réaliser.

Une grande partie de la révision du PLU, notamment les besoins en foncier constructible, étant construite à partir du nombre de logements à produire il est indispensable de mettre en adéquation croissance démographique et logements à produire.

La réduction du nombre de personnes par ménage est un fait de société qui entre dans le paramétrage de la projection des besoins, mais son incidence n'est pas de nature à justifier un décalage de 150 %, entre la croissance démographique et la production de logements.

Le desserrement des ménages par départ des enfants qui est comptabilisé dans le solde naturel est sans incidence, les veuvages finissent par libérer des logements, seules les familles « éclatées » génèrent des besoins supplémentaires. Mais ces éclatements de familles ne peuvent à eux seuls justifier ce décalage entre la croissance démographique et le nombre de logements à produire.

Il est donc possible à la lumière de ce décalage entre les courbes, que la projection de croissance à 0,3 % soit issue d'une erreur d'interprétation des statistiques. Cette erreur n'aurait pas été reprise pour définir le nombre de logements à produire paraissant plus adapté aux besoins.

Modalités retenues pour réduire la consommation foncière :

Le développement des modalités page 36 du PADD n'explique pas les chiffres de la consommation foncière envisager, notamment en dehors de l'enveloppe urbaine à l'intérieur de laquelle le « comblement » des « dents creuses » consomme du foncier classer en zones « U ».

En effet, le reclassement de plus de 280 hectares de zones AU en zone A qui est un dispositif de cohérence avec les prescriptions de la loi ALUR ne traduit pas la consommation sur les espaces qui restent en zones AU.

Or, dès lors que le PADD affiche 2580 logements à produire dont une grande partie en dehors de l'enveloppe urbaine (50 % d'après le rapport de

présentation), les modalités retenues pour réduire la consommation foncière doivent être justifiées par un chiffrage explicité dans le PADD, document qui n'est pas opposable au public mais au PLU.

❖ Rapport de présentation

Le rapport de présentation n'est pas d'une lecture aisée.

Il appelle plusieurs commentaires d'interrogations et d'interprétations que je ne présente pas dans l'ordre d'ordonnement de celui-ci.

➤ Chapitre 8 de la partie 3, analyse par secteurs :

Ce chapitre qui fait partie du diagnostic territorial est déroutant :

- Les documents graphiques qui l'agrémentent sont issus du PLU opposable sans que la chose soit précisée,
- les enjeux ne paraissent pas toujours en adéquation avec ceux des objectifs poursuivis par la révision,
- rien ne permet de situer le projet de révision par rapport au diagnostic.

Des exemples :

- page 145, d'une part, les enjeux visés ne paraissent pas refléter la réduction du zonage AU, d'autre part, le document graphique figure le zonage du PLU opposable en lieu et place de celui du PLU projeté.
- page 120, même observation pour le document graphique.

➤ Chapitre 6 de la partie 4, gestion des ressources :

- page 207 eaux usées, le texte relatif à la station d'épuration affirme une capacité résiduelle de cet ouvrage de 10.000 équivalents habitants, et précise (*ce qui va lui permettre de traiter les eaux usées des quatre communes pendant les vingt prochaines années*).

Cette estimation de la capacité résiduelle de la station d'épuration, est contredite par le document relatif à l'assainissement collectif, figurant au dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement des eaux usées.

En effet, alors que la charge nominale en débit de la station d'épuration est de 13.000 m³ jour, le débit moyen journalier en entrée de station est actuellement de 12.425 m³, soit une capacité résiduelle de 575 m³ jour à partager entre les 4 communes qui déversent leurs effluents dans cette station (Salon de Provence, Pelissanne, Auron, La Barben).

La capacité résiduelle représente au plus 3.000 habitants de progression possible pour les 4 communes raccordées. Si la croissance n'excède pas les 2.100 habitants prévus par le PADD la station sera encore opérationnelle pour les dix à douze ans à venir ; en revanche si la production des 2.580 logements est confirmée (5.000 à 5.500 habitants supplémentaires) la station arrivera à saturation au début de la prochaine décennie.

➤ **Chapitre 8 de la partie 4, caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU :**

Alors qu'un des objectifs poursuivis par cette révision du PLU est de rendre de l'espace aux zones naturelles, notamment à la zone agricole, la page 217 expose l'inverse en indiquant (*les déclassements de zones naturelles ou agricoles en vue d'une urbanisation à court, moyen ou long terme*). Il n'est jamais fait état par ailleurs, des réductions de zones d'urbanisation futures au bénéfice de la zone agricole.

Le site « circuit » répertorié page 217 par le document graphique qui situe les sites susceptibles d'être touchés, n'est pas repris en détail alors que les 9 autres sites le sont.

➤ **Chapitre 1 de la partie 6 choix retenus pour établir le projet, motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables :**

✓ **Besoin en habitat**

- Page 243, il est indiqué besoin en habitat 2.800 logements sur 15 ans. Ce chiffre qui rejoint celui du PADD cité supra laisse effectivement supposer, que la croissance de 0,3 % générant une augmentation de 2.100 habitants citée par ce même PADD, n'est pas en phase avec le nombre de logements à produire.
- Page 244 « le scénario démographique retenu 2015-2030 » qui reprend les éléments du PADD, fait par ailleurs une comparaison avec les estimations SCoT et PLH, pour motiver la croissance du projet de PLU.

Si les estimations SCoT et PLH ne sont effectivement plus d'actualité (à l'intérieur du territoire d'Agglopoie Provence comme ailleurs), au motif que les projections ont souvent été assises sur des traductions de données erronées, la projection PLU présente un déséquilibre affirmé, en terme de conversion de la croissance démographique en logements.

Le rapport de présentation précise page 244, « *la surestimation des besoins du PLH a donc obligé à réévaluer les besoins en termes de logements pour se concentrer sur les besoins endogènes (desserrement des ménages, fluidité et renouvellement du parc)* » ; il semblerait donc que le déséquilibre dû à l'absence de parallélisme entre les courbes, résulte de cette option, d'ailleurs détaillée pages 245 et 246.

Ce détail de répartition présenté page 245 fait état de :

- 950 logements pour la croissance démographique (chiffre qui rejoint mon estimation de 1.050 logements),
- 1.200 logements pour le desserrement des ménages,
- 450 logements pour le renouvellement du parc,
- 200 logements pour la régénération des Canourgues.

S'agissant de projections issues d'hypothèses qui ne pourront être vérifiées qu'après affectation des logements construits, il faut retenir que les 1.200 logements destinés au desserrement des ménages et les 450 logements dédiés au renouvellement du parc, pourront si nécessaire être affectés pour tout ou partie à la croissance démographique si celle-ci dépasse les 0,3 % prévus.

✓ Limitation de la consommation foncière

Les éléments développés pages 272 et 273, permettent de constater que la commune dispose d'une marge de manœuvre relativement importante par rapport aux 50 % de production des logements qui doit s'effectuer à l'intérieur des enveloppes agglomérées, en application des impositions du SCoT.

Cette marge de manœuvre assurera un équilibre, dans l'hypothèse d'une réduction de la densité escomptée, notamment par les OAP, qui conduirait à ouvrir à l'urbanisation des espaces à l'intérieur de la zone « 2AU ».

Mais au-delà de la limitation prévisionnelle, en utilisant la densification des zones urbanisées et le comblement des « dents creuses », dispositif qui ne paraît pas totalement acquis en application des règles nouvelles comme démontré supra, c'est le retour en zone agricole (page 347) de 302,6 hectares de zones qui étaient vouées à l'urbanisation à très long terme qui est un des éléments majeurs de cette révision.

En effet, les zones constructibles ou potentiellement constructibles dédiées à l'habitat, doivent permettre de satisfaire les besoins des 7 à 10 ans à venir ; ce qui se traduit en foncier pour une ville de 45.000 habitants, par une surface d'environ 50 hectares.

❖ Le PLU au regard des autres plans et programmes

A la lecture du rapport de présentation, il est difficile de trouver un état récapitulatif de conformité ou compatibilité avec les autres plans et programmes.

En effet, bien que les préconisations du PLU paraissent toujours être en phase avec les documents supérieurs, rien ne permet de globaliser cette prise en compte.

Or, la bonne adéquation du PLU avec les différents documents de planification est un des éléments majeurs de la subordination du document directeur d'urbanisme communal.

❖ Achèvement de la mission du commissaire enquêteur

Considérant ma mission achevée, j'ai clos ce rapport sur le déroulement de l'enquête, et rédigé celui qui exprime mon avis ainsi que la motivation de ce dernier.

J'ai transmis l'ensemble des documents à, Monsieur le Maire de la Ville de Salon de Provence, en application de l'article 6 de son arrêté visé supra.

J'ai par ailleurs transmis une copie de mon rapport sur le déroulement de l'enquête et de mes conclusions motivées, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Istres le 25 janvier 2016
Le commissaire enquêteur,

