

Réunion des Personnes Publiques Associées du 06 novembre 2017

Compte-rendu

**Présents :**

Mireille Cucetto - Venelles; Mathilde Menoud - MTD; Estelle Teeluck - amp-metropole; hugf - mairie-aix; Gwenaél Busseuil - prefecture; Natacha Christin - prefecture; Marion Guastalli- prefecture; Maud Siwek - CCIMP; Sylvie Martin-Reynaud - Conseil général; Paulette Richard - Conseil général; JP Gantese; Celine Pucci - Touloubre; P Birotteau - CAUE; E Lott- CAUE ; P Michaille CIQ-Venelles + Mairie d'Aix (A. Mercier, S. Ballivet)

**Excusés :**

**Département des Bouches-du-Rhône / Paulette RICHARD** - Chargée de mission DGA SDT Stratégie Développement du Territoire/DEGPR Direction de l'Environnement Grands Projets Recherche.

Après avoir accueilli les participants à la réunion, Monsieur le Maire rappelle le contexte dans lequel s'inscrit la révision générale du PLU de Venelles puis donne la parole à Stéphane de Poncins et Julien Gomez, du cabinet d'urbanisme sdp.conseils, qui présentent les évolutions apportées par le projet de PLU révisé à ce stade de la procédure.

Au cours de la présentation, des observations sont émises par les participants, dont il ressort les principaux points suivants :

**La cartographie de synthèse du PADD**

Le PADD comprend dans sa cartographie, un figuré légendé « *enveloppe maximale d'urbanisation / rééquilibrage* » qui matérialise des éléments du SCoT<sup>1</sup> : en traits continus le « *tissu urbain existant à conforter* », en traits discontinus les « *extensions urbaines potentielles* », l'ensemble formant l' « *enveloppe maximale d'urbanisation* » dont le SCoT précise qu'il s'agit d'une « *localisation de principe* ».

Ces éléments repris dans la cartographie de synthèse du PADD ont pour vocation de confirmer la cohérence entre l'enveloppe maximale d'urbanisation du SCoT et le rééquilibrage organisé par le PLU en termes de développement urbain.

Il est indiqué à la Commune que l'enveloppe du SCoT ne doit pas être reportée sur la cartographie du PADD car elle perturbe la compréhension des choix faits par la Commune en matière d'ouvertures à l'urbanisation, parmi les différents secteurs d'extension identifiés au SCoT.

La cartographie de synthèse du PADD sera retravaillée sur la forme sans modifier le fond et ainsi préserver l'équilibre des orientations générales du PADD ne nécessitant pas un nouveau débat en Conseil Municipal.

**L'OAP des Faurys**

Au regard du PLU approuvé, l'OAP de ce secteur définit la partie centrale de la zone 1AU en un espace non aménageable, son caractère boisé étant ainsi maintenu. À ce titre, le CIQ exprime sa satisfaction, notamment au regard de la gestion du ruissellement qu'engendrerait une urbanisation de cet espace. De plus, le bassin de rétention projeté à l'Ouest de ce secteur est maintenu dans le cadre de la révision du PLU au travers de l'emplacement réservé n°28.

Le maintien de l'état boisé actuel en partie centrale du secteur et la discontinuité du principe de réaménagement de la voie sur le chemin des Faurys atténuent l'impression de vision globale sur le secteur, pour autant il s'agit d'un choix communal d'équilibrer le développement de l'urbanisation avec la préservation d'un élément constitutif de la Trame Verte et Bleue. Cet espace boisé, traversé par un axe circulaire, ne constitue pas une rupture mais une respiration, autant qu'un élément de paysage majeur en ville.

**L'OAP des Figueirasses**

Dans ce secteur, le principe de voie de desserte à aménager en liaison avec le secteur de Font Trompette, a interrogé les participants au regard de sa localisation dans un espace inondable. Il est donc rappelé qu'à ce stade de la réflexion, l'OAP de ce secteur fait figurer un principe de voirie dont les caractéristiques de la voie, son tracé et sa faisabilité technique autant que financière seront précisés le moment venu. L'OAP des Figueirasses acte à ce jour la nécessité de créer une liaison avec le futur site de Font Trompette et plus généralement de mailler les espaces de développement projetés au Nord de la ville.

A ce titre, le rapport de présentation du PLU devra démontrer la cohérence entre les différentes OAP.

<sup>1</sup> Carte n°1 : Enveloppe maximale d'urbanisation et coupures à l'urbanisation (localisation de principe), page 6 du DOO Tome 2.

En termes de typologie bâtie, le secteur (1) identifié sur la cartographie de l'OAP évolue en prévoyant environ 40 logements d'habitat collectif par rapport au PLU en vigueur qui y prévoit 10 logements individuels. Ce changement de typologie renforçant la densité de ce secteur résulte de différents facteurs tels que la topographie plane, le voisinage d'espaces urbanisés, la proximité des réseaux, etc.

Il est demandé que les OAP sectorielles explicitent les modalités du développement de l'urbanisation (typologie, desserte, réseaux, insertion dans l'environnement, etc.).

### **La Zone d'Activités**

L'élaboration d'une OAP sur l'ensemble du périmètre de la zone UE du PLU correspondant à la Zone d'Activités (ZA) est en cours. Son contenu découle en partie de l'étude en cours de réalisation par le CAUE 13 qui établit un « plan guide » ayant pour objet de déterminer une stratégie d'aménagement de la zone. L'une des difficultés relevées provient de la temporalité qui ne peut être maîtrisée au regard d'un foncier majoritairement privé et des besoins spécifiques à l'activité économique.

En termes de zonage, la délimitation du secteur UEb à l'Ouest de l'avenue des Ribas est abordée. Celle-ci, déterminée par une distance fixée à 30 mètres<sup>2</sup> depuis la voie, scinde des parcelles voire des bâtiments. Bien qu'il soit suggéré de repositionner cette limite de zone sur les limites cadastrales, son tracé sera maintenu au motif qu'elle traduit une volonté prospective, le contexte foncier et bâti pouvant évoluer.

Il est rappelé que ce secteur est maîtrisé en partie par l'EPFR et qu'une OAP doit y être développée.

### **Les zones agricoles et naturelles**

#### L'extension des habitations existantes

Le projet de PLU révisé accroît les possibilités d'extension de l'habitat existant dans les zones agricoles et naturelles. Cette disposition bénéficie à l'amélioration qualitative du bâti. En effet, des extensions plus significatives qu'auparavant donneront lieu à des demandes de Permis de Construire (plutôt qu'à des Déclarations Préalables) favorisant le recours plus fréquent à un architecte et sur lesquelles l'Architecte Conseil de la Commune pourra formuler un avis.

A noter que la revalorisation des extensions n'entraîne pas d'évolution des plafonds de surface de plancher et d'emprise au sol afin que le volume global des habitations soit maintenu.

Cette disposition pourra être limitée à certains secteurs naturels de la Commune, une distinction entre espaces de massif boisé et espaces bâtis issus d'anciennes zones NB étant envisagée en termes de zonage et de règlement.

#### La création du secteur Ap

Au regard de leur sensibilité paysagère, deux espaces de la plaine agricole sont reclassés dans un secteur Ap, représentant environ 160 hectares sur les 613 hectares de zone agricole du PLU. La réglementation associée à ce nouveau secteur évolue en termes d'implantation du bâti, de sorte que soit privilégié le regroupement du bâti sous forme de « hameau ».

La Chambre d'Agriculture exprime une inquiétude quant à la réglementation de ce secteur, souhaitant qu'elle ne soit pas une contrainte à l'activité agricole et notamment à l'installation de nouveaux agriculteurs. La Commune et son bureau d'études précisent que la constructibilité en secteur Ap est la même que dans le reste de la zone A, étant entendu que ces espaces présentent avant tout une fonction économique. Seule l'implantation groupée des constructions est imposée.

Par ailleurs, cette disposition s'appliquant aux extensions du bâti existant autant qu'à la création de nouveaux bâtiments dans une exploitation existante ou nouvelle, l'installation de nouveaux agriculteurs n'est pas remise en cause.

### **Le secteur du Barry**

Le secteur du Barry, au Nord de la Commune, accueille une cinquantaine de constructions bâties dans d'anciennes zones d'habitat diffus du POS. Cette urbanisation s'est donc développée de manière spontanée, sans cohérence d'ensemble notamment en termes de circulations.

Au regard de sa densité et de l'absence de réseau d'assainissement collectif, un reclassement en zone naturelle a été privilégié au PLU approuvé.

---

<sup>2</sup> Pour rappel, cette distance utilisée également dans le secteur UEb à l'Ouest de l'avenue de la Grande Bégude, est basée sur le dimensionnement de l'opération « La Grande Bégude » à l'entrée Nord de la zone.

Pour autant, la réalisation de la station d'épuration Nord engendrera une obligation de raccordement qui peut être l'occasion d'une légère densification et d'une réflexion globale sur cette zone.

La Commune envisage la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) afin de permettre sous certaines conditions, la constructibilité de la zone. Cet outil a été retenu au regard de la densité bâtie qui en résulte. Ce choix est remis en question par les services de l'État qui suggèrent de reclasser ce secteur en zone 1AU accompagnée d'une OAP aux motifs de la surface concernée (25 hectares) et du conditionnement à la réalisation des réseaux (assainissement et voirie).

La question de la densité dans une zone AU ne constitue donc pas un sujet bloquant ici, face au bénéfice d'une amélioration qualitative à justifier dans le rapport de présentation. L'exemple d'une zone 2AU sur la Commune de Lambesc est cité.

### **Le risque feu de forêt**

Les services de l'État demandent que le risque feu de forêt fasse l'objet d'un zonage particulier et soit pris en compte dans les OAP sectorielles.

Il est rappelé que l'État a transmis un Porter A Connaissance (PAC) sur ce sujet en mai 2014, complété en janvier 2017, comprenant notamment des cartes d'aléa subi et d'aléa induit.

Le niveau de précision de ces cartes d'aléas ne permet pas de déterminer directement le risque, raison pour laquelle les services de l'État demandent qu'un croisement avec le zonage du PLU soit réalisé. La Commune craint qu'en l'absence de données plus précises, la traduction de l'aléa ne débouche sur des aberrations dont elle prendrait de fait la responsabilité.

Il est également rappelé par les services de l'État que le PAC transmis à la Commune comporte des éléments de méthodologie sur lesquels il convient de s'appuyer pour effectuer la traduction de l'aléa et ainsi déterminer les moyens de développer une urbanisation dans des secteurs vierges en assurant leur défendabilité.

Une réunion entre les services de l'État et la Commune doit être organisée afin de préciser les modalités de la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU.

### **Le risque hydraulique**

Le SIAT rappelle qu'une réunion avec le service urbanisme de la Commune a permis d'identifier des corrections ou compléments au règlement du PLU, qui doivent être intégrés dans le document en révision.

### **Les emplacements réservés**

Le Département indique que des évolutions en termes de réservations avaient été souhaitées dans son avis après arrêt portant sur le PLU approuvé en juillet 2016. Une vérification de leur prise en compte et dans le cas contraire, une intégration au projet de PLU révisé est demandée.

A cette occasion, les services de l'État formulent la même demande sur l'ensemble de leur avis après arrêt sur le PLU approuvé.

Par ailleurs, la création d'un emplacement réservé en bordure du lit actuel de la Touloubre, destiné à la réalisation d'un cheminement piétonnier, est demandé par le SIAT.

### **La capacité d'accueil du PLU**

La présentation comporte un bilan de la production de logements, qui indique un maintien de l'objectif général défini au PLU. Il est demandé à la Commune de préciser les capacités des zones urbaines.

---

À l'issue de ces échanges, Monsieur le Maire remercie l'ensemble des participants et clôt la réunion des Personnes Publiques Associées.