

# **Département des Bouches du Rhône**

## **Commune de VENELLES**

### **Modification n°1**

#### **CONCLUSIONS du COMMISSAIRE - ENQUETEUR**

#### **Enquête publique**

**Relative à :**

- **La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Venelles.**

**Période du 6 mars 2017 au 7 avril 2017 inclus**

**Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017**

**Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT**

**Nomination du Tribunal Administratif de Marseille n° E17000018 /13**

**le 6 février 2017**

Marseille, le 5 mai 2017

<b>2017</b>	<p>Enquête publique relative à :  - modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES</p> <p>Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus</p> <p>Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017</p> <p>Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017</p> <p>Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT</p>	<b>2/9</b>
-------------	---	------------

## SOMMAIRE :

Préambule.....	page 3
1- Analyse	
1-1 Sur le choix de la procédure de modification .....	page 4
1-2 Sur les objectifs de la modification et la cohérence avec le PADD.....	page 4
1-3 Sur les principales incidences sur l'environnement.....	page 5
1-4 Sur la compatibilité avec le SCOT.....	page 5
1-5 Sur le risque inondation.....	page 6
1-6 Sur les avis des PPA.....	page 7
1-7 Sur l'information du public.....	page 7
2-Recommandations du commissaire-enquêteur.....	page 8
3-Avis du commissaire-enquêteur.....	page 9

---

<b>2017</b>	Enquête publique relative à : - modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES  Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus  Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017  Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017 Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT	<b>3/9</b>
-------------	--	------------

## Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

### Préambule

#### Vus

- Le Code de l'Urbanisme,
  - Le Code de l'Environnement,
  - Les pièces du dossier d'enquête,
  - L'enquête qui s'est déroulée du 6 mars 2017 au 7 avril 2017,
  - L'arrêté municipal n°96/2017 de la commune de VENELLES en date du 14 février 2017 ordonnant l'enquête publique,
  - La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme engagée en vue de permettre les objectifs suivants :
    - Adapter et corriger certains articles de la zone UE ainsi que les planches cartographiques qui s'y rapportent, dans le but de réguler le développement des logements en zone d'activité.
    - Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Tournesols », « Quatre Tours » et « Michelons ».
- 
-

<b>2017</b>	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES</p> <p>Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus</p> <p>Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017</p> <p>Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017</p> <p>Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT</p>	<b>4/9</b>
-------------	---	------------

## 1-Analyse

### Considérant :

#### 1-1 Sur le choix de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de la modification du Plan Local d'Urbanisme a été modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012, principalement par l'abandon de la référence à la notion « d'atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable » qui excluait le recours à cette procédure.

Désormais, la procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement Programmation (...) conformément à l'art. L153-36, dans la mesure où les orientations définies par le PADD ne sont pas changées.

#### 1-2 Sur les objectifs de la modification et la cohérence avec le PADD

Les orientations du PADD du PLU approuvé reposent sur cinq axes majeurs :

- Accompagner une croissance démographique raisonnable en économisant l'espace.
- Renforcer l'attractivité économique.
- Faciliter les déplacements sur le territoire.
- Préserver les espaces sensibles.
- La consommation de l'espace

La Zone d'Activités étant identifiée avec l'objectif d'en assurer le maintien et la pérennité.

Les mesures mises en œuvre par la modification ont pour objectifs :

- de préserver, développer et diversifier l'emploi sur la Commune.
- de développer l'urbanisation de façon maîtrisée et harmonieuse par la densification du tissu urbain, tout en maîtrisant les emprises au sol et les hauteurs, dans le respect de l'existant, sans bouleverser le patrimoine naturel de Venelles et en tenant compte d'une évolution nécessaire et réalisable des infrastructures et bâtiments publics.

Les OAP doivent être établies « dans le respect des orientations définies par le Projet de Développement Durable » l'analyse devant se faire en termes de cohérence.

<b>2017</b>	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES</p> <p>Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus</p> <p>Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017</p> <p>Tribunal Administratif de Marseille n° E100018 /13 du 6 février 2017</p> <p>Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT</p>	<b>5/9</b>
-------------	--	------------

Au regard des enjeux identifiés, la modification fait évoluer les OAP « Secteur allée des Quatre Tours » et « secteur les Tournesols » en supprimant toute référence à l'habitat. L'OAP « les Michelons » bénéficiant du report des logements sociaux prévus sur le « secteur des Tournesols ».

En ce sens, les objectifs de la modification portant sur le règlement ou les OAP n'ont donc pas pour conséquence de changer les orientations du PADD approuvé.

### **1-3 Sur les principales incidences sur l'environnement**

Le PLU approuvé le 11 juillet 2016 a fait l'objet d'une évaluation de ces incidences sur l'environnement ainsi que des mesures d'évitement, d'atténuation ou de compensation. La modification portant sur la zone UE, bien que faisant évoluer le zonage et le règlement, ne modifie pas les incidences identifiées.

En termes d'aménagement du territoire, la modification du PLU a pour effet de :

- Limiter quantitativement et maîtriser la production de logements dans la ZA pour en garantir la vocation économique et mieux « absorber » la croissance démographique au regard notamment des réseaux et équipements actuels ou projetés,
- Eviter la production de logements à proximité de l'autoroute (nuisances),
- Assurer une concentration et une pérennité des activités plus « industrielles » ou productives au Sud de la voie ferrée,
- Développer l'activité économique et les emplois sur la commune au profit des actifs, ce qui aura pour effet de réduire les migrations pendulaires,

Ces objectifs étant compatibles avec les orientations du PADD approuvé.

### **1-4 Sur la compatibilité avec le SCOT**

La présente modification :

- Délimite des espaces de mixité fonctionnelle plus précis ;
- Conforte la vocation économique de la ZA ;
- Redistribue la production de logements au sein des secteurs soumis à une OAP.

Compatibilité de la modification avec le SCOT :

- Le développement urbain s'opère préférentiellement dans l'enveloppe maximale d'urbanisation de référence :

La zone UE est située au sein de cette enveloppe.

- La protection des principaux points de vue remarquables et des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles et naturels :

<b>2017</b>	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES</p> <p>Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus</p> <p>Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017</p> <p>Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017</p> <p>Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT</p>	<b>6/9</b>
-------------	---	------------

Le cône de vue vers la silhouette de Venelles-le-Haut, identifié dans l'OAP secteur « les Tournesols » est maintenu.

- Privilégier la requalification et la densification des zones d'activités existantes :

La réorganisation des fonctions au sein de la zone UE permet de requalifier certains espaces en permettant leur mutation.

- Il s'agit de favoriser l'implantation et le développement des entreprises des filières stratégiques :

Le maintien d'espaces à vocation purement économique réduit la pression foncière qui résultait de la possibilité d'y réaliser de l'habitat.

- Accompagner le développement par une offre de logements adaptée :

La capacité d'accueil du PLU est maintenue à 1 080 nouveaux logements, les mesures prises dans le cadre de la modification ayant seulement pour objet d'en revoir la répartition.

- Conforter ou développer la diversité commerciale dans les quartiers, ilots et le long des voies les plus importantes en tissu urbain dense :

La diversité commerciale est maintenue par l'intermédiaire des formes bâties (cf. notamment la mixité fonctionnelle le long de l'av. de la Grande Bégude).

Dans ces conditions, la modification de la zone UE est compatible avec les orientations et objectifs du SCOT du Pays d'Aix.

#### **1-5 Sur le risque inondation :**

Couverte par un aléa inondation défini en référence à la crue de septembre 1993 à l'occasion des études préalables au PLU, les dispositions du PLU en faveur de la mixité fonctionnelle et de l'habitat sont encadrées par des zones dites « rouges », « bleues » et « grises » (56 ha).

La zone d'activités étant concernée par un aléa inondation, il reste donc sur les 65 hectares des parcelles de la zone, 45 hectares théoriques potentiellement constructibles (ou mutables pour celles déjà construites).

<b>2017</b>	<p>Enquête publique relative à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES</li> </ul> <p>Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus</p> <p>Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017</p> <p>Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017</p> <p>Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT</p>	<b>7/9</b>
-------------	--	------------

Aléas identifiés :

- Zone rouge = 6 ha inconstructibles
- Zone bleue = 20 ha dont 14 ha inconstructibles

Le risque d'inondation a bien été pris en compte.

### **1-6 Sur les avis des Personnes Publiques Associées**

Les réponses apportées par les PPA ont été visées et incorporées au dossier d'enquête par le commissaire-enquêteur, au fur et à mesure de leur arrivée.

Les principales observations ont été reprises dans les questions posées par le commissaire-enquêteur à la commune dans le procès-verbal de synthèse clôturant l'enquête, et les réponses consignées au rapport.

Il en a été tenu compte dans le présent avis du commissaire-enquêteur.

La réponse, très favorable, de la CCI arrivée après la clôture de l'enquête a été prise en considération.

### **1-7 Sur l'information du public**

Ainsi qu'il a été détaillé dans le corps du rapport rédigé ce jour :

- Les mesures réglementaires de publicité de l'enquête par voie de presse ont été effectuées dans deux journaux locaux et l'affichage de l'avis d'enquête en l'Hôtel de Ville a été légalement effectué.

- Les mesures d'informations du public se sont déroulées de façon satisfaisante, des moyens complémentaires ayant été utilisés :

- Dans la gazette locale « Venelles magazine »
- Sur les panneaux d'informations de la Police municipale
- Sur les panneaux lumineux d'information de la ville (2)

- Un site internet permettant la consultation du dossier et la mise en ligne d'observations a été mis à la disposition du public pendant toute l'enquête,

- Les observations recueillies pendant l'enquête – sur les registres, courriels et courriers - ont bien été prises en considération par le commissaire-enquêteur qui a répondu à chacune.

- Plus généralement, les moyens mis en œuvre, les permanences et la présentation des documents mis à l'enquête étaient suffisamment détaillés pour la compréhension du public et également conformes à l'arrêté soumettant le projet à enquête publique.

<b>2017</b>	Enquête publique relative à : - modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES  Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus  Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017  Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017 Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT	<b>8/9</b>
-------------	--	------------

## **2- Recommandations du Commissaire-enquêteur :**

-Clarifier les Orientations d'aménagement et de Programmation concernant « Michelons » et « Tournesols » qui comportent chacune dans l'objet du programme la réalisation possible d'une salle de spectacles.

Sachant que la Commune a pris l'engagement dans sa réponse au procès-verbal de synthèse de rectifier cette erreur matérielle.

-Répondre favorablement au projet de la Ste FILCLAIR concernant une adaptation mineure permettant la réalisation d'une valorisation foncière destinée au développement de l'entreprise (voir rapport page 23 question n°4) projet générateur d'emplois sur la commune.

- Sachant, que les recommandations ne sauraient être assimilées, ni à une réserve, ni à des conditions subordonnant l'avis émis ci-après.



<b>2017</b>	Enquête publique relative à : - modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES  Période du 6 mars 2017 au 7 mars 2017 inclus  Arrêté Municipal en date du 14 février 2017 – n° 96/2017  Tribunal Administratif de Marseille n° E1000018 /13 du 6 février 2017 Commissaire-enquêteur : Yves PRIGENT	<b>9/9</b>
-------------	--	------------

### 3- Avis du commissaire-enquêteur

Les objectifs de la modification tendent :

- à préserver, développer et diversifier l'emploi sur la Commune.
- à développer l'urbanisation de façon maîtrisée et harmonieuse par la densification du tissu urbain, tout en maîtrisant les emprises au sol et les hauteurs, dans le respect de l'existant, sans bouleverser le patrimoine naturel de Venelles et en tenant compte d'une évolution nécessaire et réalisable des infrastructures et bâtiments publics.

Avec pour conséquences :

-Adapter et corriger certains articles du règlement de la zone UE, ainsi que les planches cartographiques qui s'y rapportent, dans le but de réguler le développement de logements en zone d'activité.

-Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Tournesol », « Quatre Tours » et « Michelons ».

En ces conditions, il est émis l'avis suivant à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENELLES.

**AVIS FAVORABLE**

**De tout ce qui précède, il a été dressé, le présent procès verbal.**

Les conclusions motivées du commissaire-enquêteur font partie intégrante du rapport, lequel fait l'objet d'une rédaction séparée.

Fait à Marseille,  
Le 5 mai 2017

**Le Commissaire-enquêteur**  
**Yves PRIGENT**

