

Département des Bouches du Rhône

Commune de VENELLES

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE - ENQUETEUR

Modification n°2

Enquête publique

Relative à :

- **La modification n°2 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

2017	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°2 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>	2/9
-------------	---	------------

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 les avis des PPA.....	page 7
1-6 Sur l'information du public.....	page 7
1-7 Sur les arrêtés Préfectoraux.....	page 7
2-Recommandations du commissaire-enquêteur.....	page 8
3-Avis du commissaire-enquêteur.....	page 9

2017	<p>Enquête publique relative à : - modification n°2 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>	3/9
-------------	--	------------

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°2 du Plan Local d'Urbanisme engagée en vue de permettre les objectifs suivants :
 - Adapter et corriger certains articles du règlement de la zone UD, pour les secteurs UD2 et UD3, dans le but de maîtriser les formes urbaines.
 - Annexer les arrêtés Préfectoraux n°13113-2015 et n°13113-2016 relatifs aux zones de présomption archéologique au dossier de PLU.
-

2017	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°2 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>	4/9
-------------	---	------------

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, (...) 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

Les zones urbanisées denses étant identifiées comme étant majoritairement des zones UD (189 hectares sur 277, soit 68% des zones urbaines).

La loi ALUR ayant supprimé les superficies minimales des terrains constructibles et les COS, le gabarit des constructions n'est plus réglementé que par l'intermédiaire de l'emprise au sol et la hauteur, et leur densité par les règles d'implantation et les coefficients de biotope.

Le PLU approuvé se trouve avec des coefficients d'emprise au sol conséquents, en même temps qu'il prévoit sur certains secteurs, une augmentation de la hauteur maximale admise.

Il en résulte que des gabarits de constructions édifiés selon les règles du PLU se retrouvent plus imposants que ceux édifiés selon les règles du POS.

2017	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°2 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>	5/9
-------------	---	------------

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

- 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.

L'analyse doit se faire, pour l'adaptation du règlement, en termes de cohérence.

En ce sens, les objectifs de la modification portant sur le règlement 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 UD ne modifie pas les incidences identifiées.
- En termes d'aménagement du territoire, la modification du PLU a pour effet :
 - Maîtriser la croissance démographique et résidentielle au regard des capacités d'équipements.
 - Garantir des formes urbaines résidentielles compatibles avec le cadre de vie et le paysage urbain des quartiers environnants.
- En termes de paysages :
 - la modification du PLU a pour effet de garantir la Trame verte et bleue « en ville » (les espaces verts et jardins) en limitant l'emprise des constructions.

Ces objectifs étant compatibles avec les orientations du PADD approuvé.

2017	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°2 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>	6/9
-------------	---	------------

1-4 Sur la compatibilité avec le SCOT

La présente modification vise à contenir la densification permise par la loi ALUR en maîtrisant mieux le gabarit des constructions.

Compatibilité de la modification avec le SCOT :

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

Les secteurs UD2 et UD3 sont situés au sein de cette enveloppe.

- Accompagner le développement par une offre de logements adapté :

La capacité d'accueil du PLU est maintenue à 1 080 nouveaux logements.

- Promouvoir localement des formes urbaines plus denses sur le territoire. Cette densité est à apprécier en fonction du contexte urbain.

La réduction du gabarit des constructions permet de mieux adapter les réalisations nouvelles à leur environnement, dans le cadre de la densification du tissu urbain existant.

Pour autant, les droits à construire découlant des dispositions du projet de modification n°2, sont toujours supérieurs à ce qu'ils étaient au POS et permettent toujours une densification du tissu urbain existant, dans le cadre des dispositions de la loi ALUR.

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 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 est tenu compte dans le présent avis du commissaire-enquêteur.

2017	<p>Enquête publique relative à :</p> <p>- modification n°2 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>	7/9
-------------	---	------------

1-6 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 publiées 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.

1-7 Sur les arrêtés Préfectoraux n°13113-2015 et n°13113-2016 relatifs aux zones de présomption de prescription archéologique :

La demande Préfectorale porte sur l'annexion de ces documents au Plan Local d'Urbanisme.

2017	Enquête publique relative à : - modification n°2 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	8/9
-------------	--	------------

2- Recommandations du Commissaire-enquêteur :

2-2-1 Dans l'optique « d'une insertion harmonieuse dans le site, la hauteur souhaitable est aussi fonction de l'environnement immédiat du projet. Et cela doit être pris en compte au moins lors de l'examen des demandes de permis de construire ».

Il serait donc souhaitable de compléter l'art.10 du règlement par « un plan d'épannelage » qui aura pour finalité de définir la hauteur de chaque construction le long de la voie afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain.

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

2017	<p>Enquête publique relative à : - modification n°2 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>	9/9
-------------	--	------------

3-Avis du commissaire-enquêteur

Les objectifs de la modification tendent :

- 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 UD, pour les secteurs UD2 et UD3, dans le but de maîtriser les formes urbaines.

En ces conditions, il est émis l'avis suivant à la procédure de modification n°2 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

