

# ENQUÊTE PUBLIQUE

sur la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme

d'ENSUES LA REDONNE

## CONCLUSIONS MOTIVEES

### DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- I. Rappel de l'objet de l'enquête
- II. Rappel du déroulement de l'enquête
- III. Avantages et inconvénients du projet
- IV. Les dispositions prises pour atténuer les effets de l'urbanisation sur l'environnement
- V. Avis et recommandations du commissaire enquêteur

## **I. Rappel de l'objet de l'enquête :**

L'objet de la modification n°4 du PLU d'Ensuès la Redonne est l'ouverture à urbanisation du secteur « Val de Ricard » classé ZAU par le PLU approuvé en juin 2007.

Il s'agit :

-sur une ancienne friche agricole, zone AUH, libre de toute occupation, d'un projet de construction de 108 logements, dont 44 logements sociaux

-sur une zone AUH1, qui correspond à une partie Est et Ouest de la zone AUH, déjà occupée par des habitations, à la frontière d'une zone NL, d'ouvrir la possibilité d'augmenter la densité de l'habitat dès lors que les voies d'accès et les réseaux d'assainissement auront été construits sur la zone AUH.

Ce projet a aussi pour effet d'exempter le nord du secteur de l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme instaurant un recul des constructions au delà d'une bande de 75 mètres par rapport à un axe routier en l'occurrence la RD9.

La modification n°4 du PLU porte aussi sur quelques adaptations relatives à la création (liée au projet : création d'une voie) et la suppression (sans lien avec le projet « Val de Ricard ») d'emplacements réservés

## **II. Rappel du déroulement de l'enquête, du 07 avril au 09 mai 2016**

Aucun incident particulier n'est venu troubler le déroulement de l'enquête : la publicité comme les permanences ont été réalisées tel que prévu, les administrés ont pu consulter le dossier,

-23 observations ont été recueillies

-14 par inscription sur les registres

-9 par courrier.

Parmi ces observations, deux émanent d'Associations de défense de l'environnement (ECO RELAIS et L'ETANG NOUVEAU) et une pétition signée par 11 personnes.

Les réactions au projet se regroupent autour de 4 thèmes :

1. Les conditions d'urbanisation de la zone AUH1: observations n°1, 9, 11, 15, 22, 23 observations ou questions émises par des administrés intéressés par le futur règlement applicable
2. L'emprise des ER n° 22 et 23 : observations n°2, 3, 11, 23 observations faites par des administrés de la zone AUH1qui souhaitent que le tracé de l'élargissement de la voie ou de la création d'une voie nouvelle impacte le moins possible leur propriété
3. Les craintes concernant les nuisances ou les risques induits par l'urbanisation: observations n° 4, 5, 8,12, 16, 17, 18, 20, 23 émanant d'administrés voisins de la zone
4. L'opposition à l'urbanisation du secteur pour des raisons environnementales : observations n° 13,14, 19, 21, 23

Deux observations ont porté sur les limites de zonage (n° 6 et 10), hors champs de la présente modification du PLU

Le maître d'ouvrage comme l'équipe municipale ont été disponibles pour répondre aux questions du commissaire enquêteur.

Le procès verbal de synthèse transmis le 11 mai 2016 a fait l'objet le 13 mai de réponses et commentaires par le maître d'ouvrage, transcrites dans le tableau inséré au rapport.

### **III. Avantages et inconvénients du projet**

#### III.1. Les avantages de l'opération projetée

L'opération satisfait aux besoins en logements notifiés dans le PLH, et exprimés par les Ensuéens et leurs familles.

Les propriétaires en zone AUH1 qui jusqu'à présent ne pouvaient pas construire sur leur parcelle auront l'opportunité de le faire

#### III.2. Les inconvénients de l'opération projetée :

Ils sont dus à la transformation du site, à forte empreinte agricole, et des atteintes à l'environnement qu'induit indubitablement toute opération d'urbanisation insérée dans un milieu naturel : atteinte paysagères, destruction de la flore et de la faune, augmentation de la circulation automobile, imperméabilisation des sols, risques incendie et inondation accrus.

### **IV. Les dispositions prises dans le projet pour atténuer les effets de l'urbanisation sur l'environnement**

IV.1-Pour la zone AUH, le souci de positionner les différentes volumétries du programme selon l'altimétrie et le voisinage bâti et de préserver la structure paysagère préexistante est notable

IV.2-Pour la zone AUH1 les dispositions de la modification du PLU me semblent cohérentes avec le souci de respecter les caractéristiques environnementales et paysagères à préserver. La distance minimale entre les constructions sur une même propriété (article 8), l'emprise au sol limitée à 15% (article 9), la hauteur maximale des constructions (article 10 : 7 mètres en façade et 10 mètre au total), et

l'affectation de 35% de la surface du terrain à un espace végétalisé de pleine terre prévu dans l'article 13 permettront une densification significative mais mesurée

#### IV.3-La création du dispositif de protection des boisements

La configuration du terrain (en pente) et la présence d'une pinède rendent visuellement, acoustiquement possible le recul à 50 mètres des premières constructions, Le surplomb et la pinède formeront une protection dans les deux sens

#### IV.4-La préservation des liaisons douces existantes :

La reprise des tracés existant, des chemins piétons et cyclables au sein de l'opération et vers le centre-ville, et « un écran végétal support de mode doux le long de l'avenue de la Côte bleue (RD5) » atténueront encore les changements

### **V. Conclusion et recommandations du commissaire enquêteur**

En conclusion,

vu les textes législatifs et réglementaires énumérés au paragraphe I du rapport, compte tenu de la nécessité d'adapter le PLU pour satisfaire les besoins en logements de la commune, compte tenu des observations présentées et des réponses du maître d'ouvrage, compte tenu du soin apporté aux dispositions prises par le maître d'ouvrage, en conformité avec les orientations d'aménagement de secteur, pour limiter les inconvénients de l'urbanisation,

j'émet un avis FAVORABLE au projet,

avis toutefois assorti des recommandations suivantes :

POUR LES DEUX ZONES AUH et AUH1 :

- doter le quartier d'un accès aux transports collectifs pour réduire la consommation énergétique liée aux déplacements urbains et interurbains
- augmenter la surface du dispositif de protection prévu (pinède) sur la partie nord-ouest, au-delà de la zone AUH1, comme préconisé par la DDTM et déjà accepté par le maître d'ouvrage
- réaliser, pour sécuriser l'accroissement de la circulation automobile dans le secteur, les aménagements nécessaires sur la RD5 et entrée de ville décalée vers l'aval.
- réaliser l'étude hydraulique demandée par la DDTM et déjà recommandée par le commissaire enquêteur lors de la modification n°3 du PLU d'Ensuès en 2015

POUR LA ZONE AUH :

- privilégier, pour un nombre identique ou supérieur de logements, l'habitat individuel regroupés et l'habitat collectif au dépend des maisons individuelles pour réduire l'imperméabilisation des sols, tout en maintenant la répartition des différentes volumétries du programme selon l'altimétrie et le voisinage bâti existant,

A ce stade du projet, la proportion entre les 3 modèles peut encore évoluer dans le sens d'une préservation d'espaces non bâtis, tout en respectant l'identité paysagère du secteur

- éviter l'imperméabilisation des places de stationnement (en vue d'atténuer le ruissellement naturel des eaux pluviales sur les zones en aval)
- maîtriser, par un soin apporté aux matériaux et techniques de construction utilisés, les consommations énergétiques des logements
- préserver le caractère agricole du paysage par la création, au sein du secteur, d'espaces verts publics végétalisés, en maintenant ou en réimplantant les espèces végétales présentes dans la zone AUH et particulièrement **les vieux oliviers.**

POUR LA ZONE AUH1 :

- examiner de façon précise les dispositions de prévention du risque incendie (zone sensible d'interface ville/nature) en appliquant les préconisations de la DDTM : une bande inconstructible et débroussaillée entre les premières constructions et l'espace boisé, ainsi que l'évaluation des besoins en matière de voirie et d'accès hydrants par le SDIS.

Fait à Marseille le 25 mai 2016

Le commissaire enquêteur



Elisabeth BRESSANGES