

Département des Bouches du Rhône

Commune de GIGNAC LA NERTHE

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

CONCLUSIONS-AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Gérard MIDONIO Commissaire Enquêteur

Marcel RAYNAUD Commissaire Enquêteur suppléant

18 Novembre 2013

SOMMAIRE

I – L'ENQUETE : GENERALITES page 3

II – CO NCLUSIONS ET AVIS page 5

I - L'ENQUETE : GENERALITES

Le Maître d'Ouvrage de la procédure de modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme est :

« LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE »,
Dont le siège institutionnel est : «Le Pharo» 58 Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE.

Le projet de modification N° 3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Gignac la Nerthe est prescrit en vue de :

- réaliser un programme de développement durable en inscrivant de nouveaux emplacements réservés,
- Engager une politique qualitative de son tissu urbain en renforçant les dispositions réglementaires de l'article 11 : «Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords »,
- Modifier certains zonage
- Mettre à jour le règlement,
- Mobiliser du foncier en faveur du logement social,
- Prendre en compte le nouveau zonage d'assainissement des eaux pluviales et le schéma directeur d'assainissement pluvial,
- Mettre à jour de nouvelles servitudes d'utilité publique.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille, par décision numéro **E 13000126/13** en date du 12 juillet 2013 a désigné :

M. Gérard MIDONIO, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et

M. Marcel RAYNAUD en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'Enquête Publique s'est déroulée en deux lieux :

au siège de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, « Le Pharo », 58 Bd Charles Livon 13007 MARSEILLE,

et dans les bureaux des Services Techniques, Service Urbanisme, 2 Rue des Fortunés 13180 GIGNAC LA NERTHE du mercredi 18 septembre 2013 au vendredi 18 octobre 2013 inclus.

Le Commissaire Enquêteur a assuré 4 (quatre) permanences à Gignac la Nerthe,

- Le mercredi 18 septembre 2013 de 9 h à 12 h
- Le jeudi 26 septembre 2013 de 13 h 30 à 16 h 30
- Le mardi 1^{er} octobre 2013 de 9 h à 12 h
- Le mercredi 9 octobre 2013 de 13 h 30 à 16 h30

Et la cinquième, le vendredi 18 octobre 2013 de 13 h 30 à 16 h 30 au siège de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, 58 Bd Charles Livon, 13007 Marseille.

L'enquête s'est déroulée correctement mais le public notamment lors des deux dernières permanences en commune de Gignac la Nerthe, ont été pénibles vu le public nombreux et le brouhaha ambiant.

II CONCLUSIONS ET AVIS

Le rapport du commissaire enquêteur fait état de nombreuses observations regroupées en 7 catégories :

CATEGORIES 1 et 2 :

- Elles concernent le PLU en vigueur, hors champ de la présente enquête publique,
- Et refusent tout projet de développement de la commune.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que renouveler ses commentaires figurant dans son rapport (page 11, 12 et 13).

- *Les requêtes relatives au PLU en vigueur ne peuvent pas être prises en compte dans le cadre de la procédure n° 3 qui identifie, précise et sélectionne les modifications proposées.*
- *Refuser tout projet de développement d'une commune, c'est la condamner à un déclin certain pour les futures générations.*

Observations classées sans suite par le commissaire enquêteur.

3) – LE LOGEMENT SOCIAL

En ce qui concerne l'opposition rencontrée pour la construction de logements sociaux, le commissaire enquêteur tient à préciser que la Commune de Gignac la Nerthe est soumise à la loi SRU de 2000 modifiée par la loi du 18 janvier 2013 (article 12), qui impose que dans toute opération de construction de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher, 30 % des logements familiaux soient des logements sociaux.

Elle est également contrainte par le Plan Local de l'Habitat de Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole.

La commune de Gignac la Nerthe doit rattraper le déficit de logements sociaux et éviter ainsi un constat de carence qui se traduirait par des pénalités financières importantes.

Le respect de la loi, du Programme Local de l'Habitat MPM 2012–2018 et la notification d'obligation du Préfet, conduisent le commissaire enquêteur à formuler un **AVIS FAVORABLE** vis-à-vis des projets de logements sociaux suivants :

Quartier le Stade (100%) terrain Malfato (graphisme à rétablir sur carte 1 et 5)
Avenue du Jas/chemin de la Bergerie (100% et 4 logs) y compris changement de zonage
Terrain Météo (30%) y compris changement de zonage
Chemin de Figuerolles (100%)
Chemin de Figuerolles (30%)

Par contre, le commissaire enquêteur formule un **AVIS DEFAVORABLE** quant aux projets de réalisation de logement sociaux avec emplacement réservé :

- **Sur le terrain Mousseline (30 %) - numéro d'emplacement réservé n° 76 - pour les motifs suivants :**

Sur ce terrain est implanté un bâtiment de type hangar, très visible depuis la RD368 mais cette construction est occupée par des entreprises :

Sécuritest – Auto Contrôle
A.T.I.
A.T.I. productique
ESO GAZ
ACMA,

L'ensemble de ces activités regroupant plus d'une quinzaine d'emplois.

En outre, la société « Sécuritest – Auto Contrôle a obtenu un permis de construire en date du 31 janvier 2013 (N° PC 013 043 12 F 00 46).

Cependant, si dans des temps futurs, le terrain Mousseline venait à se libérer, il serait vivement souhaitable que la collectivité le préempte et complète l'opération du « terrain Météo » afin de traiter harmonieusement l'entrée de la Ville de Gignac la Nerthe au lieu dit les Granettes.

A cet égard le Commissaire Enquêteur est favorable au changement de zonage proposé : la Zone UD devient UC.

- **Sur le terrain dit François Mitterrand (30%) - numéro d'emplacement réservé 78 - pour les motifs suivants :**

Ce bâtiment et ses abords, très visible depuis la RD368 est porteur de quelques emplois.

Cependant le devenir de ce terrain et de ses activités est à surveiller car là aussi, la valorisation de l'entrée de l'agglomération de Gignac la Nerthe est souhaitable.

4) AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'aire d'accueil des gens du voyage est prévue depuis le PLU approuvé le 8 octobre 2007, dans la zone agricole dite « Le Tholonet ».

Le Syndicat intercommunal d'accueil des gens du voyage constitué par les communes de : Ensues la Redonne, Carry le Rouet, Sausset les Pins, Châteauneuf les Martigues, et Gignac la Nerthe, a souhaité délocaliser l'aire vers un lieu mieux équipé : le Bayon.

Ce terrain dispose des réseaux suivants : eau potable, eaux usées, électricité ; enfin plus proche des écoles de Gignac la Nerthe.

De même, il est desservi par une ligne de transport en commun qui passe sur la RD 48a.

A l'heure actuelle la commune de Gignac la Nerthe est occupée par des gens du voyage en divers sites sans droit ni titre. N'ayant aucun terrain à mettre à leur disposition, la situation devient pour les responsables de la commune, difficile à contrôler.

Par ailleurs et contrairement à ce qui a été affirmé par le public, l'emplacement réservé n° 55 n'est pas situé dans une zone « AOC coteaux d'Aix en Provence » : confère la carte figurant dans le Rapport de Présentation du PLU en vigueur, page 34. Ceci est confirmé par le zonage avant la modification n° 3 du PLU car le terrain d'assiette (ER N° 55) de l'aire était zoné AU2, c'est-à-dire, en zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques,

Enfin, le fait de créer une aire d'accueil de **45 places** permettra un meilleur accueil des gens du voyage sur la commune, et de meilleures conditions de vie (l'aire offrira notamment des locaux sanitaires, une unité adaptée aux personnes à mobilité réduite) et un contrôle pour toute installation illicite.

*Ce constat conduit le commissaire enquêteur à formuler un **avis favorable** à l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage (emplacement réservé n° 55) et au changement de zonage nécessaire :*

- *Le zonage **AU2** devient le zonage **AUH***
- *L'ancien zonage **AUH** situé dans le quartier du Tholonet retrouve sa vocation agricole et devient un zonage **A**.*

5) LES AMENAGEMENTS DU CENTRE VILLE ADMINISTRATIF ET HISTORIQUE.

Nous avons constaté et commenté dans le rapport les aménagements proposés dans le centre de la ville ; ceux-ci étant largement contestés par les riverains.

Les emplacements réservés 69 ; 70 ; 71 et 72 inquiètent car leurs futures destinations en feront des lieux publics.

Emplacement réservé n° 69 :

Sa destination est un équipement public de proximité du centre administratif (mairie) accompagné d'un cheminement doux qui double la rue Frédéric Mistral et l'impasse des Miracles. Il débouche également dans l'avenue de la République par un chemin piéton en passant sous un porche.

La surface pour cet espace public, probablement un parking, est de 400 m² environ, soit une quinzaine de places de stationnement possibles.

La capacité est faible par rapport aux nuisances et bouleversement que génèrerait cette création.

D'autant que le parking de l'Ecole-Lycée Saint Louis, sous utilisé en dehors des heures entrée et sortie des élèves est situé à 70 mètres plus au nord.

*Le commissaire enquêteur formule **un avis défavorable** pour l'emplacement réservé n° 69.*

Emplacement réservé n° 70 :

La destination est identique à celle de l'emplacement réservé n° 69. Ce terrain a une superficie plus importante, il est nu et libre, déjà utilisé comme parking. Il est desservi par l'impasse de l'Auberge, l'avenue de la République et par un futur cheminement piétons.

La superficie de cet espace est d'environ 1 200 m² utiles et offre une capacité de 48 places de stationnement si elles sont organisées.

*Le commissaire enquêteur est **favorable au maintien de l'emplacement réservé n° 70**, à l'exception du studio en cours de réhabilitation, propriété de monsieur Vigneri qui a obtenu les autorisations nécessaires le 14 mai 2013 (cf les commentaires dans le rapport page 18).*

Cet emplacement réservé confirme et organisera une situation existante.

Emplacement réservé n° 71 :

La destination de cet emplacement réservé est une liaison douce (cheminement piétons) entre le terrain Météo et l'avenue de la République en utilisant l'impasse Evrard.

L'impasse Evrard est très étroite, fréquentée par les voitures des riverains.

Rendre cette impasse publique, même réservée exclusivement aux piétons et bien sûr aux véhicules des riverains nous semble difficile.

Nous pensons créer là une zone de conflits à partir de ces projets.

Le commissaire enquêteur formule un avis défavorable pour le maintien de l'emplacement réservé n° 71.

Emplacement réservé n° 72 :

Cet emplacement réservé doit relier un gymnase existant à un espace public et à l'opération du « terrain météo » et n'a fait l'objet d'aucune remarque.

Il semble au commissaire enquêteur que cette future liaison sera intéressante pour les usagers de cet équipement et formule un avis favorable pour le maintien de cet emplacement réservé.

6) DEMANDES INDIVIDUELLES PARTICULIERES :

- **Information concertation du public**

En réponse à Monsieur DUCLOT, Madame FABRE, Madame BOUGOGNON et Monsieur DE PIETRO, le commissaire enquêteur reformule ses commentaires du rapport (page 16 et 17) à savoir :

La concertation se fait en amont de toute enquête publique,

L'information réglementaire du public a été respectée par la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole pour l'enquête PLU et par la commune pour l'enquête du Schéma Directeur d'assainissement pluvial.

- **Suppression du boudrome PUCETTI**

Ce boudrome existant et peu utilisé est remplacé par un aménagement récent quartier le Stade et un autre équipement de ce type à Laure.

Le commissaire enquêteur est favorable à la suppression du boudrome PUCETTI.

Faisant parti du terrain d'assiette de « l'opération Météo », cette surface sera optimisée et valorisée par l'opération « terrain Météo » avec seulement 30 % de logements sociaux et éventuellement des commerces et des bureaux ; sachant qu'il nous semble difficile qu'un boudrome et des habitations cohabitent.

- **Logements sociaux du JAS**

Cette opération prévoit l'implantation de 4 logements sociaux, elle sera située à 500 mètres du centre de Laure, distance acceptable pour un piéton.

Cette opération s'ajoutera aux 2 logements « libres » existants qui demeurent privés.

Enfin la bande de 100 mètres induites par l'autoroute A55 ne s'applique pas à cette zone urbaine (cf planche n° 4, échelle 1/2000ème).

Le commissaire enquêteur est favorable à ce projet de 4 logements sociaux au lieu dit « le Jas ».

- **Résidence la Nerthe** (avenue du Général De Gaulle et rue Louis Pasteur)

Le commissaire enquêteur confirme les commentaires de la page 18 à ce sujet.

S'agissant d'une erreur matérielle, il est favorable à la suppression de la servitude de mixité sociale (22%) sur cette résidence réalisée.

- **Studio impasse de l'auberge**

Cette demande est évoquée en page 8 de ce document. Emplacement réservé n° 70.

- **Élargissement de l'allée des Oliviers**

Le commissaire enquêteur :

- *Confirme les commentaires du rapport page 18 et 19*
- *Ne voit pas pour l'heure la nécessité de maintenir un élargissement qui dessert une zone agricole.*
- *Considère que cette décision est motivée par la suppression de « l'emplacement réservé n° 17 : suppression du barreau nord de Laure ».*

- **Suppression du bassin de rétention Météo.**

Comme déjà évoquée, cette réservation a été supprimée lors de la deuxième modification approuvée le 23 décembre 2009.

Elle ne peut être remise en cause et le commissaire enquêteur ne peut que donner un avis favorable à l'emplacement réserve n° 76 inscrit dans le cadre de la présente procédure qui est, selon le diagnostic du bureau d'études « SCE Aménagement et environnement » mieux situé.

- **Emplacement réservé n° 67**

Le commissaire enquêteur a constaté que les abords de l'emplacement réservé n° 67, au lieu dit Cotton ont été abandonnés : stationnement anarchique, présence d'un appenti métallique, permis de construire pour une maison individuelle (panneau d'autorisation non renseigné).

La suppression de l'emplacement réservé n° 67 permettra une restructuration de ce secteur en surplomb de la RD 368 et permettra, si la condition ci-dessous est positive, à un particulier de réaliser son projet.

L'attache de la Direction des Routes (Conseil Général) gestionnaire pour l'heure de la RD 368 est nécessaire afin de caler très précisément les emprises de cette voie et déterminer l'espace résiduel.

***Favorable à cette suppression**, le commissaire enquêteur insiste pour un strict respect du règlement de la zone UD en général et notamment de l'article 11 en particulier.*

- **La zone UD**

*Le commissaire enquêteur **est favorable** à une nouvelle rédaction de l'article 14 de la zone permettant d'appliquer un COS de 0,4 aux autres usages que l'habitation (zone UD et la sous zone UDa).*

- **Emplacement réservé n° 65**

*Le commissaire enquêteur **est favorable** au maintien de cet emplacement réservé n° 65 compte tenu de la fréquentation et du danger de ce carrefour dit de la « Maison Carrée ».*

L'assistance des élus et de l'administration est souhaitable quant à la relocalisation des activités existantes dans cette construction.

- **La dangerosité de la RD 368**

Le commissaire enquêteur est favorable aux négociations entreprises avec le département pour changer le statut de la RD 368 dans la traversée de Gignac la Nerthe.

Il souhaite que les études conduites par la CUMPM ainsi que les aménagements soient immédiats afin que l'opération de logements (libres et sociaux) prévue sur le « Terrain Météo » en bénéficie.

Il demande aux autorités de la CUMPM et de la commune d'inscrire ces modifications dans le règlement et les documents graphiques correspondants, comme cela est fait pour la RD 568.

7) LES AUTRES MODIFICATIONS DE LA PROCEDURE :

Des modifications proposées dans le cadre de la présente procédure n'ont pas fait l'objet d'observations. Nous citerons :

Les compléments apportés à l'article 11 du règlement : Aspect extérieur et aménagement de leurs abords.

La création d'une zone A - quartier le Tholonet - suite à la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le terrain de Bayon.

Création d'un linéaire commercial en centre ville (avenue de la République)

Modification du bénéficiaire de :

ER N° 2 : Conseil Général à la CUMPM

ER N° 11 : Conseil Général à la CUMPM

ER N° 23 : Conseil Général à la CUMPM

Suppression de ER N° 17 : barreau routier nord de Laure

Les diverses propositions de la 3^{ième} procédure de modification du PLU de Gignac la Nerthe concourent à son développement dans le strict respect de la loi en vigueur (notamment en ce qui concerne le logement social) et contribuent à améliorer la qualité de vie.

Elles conduisent le commissaire enquêteur à formuler, un **AVIS FAVORABLE** pour l'ensemble de la procédure de modification N° 3 du PLU de Gignac la Nerthe à l'exception des **avis défavorables** concernant les terrains dits « Mousseline et Mitterrand », les emplacements réservés 67, 69, 71 et le maintien de l'élargissement de l'allée des oliviers.

En raison du nombre important de points évoqués dans le Rapport, le tableau page suivante, résume l'ensemble des avis du commissaire enquêteur.

Fait à Marseille, le 18 novembre 2013.

Le commissaire enquêteur



Gérard MIDONIO

<u>OBSERVATIONS</u>	<u>AVIS du Commissaire Enquêteur</u>
-Demandes concernant le PLU en vigueur	Hors procédure de modification n° 3 Classées sans suite
-Opposition à tout projet d'urbanisation	Demande trop vague, classée sans suite
-Logement social -Terrain météo -Stade 100% (Malfato) -Jas -Figuerolles(100%) -Figuerolles (30%) -Terrain Mousseline -Avenue François Mitterrand	-Favorable au maintien de la servitude de mixité sociale et à la proposition de zonage UC -Favorable au maintien de la servitude et réinscription de E R (erreur matérielle) -Favorable au maintien de la servitude ainsi qu'à la proposition de zonage UB -Favorable -Favorable -Défavorable : suppression réservation et servitude, <u>mais</u> favorable au maintien du zonage UC -Défavorable : suppression réservation et servitude de mixité sociale
-Aire d'accueil des gens du voyage	-Favorable au maintien de l'emplacement réservé et au changement de zonage
-Aménagement centre ville -Espace réservé n°69 -espace réservé n°70 -espace réservé n°71 -Espace réservé n°72	-Défavorable au maintien de ER 69 -Favorable au maintien de ER70 sauf emprise du studio de M. VIGNERI -Défavorable au maintien de ER 71 -Favorable au maintien de ER 72
- Information Règlementaire du public	Favorable

-Suppression boulo-drome PUCETTI	Favorable à sa suppression
-Logements sociaux du Jas	Favorable à la servitude et au changement de zonage UB
-Résidence La Nerthe	Favorable à la suppression de la mention 22% (logements sociaux) et graphisme
-Studio impasse de l'auberge	Favorable (cf ER 70)
-Elargissement allée des Oliviers	Favorable à sa suppression
- bassin de rétention METEO	Hors procédure n°3, remplacé par ER n°75
-Emplacement réservé n°67	-Favorable à la suppression
-Zone UD/Valeur du COS	-Favorable pour une reformulation de l'article UD 14
-Emplacement réservé n°65	-Favorable au maintien
-Dangerosité RD 368	-Favorable pour changement de destinataire et mutation en boulevard urbain multimodal
-Autres modifications de la procédure	-Favorable