

## 5.3 Les OAP

Les observations portant plus spécifiquement sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont également nombreuses et abordent plusieurs thèmes. Elles sont souvent collectives c'est-à-dire ressortant : soit d'une pétition stricto-sensu, soit d'une demande comportant plusieurs signatures ou étant la recopie par de nombreuses personnes d'un même document élaboré par ailleurs. En général, ces observations collectives ne concernent pas une parcelle particulière mais les principes même, les aménagements qui sont planifiés dans l'OAP et /ou leurs conséquences sur leur cadre de vie – et leur parcelles.

Deux comités de quartier ont produit des notes, semble-t-il à la suite d'une réunion d'information, qui ont été diffusées puis reprises directement ou en PJ dans les contributions reçues par e-mail. Il s'agit du comité ART (association Roque Taillant) et qui traite du projet dit « ZAC de l'Héritière » OAP secteur 4 et du CIQ des Méjeans pour l'OAP secteur 2 Maralouine.

La pétition signée par le plus de personnes concerne l'OAP secteur 1 « Vieux-Village », puisque plus de 125 personnes l'ont signée, mais pour cette OAP, les contributions individuelles avec une argumentation parfois développée sont nombreuses. Certains habitants se sont également groupés pour produire une contribution cosignée de refus de cette OAP.

L'OAP Vigne Longue a également fait l'objet de quelques observations et en particulier de la société de promotion qui y réalisera une opération de plusieurs dizaines de logements.

Les observations étant souvent à caractère général, il y a eu peu d'entretien lors des permanences du commissaire enquêteur, les observations étant plutôt déposées par courrier et surtout par voie électronique et le plus souvent accompagnées de pièces jointes.

### 5.3.1 OAP Secteur 1 : Vieux Village

C'est sur cette OAP que l'opposition a été la plus forte. Elle s'est exprimée progressivement, puisque la première interrogation du commissaire enquêteur a eu lieu lors de la permanence du 16 septembre. Il avait vanté le caractère exemplaire de la concertation menée pendant l'enquête publique – provoquant une réaction indignée : « *il n'y a pas eu de concertation* ».

La pétition a été présentée par une délégation de 5 personnes à la permanence du 4 octobre. Entre-temps M. le maire avait publié une lettre publique qui a été publiée sur le site en ouverture de la page révision (réf 158).

Comme demandé par le commissaire enquêteur, la pétition a été déposée par courrier le 4 octobre C17 ref 167), elle comprend 12 feuillets avec chacun 10 ou 11 signatures. Les signataires refusent :

- *la suppression du parking des Brès...*
- *la requalification du parking des Brès en zone commerciale...*
- *la création d'un ascenseur entre le plateau sportif et le parking des Brès.*

On note aussi que la concertation n'est pas niée : « *l'absence de réelle concertation et le fait que celle-ci ait donné lieu à des propositions inadaptées à la vie des habitants du Vieux Village* ».

La plupart des oppositions sont limitées à ces trois points concentrés sur la rue des Brès et

l'esplanade. Ils contestent le changement de vocation entraîné par l'objectif de « valorisation touristique » Ils redoutent l'augmentation de fréquentation, cause de nuisance à leur yeux et comparant avec le village des Baux ainsi que ses conséquences liées à la possibilité de construire sur l'esplanade, le refoulement du parking sur le plateau avec les risques dus son éloignement et à la dénivellation. Celle-ci induit la création d'une liaison mécanique verticale à l'extrémité de l'esplanade pour créer un mouvement de traversée des commerces qui y seraient implantés. Quelques habitants, qui contestent ces points, y ajoutent leurs conséquences sur les aménagements du plateau et notamment la création d'activités économiques (« éco parc ») parfois sous forme interrogative (*cela cache-t-il quelque chose?*).

Il y a quelques propositions alternatives qui consistent à rester à l'intérieur du Vieux- village en favorisant l'implantation d'activités mais aussi d'abord les aménagements de sécurité (rampes).

D'autres reprennent aussi l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui est clairement défavorable *au projet sur la rue des Bres de l'OAP du secteur 1* qui, pour être construit,... *devrait entailler la colline.... ce qui ne peut que mettre à mal l'équilibre harmonieux qui a perdurer pendant des siècles.*

Cette OAP fait également l'objet de remarques de la part de l'autorité environnementale : « *l'ancienne zone UL (équipement de loisir) a été reclassée en zone UB à vocation très élargie (loisirs, équipements publics sportifs, tourisme, culturel culturel – et tertiaire) susceptibles d'engendrer un développement inapproprié du site avec des constructions à usage de bureau,...de l'hébergement et au tourisme dont hôtellerie* » .... *Il convient de noter que la zone UB empiète sensiblement sur le périmètre du site classé*

Une première réponse est apportée pendant l'enquête avec la lettre du 11 septembre qui tient à rassurer la population : « **la commune n'a aucun projet de créer des commerces des cafés ou des restaurants supplémentaires sur l'esplanade Raymond Normand du parking des Brès** »

Dans le cadre de l'enquête la réponse du maître d'ouvrage à l'ensemble de ces observations est :

*Devant l'inquiétude des habitants du vieux village, toute référence ou mention relative à la création de nouveaux commerces, cafés ou restaurants sur le parking figurant sur le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

Cette réponse est plus circonstancielle, elle ne précise cependant pas comment seront reformulés les objectifs de cette OAP. Or ce sont bien les objectifs même de l'OAP qui sont contestés, avec un développement important de l'orientation touristique impliquant une forte augmentation de la fréquentation (création de l'ascenseur, front bâti à vocation commerciale sur l'esplanade) ainsi que la rentabilisation des investissements réalisés grâce à l'aménagement d'un « écoparc ».

Ce n'est pas que la suppression du parking lui-même et le report de ce dernier sur le plateau à plusieurs centaines de m de distance et impliquant la construction d'un ascenseur compte tenu de la dénivellation correspondant à un immeuble de 12 étages qui sont seuls en cause mais aussi les orientations données.

Bien que n'ayant pas eu accès au dépouillement du questionnaire, le commissaire enquêteur estime que ces orientations très touristiques n'apparaissent pas dans le

questionnaire ayant servi à orienter et construire l'OAP. La partie « vision pour l'avenir du Vieux-Village » de ce questionnaire est presque exclusivement orientée sur les besoins quotidiens des habitants de Ventabren et même du Vieux-Village.

Par ailleurs, l'examen de l'esplanade Raymond Normand montre un site présentant des risques de glissement et de chute de blocs. Avec l'occupation actuelle, la vulnérabilité n'impose pas un renforcement des protections existantes. L'augmentation de la fréquentation envisagée et d'éventuelles constructions et installations fixes risquent d'imposer un renforcement de la sécurisation des falaises, renforcement incompatible avec le monument historique (ruines) classé.

Filets ancrés au dessus du parking



Blocs et talus instables, tirants d'ancrage, filets et murs au niveau des ruines et au dessus du parking



Enfin l'extension de la zone UA, rue des Brès se fait exclusivement sur le domaine public (chaussée et dépendances). Celui-ci est imprescriptible et inaliénable. L'extension de la zone UA sur domaine public pose question sur la nature des autorisations de construire qui y seraient donnée. Pour dégager la vue, des abattages d'arbres apparaissent aussi nécessaires.

Zone UA sur aménagements de voirie : parcelles non cadastrées et 261, 117, 119 et 121 comme le montre la photo ci-dessous



Pour répondre aux besoins et aux objectifs de valorisation patrimoniale du Vieux village, les quelques propositions d'aménagement des cheminements existants et visant à permettre le changement d'affectation des constructions existantes, notamment dans le secteur de la poste paraissent mieux adaptés au caractère du village et aux attentes des habitants.

En conclusion le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable à l'OAP secteur 1 vieux village** et à sa traduction réglementaire (plan 4.1.1) En particulier pour

- le classement en zone UA du domaine public de la rue des Brès et de l'esplanade Raymond Norman
- la création d'un ascenseur compte tenu des risques géotechniques, de son impact propre et de celui de sa construction sur le paysage ; aujourd'hui seuls les mâts d'éclairage du stade sont, en partie, visibles depuis la vallée de l'Arc.
- la création d'une zone d'activité tertiaire sur le plateau en ZNIEFF et dans ou en

Il recommande de reporter à une future modification du PLU la présente OAP repensée et de rester sur le PLU actuel, quitte à aménager le règlement de la zone UL pour permettre la prise en compte de services à la population. Celui de la zone UA n'interdit pas les changements d'affectation pour des commerces et services à la population

Le commissaire enquêteur suggère de mettre à profit le temps correspondant pour étudier une restructuration légère de l'existant si la volonté est d'en améliorer la qualité urbaine et le fonctionnement du plateau du Cimetière.

### 5.3.2 OAP secteur 2 Maralouine

Les avis sur cette OAP sont assez nombreux mais reprennent tous – avec quelques nuances dans la rédaction- une note qui pourrait s'appeler « mes remarques sur le projet de PLU de la commune de Ventabren ». Cette note comprend 3 parties : OAP pa 36 à 39, règlement et 3°, SMS qui toutes s'appliquent à cette OAP.

La première partie, outre la contestation de l'appellation<sup>32</sup>, indique que sa mise en œuvre ne peut plus être respectée suite à la délivrance de 2 permis qui mettent à mal les cheminements doux, des emprises au sols incohérentes avec les schémas de l'OAP et sans tenir compte du projet d'arrêt TC. Cette partie conteste aussi les hypothèses démographiques trop importantes ainsi que les hauteurs en secteur SMS.

Sur la partie du règlement, il est noté que cela concerne les quartiers Méjeans et Maralouine (zone UD2 et AU1), les évolutions COS<sup>33</sup> vers CES<sup>34</sup> et propose de le passer de 7 à 10 %.

Sur les secteurs à Mixité sociale qui cette fois-ci concernent toute la zone UD, la note estime que « les dérogations – concernant le CES et les hauteurs- sont démesurées par rapport au reste du village et contraire à une intégration harmonieuse des ces servitudes de mixité sociale. Elles sont nuisibles au cadre de vie qu'offrent actuellement les quartiers concernés et , potentiellement stigmatisantes pour les futurs habitants de ces zones. »

La réponse de la commune est bien développée et dépasse, notamment pour les secteurs de mixité sociale la seule OAP de Maralouine

#### 1- Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 :

*L'OAP concerne tout autant le chemin de Maralouine que le chemin de Méjeans.*

**1.2- L'OAP stipule :** « Les hauteurs des bâtiments collectifs seront comprises entre R+2 et R+3. ».

*La hauteur totale autorisée par le règlement écrit en zone UD = 8m, soit R+1. Des hauteurs supérieures de 11m (R+2) sont admises par le règlement uniquement dans certains secteurs de mixités sociales, dont les SMS n°7 et 10 de l'OAP de Maralouine destinés à de l'habitat collectif.*

*Les bâtiments collectifs de l'OAP de Maralouine sont limités au R+2 sur un seul secteur qui d'ailleurs jouxte le secteur de l'EPAHD et des logements sociaux en R+2, admis par le PLU en révision.*

32 Il est fait référence à la page 8 « du document de présentation du PLU » qui n'est ni le texte des OAP , ni celui du rapport de présentation.

33 COS : coefficient d'occupation du sol : rapport entre la surface construite et la surface du terrain, il tient compte du nombre de niveaux. A été supprimé par la loi ALUR.

34 CES : coefficient d'emprise au sol : rapport entre l'emprise du bâtiment et la surface du terrain. Ne tient plus compte du nombre de niveaux.

*De plus, l'OAP « Schéma d'aménagement » identifie précisément tous les espaces naturels et les espaces verts à préserver formant une trame verte à l'échelle de la commune. L'OAP de Maralouine précise également que le projet doit comporter une trame verte d'accompagnement et que les franges arborées seront préservées. A travers ces mesures et orientations, il semble que le volet environnemental est largement pris en compte par le projet dans le but de préserver le paysage.*

### **1.3- Le Contrat de Mixité Sociale**

*Le contrat de mixité social prévoit précisément 524 logements supplémentaires sur le secteur de l'OAP n°2 de Maralouine dont :*

- 18 logements pour la période 2014-2017 ~ 39 hab.*
- 40 logements pour la période 2017-2019 ~ 109 hab.*
- 466 pour d'autres opérations non programmées ~ 1015 hab.*

*(chiffres issus du tableau et de la carte annexés au CMS et de la capacité d'accueil du PLU)*

*Le secteur de l'OAP n°2 Maralouine n'induirait que 500 habitants supplémentaires environ dont 74 pour l'EHPAD. Les équipements nécessaires à l'absorption de cette nouvelle population sont prévus dans les OAP « schémas d'aménagement » qui prévoit le maillage viaire, la préservation des espaces naturels et le raccordement aux réseaux.*

*De plus, presque 80% de cette nouvelle population serait induite par des opérations encore non programmées.*

### **1.4- L'OAP de Secteur N°2**

*Les permis de construire ont été accordés sous le PLU en vigueur. Un sursis à statuer ne pouvait être mis en place étant donné que ces permis étaient en cohérence avec les orientations du projet de PADD et compatibles avec les principales orientations de l'OAP. Ce n'est pas un rapport de conformité car les OAP n'ont pas un caractère réglementaire dans le projet de PLU.*

### **2.1- Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), pour le secteur AU1,**

#### **Calcul pour un terrain de 1500 m<sup>2</sup> :**

*COS de 10%  $\Rightarrow$  Surface de plancher (SP) = **150m<sup>2</sup>***

*CES de 7%  $\Rightarrow$  Emprise au sol de 105 m<sup>2</sup> (ES) -18% d'épaisseur de mur = 86,1 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux possibles (hauteur autorisée de 8m au totale) = **172,2 m<sup>2</sup>** de surface de plancher*

*Le ratio de 10% ne peut être conservé en l'état puisque le COS a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2013. Le COS a été traduit par le CES dans le projet de PLU qui permet de réduire l'emprise au sol tout en permettant une surface de plancher équivalente voire supérieure.*

**2.2-** *La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ainsi que l'autorité environnementale (DREAL), garant de la qualité des paysages, des sites et de l'environnement, ne remettent pas en cause les densités induites par les secteurs de mixité sociale. Dans son avis favorable sur le projet de PLU arrêté, le Préfet des Bouches du Rhône précise, à la page 9 de la Note technique accompagnant son avis, que : « Globalement, la commune met en œuvre une programmation d'arrivée de voirie et de réseaux d'assainissement afin de densifier des secteurs actuellement urbanisés où résident de gros potentiels fonciers. En cela, la commune se donne les moyens de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant une densification des secteurs urbanisés. A ce titre, un travail de localisation des zones potentiellement mutables avec l'arrivée des réseaux a été opérée, ainsi qu'un repérage des espaces naturels à préserver, au sein d'une OAP à schéma d'aménagement. En effet, si une densification des espaces est potentiellement mutables avec l'arrivée des réseaux a été opérée, ainsi qu'un repérage des espaces naturels à préserver, au sein d'une OAP à schéma d'aménagement. En effet, si une densification des espaces est primordiale pour la*

protection des espaces naturels et agricoles, elle doit évidemment être compatible avec la qualité de vie et la caractéristique du territoire ».

Les réponses de la commune méritent quelques annotations :

- **sur les hauteurs** : le règlement précise effectivement (article 10 des zones) que la hauteur totale est de 8 m en zone UD et qu'elle peut atteindre 11 m dans les secteurs de mixité sociale listés. Cette rédaction implique la construction de toiture terrasse : un niveau est d'environ 3 m, une hauteur maximale de 8 m permet 2 niveaux sur vide sanitaire et comme  $11 = 8+3$  ; 11 mètres cela permet un niveau de plus. Or un collectif a une épaisseur plus importante et la pente de la toiture consomme très rapidement une hauteur équivalente à un niveau. On verra par la suite que la proposition est de modifier la rédaction pour comptabiliser – dans le règlement - les hauteurs maximales soit au faitage soit à l'égout du toit. Les différences de hauteurs dans une zone à densifier ne sont donc pas pas exorbitantes même si elles vont conduire à un changement de la forme urbaine. Mais c'est l'objectif.

- sur les CES, plusieurs observations, y compris des administrations propose de les augmenter pour atteindre « *au moins 30 logements à l'hectare* ». Il convient de remarquer que l'objectif de la loi ALUR est de densifier les zones urbaines pour épargner les zones (les parcelles) agricoles et naturelles. Cet objectif est rappelé par les différentes administrations. En zone UD, surtout pour les secteurs de « centralité » comme autour de l'OAP Maralouine, il paraît cohérent de les augmenter pour assurer la densification nécessaire à la mise en place de service (notamment de TC). Le 2.2 est un peu ambiguë. D'accord pour la densification des OAP mais en contrepartie de la protection des espaces naturels et agricoles. La CDPENAF et l'INAO, ainsi que la préfecture demandent que les parcelles classées en AOC soient exclues des zones constructibles or certaines sont déjà bâties.

- sur les permis accordés. Il est effectivement dommage que les orientations de l'OAP n'ai pu être discutées avec les pétitionnaires, même s'il est probable que, comme l'indique la commune, l'article L153-11 n'ai pu être utilisé et que les orientations « *n'inscrivent aucune programmation de production de logement* »

Mais globalement le commissaire enquêteur **valide les propositions de l'OAP Maralouine** dont l'appellation n'est pas mauvaise (voir carte IGN sur laquelle le nom de quartier Maralouine apparaît aussi proche que celui des Méjeans) et recommande des adaptations ciblées sur les CES et la rédaction de l'article 10 hauteur des constructions en validant les objectifs proposés (R+1, R+2).

### 5.3.3 OAP secteur 3 Vigne longue

Cette OAP dédiée au projet de la COGEDIM a fait l'objet de deux contributions.

- Une de la société (registre, courrier et e-mail) qui profite de la phase actuelle pour demander des modifications permettant d'optimiser son projet.

- Et une habitante qui s'inquiète: « *tel qu'imaginé sur la diapositive présentée lors de la réunion publique du 27/10/2016 (ci-dessous), personne n'imagine un tel linéaire de bâtiment avec des hauteurs de 11 m* » (observation 304).

la réponse de la commune aux inquiétudes exprimées par Mme Colcombet :

*Ce projet situé en deuxième séquence de l'entrée de la commune en venant d'Aix en Provence se veut d'une grande qualité architecturale. Aujourd'hui au niveau architectural, le logement social n'a rien à envier aux opérations en accession et cette opération peut très bien se situer en façade principale. Concernant les*

*hauteurs, 11 mètres correspond à du R+2, à noter que le bâtiment se situe en retrait de la voirie, ce qui diminue l'impact visuel.*

Et aux demandes de la société COGEDIM

*Il est proposé de tenir compte des modifications mineures demandées qui consistent à mettre en cohérence le règlement de la zone AU1 pour la SMS 17 et l'OAP.*

Il est à noter que l'image présentée lors de la réunion de concertation ne correspond qu'imparfaitement au projet. Si le commissaire enquêteur a compris, il devrait y avoir des commerces en rez de chaussée sur la façade donnant sur la RD10 et qui devrait être plus haute : R+2 au lieu du R+1 représenté. Cela n'obère en rien la qualité architecturale globale mais pourrait conduire à ne pas entièrement donner satisfaction à la société sur sa demande d'augmentation des hauteurs pour optimiser son projet dont certaines parties atteindront R+3 comme on peut le voir sur le dossier qu'il a déposé (réf 297) pour justifier ses demandes d'adaptation du projet de PLU. La commune, en effet, s'est engagée à ce que les petits collectifs à construire ne dépassent pas R+2, ce qui est repris dans l'OAP Vigne Longue. Cette manière de compter les hauteurs des bâtiments (par niveau) est possible dans le règlement du PLU. Elle s'affranchit de la hauteur mesurée en mètre. Le commissaire enquêteur recommande cependant de **conserver la hauteur en mètre mais de la mesurer à l'égout du toit (la hauteur maximale mesurée entre ... et l'égout du toit ne peut dépasser...)**, si elle est **assortie de cette deuxième manière de compter (R+2 maximum)**. En effet le projet comporte des toitures ce qui est une bonne chose – de l'avis du commissaire enquêteur- mais peut conduire à des effet pervers pour rentabiliser les m<sup>2</sup>.

Les autres demandes sont tout à fait raisonnables et ce d'autant que le projet n'a pas besoin d'être conforme à l'OAP mais simplement compatible (répartition des logements). Cela suppose cependant de mettre le **règlement de la zone en cohérence** comme le mentionne la commune. Le commissaire enquêteur attire cependant son attention sur la problématique des commerces. La limitation à 200m<sup>2</sup> par l'article AU2 s'applique aux constructions à usage de commerce, ce qui n'est pas le cas ici puisque la vocation est multiple. Cependant cette clause a été instituée pour protéger le petit commerce. La chambre de commerce et d'industrie demande de ne pas autoriser les commerces en dehors du Vieux-village et de l'OAP de l'Héritière (4000 hab pour maintenir un commerce). Il recommande donc d'éviter, au travers d'une rédaction trop souple que la surface d'un seul commerce dépasse une certaine valeur, qui ne devrait pas être supérieure à 200m<sup>2</sup> pour rester cohérent avec le règlement (60m<sup>2</sup> de surface moyenne pour la CCI).

#### **5.3.4 Secteur 4 : l'Héritière**

Sur ce secteur, ce sont surtout des intérêts particuliers qui se sont exprimés même si le CIQ ART a produit une note reprise par plusieurs propriétaires concernés.

La ZAC de l'Héritière est une ZAC communale concédée. Celle-ci a fait l'objet de recours dans le passé ce qui a retardé sa réalisation. Incorporée au PLU et faisant l'objet d'une OAP de secteur, elle a pu bénéficier des évolutions de la réglementation et en particulier de la prise en compte des enjeux de la loi SRU.

Il en résulte une certaine insatisfaction des quelques ménages installés dans le périmètre ou à proximité qui ont l'impression de subir ces évolutions.

La société Herimmo qui a – dans le cadre de cette ZAC, obtenu en un permis de construire a, après une entrevue avec le commissaire enquêteur dès l'ouverture de l'enquête, fait plusieurs observations convergentes (une entrevue, une observation sur le registre, 2 courriers et un message électronique) et déposé un dossier détaillé sur l'historique de leur



opération et les problèmes que lui pose l'évolution du PLU et notamment de l'OAP correspondante.

Les autres oppositions s'expriment principalement sur :

- la voie structurante de la ZAC,
- les cheminements piétons deux roues,
- les secteurs de mixité sociale.

Dans le cadre de la révision du PLU, avec la reprise du PADD, l'objectif de s'appuyer sur la ZAC de l'Héritière pour conforter la centralité de la commune (le secteur d'Intermarché) a été non seulement validé mais a permis de développer une réflexion sur la structuration urbaine de ce quartier. Cette structuration s'appuie sur une trame viaire hiérarchisée de desserte et permettant de décharger – en partie – le carrefour de l'avenue Charles de Gaule et de la RD10 et sur des équipements et des petits collectifs qui pourront aussi permettre à la commune de constituer un parc de logements sociaux<sup>35</sup>.

C'est cette trame viaire, constituée de plusieurs emplacements réservés qui est contestée à la fois dans son principe même (nuisances) et dans ses tracés.

La voirie primaire de la ZAC grossièrement parallèle à la RD 10 et qui structure le futur quartier au nord de celle-ci, ne figurait pas en totalité à l'origine de la ZAC. Son débouché sur le chemin de Roque Taillant est :

- refusé par la société Herimmo car non conforme au permis de construire obtenu sur les parcelles concernées
- critiqué par les riverains de ce chemin pour les éventuelles nuisances induites.

La commune concède que le permis ne peut évidemment pas être remis en cause et donc que l'emplacement réservé V46 ne peut contraindre la société. :

*Nous confirmons que le permis de construire obtenu par la SCI HERRIMO est bien valide et constitue un droit acquis. Lors de la précédente enquête publique concernant la déclaration préalable, suite aux remarques faites par M. Conchou gérant de la SCI HERRIMO, il n'a pas été jugé opportun de d'apporter les modifications demandées pour mettre à jour le projet car elles remettraient l'économie générale de la déclaration de projet et risquait de fragiliser celle-ci.*

*Dans les faits, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme précédant la modification d'un document d'urbanisme ne peut être remise en cause même si ce nouveau document vient modifier le règlement graphique ou écrit.*

***Toutefois il est proposé de mettre à jour le plan graphique et l'OAP en fonction du permis de construire accordé.***

Le commissaire enquêteur regrette cette situation, car elle remet en partie en cause une orientation importante du PLU (OAP d'aménagement) dans l'amélioration de la desserte générale avec le maillage des voies et la création de cheminements doux permettant une meilleure irrigation – jouant également sur la sécurité des personnes. De plus, l'OAP Héritière implique une modification importante de la fonction de la RD10 dans ce secteur : elle va devenir une rue et le carrefour actuel avec l'avenue Charles de Gaule (D64), une place centrale avec la possibilité d'y installer un marché. La suppression de l'ER 46 va concentrer les flux sur ce carrefour ce qui – pour le commissaire enquêteur n'est pas souhaitable tant vis-à-vis de la dégradation probable de la qualité de service offerte par la RD10 que pour la vie du futur quartier.

<sup>35</sup> Le commissaire enquêteur fait quand même remarquer qu'installer un marché dans un carrefour et à proximité immédiate d'un bassin de rétention s'est sans doute pas optimal.

Le PLU n'a pas d'effet rétroactif. L'ER 46 n'a aucune incidence sur la légalité du permis accordé à la société et la vente se fait en l'état futur d'achèvement, c'est à dire immeubles construits sans permis spécifique pour chaque construction.

Cette partie est également impactée par deux secteurs de mixité sociale imposé par la loi SRU (SMS 13 et 14). Comme mentionné, tout se prête à la mise en place d'une telle servitude dans ce secteur. La parcelle 140 touchée par la servitude a obtenu un permis de construire toujours en cours de validité. Comme il n'y a pas d'effet rétroactif, l'inscription de la servitude (13) et des possibilités qu'elle offre n'a aucune incidence, à court terme (nombre logements, hauteur, CES...) sur le devenir de la parcelle 140. La commune propose cependant de supprimer la servitude 13.

*Compte tenu du fait qu'un permis de construire est en cours sur ce terrain, **il est proposé de supprimer la SMS 13.***

Cette proposition n'est pas conforme à cette faite à l'observation de M. qui est spécifique (paragraphe règlement 5.)

*Le permis de construire délivré en 2012 est un droit acquis. Une division foncière pour la création d'un lot à bâtir à été demandée en 2017 **sur laquelle la SMS s'impose.***

De plus, la desserte des parcelles hors ZAC soumise à la SMS sont prise en compte sur le schéma d'aménagement par la voie prévue par la ER V46.

La mise en conformité devra s'accompagner d'une reprise des orientations graphiques.

Le dernier point soulevé par les observations est la création des cheminements doux de maillage de la partie Ouest du périmètre de l'OAP..

Ces cheminements doux sont fortement refusés par les propriétaires des parcelles concernées. C'est en particulier le cas de M. Parant (ref 244) qui demande le retrait de ces cheminements doux « *qui traverserait ma propriété de manière aléatoire en la divisant en 4 parties* ». Les tracés sur le plan de l'OAP sont effectivement dessinés comme l'indique M. Parant. Mais seul le cheminement nord-sud est repris en emplacement réservé IG 31 et il s'appuie bien sur le domaine communal du chemin de Roque Taillant. Il ne traverse pas, comme c'est indiqué sur le plan de l'OAP, la parcelle 246 appartenant à M. Parant. Pour les autres propriétaires ayant demandé la suppression de l'IG31, ces derniers pourraient s'être appropriés l'ancien chemin, soutenant qu'il est actuellement en impasse. Mais l'emprise de ce chemin apparaît bien sur le cadastre (DP non cadastré) et les photographies aériennes. La reconstitution de ces anciens chemins qui, comme le montre la photo aérienne sont soulignés par des haies est à encourager.



Pour le cheminement Est-Ouest entre le chemin de Roque taillant et celui de la Lecque, il n'y a pas de cheminement existant et il ne figure pas en emplacement réservé : c'est donc une intention qui ne s'imposera que lorsque des projets immobiliers verront le jour sur les parcelles à proximité. La nature et le tracé devront être négociés dans le cadre de la délivrance des permis de construire.

*La commune ne répond que sur l'IG 31, mais les principes valent pour tous.*

***L'emplacement réservé IG31 pour assurer une liaison piétonne existait au PLU de 2009. Il est établi sur un ancien chemin communal aujourd'hui confondu avec les propriétés privées mais qu'il est envisagé de réhabiliter. Cet emplacement réservé est la traduction du chapitre 3.3 du PADD « encourager et sécuriser les modes de déplacement doux ». En l'occurrence ce chemin réhabilité permettra une connexion piétonne et cyclable directe avec le nouveau quartier de l'Héritière où les résidents du secteur Roquetaillant pourront trouver les services de proximité et publics (école, crèche, transport en commun) sans utiliser leur automobile.***

En conclusion le commissaire enquêteur prend acte des propositions de la commune de mettre à jour les documents graphiques du PLU ainsi que l'OAP tenant compte des permis accordés (modification de l'ER , suppression au moins partielle de la SMS 13).

Il souligne l'intérêt d'un maillage continu de cheminements doux et voiries desservant au mieux ce quartier .

Il suggère de poursuivre la réflexion dans ce sens. C'est à dire **maintien de l'IG 31**, possibilité d'acquisition du lot concerné par l'ER 46 -et maintien de celui-ci au moins dans les documents de l'OAP, affinement des opportunités et des tracés pour les continuités Est-Ouest, raccordement du parc prévu par l'EP 13 et utilisation de l'article L113-3 pour étendre celui-ci, ....

## Contributions contenant principalement une observation relative à l'OAP secteur 1 Vieux Village

Référence	Nom	Prénom	adresse	Par celles	observations	Avis maître d'ouvrage	avis commissaire enquêteur
	ARNEGGER-MEISSIREL	Ulrike	1bd de Provence		désaccord sur le projet du vieux village - esplanade des Brès. Proposition aménagement ancienne école, constatation du constat p51 « peu de vie et attractivité ».		
	BARONNET FRUGES	Francis	5, place de l'Église		opposition importante à l'OAP vieux village, suppression stationnement= provocation, éloignement, risque, sécurité/ nouveau parking		
	BENON	David	7, place de l'Église		opposition globale à l'OAP vieux village, problème stationnement, éloignement, risque, sécurité/ nouveau parking. S'appuie sur avis ABF	Devant l'inquiétude des habitants du vieux village, toute référence ou mention relative à la création de nouveau commerces, cafés ou restaurant sur le parking figurant sur le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	Aménagements peu adaptés aux besoins des habitants Vieux Village, impacts paysagers et sur le site du Château de la Reine Jeanne, et risques sur milieu naturel (proximité site classé Arbois) travaux d'aménagements des accès à fort impact.
	BISCARRAT	Philippe	4 rue Henri Porte (vieux village)	AB 243	conteste le projet du vieux village : suppression du parking des Brès et projet d'ascenseur vers le plateau (cohérence argumentation!)		<b>Avis défavorable sur OAP et sa traduction réglementaire.</b>
	BOURSE	Jeanne	2 rue St-Denis		désaccord sur le projet du vieux village - esplanade des Brès +214 prend acte du renoncement au projet par le Maire courrier 8 – publié sur site de la commune		
	BUNEL	Fanny	1, rue de la Libération - vieux village		conteste le projet du vieux village : suppression du parking des Brès et projet d'ascenseur vers le plateau ,		

					conteste le projet du vieux village : suppression du parking des Brès et projet d'ascenseur vers le plateau ,		Devant l'inquiétude des habitants du vieux village, toute référence ou mention relative à la création de nouveau commerces, cafés ou restaurant sur le parking figurant sur le document d'Orientalion d'Aménagement et de Programmation.	Aménagements peu adaptés aux besoins des habitants Vieux Village, impacts paysagers et sur le site du Chateau de la Reine Jeanne, et risques sur milieu naturel (proximité site classé Arbois) travaux d'aménagements des accès à fort impact.
	CARUSO	François	vieux village					<b>Avis défavorable sur OAP et sa traduction réglementaire.</b>
	CHASSAGNAC	Corinne	5 impasse Roumanille		désaccord sur le projet du vieux village rue des Brès: suppression du parking et construction ascenseur			
	CONCHEZ	Brigitte	6, impasse fleurie		opposition globale à l'OAP vieux village, vocation touristique, problème stationnement, éloignement, risque, sécurité/nouveau parking			
	COUROUBLE	Jacqueline	6, rue des Brès		comité d'animation du vieux village. Opposition suppression parking, ascenseur			
	ESTERNI	Véronique			Opposition – argumentée – à l'ensemble de l'OAP « Vieux village » (sous secteur 1)			
	FRIEDRICH	Valérie	vieux village		conteste le projet du vieux village : suppression du parking des Brès et projet d'ascenseur vers le plateau ,			
	GRANVILLE	Véronique	3 Grand rue (vieux village)		avis négatif sur le projet d'aménagement des hauts du vieux village, proposition réhabilitation de batiments existants,			
	HEIDEGGER	Ulrike			Opposition – et propositions – à l'ensemble de l'OAP « Vieux village » (sous secteur 1)			
	HUGER	Patricia	vieux village		conteste le projet du vieux village : suppression du parking des Brès et projet d'ascenseur vers le plateau , interrogation sur l'urbanisation du plateau.			
	JACQUEY	Karine	non renseigné		avis défavorable à l'aménagement OAP vieux village : stationnement rue des Bès, changement caractéristique ambiance, zoen du			

					plateau avec bureau. Avis défavorable pour la zone A du Cheval blanc						
					désaccord sur le projet du vieux village - commerces en remplacement du parking esplanade des Brès. Notamment par rapport à la chalandise						
		JENSEN	Brigitte		opposition globale à l'OAP vieux village, problème stationnement, éloignement, risque, sécurité/ nouveau parking						
		JOUVELET TOUNIS		12, rue des Bres	Avis défavorable sur le projet du Vieux Village- rue des Brès et Belvédère, +49 opposition à l'OAP, insiste également sur un ER stationnement (OP2 et non IG ) qui ne serait pas justifié par un intérêt général. Cohérence avec la suppression du parking des Bres.						
		LEDERLIN	Sylvie	vieux village							
		MAIRIE Ventabren	M. le Maire		Lettre publiée sur le site : Précisions sur l'OAP Vieux village : suppression création commerce sur l'espace. Ascenseur désengorgement du village						
		MILANESI	Chiara	4 rue de la libération - vieux village	Désaccord sur orientations du projet du vieux village						
		MONTRELAY	François	9, rue Frédérique Mistral	Avis critique sur le projet du Vieux Village : changement vocation, défavorable à l'aménagement rue de Brès+ 241 Interrogation sur l'installation de la fibre dans le cadre du projet de PLU. Servitude ?						

Aménagements peu adaptés aux besoins des habitants Vieux Village, impacts paysagers et sur le site du Chateau de la Reine Jeanne, et risques sur milieu naturel (proximité site classé Arbois) travaux d'aménagements des accès à fort impact.  
**Avis défavorable sur OAP et sa traduction réglementaire.**

*Devant l'inquiétude des habitants du vieux village, toute référence ou mention relative à la création de nouveau commerces, cafés ou restaurant sur le parking figurant sur le document d'Orientalion d'Aménagement et de Programmation.*

					désaccord sur le projet du vieux village et les nuisances associées – bruit. Dénaturation site par ascenseur - esplanade des Brès			
NAKHECHK ERIAN	Raphael e				opposition globale à l'OAP vieux village, vocation touristique, problème stationnement,			
NASCIMENTO	Fernanda				Commentaires pétition de 120 signatures : opposition à l'aménagement rue des Brès (suppression parking, requalification de l'Esplanade en zone commerciale touristique : cafés, restaurants, commerce, création d'une liaison par ascenseur). Hors pétition, refus de l'extension sur le plateau			
PETITION	Délégués personnes				dépôt d'une pétition d'opposition au projet proposé dans le PLU révisé concernant le vieux village : suppression du parking des Brès / requalification du parking en zone commerciale / création d'un ascenseur entre le Plateau sportif et le parking des Brès.			
PETITION	vieux village +120 signatures				Mail signé 6 personnes : Opposition au projet de suppression du parking des Brès			
PEZ	Marie							

*Devant l'inquiétude des habitants du vieux village, toute référence ou mention relative à la création de nouveau commerces, cafés ou restaurant sur le parking figurant sur le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

Aménagements peu adaptés aux besoins des habitants Vieux Village, impacts paysagers et sur le site du Château de la Reine Jeanne, et risques sur milieu naturel (proximité site classé Arbois) travaux d'aménagements des accès à fort impact.  
**Avis défavorable sur OAP et sa traduction réglementaire.**





## Contributions contenant principalement une observation relative à l'OAP secteur 2 Maralouine

279			Jean-Michel + sylviane	706, chemin des Méjeans	transmission pétition CIQ : demande de changement dénomination Maralouine impropre : préfère Méjeans, augmentation trop importante de population (600 lgts au C mS, soit 1400ha de + / 5000 actuels, hauteur R+3 dans quartier résidentiel. Incohérence dans les PC délivrés (pas de cheminements doux, emprise au sol non conforme, déficit en place de stationnement, pas d'arrêt de bus). COS PLU actuel 10%, CES 7% demande de monter à 10%. Opposition aux "dérogations" concernant les SMS pour CES et hauteur: „démessurées, iniques et contraires à une intégration harmonieuse »	1- Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 : L'OAP concerne tout autant le chemin de Maralouine que le chemin de Méjeans.L'OAP stipule : « Les hauteurs des bâtiments collectifs seront comprises entre R+2 et R+3. » La hauteur totale autorisée par le règlement écrit en zone UD = 8m, soit R+1. Des hauteurs supérieures de 11m (R+2) sont admises par le règlement uniquement dans certains secteurs de mixités sociales, dont les SMS n° 7 et 10 de l'OAP de Maralouine destiné à de l'habitat collectifs.Les bâtiments collectifs de l'OAP de Maralouine sont limités au R+2 sur un seul secteur qui d'ailleurs jouxte le secteur de l'EPAHD et des logements sociaux en r+2, admis par le PLU en révision.	<p><b>Validation de l'OAP secteur 2 Maralouine.</b> Précision sur les hauteurs : hauteur maximale à l'égout du toit exprimée en mètres, . Préciser aussi le nombre maximal de niveaux autorisés. CES à augmenter en zone de centralité.</p>
251	ANDRE						
291	BLANC	Janick+ nadine	706 F Chemin des Méjeans		transmission pétition CIQ Maralouine cf André	1- Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 : L'OAP concerne tout autant le chemin de Maralouine que le chemin de Méjeans.L'OAP stipule : « Les hauteurs des bâtiments collectifs seront comprises entre R+2 et R+3. » La hauteur totale autorisée par le règlement écrit en zone UD = 8m, soit R+1. Des hauteurs supérieures de 11m (R+2) sont admises par le règlement uniquement dans certains secteurs de mixités sociales, dont les	<p><b>Validation de l'OAP secteur 2 Maralouine.</b> Précision sur les hauteurs : hauteur maximale à l'égout du toit exprimée en mètres, . Préciser aussi le nombre maximal de niveaux autorisés. CES à augmenter en zone de centralité.</p>

									SMS n°7 et 10 de l'OAP de Maralouine destiné à de l'habitat collectifs. Les bâtiments collectifs de l'OAP de Maralouine sont limités au R+2 sur un seul secteur qui d'ailleurs jouxte le secteur de l'EPAHD et des logements sociaux en r+2, admis par le PLU en révision <sup>36</sup> .	
281	BRETON	Pascal+ nathalie							L'élargissement à 8 mètres de la voirie permet de réaliser une chaussée de 5 mètres avec 2 trottoirs de 1.50 mètre ; ce qui permet de sécuriser les piétons en à 2 voitures de se croiser à faible allure. Au règlement il est prévu 1 place visiteur pour 3 logements, ce qui est dans la norme. 11 mètres de hauteur est le maximum de ce qui est autorisé ce qui ne veut pas dire que toutes les constructions feront 11 mètres de hauteur. Il est toutefois proposé de rabaisser la hauteur à 8 mètres	Compte tenu des objectifs de population et de densification, la mise à niveau des voiries est nécessaire. Le découpage Chaussée- accotement dépend du trafic et de sa nature. Stationnement dans les normes qui sont en baisse. En SMS rabaisser partout la hauteur à 8 m n, est pas crédible.
296	CASANOVA	Jessica							Observations générales peu ciblées : opposition élargissement à 8m, hauteur en SMS, CES, places stationnement insuffisantes	Validation de l'OAP secteur 2 Maralouine. Précision sur les hauteurs : hauteur maximale à l'égout du toit exprimée en mètres, . Préciser aussi le nombre maximal de niveaux autorisés. CES à augmenter en zone de centralité.
189									pétition originale du CIQ des Méjeans cf André	Validation de l'OAP secteur 2 Maralouine. Précision sur les hauteurs : hauteur maximale à l'égout du toit exprimée en mètres, . Préciser aussi le nombre maximal de niveaux autorisés. CES à augmenter en zone de centralité.
269	DURANTE	Michel	706 Z						1- Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 : L'OAP concerne tout autant le chemin de Maralouine que le chemin de Méjeans. L'OAP stipule : « Les hauteurs des bâtiments collectifs	Validation de l'OAP secteur 2 Maralouine. Précision sur les hauteurs : hauteur maximale à l'égout du toit exprimée en mètres, . Préciser aussi le nombre maximal de niveaux autorisés. CES à augmenter
256	GILLET	Michael							transmission pétition CIQ Maralouine cf André	
									transmission pétition CIQ Maralouine cf André	

36 La réponse complète de la commune est reprise dans le corps du rapport paragraphe 5,3,2

260	PICARD	Maryse+ alain	652, chemin de Maraloui ne				transmission pétition CIQ Maralouine cf André		
			646, chemin de Maraloui ne				OAP Maralouine: désignation impropre contestation hauteurs/Existant, Cmixité : augmentation nb habitants disproportionnée, PC ne respectant pas.... Idem André		
252	PICHON	Pierre Germain					transmission pétition CIQ Maralouine cf André		en zone de centralité.
288	SALADO	José					critique sur la cohérence PADD et traduction PLU (trame verte et bleue, RD10 et habitat continu, AU au nord , densification D10 et autres voies, opposition OAP vieux village et plateau		
							reprise de la note du CIQ Méjeans		
276	VINCI	André					transmission pétition CIQ Maralouine cf André		

37 La réponse complète de la commune est reprise dans le corps du rapport paragraphe 5.3.2

## Contributions contenant principalement une observation relative à l'OAP secteur 3 Vigne Longue

32	COGEDIM			<p>2 représentants de la société accompagné de leur architecte. OAP dédiée à leur opération. Cohérence entre OAP et règlement AU1. a)-Surface construction à usage de commerce ,b)- rigidité de la programmation par bâtiment, c)-hauteur hauteur totale limitée à 11 m en SMS 17. Demande de changement de règle : égout du toit au lieu de hauteur totale ( règlement) adaptation mineure souhaitée compte tenu configuration du terrain (13 m) d) coef Espace vert et places de stationnement. proposition diminution des espaces verts « en pleine terre » à 2/3 du total</p>	<p>AK 35, 45, 46,71 , 75, 119, 142, 145, 171</p> <p>Le Tchack i RD10, avenue Victor Hugo</p>	<p>Il est proposé de tenir compte des modifications mineures demandées qui consistent à mettre en cohérence le règlement de la zone AU1 pour la SMS 17 et l'OAP.</p>	<p>Localisation des logements sociaux cohérente avec l'ensemble des objectifs de la commune. Intérêt d'une bonne qualité architecturale.</p>	
304	COLCOMBET	Clémence		<p>„interpellée par la hauteur et le linéaire de l'OAP Vigne longue. » . Demande déplacement logements sociaux</p>	<p>Ce projet situé en deuxième séquence de l'entrée de la commune en venant d'Aix en Provence se veut d'une grande qualité architecturale. Aujourd'hui au niveau architectural le logement social n'a rien à envier aux opérations en accession et cette opération peut très bien se situer en façade principale. Concernant les hauteurs, 11 mètres correspond à du R+2, à noter que le bâtiment se situe en retrait de la voirie, ce qui diminue l'impact visuel.</p>	<p><b>prise en compte des demandes</b> sous réserve de vérification par la commune du nombre maximal de niveaux autorisés (hauteur à mesurer à l'égout du toit) et sur la surface maximale par commerce.</p>		

**Contributions contenant principalement une observation relative à l'OAP secteur 4 l'Héritière**

249	ABIRAMIA	Adonis			Réunion CIQ "ART" chemin Roquetaillant sur OAP Héritière projet HERIMMO - ZAC	Voir SCI HERIMMO	Prise en compte des PC accordés, maintien de l'IG 31, actualisation contenu de l'OAP.
						Plusieurs réunions ont eu lieu entre l'aménageur de la ZAC, la commune et Monsieur BARTH qui souhaitait une desserte de son terrain par le secteur opérationnel de la ZAC afin d'opérer à une division foncière. Il lui a été répondeur que l'aménagement du secteur ne permettait pas d'accéder à sa demande. Toutefois le projet de Monsieur BARTH est possible en desservant le nouveau lot à bâtir par l'accès existant au terrain. Concernant la maison de retraite, il n'y a pas aujourd'hui de projet	
23 – 177	BARTH	Thierry			rappel historique discussion ZAC, Modification du projet qui aurait prévu un parking en bordure de sa propriété. Serait remplacé par une maison de retraite R+ 3. Inquiet par rapport à la mitoyenneté. Demande minimale de pouvoir avoir un accès véhicule sur la voirie interne de la ZAC		Bien qu'inclus dans le périmètre de la ZAC, cette partie qui inclut quelques parcelles déjà bâtie n'est pas entièrement couverte par un zonage de secteur. Le plan délimitant le périmètre de l'OAP prévoit la <b>desserte par « création de voiries secondaires »</b> débouchant sur le chemin des Gourgoulons. Examen à faire avec M. Barth pour solution au mieux.
270	BESSON	Gilles		353, Chemin de Roque taillant	exposé caractère de la zone (faible densité) opposition à la SMS 13 sur la parcelle AT140	Compte tenu du fait qu'un permis de construire est en cours sur ce terrain il est proposé de supprimer la SMS 13	<b>Prise en compte des PC accordés, maintien de l'IG 31, actualisation contenu de l'OAP.</b>
					Reprise CR Réunion CIQ ART. Suppression Liaisons douces sur Roque Taillant (OAP p18 19, IG 31) et suppression SMS 13 sur parcelle 140 et ER V46	Cohérence PC avec ZAC : Voir SCI HERIMMO SMS 13 : voir BESSON IG31 : voir PARANT	
243	BOUCHERA T	Youri			Réunion CIQ "ART" chemin Roquetaillant sur OAP Héritière projet HERIMMO - ZAC	Voir SCI HERIMMO Voir BOUCHERAT	
246	BOUCHERA T	Martine		ZAC héritière			
245	LAPLACE	Arlette		ZAC héritière	Réunion CIQ "ART" chemin Roquetaillant sur OAP		

					Héritière projet HERIMMO - ZAC				
					Réunion CIQ "ART" chemin Roquetaillant sur OAP				
					Héritière projet HERIMMO - ZAC	ZAC héritière	Pierre Jean		Non traité
248	LLANUSA				Réunion CIQ "ART" chemin Roquetaillant sur OAP				Prise en compte des PC accordés, maintien de l'IG 31, actualisation contenu de l'OAP.
247	MARIE				Héritière projet HERIMMO - ZAC	ZAC héritière	Maïté	Voir SCI HERIMMO	
								Le plan et l'OAP seront mis à jour par rapport au permis de construire de la STE HERRIMO Périmètre de mixité sociale : Compte tenu du fait qu'un permis de construire est en cours sur ce terrain il est proposé de supprimer la SMS 13 Chemin de Roquetaillant : L'emplacement réservé IG31 pour assurer une liaison piétonne existait au PLU de 2009. Il est établi sur un ancien chemin communal aujourd'hui confondu avec les propriétés privées mais qu'il est envisagé de réhabiliter. Cet emplacement réservé est la traduction du chapitre 3.3 du PADD « encourager et sécuriser les modes de déplacement doux <sup>38</sup> ».	L'emplacement réservé est sur un terrain communal supportant un ancien chemin. Il est en limite et non au travers des parcelles. <b>Maintien de l'IG31</b> . Celui Est-Ouest ne figure- en intention- que sur les documents de l'OAP. <b>Tracé à négocier dans le cadre d'une opération</b> immobilière.
244	PARANT				Propriété fortement touchée par l'OAP et les cheminements doux qui y figurent. Crainte de nuisances. Demande de déplacement de ceux-ci pour épargner les parcelles. Remise du document du CIQ ART	1049, route de Coudoux	Marc	Nous confirmons que le permis de construire obtenu par la SCI HERRIMO est bien valide et constitue un droit acquis. Lors de la précédente enquête publique concernant la déclaration préalable, suite aux remarques faites par M. Conchou gérant de la SCI HERRIMO, il n'a pas été jugé opportun de d'apporter les modifications demandées pour mettre à jour le projet	situation délicate. Permis accordé et travaux débutés. Cependant pas vraiment de conséquence pour la société puisque si travaux conformes au permis, la conformité sera faite et pas d'application rétroactive de l'OAP. <b>Prise en compte du PC accordé</b>
5	SCI HERIMMO				Explique l'historique du permis (2012). Pb posé par l'ER V46 qui traverse un lot. Or permis avec accès différent et raquette retournement et vente en l'état futur. Demande modification OAP pour intégrer le permis de construire et suppression ER V46. soit Demande de mise	ZAC héritière	CONCH OU Alban		
-102									
-151									
-164									
-228									

38 La réponse complète est reprise dans le paragraphe 5.3.4

									car elles remettraient l'économie générale de la déclaration de projet et risquait de fragiliser celle-ci. Dans les faits l'obtention d'une autorisation d'urbanisme précédant la modification d'un document d'urbanisme ne peut être remise en cause même si ce nouveau document vient modifier le règlement graphique ou écrit.
									en concordance du projet de modification N°01 de la ZAC de l'Héritière au permis de construire validé .

## 5.4 Règlement

De nombreuses contributions demandent des adaptations, assouplissements du règlement. Elles sont regroupées suivant les plus significatives :

### 5.4.1 marges de recul

Les marges de recul sont gérées par le règlement : celles qui sont génératrices d'observations sont celles qui apparaissent sur les documents graphiques. Il s'agit de marge de recul :

- . par rapport à la RD10 instaurée dans le cadre de la loi Barnier sur les « entrées de ville » et reprise sous la forme de l'article L 111-6,
- . par rapport aux vallats,
- . par rapport aux espaces boisés classés.

#### Concernant la RD10,

où une marge de de recul de 75 m a été instituée dans les précédents documents d'urbanisme, plusieurs particuliers dont les propriétés sont situées le long de cette voie à l'est de Ventabren en demandent la suppression, certains remarquant qu'elle n'est pas instituée partout et que sa limite aurait évolué au cours du temps. Un habitant signale, pour contester la marge, que la RD10 n'est pas classée comme route à grande circulation.

La réponse de la commune :

*La loi Barnier existait au POS de 2000. Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré et à gauche où se situe la propriété en cause une vue sur une colline arborée, Le terrain « Tchack » quand à lui au PLU de 2009 n'était couvert ni par un EBC, ni par la loi Barnier.*

*„A moyen terme l'entrée de ville côté Aix en Provence sur le RD10 sera traitée. L'extension des réseaux sur le RD10 laissera, en dehors du périmètre de la loi Barnier, la possibilité de construire „*

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la loi Barnier a été votée 1995 pour protéger les entrées de ville des zones commerciales. Son champ d'application a été étendu en 2015 par l'article L141-19, qui permet d'instaurer les marges le long de voies répertoriées. Bien que non classée à grande circulation, comme le mentionne le Département, la RD10 apparaît comme liaison principale dans la légende des cartes IGN. Le commissaire enquêteur confirme la qualité de l'entrée Est de la commune par opposition à l'entrée ouest plus banale voire dégradée. Malgré la contrainte imposée, il recommande le maintien de cette marge de recul.

#### Par rapport aux vallats,

il s'agit plutôt d'une servitude non-aedificandi portée sur le règlement graphique et correspondant à l'article 7 des dispositions générales. Plusieurs personnes mentionnent la « gêne » occasionnée par cette servitude qui les empêche d'aménager leur construction. (C'est le motif invoqué).



Réponse de la commune :

*Les protections de fonds de Vallat indiquées au PLU sont conformes au Schéma Directeur d'Eaux pluviales. Il est possible qu'après l'urbanisation de certains secteurs que le cheminement des eaux soit différent que celui indiqué sur le plan, C'est pourquoi l'article 7 des dispositions générales du règlement laisse la possibilité de ne pas tenir compte de ces dispositions graphiques à condition qu'une étude en fasse la preuve.*

Le commissaire enquêteur, malgré l'avis contraire de la DDTM (les thalweg doivent rester strictement inconstructibles) et du SAGE, **recommande de maintenir cette rédaction**, pour traiter d'éventuelles erreurs matérielles comme pour l'observation de M. Acquemin (ref 209), ou de Mme Souchand.

### **Par rapport aux EBC.**

La marge est de 5 mètres. Sans en contester l'utilité et la pertinence, certains sont « gênés » par les contraintes engendrés par la servitude qui s'est étendue, avec l'instauration de cette obligation supplémentaire (article 18 des conditions générales). L'explication donnée dans le rapport est que cette marge est liée à l'imprécision du trait délimitant la trame EBC sur les plans. Ce n'est pas tout à fait la réponse de la commune :

*A demande de M. MERONI l'EBC a été modifié par rapport au PLU 2009 pour tenir compte de la réalité sur le terrain. La marge de 5 mètres par rapport aux EBC permet d'éviter les constructions directement face aux arbres qui risqueraient d'être par ce fait abattus.*

Compte tenu de l'utilisation assez extensive faite par la commune de cette servitude, de l'existence d'un coefficient d'espace vert important en zone constructible, le commissaire enquêteur recommande une rédaction plus souple pour les aménagements sur les parcelles déjà construites.

### **5.4.2 Emplacements réservés.**

Ils sont très nombreux sur la commune (près de 130) pour une surface de quelques dizaines d'hectares et quelques uns ont donné lieu à des demandes d'explications sur leur conséquences (bassins, largeur des voies). La plupart des observations concernent les voiries notamment les cheminements doux dans l'OAP secteur l'Héritière, (IG 31), mais aussi V44, V12, V48 et V49.

Certains de ces cheminements mentionnés dans l'OAP ne sont pas repris comme emplacements réservés.

Réponse de la commune IG31, V44, V12 :

*L'emplacement réservé IG31 pour assurer une liaison piétonne existait au PLU de 2009. Il est établi sur un ancien chemin communal aujourd'hui confondu avec les propriétés privées mais qu'il est envisagé de réhabiliter. Cet emplacement réservé est la traduction du chapitre 3.3 du PADD « encourager et sécuriser les modes de déplacement doux ». En l'occurrence ce chemin réhabilité permettra une connexion piétonne et cyclable directe avec le nouveau quartier de l'Héritière où les résidents du secteur Roquetaillant pourront trouver les services de proximité et publics (école, crèche, transport en commun) sans utiliser leur automobile.*

*L'emprise foncière V12 correspond à l'élargissement du chemin de l'Héritière à 6 mètres mesure prise à l'axe de la voie.*

*L'emprise foncière V 44 permet de réaliser un maillage avec le quartier existant et les futures opérations hors ZAC, sa largeur est de 6mètres pour 18 mètres concernant la*

Comme mentionné dans le chapitre OAP, la mise en place d'une trame viaire maillée est très importante pour le bon fonctionnement urbain. L'intérêt de constituer des cheminements doux de qualité accolés ou non à des routes est également évident pour la limitation des déplacements motorisés. Il convient de maintenir l'ensemble de ces cheminements, voire de les insérer dans un ensemble à plus longue distance. Les tracés neufs peuvent être adaptés pour tenir compte des contraintes, mais en privilégiant leur fonctionnalité.

L'emplacement réservé IG 48 de la liste 4.1.1 et qui a fait l'objet d'une contestation de la part de M. Julien (courrier ref 178) n'apparaît pas sur le plan. Il s'agirait d'une erreur à rectifier :

*Il n'y a pas au PLU d'emplacement réservé IG48. Les emplacements réservés respectent les voiries existantes et n'empiètent pas sur le domaine privé.*

Concernant M. Viaud qui a fait plusieurs contributions (courrier ref 132) sur les problématiques de désenclavement (et de constructibilité) de sa (ses) parcelle(s), il convient sans doute de rechercher une solution autour de l'IG 24 (DFCI en domaine public)

*L'aire de retournement V39 sera réalisée en fonction de la réalité sur le terrain. Incorporation d'une servitude au domaine public, Le PLU ne traite pas du classement des voies au domaine public, Ce projet de maillage devrait plutôt faire l'objet d'une OAP.*

### 5.4.3 Règlement écrit

Les remarques sur le règlement sont souvent en incidence d'observations concernant la constructibilité. Suivant le demandeur, elles expriment des inquiétudes sur l'évolution de l'image et de la densité (SMS : hauteur jugée trop importante tout comme le coefficient d'emprise au sol) ou au contraire demande une augmentation du CES pour permettre une plus grande utilisation de la parcelle, via des détachements.

**Les secteurs de mixités sociales.** Dans ces observations individuelles, personne ne met en cause la présence des secteurs de mixité sociale.

L'inquiétude est plus liée au changement de forme urbaine avec l'apparition d'immeubles collectifs dont plusieurs personnes estiment qu'ils ont une hauteur et une emprise au sol trop importantes, celles-ci étant explicitement dérogoires par rapport à celles du règlement de zone d'implantation. C'est notamment le cas pour l'OAP Maralouine et des secteurs isolés à l'ouest et au nord de la commune.

Il est difficile de mettre en évidence des éléments généraux : les demandes sont au coup par coup, les permis déjà accordés (sur la base du PLU actuel) s'écartent des principes fixés dans le règlement. (voir tableau des observations ci dessous).

#### Les hauteurs

*Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 : L'OAP concerne tout autant le chemin de Maralouine que le chemin de Méjeans. L'OAP stipule : « Les hauteurs des bâtiments collectifs seront comprises entre R+2 et R+3. » La hauteur totale autorisée par le règlement écrit en zone UD = 8m, soit R+1. Des hauteurs supérieures de 11m (R+2) sont admises par le règlement uniquement dans certains secteurs de mixités sociales, dont les SMS n°7 et 10 de l'OAP de Maralouine destiné à de l'habitat collectifs. Les bâtiments collectifs de l'OAP de Maralouine sont limités au R+2 sur un seul secteur qui d'ailleurs jouxte le secteur de l'EPAHD et des logements sociaux en R+2, admis par le PLU en révision.*

*Le tableau présenté dans le rapport de présentation est une simulation permettant de calculer le potentiel maximum de logement que pourrait recevoir les parcelles inscrites en SMS. Sur ce terrain (parcelle 399 SMS 12) un permis d'aménager a été accordé au propriétaire sur la base du PLU de 2009 et comprenant 9 lots dont un lot destiné au logement social. Il est à noter que **la hauteur des constructions ne dépasse pas 8 mètres à la gouttière comme l'habitat individuel**, il n'y aura donc pas plus d'impact sur le paysage. Le PPR retrait gonflement d'argile est bien intégré au dossier PLU ainsi que le plan de servitude Trans-Ethylène. Les plans des réseaux d'irrigation nous ont été fournis par la SCP et n'ont qu'une valeur indicative.*

Pour les hauteurs des SMS, le commissaire enquêteur réitère les recommandations faites à l'occasion des remarques de la société COGEDIM (OAP Vigne Longue) mais en l'étendant à tout le règlement :

La commune, en effet, semble engagée à ce que les petits collectifs à construire ne dépassent pas R+2. Cette manière de compter les hauteurs des bâtiments (par niveau) est possible dans le règlement du PLU. Elle s'affranchit de la hauteur mesurée en mètre. Le commissaire enquêteur recommande cependant de **conserver la hauteur en mètre mais de la mesurer à l'égout du toit (la hauteur maximale mesurée entre ... et l'égout du toit ne peut dépasser...)** de façon explicite dans le règlement, et de l'assortir de cette deuxième **manière de compter (R+2 maximum)**. En effet le projet (peut) comporter des toitures mais peut conduire à des effets pervers pour rentabiliser les m<sup>2</sup>.

**Les Coefficients d'emprise au sol** conduisent aussi à des interrogations. En SMS certains notent des incohérences entre les deux coefficients : emprise au sol et espaces verts en pleine terre. C'est effectivement le cas pour COGEDIM qui demande à réduire la valeur du coefficient pour la partie pleine terre.

SMS 12, parcelle 399 – voir ci-dessus réponse de la commune sur les hauteurs. Sur cette opération de 9 lots, 1 est destiné au logement social : il est possible que les maxima comme les minima ne soient pas atteints. Ce qui, compte tenu de la localisation excentrée, de ce secteur est satisfaisant.

Le commissaire enquêteur suggère de rebalayer les différentes zones pour éliminer autant que possible les incohérences. Ceci dit, il paraît possible de les moduler dans une certaine limite.

Et, globalement la tendance est plutôt à l'augmentation des CES comme le demande la commune pour la SMS10 (passage à 40%) et plus généralement les propriétaires. Cette demande est également soutenue par les PPA (DDTM, AE, )

*Nous étudions la possibilité d'augmenter le coefficient d'emprise au sol prévu à 7%*

Enfin, notons la demande du CIQ Méjeans d'augmenter la norme pour le nombre de places de stationnement par logement.

*Au règlement il est prévu 1 place visiteur pour 3 logements, ce qui est dans la norme. La SMS 4 se situe en limite des zones AU1, de même que la SMS 3, et non pas en limite N. Les coefficients d'emprise sont des limites maximum à respecter. Le type de logement qu'il soit en accession ou en social n'interfère pas sur la densité. Il est à noter que la hauteur maximale est de 8 mètres soit la même que pour l'habitat individuel.*

Le commissaire enquêteur confirme la crainte des habitants d'un stationnement sauvage, mais sans pour autant demander d'augmenter le ratio.

## Contributions dont une partie au moins à une incidence sur le règlement écrit.<sup>39</sup>

Réf re nc e	NOM	Prénom	adresse	parc elles		observations	Avis maître d'ouvrage	avis commissaire enquêteur
209	ACQUEMIN	Frédéric	28 Allée de la Plaine du Ban		AN 225	demande dérogation ou modification emplacement réservé (ER) de la voie d'évacuation existante pour permettre agrandissement de sa construction,	Il s'agit d'un vallat qui ne peut pas être modifié	C'est une des dernières maisons située sur le trait du vallat qui passe sur toutes les maisons. Erreur matérielle : l'eau en provenance du ravin en amont empruntera la route (allée de la plaine des Ban). Maintien de la possibilité d'une étude.
131	anonyme					demande de suppression marge recul sur RD 10. invoque le classement ordinaire de la RD		La RD 10 non classée à Grande circulation mais L141-19 permet d' étendre à toutes les voies. RD 10 en rouge (route im) sur carte IGN
24,23 1	BAL	Jean- Christian	2538 Route de Berre		AY 237	souhait de réduction de la servitude EBC : 15 m le long de la route. Marge recul ne régné que d'un seul côté dans le sens Aix Ventabren. Demande de suppression. demande de rendre sa parcelle constructible , éventuellement par dérogation EBC et marge recul	La loi Barnier existait au POS de 2000. Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré et à gauche où se situe la propriété en cause une vue sur une colline arborée, Le terrain « Tchack » quand à lui au PLU de 2009 n'était couvert ni par un EBC, ni par la loi Barnier.	Accord pour le maintien les deux entrées sont qualitativement
166,2 37	BANCHETTI	Sylvette	403 chemin des Nouradon s -La Pinette		AO 53	Demande la suppression de l'Emplacement Réservé IG11. Projet DFCI en DP (AO 53) report sur AO54 et 56	Cet emplacement réservé existait au PLU 2009. Ce chemin qui accède au plateau du cimetiére existe déjà, il passe par des parcelles privées et appartenant à la commune. Ces emprises foncières permettent de pérenniser les chemins de défense incendie.	les ER 10, 11, 12 sont dans le même secteur avec le même intitulé DFCI en domaine public et correspondent à des « morceaux de la piste existante. En ER, il n'y a pas de solution de continuité. Demande de cohérence sur la totalité de la piste.

<sup>39</sup> Cette partie comprend des contributions dont l'objet est plus général et qui peuvent avoir été traitées dans des chapitres différents. De fait, elle contient des redites- qui ne sont cependant pas systématiques, notamment lorsque la contribution traitait des OAP qui ont un impact sur cette partie : règlement, hauteur, SMS, CES,...

289,2 91	BLANC	Janick+ nadine	706 F Chemin des Méjeans	transmission pétition CIQ Maralouine cf 251	1- Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 : L'OAP concerne tout autant le chemin de Maralouine que le chemin de Méjeans.L'OAP stioule : « Les hauteurs des bâtiments collectifs seront comorises entre R+2 et R+3. » La hauteur totale autorisée par le règlement écrit en zone UD = 8m, soit R+1. Des hauteurs supérieures de 11m (R+2) sont admissibles par le règlement uniquement dans certains secteurs de mixités sociales, dont les SMS n°7 et 10 de l'OAP de Maralouine destiné à de l'habitat collectifs.Les bâtiments collectifs de l'OAP de Maralouine sont limités au R+2 sur un seul secteur qui d'ailleurs jouxte le secteur de l'EPHAD et des logements sociaux en r+2, admis par le PLU en révision.	Hauteur : 11 mètres égout du toit. Y ajouter R+2
126,3 06	BATS	Olivier	263 route de Coudoux	contestation utilité publique de la V44, impact sur sa parcelle (stérilisée à 60 %. Largeur V48, proposition de déplacer V49 sur AU1 hb3 et Hc2	L'emprise foncière V 44 permet de réaliser un maillage avec le quartier existant et les futures opérations hors ZAC, sa largeur est de 6mètres pour 18 mètres concernant la V48.Il est proposé de bousser plus au nord de la parcelle l'emprise foncière V44	partie du projet d'aménagement de la ZAC. Maintenance
61,11 6, 133	BENOIT	Gilles	Chemin de la Lecque	Situation : signé une promesse de vente pour réaliser un lotissement. Conteste le classement EBC « qui ne reflète pas la réalité » et les cheminements prévus : cheminement doux de l'OAP et IG 31 qui couperaient la propriété.	En ce qui concerne la parcelle AT 669 l'emplacement réservé IG31 réservé pour la circulation piétonne longe celle-ci. Celui-ci existait déjà au PLU de 2009. Il s'agit pour la commune de réhabiliter un chemin communal qui existait depuis plusieurs années.	intérêt de maintenir voir développer cheminements doux. Maillage effectifs à mettre en œuvre. Possibilité de mettre en ER la liaison est ouest
115	BESNARD	Laurence	Chemin de la Bertranne	Proposition d'aménagement de terrains de jeux dans la partie basse de la commune en complément à ceux sur le plateau	Un Emplacement réservé EP13 est inscrit au PLU en continuité du boulevard afin de réaliser un parc à la disposition des Ventabrennais	TB
270	BESSON	Gilles	353, Chemin de Roque taillant	exposé caractère de la zone (faible densité) opposition à la SMS 13 sur la parcelle AT140	Compte tenu du fait qu'un permis de construire est en cours sur ce terrain il est proposé de supprimer la SMS 13	A vérifier s'il faut la supprimer ou pas en lien avec l'ER 46 qui la dessert.

292	BOUZON	Christophe	1062, route de Coudoux	augmentation nb places stationnement (p 34) SMS3 CES 35 %, SMS4 30 % réduction 6m op19 et V37, modification position IG 29	<p>Au règlement il est prévu 1 place visiteur pour 3 logements, ce qui est dans la norme. La SMS 4 se situe en limite des zones AU1, de même que la SMS 3, et non pas en limite N. Les coefficients d'émorise sont des limites maximum à respecter. Le type de logement qu'il soit en accession ou en social n'interfère pas sur la densité. Il est à noter que la hauteur maximale est de 8 mètres soit la même que pour l'habitat individuel.</p> <p>Au règlement il est prévu 1 place visiteur pour 3 logements, ce qui est dans la norme. La SMS 4 se situe en limite des zones AU1, de même que la SMS 3, et non pas en limite N. Les coefficients d'émorise sont des limites maximum à respecter. Le type de logement qu'il soit en accession ou en social n'interfère pas sur la densité. Il est à noter que la hauteur maximale est de 8 mètres soit la même que pour l'habitat individuel.</p>	<p>demande de réduction du CMS à 35 % peu adaptée. Modification du positionnement des ER pour répartir la charge. Coefficients d'emprise au sol et caractéristiques des voies très correct .</p>
292	BOUZON	Christophe	1062, route de Coudoux	augmentation nb places stationnement (p 34) SMS3 CES 35 %, SMS4 30 % réduction 6m op19 et V37, modification position IG 29	<p>L'élargissement à 8 mètres de la voirie permet de réaliser une chaussée de 5 mètres avec 2 trottoirs de 1.50 mètre ; ce qui permet de sécuriser les piétons en à 2 voitures de se croiser à faible allure. Au règlement il est prévu 1 place visiteur pour 3 logements, ce qui est dans la norme. 11 mètres de hauteur est le maximum de ce qui est autorisé ce qui ne veut pas dire que toutes les constructions feront 11 mètres de hauteur. Il est toutefois proposé de rabaisser la hauteur à 8 mètres</p>	<p>coefficients d'emprise au sol, caractéristiques des voies est très correct.</p>
296	CASANOVA	Jessica		opposition élargissement à 8m, hauteur en SMS, CES, places stationnement insuffisantes	<p>Voirie secondaire de desserte de quartier. 8 m de plateforme sont nécessaires. hauteur, CES des SMS validées</p>	<p>dont acte.</p>
284	CHANARON	Régis	615, chemin de la lecqnes,	Interrogations sur différentes incohérences de la SMS 12 : CES de 70 %, CEV 40 %, hauteur de R+3 non reprise dans le règlement , s'oppose à une telle densité dans un quartier résidentiel, enclavé, exposé au vue. opposition SMS 12 interrogations sur la prise en compte des avis notamment PPA, annexion PPR retait gonflement. Erreur matérielle servitude eau	<p>Le tableau présenté dans le rapport de présentation est une simulation permettant de calculer le potentiel maximum de logement que pourrait recevoir les parcelles inscrites en SMS. Sur ce terrain un permis d'aménager à été accordé au propriétaire sur la base du PLU de 2009 et comprenant 9 lots dont un lot destiné au logement social. Il est à noter que la hauteur des constructions ne dépasse pas 8 mètres à la gouttière comme l'habitat individuel, il n'y aura donc pas plus d'impact sur le paysage. Le</p>	<p>Secteur enclavé et c'est la limite de commune qui constitue la « limite franche à l'urbanisation »</p>

					<p>PPR retrait gonflement d'argile est bien intégrer au dossier PLU ainsi que le plan se servitude Trans-Ethylène. Les plans des réseaux d'irrigation nous ont été fournis par la SCP et n'ont qu'une valeur indicative.</p>	
				<p>Interrogations sur validité EBC sur parcelle 108 (4 pins 1 chêne) et remarque sur l'adéquation d'un emplacement V46 avec le PC de SCI Hérimmo</p>	<p>L'EBC existait au PLU de 2009 la photo aérienne de 2014 montre bien l'existence de végétation. Vote V46 : voir SCI Hérimmo.</p>	<p>L'Emplacement réservé a notamment pour fonction de desservir les parcelles hors ZAC incluses dans l'OAP avec servitude de mixité sociale SMS13.</p>
<p>104</p>	<p>CHARBONNIER</p>	<p>Michel</p>	<p>147 ch Roquetaill ant</p>	<p>suppression de la loi Barnier sur la RD 10 prévue côté sud. demande la même chose côté nord/parcelles déjà impactées par les EBC.</p>	<p>La loi Barnier existait au POS de 2000. Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré.</p>	<p>2 entrées qualitativement très différentes : intérêt marge recul pour préserver la qualité des entrées de ville. A maintenir</p>
<p>207</p>	<p>CHENAU</p>	<p>Jean- Pierre</p>	<p>Route de Berre - RD 10</p>	<p>AW 428, AW 429</p>	<p>La loi Barnier existait au POS de 2000. Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré.</p>	<p>2 entrées qualitativement très différentes : intérêt marge recul pour préserver la qualité des entrées de ville. A maintenir</p>
<p>155</p>	<p>CHEVAL</p>	<p>René</p>	<p>5, impasse Peyre Plantade sud</p>	<p>Maison non représentée sur le fond de plan règlement graphique. Demande suppression marge recul RD10 suite modification limite agglomération.</p>	<p>La loi Barnier existait au POS de 2000. Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré et à gauche où se situe la propriété en cause une vue sur une colline arborée,</p>	<p>2 entrées qualitativement très différentes : intérêt marge recul pour préserver la qualité des entrées de ville. A maintenir</p>

32, 233, 297	COGEDIM	Turinay Marjory	Vigne Longue	AK35 -45- 46- 71- 75- 119- 142- 145- 171	<p>Observation intitulée « requête » avec dossier important annexé à la demande . Le projet est classé en AU1 SMS 17 avec une OAP dédiée. Surface commerciale : différence en tre surface commerciale totale et surface de chaque commerce. (cohérence règlement arti 2 et OAP), souplesse dans la programmation des logements, et surtout hauteur des constructions (hauteur totale dans le règlement hauteur égout du toit dans certaines partie du RP 272. Dérogation pour passer à 13 m si dénivelation amont aval supérieure à (bâtiment R+2 et garages enterrés . Enfin demande d'adaptation pour le stationnement et le CEV. Proposition de rédaction</p>		<p>hauteur : modifier l'écriture de la règle : préciser maximale au lieu de totale, préciser les points de mesures : égout du toit. Eventuellement rajouter une précision sur le nombre de niveaux : 3. Surface commerciale : la mise en cohérence de l'OAP et du règlement AU doit se faire en prenant en compte la demande de la CCI de limiter la dispersion des surfaces commerciales. Surface par commerce à réglementer. Mise en cohérence des différents coefficients d'utilisation du sol.</p>
304	COLCOMBET	Clémence		"ingterpelé par la hauteur et le linéaire de l'OAP Vigne longue. . Demande déplacement logements sociaux	<p><i>Il est proposé de tenir compte des modifications mineures demandées qui consistent à mettre en cohérence le règlement de la zone AU1 pour la SMS 17 et l'OAP.</i></p> <p><i>Ce projet situé en deuxième séquence de l'entrée de la commune en venant d'Aix en Provence se veut d'une grande qualité architecturale. Aujourd'hui au niveau architectural le logement social n'a rien à envier aux opérations en accession et cette opération peut très bien se situer en façade principale. Concernant les hauteurs, 11 mètres correspond à du R+2, à noter que le bâtiment se situe en retrait de la voirie, ce qui diminue l'impact visuel.</i></p>		<p>hauteur : rajouter une précision sur le nombre de niveaux.</p> <p>lutte contre l'étalement urbain. Nécessité de protéger la D10. Densification au niveau du Collet du Bourret par l'intermédiaire d'une OAP.</p>
110	COLLAUD / LEBRUN	Nathalie	Collet de BOURET	Suppression partielle EBC, CES de 7 % trop faible	<p><i>L'emplacement réservé existait au PLU de 2009. La photo aérienne de 2014 montre bien de la végétation</i></p>		



19, 70, 105,1 07, 187	DA COSTA	Justine	2858 Route de Berre	A277 ,278, 198	Situation grande parcelle, souhaite de construire, demande de suppression – au moins partielle du classement EBC ainsi que la levée de la servitude de reculement par rapport à la RD 10	Les terrains situés en bordure du RD10 sont bien boisés et contribuent à l'intérêt paysager de cette séquence sur le RD10. La loi Barnier existait au POS de 2000. Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré. La partie gauche en venant d'Aix en Provence et face aux terrains en question n'était pas couverte au POS 2000 par la loi Barnier ; On peut l'expliquer par le fait que ces terrains ne sont pas visibles depuis la voirie car situés en contre bas et ne représentaient pas de problème au niveau de la protection des paysages.	2 entrées qualitativement très différentes : intérêt marge recul pour préserver la qualité des entrées de ville. A maintenir
60	DUBERNET	Thierry	200, chemin de la lecqne		demande renseignement sur l'ER V5	observations sur les différences entre les SMS et le reste de la zone. Opposition à l'augmentation de densité, (CES , hauteur) problème pour le respect du nombre de places de stationnement.	meilleure justification des CES pour les secteurs mixité sociale. Hauteur : rajouter une précision sur le nombre de niveaux
69	GAISER + GILLET	Aliette	7, chemin des Espailard		demande renseignement sur constructibilité (projet de 2 maisons) : avancement des réseaux, marges recul / voies, limite séparative, RD voie bruyantes,... remarque sur le CES trop faible	demande de renseignements. Demande implicite d'assouplissement de la servitude	
							Mme M
67	GENOUX	Mme M	105, Chemin de la Bouaou	AM 16, 30	suppression de l'IG 48 : le chemin est privé et ne déboucherai pas . Ouverture synonyme nuisances visuelles et sonores .Proposition par Bouaou et fontvieille. IG 40, cession gratuite non réalisée et transfert propriété non fait Suppression EBC notamment par rapport à la contrainte de 50m en zone urbaine	Parcelle partiellement constructible, soumise à loi Barnier, assainissement en 2018	demande de renseignements. Demande implicite d'assouplissement de la servitude
59,17 8, 301	JULIEN	Joël				Il n'y a pas au PLU d'emplacement réservé IG48. Les emplacements réservés respectent les voiries existantes et n'empiètent pas sur le domaine privé. Le quartier des Bonfils est dans le périmètre du site inscrit et les EBC inscrits au PLU permettent la pérennisation et font partie du paysage dont on doit assurer la protection.	À retirer de la liste des emplacements réservés. (chemin des bosquets des Bonfils longueur 226 m, et 807 m².

18	LASSELIN				424	Demande de renseignement sur la constructibilité de sa parcelle. Par ailleurs ne comprend pas le découpage de la servitude MS pour la parcelle de la propriété familiale : grévée à 25 % alors que les propriétés voisines ne sont pas frappées. Quelles motivations ?	La parcelle AS 424 est située en UD1 et n'est pas soumise à une SMS	acte
248	LLANUSA	Pierre Jean	ZAC héritière			Réunion CIQ "ART" chemin Roquetaillant sur projet HERIMMO - ZAC Héritière		
191	MAIRIE Ventabren	urbanisme				SMS 10 demande augmentation du CES jusqu'à 40 %		Cohérence entre les différents coefficients utilisation du sol, prise en compte du stationnement, CES et CEV qui dépassent 100 %. Choix sur la forme urbaine. <b>Schéma OAP planche 39 non cohérent avec plan 4.2</b>
302	MELQUIOND	Paul				analyse "densification" par rapport espaces naturels, contestation du CES par rapport au COS, augmentation de ce dernier	Nous étudions la possibilité d'augmenter le coefficient d'emprise au sol prévu à 7%	L'augmentation du CES est souhaitable autour des « centralités » (UD1, Maralouine Héritière)
58,17 5	MERONI	Edmond	52, chemin du Mahon			terrain grévée par servitude EBC qui l'empêche d'aménager sa construction : soit réduction EBC soit diminution marge par rapport à l'EBC+ 175 demande adaptation marge par rapport EBC	A demande de M. MERONI l'EBC a été modifié par rapport au PLU 2009 pour tenir compte de la réalité sur le terrain. La marge de 5 mètres par rapport aux EBC permet d'éviter les constructions directement face aux arbres qui risqueraient d'être par ce fait abattus.	adaptation possible de la marge de recul si contraintes du terrain.
127,2 74	OLLIVIER	Christian	113, impasse des Méjeans ouest			demande de modification de dénomination V39 (arrêté préfectoral 80/78-2) et IG7 +pétition CIQ	La dénomination de ces emplacements réservés ne peut être modifiée. Ces dénominations n'enlèvent sans doute rien à cet arrêté non communiqué.	ce n'est qu'un moyen de les identifier et de les repérer.

30,18 3, 244	PARANT	Marc	1049, route de Coudoux	propriété fortement touchée par l'OAP et les cheminements doux qui y figurent. Crainte de nuisances. Demande de déplacement de ceux ci . Le suivant le chemin actuel (Roquetaillant) et celui de jonction en fond de parcelle au sud pour éviter le découpage de la parcelle. Remise d'un plan extrait OAP Héritière sur cheminements doux	Le plan et l'OAP seront mis à jour par rapport au permis de construire de la STE HERRIMO Périmètre de mixité sociale : Comote tenu du fait qu'un permis de construire est en cours sur ce terrain il est proposé de supprimer la SMS 13 Chemin de Roquetaillant : L'emplacement réservé IG31 pour assurer une liaison piétonne existait au PLU de 2009. Il est établi sur un ancien chemin communal aujourd'hui confondu avec les priorités privées mais qu'il est envisagé de réhabiliter. Cet emplacement réservé est la traduction du chapitre 3.3 du PADD « encourager et sécuriser les modes de déplacement doux ». En l'occurrence ce chemin réhabilité permettra une connexion piétonne et cyclable directe avec le nouveau quartier de l'Héritière où les résidents du secteur Roquetaillant pourront trouver les services de proximité et publics (école, crèche, transport en commun) sans utiliser leur automobile.	intérêt de maintenir voir développer cheminements doux. Maillage effectifs à mettre en œuvre. <b>Possibilité de mettre en ER la liaison est ouest</b>
157	PUYGRENIER		321, chemin du Mahon	Dossier adressé maire (22 mars 2017) demande suppression de la servitude EBC sur totalité parcelle. Augmentation du coefficient d'emprise au sol.	Au PLU de 2009 la parcelle était entièrement soumise à EBC, Suite à sa demande 1/3 de la parcelle à été ouverte à l'urbanisation	augmentation CES suite logique
135,1 86	RE	Bernard	298, chemin de Roquetaillant	SMS 13 sur parcelle avec un permis accordé, villa en cours d'achèvement .opposition à la SMS13	Le permis de construire délivré en 2012 est un droit acquis. Une division foncière pour la création d'un lot à bâtir à été demandée en 2017 sur laquelle la SMS s'impose.	Parcelle 140 en limite de ZAC mais incluse dans l'OAP Héritière comme probablement la parcelle mitoyenne 139 en secteur d'habitat individuel. Il peut y avoir opposition entre la servitude (11 m, CES de 40%) et les orientations d'aménagement.
51,25 3	RISSER	Philippe	454, Chemin de la léque	Opposition à l'OAP Héritière et refus total de réalisation de la liaison cheminement doux joignant et qui passe en fond de parcelle. considérant que l'accès actuel est un accès privatif	Il n'existe au PLU d'emplacement réservés pour les déplacements doux sur ce secteur	Cheminement est-ouest de l'OAP Héritière. Intérêt de maintenir voir développer cheminements doux. Maillage effectifs à mettre en œuvre. Possibilité de mettre en ER la liaison est ouest
224,2 25	ROULLEAU	Xavier	2 les Bastidons du Vallat	demande explication sur emplacement réservé OP6 ( ajout extrait PLU)	L'emplacement réservé OP6 est prévu pour la réalisation d'un bassin de rétention afin de réguler le débit du ruisseau des Clos en cas d'orage. La servitude de Vallat implique une marge de recul de 10 par rapport à l'axe du	acté

									Vallat en l'occurrence le ruisseau des Clos A moyen terme l'entrée de ville côté Aix en Provence sur le RD10 sera traitée. L'extension des réseaux sur le RD10 laissera en dehors du périmètre de la loi Barnier la possibilité de construire	2 entrées qualitativement très différentes : intérêt marge recul pour préserver la qualité des entrées de ville. A maintenir
277	RUAS	Jean-Luc			demande de traitement similaire deux « entrées de ville ». Notamment zone AU1 constructible sur 1000m <sup>2</sup> et suppression marge recul					
					s'est vu opposé un SAS sur une demande de lotissement. Demande de renseignement sur la constructibilité (UD2), Va redéposer sa demande					
53	SANTELLI	Monique				AT24 5			La parcelle est en UD2 soumise partiellement à un EBC	Sans objet
									Les protections de fonds de Vallat indiquées au PLU sont conformes au Schéma Directeur d'Eaux pluviales. Il est possible qu'après l'urbanisation de certains secteurs que le cheminement des eaux soit différent que celui indiqué sur le plan, C'est pourquoi l'article 7 des dispositions générales du règlement laisse la possibilité de ne pas tenir compte de ces dispositions graphiques à condition qu'une étude en fasse la preuve.	Accord sur la rédaction des conditions générales du règlement prenant en compte la situation réelle (étude)
10, 117, 130, 173					parcelle traversée par un Vallat. Servitude mal placée (report erroné d'après elle : partie inondable hors marge reculement) . Demande modification EBC pour une meilleure constructibilité					
									L'emprise foncière V 44 permet de réaliser un maillage avec le quartier existant et la ZAC. Il est proposé de déplacer la V44 plus au nord de la parcelle	
									L'emprise foncière V12 correspond à l'élargissement du chemin de l'Héritière à 6 mètres mesure prise à l'axe de la voie.	Emplacements réservés à – éventuellement- repositionner équitablement.
29	THEDY	JM				AH 17,4, 36		526 Chemin des Batailles	L'emplacement réservé IG31 pour assurer une liaison piétonne existait au PLU de 2009. Il est établi sur un ancien chemin communal aujourd'hui confondu avec les propriétés privées mais qu'il est envisagé de réhabiliter. Cet emplacement réservé est la traduction du chapitre 3.3 du PADD « encourager et sécuriser les modes de déplacement doux ».	
56	TIRABASSI	Elodie			interrogation sur l'IG 31 : servitude pour création d'un cheminement doux. Opposition à l'abattage des arbres situés au niveau de la servitude, puis opposition au principe du cheminement sur sa parcelle : report du cheminement sur la D19.			981, route de Coudoux		maintien de l'emplacement réservé. Intérêt pour la remise en état du respect de la végétation et des soutènements existants.

									trouver les services de proximité et publics (école, crèche, transport en commun) sans utiliser leur automobile.	
					problèmes de désenclavement de ses parcelles - par rapport à la piste Méjeans dont le prolongement-aménagement est prévu sous forme de servitude DFCI (IG24) Souhaite que l'ER V10, IG7 voire soit prolongé afin d'avoir une solution pérenne de désenclavement. ( remise documents explicitant sa demande) souhait d'une intervention publique pour rendre les terrains constructibles (incorporation des servitudes accès AS578 et 577 au DP et dérogation par rapport à la marge de 4 m.). V39 : accord pour céder au DP l'aire de retournement demande précision sur CES prolongement V10 pour desservir plusieurs parcelles, (pb de la DFCI IG27) traitement IG24 en variante, demande de définition des modalités calcul CES.					
34,64, 132, 179	VIAUD	Gérard	250, chemin du puits des Méjeans						1) L'article R420-1 donne la définition de l'emprise au sol qui est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus sauf éléments de modénature et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. 2) L'aire de retournement V39 sera réalisée en fonction de la réalité sur le terrain. Incorporation d'une servitude au domaine public 3) Le PLU ne traite pas du classement des voies au domaine public 4) Ce projet de maillage devrait plutôt faire l'objet d'une OAP.	
									demande assez confuse. Accès parcelles à voir avec IG24 , autres solutions à examiner pour – éventuellement anticiper l'aménagement du secteur. Définition CES à inclure dans un document (service instructeur PC)	
									augmentation du CES différenciée suivant zone pour s'approcher des 3o lgts à l'hectare au moins au niveau des « centralités » Héritière et Maraluoino et zone UD1	
211	VITTE	William	327 impasse des Romarins	AL	261				L'EBC inscrit au PLU est conforme à la photo aérienne de 2014	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--