

Département des Bouches-du-Rhône  
**Commune de**

**TRETS**

-----

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**PORTANT SUR LA  
REVISION GENERALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE TRETS**

## **RAPPORT**

Commissaire Enquêteur  
**Michel-Claude TRABIS**  
21, rue Borely  
13120 GARDANNE

# SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUETE

|   | Pages |
|---|-------|
| <b>TITRE I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE</b>             |       |
| I – 1 : OUVERTURE DE L'ENQUÊTE ET DESIGNATION DU C.E          | 5     |
| I – 2 : OBJET DE L'ENQUÊTE                                    | 5     |
| I – 3 : REUNIONS PREPARATOIRES                                | 6     |
| <br><b>TITRE II : LE DOSSIER DE PROJET DE REVISION DU PLU</b> |       |
| II – 1 : SOMMAIRE DU DOSSIER D'ENQUÊTE                        | 7     |
| II – 2 : ANALYSE DU RAPPORT DE PRESENTATION                   | 8     |
| II – 3 : ANALYSE DU PADD                                      | 23    |
| II – 4 : ANALYSE DES OAP                                      | 28    |
| OAP n° 1 : la Gardi   | 29    |
| OAP n° 2 : l'Ermitage   | 30    |
| II – 5 : ANALYSE DU REGLEMENT                                 | 31    |
| II – 6 : ANALYSE DES ANNEXES                                  | 52    |
| Droit de préemption urbain                                    |       |
| Secteur affecté par le bruit des infrastructures routières    |       |
| Servitudes d'utilité publique                                 |       |
| Taxe d'aménagement  |       |
| Annexes sanitaires  |       |
| P.P.R.I.  |       |
| P.P.R Argile  |       |
| P.P.R Carrières   |       |
| Risque inondation   |       |
| Aléa minier   |       |
| Patrimoine archéologique                                      |       |
| S.A.G.E   |       |
| Zac / Rapport final   |       |
| Exposition au plomb   |       |
| Régime forestier  |       |
| Règlement local de publicité                                  |       |
| Risques technologiques  |       |
| Réponses des P.P.A  | 62    |
| Avis de l'Autorité environnementale                           |       |
| Porter à connaissance   |       |
| Annexes diverses  |       |

### **TITRE III : DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

|   |    |
|---|----|
| III-1 : PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC      | 71 |
| III- 2 : PERMANENCES                            | 71 |
| III-3 : ANALYSE DES OBSERVATIONS                | 73 |
| III-4 : COURRIER ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE | 81 |

00000

000

0

# **TITRE I**

## **GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

## **I – 1 : OUVERTURE DE L'ENQUETE ET DESIGNATION DU C.E :**

Par courrier enregistré le 31/03/2017, Monsieur le Maire de TRETTS (13530) demande la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à enquête une publique ayant pour objet :

*« La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Trets »*

Par décision n° E 17000047/13, en date du 7 avril 2011, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille désigne M. Michel-Claude TRABIS, Commandant de Police Honoraire, en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de mener ladite enquête publique.

Ce document figure en **annexe N° 1**.

Par arrêté n° 3/2017, en date du 21 août 2017, Monsieur le Maire de TRETTS décide

*Article 1 : « Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU) durant 31 jours, du 11/09/2017 à 9 h, date et heure de l'ouverture de l'enquête au 11/10/2017 date et heure de clôture de l'enquête publique. Le siège de l'enquête est fixé à la Mairie de Trets, place du 14 Juillet »  
Cet article précise également « les nouveaux objectifs de la révision générale du PLU »*

*Article 2 : « Monsieur Michel-Claude TRABIS ... a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille »*

Ledit arrêté précise que, durant cette période, le dossier d'enquête sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête publique en Mairie de TRETTS, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, durant les 31 jours consécutifs de l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête. Dans le même arrêté sont précisés les dates et heures et lieux de permanence du Commissaire Enquêteur de même que les modalités d'avis d'ouverture d'enquête par voie de presse et d'affichage public ainsi que les formalités de clôture de l'enquête publique et de transmission du rapport et des conclusions rédigés par le Commissaire Enquêteur et de la mise à disposition du public de ces documents.

Ce document figure en **annexe N° 2**.

## **I-2 : OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Les nouveaux objectifs de cette révision générale du PLU sont les énoncés comme suit dans l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête :

- Poursuivre la politique de développement urbain maîtrisé dans un objectif de développement durable.
- Intégrer la ZAC René Cassin en tant que secteur prioritaire de développement de l'habitat.

- Intégrer la ZAC de la Burlière en tant que secteur de développement économique
- Opération de requalification du centre ville
- Pérenniser le commerce en centre ville
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires
- Redéfinir les règles de l'inconstructibilité
- Prendre en compte les projets communaux en équipements, réseaux, voirie
- Prendre en compte la capacité des réseaux existants
- Redéfinir les emplacements réservés au regard des caractéristiques des voiries et réseaux existants ou programmés
  - Permettre la mise en culture de parcelles dont le potentiel agricole est avéré
  - Ajuster les zones agricoles et naturelles et leur réglementation au regard des évolutions de cette dernière

### **I-3 : REUNIONS PREPARATOIRES :**

**Le 17 aout 2017**, le Commissaire enquêteur s'est rendu en Mairie de Trets pour une prise de contact avec les responsables de l'enquête.

Il a rencontré M. Daniel ODDO, adjoint à l'urbanisme, Mme Virginie THIOUNE, responsable du service urbanisme et M. Thomas OBJOIS, stagiaire dans le même service

Le projet de révision du PLU a été exposé par l' élu et les fonctionnaires présents. Il consiste essentiellement à

- Mettre à jour le PLU actuel adopté en 2013
- Procéder à Modification du zonage
- Des OAP ont été menées dans certains quartiers pour résoudre des problèmes existants
- Suivre et anticiper le développement démographique.
- Remise du dossier
- Remise de l'avis des réponses des PPA déjà parvenues
- Fixation des dates de l'enquête publique : du 11/09/2017 au 11/10/2017
- Fixation des dates des permanences se tiendront en mairie de 8 à 12 h ou de 13 h 30 à 17 h 30 sauf le vendredi où les locaux sont fermés à 16 h 30.

Il a été précisé que cette révision avait été décidée avant l'obligation d'établir un PLUi et que ce projet de révision générale du PLU avait été adopté par décisions du conseil municipal du 06/04/2013 et 29/09/2016, avant que la loi ALUR ne soit applicable.

**Le 11 septembre 2017** avant l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a de nouveau rencontré Mme THIOUNE pour parapher le dossier et être installé dans la salle réservée aux permanences.

**Le 5 octobre 2017** de 9 à 12 heures, le Commissaire Enquêteur a pu se rendre sur les principaux sites soumis à enquête, accompagné de M. Daniel ODDO, Adjoint en charge de l'urbanisme.

**TITRE II**

**LE DOSSIER DU PROJET**

**DE REVISION DU PLU**

## II-1 : SOMMAIRE DU DOSSIER :

### A) DOSSIER PRINCIPAL :

- \* Pièce n° 1 : Rapport de présentation (342 pages)
- \* Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD (36 pages)
- \* Pièce n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP (25 pages)
- \* Pièces n° 4 : Règlement
  - 4-1 : Règlement graphique (4 planches)
  - 4-2 : Règlement écrit (149 pages)
  - 4-3 : Liste des emplacements réservés.

### B) DOSSIER DES ANNEXES :

- \* Pièce n°5 : Annexes
  - 5-1 : Droit de préemption urbain (9 pages)
  - 5-2 : Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre (6 pages et une planche graphique)
  - 5-3 : Servitudes d'utilité publique (6 pages et une planche graphique)
  - 5-4 : Taxe d'aménagement (1 page)
  - 5-5 : Annexes sanitaires :
    - 5-5-1 : Rapport (20 pages)
    - 5-5-2 : Eau potable (1 planche graphique)
    - 5-5-3 : Assainissement pluvial (Rapport : 40 pages, diagnostic 27 pages, schéma directeur 27 pages et 12 planches graphiques)
    - 5-5-4 : Eaux usées (25 pages et 3 planches graphiques)
  - 5-6 : Plan de Prévention Risques Incendies de Forêt (Rapport de présentation 78 pages, 55 pages, annexes 8 pages, une planche graphique)
  - 5-7 : Plan de Prévention Risque Argile (Rapport 24 pages, règlement 14 pages, 1 planche graphique)
  - 5-8 : Plan de Prévention Risque Carrières (Note de présentation 23 pages, plan de situation : 1 planche graphique, zonage, 1 planche graphique, règlement 24 pages, annexe 5 une carte d'aléa, annexe 6 fiche de synthèse 2 pages)
  - 5-9 : Risque Inondation (4 planches graphiques)
  - 5-10 : Aléa minier (Annexe du porter à connaissance 11 pages, 5 planches graphiques)
  - 5-11 : Patrimoine archéologique (4 pages et 2 planches graphiques)
  - 5-12 : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ou SAGE (20 pages, Plan d'Aménagement et de Gestion Durable ou PAGD du SAGE 130 pages, synthèse de l'état des lieux 88 pages, atlas cartographique 10 pages, Analyse des milieux naturels 168 pages, les dispositions du PAGD du SAGE 302 pages)
  - 5-13 : ZAC Rapport final 66 pages, arrêté préfectoral 16 pages, 6 planches graphiques, ZAC René Cassin 6 pages.



- 5-14 : Exposition au plomb 3 pages
- 5-15 : Bois et forêts soumis au régime forestier (3 pages et 3 planches graphiques)
- 5-16 : Règlement local de publicité (Tome 1 : 75 pages, tome 2 : 11 pages, annexes : 9 pages)
- 5-17 : Risque technologique (7 pages et 2 planches graphiques)
- 5-18 : Réponses des P.P.A :
- 5-19 : Avis de l'Autorité Environnementale
- 5.20 : Porter à connaissance
- 5.21 : Annexes diverses

## **II-2 : ANALYSE DU RAPPORT DE PRESENTATION :**

### **A) LE DIAGNOSTIC**

#### **1) Situation – Population – Activités économiques :**

Il fait une description quasi exhaustive des caractéristiques de la commune qu'il présente comme étant située à l'est du département, peuplée de 10719 habitants (recensement 2013) avec un taux de croissance annuel en baisse constante mais qui reste supérieur à celui du département des Bouches du Rhône, population qui se situe majoritairement dans la tranche d'âge des 30/59 ans avec une légère poussée des + 60 ans du fait de l'installation de retraités sur la commune.

Pour fixer les objectifs de révision du PLU, 3 hypothèses de croissance ont été envisagées ; c'est l'hypothèse « moyenne » basée sur le taux de croissance enregistré entre 2008 et 2013 qui a été retenue à savoir une population de 12000 habitants en 2025. Cet objectif de progression démographique correspond à la capacité de la commune d'accueillir ces nouveaux habitants dans un objectif de développement durable du territoire par le biais de construction de « la ville sur la ville » et en privilégiant des formes urbaines peu consommatrices d'espaces.

S'ensuit une description des activités commerciales et de la population active qui représente 73.8% de la population totale.

Le secteur tertiaire est majoritaire puisqu'il représente 72.5% des emplois en 2013. Toutefois, les  $\frac{3}{4}$  des actifs travaillent hors de la ville ce qui induit des effets négatifs en matière de déplacements.

Le secteur artisanal est dynamique puisqu'il représente 50% des emplois salariés avec une problématique : la transmission des entreprises.

Le secteur du centre ville regroupe les commerces sur un périmètre limité ; le secteur des professions libérales et du tourisme restent faibles.

Cinq zones d'activités économiques et commerciales sont implantées sur le territoire. Toutefois, la seule dynamique de développement économique est celle de la ZAC de la Burlière et une extension de 20% de sa surface est programmée.

Les enjeux seront donc de diversifier les activités, de revitaliser le commerce du centre ville, de mettre en valeur l'artisanat, développer le tourisme et le secteur libéral, développer l'activité économique notamment dans la ZAC de La Burlière, réduire le déficit d'emplois pour les résidents afin de réduire les déplacements.

## **2) Le secteur touristique :**

L'offre hôtelière se résume à un hôtel et une résidence hôtelière.

Le circuit de karting est la seule offre d'activités touristiques sur la commune.

Le potentiel touristique est également représenté par l'existence de chemins de grande randonnée et par des espaces paysagers de qualité.

La politique touristique de la commune est surtout axée sur le patrimoine bâti et la culture, bénéficiant de l'attrait du centre médiéval avec un projet de mise en valeur de ce patrimoine autour du château et la mise en place d'un circuit patrimonial qui a conduit à la rénovation de nombreuses rues et espaces publics.

## **3) L'agriculture et les espaces agricoles :**

Si le sud du centre ancien est largement urbanisé, les activités agricoles sont majoritaires situées au nord et au nord-est de la commune avec quelques enclaves cultivées au sud, sur les coteaux du Régagnas dans un secteur boisé ou semi naturel.

Le SCOT identifie ces terres agricoles comme « plaines céréalières et légumières de la Haute Vallée de l'Arc et du Val de Durance ».

Cette agriculture dispose de nombreux avantages : une excellente qualité des sols amendés par les dépôts alluvionnaires de l'Arc, une irrigation satisfaisante (gravitaire ou réseau du Canal de Provence), une production de cultures labélisées AOC (principalement la viticulture).

Malgré une forte diminution de la surface agricole de leur nombre depuis les années quatre-vingt, 59 exploitations perdurent sur la commune.

Les enjeux seront donc de préserver la qualité des sols pour pérenniser l'agriculture, renforcer les produits AOC, développer d'autres cultures comme l'ail, le melon et les plantes aromatiques. Il s'agira également de préserver le patrimoine paysager et l'activité économique agricole en limitant l'urbanisation.

## **4) L'habitat :**

En 2013, le parc trestsois comptait 4757 logements, en hausse constante depuis un demi siècle bien que ralentie depuis 2008, suivant la courbe de la croissance démographique.

Cet habitat est dominé par le logement individuel récent et de grande taille puisque plus de 50 % de ceux-ci sont des T4 ou T5 et dont les occupants sont en grande

majorité les propriétaires. Cette caractéristique d'habitat individuel a provoqué le développement de l'étalement urbain durant de nombreuses années, au détriment des zones NB de l'ancien POS et des espaces boisés ou agricoles.

Inversement, l'habitat collectif est déficitaire puisqu'il ne représente que 26.2% des logements à peine.

Le logement locatif social (LLS) est également sous-représenté avec un taux de 7.48%, bien en dessous des 25% fixés par la loi.

Les objectifs seront donc de pallier ces insuffisances en matières locative et de LLS tout en maîtrisant l'impact que cela pourrait avoir sur les équipements publics, les transports et l'environnement en général.

Vu le scénario envisagé de 1200 habitants supplémentaires en 2025, il sera nécessaire de produire 520 logements. La ZAC René Cassin ne pourra répondre que partiellement à la demande.

### **5) Les équipements et les services :**

Plusieurs établissements scolaires sont répartis sur le territoire de la commune et répondent actuellement à la demande ; toutefois, certains pourraient connaître des problèmes de capacité d'accueil susceptibles de s'accroître avec la croissance démographique projetée.

Des équipements sportifs, des activités associatives, des équipements de service aux personnes âgées sont également proposés à la population. Les services médicaux et de santé sont également bien implantés sur la commune

Les équipements culturels et administratifs sont concentrés au centre-ville.

En résumé, ce sont 35 équipements scolaires, sportifs, socioculturels, associatifs administratifs ou de santé qui sont à la disposition de la population.

L'enjeu sera de mettre en cohérence l'objectif de développement démographique fixé à l'horizon 2025 avec la capacité d'accueil de ces équipements.

### **6) Transports et déplacements :**

Bien qu'excentré par rapport à d'autres communes de la Métropole, Trets bénéficie de bonnes conditions de desserte et se trouve connectée aux secteurs économiques et urbains proches par la RD6 et un réseau de départementales ; la RD6 constitue la principale entrée de ville et relie Gardanne, Aix en Provence et Marseille à l'ouest et le Var à l'est. Elle constitue le seul axe de liaison inter quartier. Quant au centre ancien, avec des rues piétonnes étroites il est peu adapté à recevoir une circulation importante.

Il n'est pas implanté de sortie de l'autoroute A8 au niveau de la commune. Toutefois, les poids lourds ne pouvant emprunter l'échangeur de La Barque et doivent utiliser celui de Pourrières, les amenant à traverser la commune de Trets avec toutes les nuisances que cela provoque.

Une ancienne voie de chemin de fer traverse la commune, constituant une coupure forte dans le paysage qui peut être atténuée par le projet de parc paysager dans la ZAC René Cassin.

Le projet d'un futur rétablissement de la ligne Gardanne-Carnoules via Trets est un enjeu pour cette dernière commune qui se doit d'intégrer cette voie dans son projet global.

Si des parcs de stationnement existent en périphérie du centre urbain et en entrée de ville, ils font défaut dans toute la partie sud.

Quant aux transports en commun, ils sont insuffisants pour répondre aux besoins et les autres modes de déplacement doux comme les deux roues ou la marche à pied et ils sont peu utilisés.

L'objectif sera de renforcer les connexions entre la périphérie et le centre, développer une offre de stationnement plus importante en périphérie de façon à désengorger le centre et de développer les modes de déplacement doux.

### **7) Formes urbaines et architecturales :**

L'urbanisation s'est longtemps concentrée sur le centre médiéval de la ville avant de s'étendre, dans les années 80 en une première couronne autour de ce centre. Dans les années 90, un deuxième cercle d'habitat résidentiel diffus et de zones d'activités s'est implanté au sud jusqu'au Regagnas sous forme de mitage urbain le long des chemins agricoles.

La tendance voulue est de densifier les zones déjà urbanisées.

Les enjeux seront donc de poursuivre la mise en valeur du centre historique, de valoriser les axes principaux reliant les lotissements à la ville et de reconnecter ces voies aux chemins existant dans les parties d'habitat diffus, tout en conservant le caractère naturel ou agricole de ce secteur.

## **B) ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION**

### **1) La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :**

Entre 1998 et 2009, 137 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ont été consommés pour l'urbanisation contre seulement 10.8 entre 2009 et 2014.

D'où la volonté de ce PLU de lutter contre la consommation de ces espaces qu'il a chiffrée ( conformément aux dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme) à 62 ha pour la période de 2015 à 2025, soit 6.2 ha/an contre 12.5 et 2.1 ha/an pour les périodes précédentes.

### **2) Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis :**

Le phénomène de densification urbaine est ancien sur la commune et le tissu urbain est relativement dense et est accentué par la pression démographique dont fait l'objet la commune du fait de son attractivité, tel qu'il l'a été décrit plus haut.

Le SCOT du Pays d'Aix a identifié une enveloppe maximum d'urbanisation composée du tissu urbain à conforter et des extensions urbaines potentielles pour le tissu économique (20 ha) ou mixte à résidence résidentielle (30 ha)

Il a ensuite été nécessaire de définir les critères de densification en privilégiant la densification parcellaire sur terrain nu et le renouvellement urbain, avant de procéder à

l'identification du foncier disponible. Il a ensuite fallu tenir compte de contraintes et spécificités ne permettant pas la densification (risque inondation, emplacements réservés à des équipements collectifs, protection de l'architecture et des paysages).

Quant aux zones AU2, elles n'ont pas été recensées parmi les terrains mobilisables car elles sont à urbaniser à moyen long terme et n'ont pas de règlement tant qu'une modification du PLU n'interviendra pas ; en outre, elles sont susceptibles de retourner en zone A ou N si elles ne sont pas utilisées au bout de neuf ans.

La capacité en logements pour la décennie à venir réside essentiellement dans la ZAC René Cassin.

Au vu de ces différents paramètres la prévision de construction de 600 logements est cohérente avec le chiffre de 520 logements correspondant à la croissance démographique projetée.

## **C) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :**

### **1. Données géophysiques :**

Cette partie du rapport présente les caractéristiques géographiques de Trets, commune dont l'altitude s'échelonne de 200 à 250 m au Nord à 819 m au Mont Olympe point culminant, commune évidemment soumise aux aléas du climat méditerranéen aux températures douces et aux précipitations de printemps ou d'automne faibles mais irrégulières.

Cette caractéristique induisant des risques d'inondation provoquée par des précipitations de longue durée mais peu intense ou au contraire très intenses sur une courte période.

Un rappel des effets des gaz de serre (en majorité dus aux transports sur la commune) sur les évolutions climatiques termine ce paragraphe.

La description du réseau hydrographique fait ressortir l'importance de l'Arc et de ses nombreux affluents caractérisés par une qualité d'eau moyenne. L'application des prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), du Contrat de Rivière Arc et Affluents et le contrat de rivière Huveaune devraient contribuer à améliorer la qualité des eaux en limitant les risques de pollution et en anticipant les évolutions climatiques.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : le S.A.G.E de l'Arc constitue la pièce 5-12 du dossier d'enquête. Une description résumée d'un SAGE figure en **annexe 3** du présent rapport.*

### **2. Paysages et patrimoine bâti :**

Le territoire de la commune est constitué de 3 entités caractéristiques :

- Une zone naturelle protégée au Sud comprenant les espaces forestiers dont les 588 ha de la forêt communale.
- Une zone agricole au nord.
- Une zone intermédiaire, la plus urbanisée.

*Note : ces différentes entités ont déjà été étudiées en détail dans les parties agriculture et espaces agricoles et habitat du présent rapport de présentation.*

Au niveau paysager, le territoire communal est marqué par des perspectives sur le Massif des Monts Aurélien, les collines du Regagnas et bien sûr, les contreforts de la sainte-Victoire.

Un sentier de grande randonnée et l'ancien ermitage de St-Jean-Du Puy contribuent à l'attrait touristique de la commune.

#### Patrimoine architectural et historique :

La commune compte sur son territoire une maison du XII<sup>e</sup> siècle, monument historique inscrit et l'église N-D de Nazareth, monument classé et les objets qu'elle renferme.

L'ermitage de St-Jean du Puy (inscrit) et le village de Trets (classé) contribuent à enrichir le patrimoine historique de la commune.

Deux zones de présomption de prescription archéologiques ont également été définies pour garantir la sauvegarde du patrimoine archéologique de la commune.

#### Les entrées de ville :

Si Trets possède 7 entrées de ville, l'enjeu le plus fort réside dans le traitement des entrées le long de la RD6 qui est l'axe reliant la ville nouvelle, le village et les campagnes et les villes voisines.

### **3. Milieu naturel et biodiversité :**

Les périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel de la commune de Trets peuvent se synthétiser comme suit :

- Le Plan National d'Action de protection de l'aigle de Bonelli.
- Le projet de Parc Naturel Régional de la Ste-Baume
- La ZNIEFF du Regagnas, Pas de la Couelle, Mt Olympe
- Les ZNIEFF géologiques de la colline de l'Oratoire St-Jean du Puy et du pas de la Couelle

*Note : Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Une fiche synthétisant la vocation des ZNIEFF figure en annexe n° 4 de ce rapport.*

Par contre la commune de Trets n'est concernée par aucun site classé Natura 2000.

L'enjeu est de Prendre en compte les milieux faisant l'objet de protections réglementaires et d'inventaires patrimoniaux, de préserver le rôle de corridor de biodiversité des cours d'eau.

### **4. Ressources naturelles :**

- L'eau potable : le Schéma Directeur d'au Potable est actuellement en cours de révision.  
L'eau distribuée est d'une excellente qualité bactériologique.
- Les énergies renouvelables : uniquement par le biais du solaire. Le développement de l'éolien est limité par les contraintes d'enjeux paysagers. La

surface boisée de la commune offre à la commune un bon potentiel de développement de production d'énergie.

**5) Les carrières** : aucune n'est implantée sur la commune.

#### **6) Les risques naturels et technologiques :**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) recense quatre risques naturels : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain et zone sismique (de niveau 2, faible sismicité) auxquels s'ajoutent les phénomènes météorologiques de neige, grand froid, canicule ou tempête qui peuvent donner lieu à la mise en œuvre du Plan Communal, de sauvegarde ou du Plan Canicule.

Le risque inondation a fait l'objet d'une étude qui a permis la définition des aléas qui a été prise en compte dans ce projet de révision du PLU et placée en annexe 5-9 du dossier.

La commune de Trets est soumise à un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 8 janvier 2016. Il figure en annexe 5.6 du dossier de révision du PLU. De plus, la commune a engagé des travaux et a intégré des emplacements réservés aux abords des massifs pour poursuivre cette action de prévention (cf. emplacements réservés 93a à 95 b de la pièce n° 4.3 du présent dossier)

Le plan de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Mouvements de terrain Carrières de pierre à ciment approuvé par arrêté préfectoral du 22/10/2009 et le PPR argile approuvé le 26/07/2007 concernent la commune de Trets. Ils figurent au présent projet de révision du PLU : pièces 5.7 et 5.8.

La commune est également concernée par des aléas miniers résiduels. Dans l'attente d'un PPR Miniers, un PAC minier a été réalisé et adressé à la commune et précise les principes de prévention à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Il figure au dossier : pièce 5.10.

Un risque technologique : le transport de matières dangereuses :

Identifié par le DDRM, ce risque est identifié sur la commune par la présence du pipeline La Méde-Puget sur Argens, du gazoduc et par les produits transportés par voie routière, principalement sur l'A8 et la RD6.

Des zones de danger ont été définies pour chacun de ces risques et donnent lieu à des prescriptions particulières relatives en particulier aux établissements recevant du public, aux immeubles de grande hauteur ou aux installations nucléaires de bases ainsi que des mesures de prévention et de sauvegarde.

Ils sont également pris en compte dans le Plan Communal de Sauvegarde.

*Note : Une définition du Plan Communal de Sauvegarde est placée en **annexe n° 5** du présent rapport.*

#### **7) Réseaux, pollution et nuisance :**

Trets est dotée d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration d'une capacité de 14 000 équivalents habitants mise en service en 2007. Les bilans des performances de cette station réalisés en 23015 sont totalement satisfaisants et elle reste suffisante pour répondre aux projets du PLU.

Environ 2300 habitants demeurent en assainissement non collectif du fait de leur éloignement dudit réseau ou de leur situation dans les anciennes zones NB. Pour pallier les inconvénients de cette situation, une micro station d'épuration est prévue pour les hameaux de Kirbon et Brest et pour la zone du karting.

Conformément à la loi sur l'eau, le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de la Métropole gère l'assainissement non collectif.

*Note : Une fiche détaillant le rôle d'un SPANC est placée en **annexe n° 8** de ce rapport.*

La mise à jour du schéma directeur d'assainissement est actuellement en cours de finalisation. L'analyse des besoins futurs tenant compte du zonage retenu qui classe en zone d'assainissement collectif l'ensemble des zones U et AU2 nécessitera une capacité de traitement de 12300 équivalents habitants ; la station actuelle pouvant en traiter jusqu'à 14000, elle pourra absorber les effluents supplémentaires.

Les zones A et N sont classées en zone d'assainissement non collectif.

Le futur plan d'assainissement ne prévoit pas d'extension du réseau ; toutefois, une micro station d'épuration collective est prévue pour les hameaux de Kirbon et Brest et pour le karting (Zones N1h et Nk)

La commune est dotée d'un réseau pluvial séparatif qui draine les secteurs urbanisés et se rejette dans les différents ruisseaux. Toutefois, l'urbanisation rapide connue dès les années 80 et les forts apports pluviaux ont rendu difficile la création d'un réseau pluvial adapté. Deux études ont été menées sur ce réseau : le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et le zonage pluvial de 1001 et le SDAP de 2008.

L'Arc a fait l'objet d'un SAGE approuvé en 2014 qui prévoit une série de mesures pour la gestion des inondations, la protection des eaux et le milieu aquatique, en particulier des mesures de compensation d'imperméabilisation des sols.

Conformément à ces directives et à celles du SCOT du Pays d'Aix, le PLU de Trets prévoit l'implantation de plusieurs bassins de rétention.

La gestion des déchets est un enjeu important pour la protection de l'environnement.

Elle est encadrée par le :

- Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux
- Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets issus de Bâtiments et de Travaux Publics

L'objectif de ces plans est de réduire la production de déchets, recycler, traiter localement, adapter les capacités de stockage aux besoins locaux pour le premier ; le PPGDBTP prend en compte les déchets susceptibles d'être produits par les chantiers du bâtiment, y compris les déchets dangereux dans le but de parvenir à une réduction de leur nocivité, leur recyclage, leur valorisation et diminuer le stockage.

Depuis le 1<sup>o</sup> janvier 2003, le ramassage des ordures ménagères est une compétence communautaire, actuellement exercée par la Métropole. Sur la commune de Trets, sont organisées :



- La collecte des ordures ménagères ordures ménagères au porte à porte
- la collecte sélective en partie en porte à porte et en partie en point d'apport
- La collecte séparative (cartons des commerçants, sapins de Noël ...)

Aucune déchetterie n'est implantée à Trets ; la commune dépend du centre de transfert de Rousset qui gère la transition entre la collecte et les sites de traitement et de valorisation. Quant aux ordures ménagères, elles sont traitées dans des centres d'enfouissement.

La qualité de l'air : est jugée moyenne à bonne du fait du caractère rural de la commune et malgré les pollutions dues au réseau routier qui travers la commune, à l'urbanisation et aux pics d'ozone estivaux.

Le PLU doit prendre en compte les prescriptions du Schéma Régional Air Climat et Energie et des Plans Climat Energie Territoriaux.

Les nuisances sonores : La DTM a revu en 2016 le classement des infrastructures routières et ferroviaires sources de nuisances sonores.

La commune de Trets est concernée par le classement départemental des nuisances sonores pour l'autoroute A8, la RD6 et la RD7N mais pas par la voie ferrée.

Elle n'est pas concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement adopté en 2010 et mis à jour en 2015.

La pollution des sols : aucun sol pollué n'est recensé sur la commune mais cinq sites à activité potentiellement polluante sont toujours en activité.

Les enjeux : une fois définis, ils ont été hiérarchisés et la recherche de solutions permettant de les remplir a été un des objectifs du PLU.

## **D) JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT :**

### **LE PADD :**

L'objectif du PADD était de proposer des réponses aux enjeux et aux besoins identifiés dans les parties précédentes de ce rapport de présentation et de répondre aux exigences de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme en matière de développement durable.

### **L'équilibre entre le développement et renouvellement urbain, sauvegarde du patrimoine local :**

Il est assuré par le choix de « construire la ville sur la ville » en maîtrisant l'urbanisation et une utilisation économe des espaces agricoles et naturels tout en améliorant le cadre de vie.

Une réponse au besoin de favoriser les alternatives au tout voiture est apportée par l'orientation n° 3 « s'appuyer sur les réseaux existants en les adaptant »

La réponse à nécessité de sauvegarde du patrimoine local est apportée par la valorisation du centre ville ancien, l'identification ses sites naturels ou des bâtiments remarquables pour les protéger par des dispositions réglementaires.

Des dispositions du règlement permettent de protéger la qualité architecturale par des exigences en matière d'architecture et de protection d'espaces devant rester libres de constructions ou aménagés et de protection des paysages remarquables.

### La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale :

Elle se traduit par la mise en place des projets de création ou développement de l'artisanat et du commerce que ce soit dans la ZAC La Burlière ou au centre ville ainsi que par la création d'équipements de loisirs ou sportifs.

La mixité sociale trouvera son application dans la création de logements sociaux, entre autres par les OAP de La Gardi et de l'Ermitage.

### Sécurité et salubrité publiques :

La sécurité publique est définie dans le PADD comme l'amélioration des conditions de déplacement et en développant les alternatives la voiture.

La salubrité publique se concrétise par la réhabilitation et l'extension du réseau d'assainissement collectif dans les zones U et AU. La révision du zonage d'assainissement public est menée en parallèlement à la révision du PLU et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

### Lutte contre la pollution et prévention des risques :

Le PADD prend en compte les risques inondation en se basant sur les résultats d'une étude menée en 2016 notamment dans l'OAP n°1 et dans l'annexe 1 du règlement.

Les prescriptions plan de prévention du risque incendie de forêt et des autres plans de prévention contre les risques ont été traduites dans les pièces du dossier de PLU.

Le PADD traite des problèmes de pollution visuelle à travers un règlement local de publicité ainsi que des problèmes de préservation de la richesse des milieux naturels ainsi que celle de la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol comme celle du sous-sol et des ressources naturelles.

### Lutte contre pour la protection de l'environnement en général

La transition énergétique est l'objet d'une politique d'alternatives à la voiture et d'accompagnement des réseaux d'énergies renouvelables.

**DEUX O.A.P** ont été créées dans ce projet de PLU : la Gardi et L'Ermitage.

Ces deux orientations d'aménagement et de programmation seront étudiées en détail plus loin dans ce rapport. Elles concernent la partie non urbanisée de la zone UD1 de La Gardi et de la zone AU2 de l'Ermitage. (Cf. définition d'une OAP en **annexe n° 15**)

## **LE ZONAGE :**

### Les changements de zonage :

La révision du PLU ne remet pas en cause les définitions des différentes zones du PLU précédent mais souhaite l'adapter aux besoins mis à jour depuis 4 ans et l'adapter aux risques inondation ou au PPRIF par les changements suivants :

- Création des zones NK et NKI par le biais d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Changement de AU à UE1 de la ZAC Burlière pour la distinguer des autres zones économiques

- Changement de zonage en UD2 pour la résidence Victoria dont la vocation n'est plus cohérente avec le précédent classement en zone UE précédent
- Changement d'UDei en UDe du fait d'un faible risque inondation révélé par les études.
- Redécoupage de l'ancien secteur UC2 pour une meilleure adéquation avec l'occupation des sols.
- Suppression de la zone AU1 (La Gardi) transférée en zone N2 en raison de l'objectif démographique qui rend inutile son maintien en zone AU.
- Suppression de la zone AU2 (La Gardi Sud) transférée en zone A du fait des caractéristiques agricoles encore présentes et de l'objectif démographique qui rend inutile son maintien en zone AU.
- Changement d'une parcelle d'A1 en N2 après décision de justice
- Agrandissement de la zone A1 (Mirador) enjeu de reconquête agricole
- Passage en zone A2 de secteurs de l'ancienne zone N1 pour des espaces agricoles cultivés.

#### Les zones urbaines :

Les zones UA à UD sont à vocation d'habitat ou à vocation mixte ; les zones UE ont une vocation économique, en continuité avec le PLU précédent avec une augmentation de superficie de 22.7 ha liée à l'intégration de la Burlière à la zone UE1.

Si le zonage UA et UB reste inchangé, la zone UC (et ses secteurs UC1, UC2 et UC3) a été délimitée pour en extraire 2 secteurs dédiés à l'activité économiques plus adéquatement situés en zone UE.

En zone UD, le secteur UDe voit sa superficie augmentée de 5.2 Ha par l'ajout du secteur Pragues après l'étude établissant un risque inondation plus faible.

En zone UE, le maintien de la Burlière en zone AUE n'ayant plus lieu d'être du fait de l'achèvement des réseaux, elle est classée en UE1.

Pour les justifications vues ci-dessus, la taille des zones AU est réduits de 39.2 Ha, passant de 54.8 à 15.6 Ha.

La zone AU2 de l'Ermitage a été délimitée pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble, sans modification de sa superficie. La zone AU2 de St-Martin dans un secteur stratégique en entrée de ville est en attente d'un projet d'ensemble et son urbanisation est prévue à long terme.

#### Les zones agricoles :

La zone A retrouve les deux secteurs du PLU précédent :

- A1 dans lequel sont admises (sous conditions) quelques constructions.
- A2 secteur à protéger pour ses enjeux paysagers et agricoles

#### Les zones naturelles :

La zone N1 reprend le zonage précédent en intégrant le zonage réservé au karting et a été délimitée pour ses enjeux forts en matière environnementale ou à cause des risques d'incendie de forêt.

- N1m : Domaine du moulin de l'Arc (Activité événementielles)
- N1h : hameaux de Kirbon et de Brest

La zone N2 : espaces naturels habités non reliés par les réseaux où des extensions sont admises par le code de l'urbanisme.

La zone NK et son secteur NK1 composent le STECAL créé vu l'existence du circuit de karting et sa possible extension. (Cf. définition du STECAL **annexe n° 16** du présent rapport)

#### Les justifications particulières :

- Les Espaces Boisés Classés : globalement situés au sud de la commune, leur superficie a diminué de 37 Ha suite à des déclassements justifiés pour des projets de reconquête agricole ou pour réduire la vulnérabilité au feu de forêt telle qu'elle est préconisée par le PPRI : déclassement autour d'habitations, création d'espaces réservés pour des citernes ou des voies DFCI.

- Les emplacements réservés : le PLU compte 73 emplacements réservés qui répondent à la traduction des orientations du PADD (création de voies, équipements scolaires, logements sociaux par exemple) ; la liste a été mise à jour en fonction de la prise en compte de nouveaux projets, pour appliquer les dispositions légales et du code de l'urbanisme ou pour rester en cohérence avec le PADD.

- Les changements de destination offertes par l'article L 151.1 du code de l'urbanisme, en cohérence avec le PADD parce qu'ils concernent des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou agricole ; six domaines sont concernés par ce changement de destination dans le but de « renforcer l'offre touristique » (Cf. PADD page 18 et 28).

Ces domaines s'ajoutent aux éléments du paysage végétal et paysager recensés lors des PLU précédents : alignements d'arbres, jardins, groupement boisé dans la ZAC R.Cassin.

#### **LE REGLEMENT :**

Philosophie du règlement : maintien des règles établies en 2013 en les actualisant afin de répondre aux objectifs définis et des modifications du code de l'urbanisme.

Le maintenant a été établi dans la forme prévu avant le décret 2015-1783 relatif à la modernisation du contenu des PLU, puisque la commune a pu bénéficier de ce choix, son projet de PLU datant de 2013. Trets a pu ainsi rédiger un document dans la lignée du PLU précédent.

Les modifications apportées concernent soit les dispositions générales soit les prescriptions propres à chaque zone et prennent en compte les changements au code de l'urbanisme déjà cités, l'étude menée sur l'inondabilité, une harmonisation des prescriptions, la mise en œuvre du PADD.

#### **E) ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS :**

##### **Rappel des objectifs du PLU :**

L'article L151.1.3 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre.

Il a été expliqué plus haut les principaux objectifs et orientations du PLU qui est une actualisation du plan précédent et sa mise en adéquation avec le projet communal revu et les documents supra communaux.

Rappelons que l'objectif de mettre en place un urbanisme moins consommateur d'espace se double d'un impératif de création de logements dont des logements sociaux.

#### **Incidences sur la consommation d'espace :**

Rappelons que l'objectif de mettre en place un urbanisme moins consommateur d'espace se double d'un impératif de création de logements dont des logements sociaux et de maîtriser la croissance démographique.

Le choix a donc été fait d'utiliser les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine en limitant la consommation d'espaces dans les zones naturelles ou agricoles. On a opté pour une réduction d'un tiers la consommation de ces espaces par rapport à la consommation des années 1998 à 2014.

#### **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :**

Bien que concernée par aucun site Natura 2000, des espaces naturels d'intérêt écologiques ou réservoirs de biodiversité sont présents sur la commune et une trame verte et bleue a été définie.

**Incidences du PADD :** Un des objectifs du PADD consiste à préserver la biodiversité, les continuités écologiques et la richesse des milieux naturels en maintenant la trame verte et bleue, en préservant les réservoirs de biodiversité identifiés.

#### **Incidences du zonage et du règlement :**

Le présent projet de révision du PLU comporte une réduction de la superficie des zones naturelles mais il s'agit d'un reclassement en zones A de parcelles cultivées.

Les éléments de zonage et de règlement concourent au respect de l'objectif du PADD visé ci-dessus par le recensement de jardins, la protection des milieux forestier set des EBC comme des berges de l'Arc et des berges des autres cours d'eau. La construction d'une micro station d'épuration limitant le rejet d'eaux usées dans les ruisseaux concourra également à cet objectif de même que la préservation et l'entretien des rives de l'Arc dans le secteur du karting.

Il a également été conservé l'essentiel des EBC visés au PLU précédent ; les seules modifications ont trait à des espaces de moindre intérêt paysager ou végétal qui ont laissé la place à une autre caractéristique paysagère locale : les vignes.

#### **INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU :**

**Incidences du PADD :** Les enjeux étaient de mettre en place des réseaux d'eau potable et d'assainissement adaptés, la préservation des cours d'eau et l'adéquation des ressources en eau avec les besoins.

Le PADD dans ses orientations 3 et 5 prend effectivement en compte ces objectifs de préservation de la ressource en eau par la préservation des milieux naturels dont les cours d'eau et par l'amélioration et le développement des réseaux.

**Incidences du zonage et du règlement :** comme il le sera étudié plus loin les prescriptions réglementaires précisent pour chaque zone son appartenance ou non au secteur apte à être équipé d'un assainissement non collectif et les obligations de raccordement qui en découlent, conformément au zonage d'assainissement en cours d'actualisation.

L'extension de la station d'épuration lui permettra de traiter les effluents générés par l'urbanisation nouvelle et des études sont en cours pour sécuriser l'approvisionnement de la commune.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'actualisation.

Le règlement précise pour chaque zone l'obligation d'un raccordement au réseau public ou éventuellement de la possibilité de captage privé en cas d'impossibilité de raccordement.

La mise en place projetée d'une station de potabilisation vient renforcer l'alimentation en eau potable de la zone NK.

Les mesures prises et déjà visées dans le corps du présent rapport démontrent l'impact positif sur la qualité des eaux.

## **INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI**

**Incidences du PADD :** Les enjeux sont de préserver le centre historique, les sites classés ou inscrits ainsi que les vues sur les grands paysages.

L'orientation 5 est dédiée à la réalisation de cet objectif.

**Incidences du zonage et du règlement :** différents articles du règlement précisent comment doivent être protégés ces éléments du patrimoine naturel ou architectural en prévoyant des percées sur ces paysages, en déplaçant les activités industrielles du secteur Cassin, en maîtrisant l'aménagement de la ZAC Burlière et en limitant les constructions en zone A2 et en mettant en œuvre des mesures de classement des espaces verts ou des bâtiments remarquables; de plus, le règlement de chaque zone comprend des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

## **INCIDENCES SUR LES SOLS, SOUS SOLS ET DECHETS :**

Le PADD ne traite pas des thématiques des sols ou sous sols pollués et des déchets tout en maintenant pour objectif la préservation du cadre de vie et d'éviter une exposition aux pollutions.

Aucun projet n'est situé à proximité d'un site potentiellement pollué ou polluant.

## **INCIDENCES SUR LES NUISANCES :**

**Incidences du PADD :** Des risques majeurs concernent la commune de Trets : feux de forêts, inondation, mouvements de terrains, séisme (faible), transport de matières dangereuses auxquels s'ajoutent les nuisances sonores causées par le réseau routier et le risque technologique lié au gazoduc et au pipeline qui traversent la commune.

Tous ces risques sont pris en compte par l'orientation 3 du PADD.

**Incidences du zonage et du règlement :** le risque inondation fait l'objet de l'annexe 1 du règlement.

L'ensemble du PLU est soumis aux Plan de Prévention Risque feux de Forêt, Mouvement de Terrains, Retrait Gonflement des Argiles qui sont systématiquement pris en compte lors d'une demande de permis de construire.

Le PLU ne prévoit aucune zone urbaine ou à urbaniser dans les secteurs à risque du gazoduc ou du pipeline.

Pour limiter les nuisances sonores à proximité des axes routiers, des prescriptions réglementaires limitent ou interdisent les implantations à proximité de ces voies et des installations tampons sont prévues aux abords de la voie ferrée.

## **INCIDENCES SUR L'AIR, L'ENERGIE ET LE CLIMAT :**

**Incidences du PADD :** l'enjeu principal est de limiter l'usage de la voiture individuelle principale source de consommation d'énergie et de pollution.

L'orientation<sup>3</sup> du PADD a pour but de mettre en place des alternatives à ce moyen de transport par le renforcement des transports en commun, l'augmentation de l'offre de parkings ou la création d'espaces de cheminements doux.

**Incidences du zonage et du règlement :** la création d'espaces réservés destinés à la mise en place ces liaisons douces (N° 102 et 104) ou du pôle multimodal (N° 55) ou d'espaces de stationnement ou parkings (N° 59, 62, 83, 88, 92 et 103)

### **E) LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS :**

L'article L 151.4 du code de l'urbanisme impose aux communes de procéder à l'analyse des résultats de l'application du plan, neuf ans après son approbation, après la dernière délibération portant révision complète ou ayant décidé de son maintien en vigueur

Les indicateurs retenus pour procéder à cette évaluation sont l'objet de la dernière partie de ce rapport de présentation ; ils sont basés en partie sur ceux retenus pour le SOT Pays d'Aix.

#### Commentaires du commissaire enquêteur sur l'ensemble du rapport de présentation :

*Ce document très complet présente d'une façon quasi exhaustive toutes les caractéristiques de la ville de Trets ; les nombreux schémas, graphiques et illustrations aident à la compréhension de l'établissement des différentes pièces du PLU et des justifications ayant amené les choix retenus.*

*Il expose et explique le choix d'une croissance démographique et d'une urbanisation modérées qui ont conduit à l'établissement de ce PADD ou de ces OAP ainsi que la traduction de ces objectifs dans le règlement, en cohérence avec les enjeux de pérennisation du secteur agricole, de la protection du patrimoine naturel ou historique et ce tout en tenant compte des textes extra communaux applicables à cette procédure (SCOT, SAGE, PPR ....)*

*Pour éviter des répétitions, les différents sujets traités par ce rapport de présentation seront étudiés plus en détail dans la partie du rapport d'enquête consacrée à l'analyse du règlement.*

## **II – 3 : ANALYSE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DURABLE (PADD)**

### **DEFINITION ET OBJET DU PADD :**

Pour définir précisément ce qu'est un PADD et son importance, il semble utile de citer in extenso l'Article L123-1-3 du code de l'urbanisme, à la date de l'arrêté du projet de révision : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »*

Basé sur le diagnostic territorial et la prise en compte des politiques supra communales il définit la politique d'aménagement et de développement durable de la commune pour les 10 prochaines années. Il est le cadre de la cohérence au sein du PLU entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage et le règlement.

Le PADD reposent sur 3 orientations elles mêmes articulées en 5 objectifs.

- Construire la ville de l'intérieur en maintenant l'habitat dans le tissu urbain existant et sa périphérie immédiate, sans consommer d'espaces supplémentaires
- S'appuyer sur les réseaux et équipements existants par l'accueil d'un pôle d'échanges garantissant l'amélioration des liaisons, la diversification des types de transport qui favorise la mobilité et qui permet l'accueil de commerces et activités tertiaires en plus de l'habitat.
- Préserver le cadre de vie par le respect de l'environnement et du caractère rural de la commune.

**ORIENTATION N° 1 :** Construire la ville sur la ville en maîtrisant l'urbanisation et en assurant un développement harmonieux de Trets.

- Objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation tout en améliorant le cadre de vie des habitants.

Les objectifs du PADD visent à améliorer la transition entre l'habitat et les activités commerciales, à prévoir l'évolution des quartiers existants dans des formes harmonieuses et en tenant compte de leur capacité d'équipement ou de desserte, à permettre d'agrandir les habitations existantes et à homogénéiser les formes urbaines dans le respect des espaces devant demeurer libres de toute construction.

Le présent PADD s'ajoute à la volonté d'affirmer les limites urbaines tout en permettant une évolution du bâti en quartier d'habitat diffus telle qu'elle apparaissait au PADD de 2013.

- Objectif n° 2 : Requalifier et densifier les zones urbaines pour répondre aux besoins de logements collectifs et composer un quartier durable.
- 

Le PADD précédent visait essentiellement le renouvellement urbain du quartier Besson. Il s'y ajoute un désir poursuivre la revalorisation du centre ville et de l'étendre par la création de la ZAC R-Cassin à vocation mixte qui augmentera l'offre en logements et de déplacer des activités économiques en lisière nord du centre ville vers la zone d'activité de la Bruilière agrandie.

- Objectif n° 3 : Répondre aux besoins futurs de la population et permettre une offre de logements diversifiés.



La principale évolution de ce projet consiste à améliorer l'offre de logements sociaux pour atteindre un minimum de 30% dans tous les programmes d'importance.

- Objectif n°4 : Prendre en compte les risques et assurer un développement urbain responsable.

Les études hydrauliques menées ayant fait apparaître qu'une grande partie du territoire communal était soumis au risque inondation, des dispositions particulières ont été prises en compte par l'annexe 1 du règlement.

*Commentaires du commissaire enquêteur : ces nouvelles actions du PADD confortent les précédentes concernant le développement harmonieux de la ville par une harmonisation maîtrisée disposant de dessertes, d'équipement et de réseaux adaptés à l'évolution de la population.*

*L'objectif 3 permettra de réduire mais de façon insuffisante le déficit en logements sociaux ; en effet, le taux de 7.48% de logements sociaux recensés en 2016 sur la commune est bien inférieur aux dispositions légales.*

*La prise en compte du risque inondation est concrétisée par l'article 9.5 du règlement ; elle vient s'ajouter aux dispositions prescrites par les Plans de Prévention des Risques (incendie de forêt, argile, carrières) qui s'imposent aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.*

**ORIENTATION N° 2** : Favoriser le développement économique et promouvoir une économie diversifiée

- Objectif n° 1 : renforcer le commerce de proximité.

L'objectif précédent de renforcement du commerce de proximité en centre-ville est conforté par la volonté de s'appuyer sur les entreprises artisanales existantes et par la création de la ZAC René Cassin comme facteur de développement de mixité fonctionnelle

- Objectif n° 2 : Diversifier l'offre économique sur la commune.

En promouvant le développement des communications numériques en plus du développement des structures touristiques.

- Objectif n°3 : Réorganiser et adapter le développement des zones d'activités commerciales.

Il s'agit de la poursuite du développement de la ZAC de La Burlière et de renforcer son accessibilité par l'amélioration du réseau viaire.

- Objectif n° 4 : Poursuivre le développement des communications numériques.

Il s'agit de fournir un accès en très haut débit aux zones d'activités économiques ou aux équipements publics ou collectifs et de favoriser la réalisation des équipements permettant d'améliorer l'offre aux particuliers en participant à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique. (Cf. **annexe n° 6**)

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : les moyens adaptés à la mise en œuvre de l'objectif 1 sont énoncés par le Chapitre 1 du règlement qui prévoit « une interdiction de destination des rez-de-chaussée sur des espaces affectés au commerce »*

*L'amélioration de l'accessibilité aux zones d'activité commerciales ou mixtes, proches du centre ville (ZAC René Cassin) et leur développement vont dans le sens du renforcement du commerce de proximité*

*La diversification de l'offre économique dans le secteur touristique passe de façon réglementaire par l'article A2 du règlement et l'annexe 2 de ce document qui identifie les bâtiments agricoles concernés par un changement de destination visant à développer une nouvelle catégorie de tourisme lié à l'activité agricole.*

*En outre, les dispositions applicables à la zone NK qui, en permettant une amélioration du fonctionnement du circuit de karting et de l'accueil, contribue à développer un équipement qui présente un attrait touristique non négligeable.*

*Le développement des communications numériques permet l'accès pour les entreprises et les particuliers à de nouvelles formes de communication et aux nouvelles technologies.*

*Note : un descriptif du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique figure en annexe 6 du présent rapport.*

**ORIENTATION N° 3 :** S'appuyer sur les réseaux et les équipements existants pour le développement de la ville de demain en les adaptant et en anticipant les besoins.

- Objectif n° 1 : Améliorer et développer les réseaux.

Alors que le précédent PADD visait à développer le réseau d'assainissement des eaux usées pour anticiper l'évolution démographique, le réseau d'eau potable est la préoccupation nouvelle du projet étudié ici.

- Objectif n° 2 : Intégrer les réseaux d'énergie et d'énergies renouvelables au développement de la ville.

Cet objectif vise à agir sur le bâti existant et sur les futures constructions pour permettre par exemple l'implantation de panneaux solaires ou de favoriser des habitations et des équipements plus économes en énergie.

- Objectif n° 3 : Créer de nouveaux équipements ;

Il s'agit d'adapter la capacité des équipements à la future population de la ville et d'anticiper par la réalisation d'un pôle d'échange multimodal dans la perspective de la réouverture de la voie ferrée.

- Objectif n° 4 : Créer une alternative à la voiture :

Sont projetés dans cette optique : l'amélioration des transports et des déplacements par un meilleur réseau viaire, un meilleur accès au centre-ville et en renforçant l'offre de stationnement. Mais il s'agit aussi de diminuer les obligations de déplacements, de développer des cheminements doux ou d'améliorer la place des deux roues et des piétons.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : le rapport de présentation indique (page 322) que le schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'actualisation.*

*Le règlement précise pour chacune des zones les modalités de raccordement au réseau ou les alternatives possibles par captage privé ou assainissement non collectif.*

*Certaines des perspectives d'amélioration des équipements sont envisagées à long terme telles que la construction d'un lycée ou la réouverture de la circulation ferroviaire. Certains points de l'objectif 4 pourraient avoir un effet inverse à celui espéré car il n'est pas certain que disposant d'un accès facilité aux commerces de centre-ville et des possibilités de parking plus grandes, les usagers pourraient être tentés d'utiliser encore plus leur véhicule.*

**ORIENTATION N° 4 :** Maintenir et préserver des espaces agricoles de qualité.

- Objectif n° 1 : Préserver les espaces agricoles en limitant l'extension urbaine.

En maintenant les zones agricoles réservées au PLU et en prenant en compte la valeur agronomique des sols.

- Objectif n° 2 : Préserver les terrains cultivés dans les zones d'habitat et à proximité des zones urbaines.

Le maintien de ces zones agricoles est considéré comme le moyen d'intégrer de nouvelles cultures sans nuire aux projets du quartier Bresson ou de la zone de La Burlière.

- Objectif n° 3 : Préserver les bâtiments remarquables en zone agricole.

L'objectif est le maintien de préserver le noyau bâti du Hameau de Kirbon dans un environnement agricole.

- Objectif n° 4 : Améliorer la qualité de vie des habitants des zones agricoles.

En autorisant seulement une extension des habitations, sans que la surface de plancher maximale ne puisse être dépassée.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : La Chambre d'Agriculture accorde un avis favorable au projet en considérant qu'il « préserve globalement les espaces naturels et agricoles »*

*L'occupation des sols précisée par le règlement de la zone A limite effectivement l'extension des habitations existantes ce qui permet de conserver le caractère agricole, sans nuire à l'amélioration des conditions de logement éventuellement souhaitée par les habitants de la zone, sans permettre une extension de l'urbanisation.*

*Le déficit d'équipement interdit toute implantation nouvelle dans la zone N1h du hameau de Kirbon (Cf. chapitre 2 du règlement, vocation de la zone)*

*La possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles remarquables recensés participe en outre à la diversification de l'offre économique envisagée par l'objectif 2 de l'orientation n° 2.*

**ORIENTATION N° 5 :** Préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et le patrimoine local.

- Objectif n° 1 : Réaliser un projet urbain qui préserve les espaces naturels et forestiers.

Aucune innovation ne vient s'ajouter au PADD de 2013 qui affirmait le maintien des forêts en espaces inconstructibles, qui conservait les E.B.C et le respect des périmètres de protection des espaces naturels.

- Objectif n° 2 : Préserver les espaces agricoles et naturels.

Aucune innovation ne vient s'ajouter au PADD de 2013 qui affirmait la réduction de l'étalement urbain sur les terres agricoles et augmentait même la surface de ces dernières par le déclassement de certaines parcelles en zone naturelle.

- Objectif n° 3 : Préserver et mettre en valeur la végétation, les paysages et les perspectives.

Ce qui sera mis en œuvre par une amélioration de la séquence paysagère de la RD6 dans sa partie urbaine, la prise en compte des points de vue sur les massifs, bénéficier de la traversée de la commune par l'Arc pour créer des corridors écologiques et éviter toute pollution visuelle.

- Objectif n° 4 : Préserver les continuités écologiques, la biodiversité, la richesse des milieux naturels.

Il s'agit de maintenir les trames verte et bleue de l'Arc et ses affluents, de prendre en compte les corridors inter-massifs et de préserver la continuité écologique par la conservation des parcs ou jardins qui sont les poumons verts de la ville.

- Objectif n° 4 Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la commune.

Pour concourir à la réussite de cet objectif, il est question de valoriser le patrimoine historique, architectural et paysager de Trets en centre-ville comme à l'extérieur et de favoriser sa découverte.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : le règlement des zones N et A, comme le Règlement Local de Publicité (Cf. annexe 5.16 du dossier) ou le recensement des bâtiments agricoles remarquables et la possibilité qu'il y a de changer leur destination contribuent à la réalisation de cette orientation.*

## **II – 4 : ANALYSE DES OPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Définition des OAP :** les articles L 151-6 et L 151.7 du code de l'urbanisme qu'elles « comprennent, en cohérence avec le PADD des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ces mêmes articles précisent les domaines pour lesquelles elles peuvent être prises ; il s'agit, entre autres :

- De permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'une partie des opérations concerne la réalisation de commerces
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation
- Porter sur des quartiers à mettre en valeur ... ou aménager
- Prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les caractéristiques des voies et espaces publics
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte et dans lesquelles s'appliquent les dispositions des articles L 151.35 et L 151.36 relatifs au plafonnement des places de stationnement en relation avec la proximité des transports publics.

## **O.A.P n° 1 : LA GARDI :**

Cette OAP concerne celle réalisée dans le cadre de la modification n° 2 du PLU et son extension à l'ouest du chemin des Seignieres ; elle s'étend sur 4.3 ha.

### **Caractéristiques du périmètre de cette OAP :**

- Bonne accessibilité et proximité du centre ville et de la RD 6
- Proximité d'équipements d'enseignement, de commerces et de services et d'un complexe sportif aptes à satisfaire les besoins des futurs habitants.
- Pas d'enjeu particulier relatif à l'environnement
- Le secteur est entouré à l'ouest et au sud-ouest par des lotissements et à l'est par de l'habitat individuel moins dense de transition entre les zones urbaines et les zones naturelles le tout de type rez-de-chaussée ou R+1 soumis au règlement de la zone UD.
- Risque inondation nul à modéré
- Vue sur le grand paysage de la Ste-Victoire
- Absence de parc de stationnement
- Réseaux ne permettant pas une forte densité
- Absence de voie structurante au Nord, présence de voies à aménager
- Espace naturel ou agricole résiduel
- Urbanisation limitée au nord par la présence de la voie ferrée

### **Projets sur l'OAP :**

- Aménagement des voies : élargissement, création de trottoir et voies cyclables, maintenir ou renforcer la présence d'arbres
- Créer une voie inter quartiers entre le Rond Point de Provence et le chemin de la Carraire des Seignieres créant une possibilité de connexions aux lotissements existants et à un accès à la RD 6 sous la voie ferrée
- Créer des voies de desserte locale au nord et au sud ainsi qu'un parking
- Aménager des bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales
- Développer un habitat de type semi-collectif en R+1 (14 logements dont 9 logements sociaux) et de type individuel ou individuel groupé en R+1 (17 logements et/ou villas dont 11 logements sociaux) soit 31 logements dont 7 logements locatifs sociaux en PLAI et 13 en PLUS.\*
- Préserver la trame verte le long de la voie ferrée et du ruisseau

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : soumis aux prescriptions de la zone UD1, le développement d'un habitat semi collectif ou individuel reflète la cohérence d'ensemble avec le bâti existant tout en créant une transition entre les secteurs urbanisés et ceux qui ont un habitat plus diffus. L'OAP tient compte des contraintes liées à l'état ou la capacité des réseaux et des équipements ainsi qu'à la protection de l'environnement ou au risque même minime d'inondation. Elle pallie également le manque de places de stationnement et de voies de desserte interne ou vers l'extérieur du périmètre même si une liaison vers la RD6 passant sous la voie ferrée peut soulever des problèmes d'ordre technique ; de plus si cette liaison était réalisée, elle pourrait provoquer une augmentation de la circulation routière par un afflux de véhicules en provenance de cette artère, principale voie d'accès à la ville de Trets. On verra dans l'analyse des observations du public que les emplacements réservés dans le cadre de cette OAP suscitent de nombreuses réactions défavorables.*

*\*Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.*

*\*Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnelles.*

## **OAP n° 2 : L'ERMITAGE**

Elle concerne 3 Ha située dans l'enveloppe urbaine entre le centre-ville et le quartier St-Jean limités par les Chemins de St-Jean, de l'Ermitage et l'avenue Sant Aloï.

### **Caractéristiques du périmètre de l'OAP :**

- Proximité du centre-ville, de la RD6 et de la future gare multimodale
- Proximité d'établissements d'enseignement, d'équipements sportifs et du futur lycée
- Proximité des commerces et services du centre-ville et de la ZAC La Burlière
- Un habitat de type individuel ou semi collectif.
- Vue sur les paysages de la Ste Victoire, des Monts Olympe et Auréliens
- Pas d'enjeu agricole
- Mais des déplacements rendus complexes par des voies étroites et une voie structurant sans trottoir.

### **Projet sur l'OAP :**

- Création de 2 voies de desserte avec trottoirs, stationnement et plantations
- Création d'une voie nouvelle connectée à l'avenue Sant Eloï
- Aménagement du chemin Sud/ouest en connexion avec la future desserte nord/sud
- Développer un habitat de type semi collectif en R+1 de 10 logements maximum et un habitat individuel en R+1 de 10 à 15 logements, 30% de ces logements étant réservé à du logement social
- Préserver ou créer les plantations d'arbres, ménager des vues sur le grand paysage par une orientation est-ouest des constructions.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur : La consultation d'une carte de la commune ou de la photo aérienne (figure 8 de la pièce 3 du dossier) permet de se rendre compte de l'existence de cette « dent creuse » à 1500 m du centre ville.*

*Le projet est en cohérence avec le principe de « construire la ville sur la ville » énoncé dans le PADD et le PLU ; il pallie la faiblesse des réseaux viaires et œuvre pour la protection de l'environnement et des sites paysagers.*

*Toutefois, le schéma d'implantation (figure 12 de la pièce 3 du dossier) révèle une inégalité dans la répartition des implantations projetées qui sont majoritairement situées dans la partie nord du périmètre.*

*Les 2 OAP contribuent au développement de la mixité sociale puisque c'est la construction de 26 à 28 logements sociaux qui est projetée, répondant aux enjeux et objectifs du PADD.*

*Toutefois, des objections, étudiées plus loin, sont émises de la part de la DTM comme de celle d'administrés.*

## **II – 5 : ANALYSE DU REGLEMENT :**

Le sous-dossier intitulé « règlement écrit et graphique » comprend trois parties qui seront étudiées dans l'ordre suivant :

- Le règlement écrit présenté sous forme des tableaux des pages suivantes
- Le règlement graphique
- La liste des emplacements réservés

| ZONES URBAINES  |  |   |
|---|--|---|
| ZONE  | CARACTERISTIQUES   | DISPOSITIONS SPECIFIQUES  |
| UA  | <p>CENTRE ANCIEN</p> <p>HABITAT ANCIEN</p> <p>ET ACTIVITES COMMERCIALES,<br/>ARTISANALES OU DE SERVICE</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Secteur de réhabilitation et de requalification urbaine</li> <li>· Pour toute construction égale ou &gt; 500 m<sup>2</sup> : logements sociaux ou à cout maîtrisé</li> <li>· Changement de destination des rez-de-chaussée interdit sur les espaces destinés au commerce</li> <li>· Autres occupations des sols admise sous condition : continuité du bâti, rénovation d'un îlot, entrepôt égal ou &gt; 150 m<sup>2</sup> de plancher, ICPE sauf si nuisance, les installations nécessaires à leur fonctionnement</li> <li>· Réalisation en souterrain des branchements aux lignes et réseaux Mise en place de fourreaux adaptés au raccordement des réseaux y compris ceux destinés à l'internet haut et très haut débit.</li> <li>· Implantation à l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies, prescriptions d'implantation par rapport aux limites séparatives</li> <li>· Retrait des constructions retrait par rapport aux berges de ruisseaux : 10 m, retrait des clôtures 4m</li> <li>· Hauteur limitée à celle des immeubles voisins sis en continuité ; dans le cadre d'une rénovation : H &lt; 9 m</li> <li>· Prescriptions s'appliquant aux façades, ouvertures, volets, enduits, toits, clôtures...</li> <li>· Prescriptions relatives au stationnement : nombre de places, taille des emplacements</li> <li>· Respect des prescriptions concernant le risque inondation (Annexe 1 du règlement)</li> <li>· Protection des espaces paysagers à protéger</li> </ul> |
| <p><i>Commentaires du commissaire enquêteur : les dispositions réglementaires spécifiques à cette zone ont vocation à en protéger le caractère en empêchant toute implantation, construction ou réalisations qui nuiraient à l'harmonie de l'ensemble et à son aspect « historique »</i></p> <p><i>La prescription d'une place de stationnement par logement construit semble insuffisante sachant, qu'en 2008, 49,1% des ménages possédaient au moins 2 voitures, soit une augmentation de 2.8% entre 2008 et 2013 (Rapport de présentation page 72)</i></p> <p><i>La prescription(Art UA4) relative à la mise en place d'infrastructures destinées aux communications électroniques à haut et Les prescriptions des chapitres 1 et 2 : « caractère et vocation de la zone » traduisent pour ces 2 zones la politique municipale de développer la mixité sociale très haut débit correspond à la réalisation de l'objectif n° 4 du PADD : « poursuivre le développement des communications numériques ».</i></p> |  |   |



| ZONE   | CARACTERISTIQUES  | DISPOSITIONS SPECIFIQUES   |
|--|---|--|
| UB   | <p style="text-align: center;">AGGLOMERATION CONTINUE<br/>AUX ABORDS DU CENTRE ANCIEN</p> <p style="text-align: center;">HABITAT ESSENTIELLEMENT<br/>ET ACTIVITES COMPLEMENTAIRES</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Secteur de réhabilitation et de requalification urbaine</li> <li>· Pour toute construction égale ou &gt; 500 m<sup>2</sup> : logements sociaux ou à cout maîtrisé</li> <li>· Changement de destination des rez-de-chaussée interdit sur les espaces destinés au commerce</li> <li>· Certaines occupations des sols admises sous condition : entrepôt à surface égale ou &lt;200 m<sup>2</sup>, ICPE si ni risque ni nuisances, installations nécessaires à leur fonctionnement</li> <li>· Respect des prescriptions concernant le risque inondation (Annexe 1 du règlement)</li> <li>· Réalisation en souterrain des branchements aux lignes et réseaux</li> <li>· Mise en place de fourreaux adaptés au raccordement des réseaux y compris ceux destinés à l'internet haut et très haut débit.</li> <li>· Implantation à l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies avec la possibilité d'un recul de 4 m pour leurs extensions</li> <li>· Retrait des constructions retrait par rapport aux ruisseaux: 10 m, retrait des clôtures 4m ; prescriptions d'implantation par rapport aux limites séparatives</li> <li>· Hauteur maximale autorisée : 9 m</li> <li>· Prescriptions s'appliquant aux façades, ouvertures, volets, enduits, toits, clôtures...</li> <li>· Prescriptions relatives au stationnement selon la vocation. Il est prévu 1 place par logement, 50% des places en souterrain pour les opérations &gt; 10 logements. Plantation d'un arbre à haute tige pour 2 emplacements</li> <li>· Prescriptions relatives à la protection des arbres existants ou à leur remplacement, aménagement d'espaces verts dans les espaces non bâtis</li> <li>· Respect des prescriptions concernant le risque inondation (Annexe 1 du règlement)</li> </ul> |
| <p><i>Commentaires du commissaire enquêteur : Les différences essentielles entre les zones UA et UB tiennent au caractère plus récent de l'habitat de cette dernière qui entraîne des restrictions moindres en ce qui concerne l'aspect extérieur.</i></p> <p><i>La prescription(Art UB4) relative à la mise en place d'infrastructures destinées aux communications électroniques à haut et très haut débit correspond à la réalisation de l'objectif n° 4 du PADD : « poursuivre le développement des communications numériques ».</i></p> <p><i>Les prescriptions des chapitres 1 et 2 : « caractère et vocation de la zone » traduisent pour ces 2 zones la prise en compte de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme sur la mixité sociale.</i></p> |   |  |

| ZONE | CARACTERISTIQUES  | DISPOSITIONS SPECIFIQUES  |
|------|---|---|
| UC   | <p>EXTENSIONS PERIPHERIQUES<br/>DE DENSITE MOYENNE</p> <p>HABITAT ESSENTIELLEMENT</p> <p>ET ACTIVITES COMMERCIALES,<br/>ARTISANALES, DE SERVICE<br/>COMPLEMENTAIRES</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>3 SECTEURS</u> : UC1 : hauteur &lt; 7 m<br/>UC2 : hauteur &lt; 10 m<br/>UC3 : correspond à la ZAC René Cassin. La hauteur maximale est mesurée en niveaux habitables (R+3) sans être supérieure à 16 m</li> <li>· <u>UC1 et UC2</u> : <b>Occupation des sols</b> admises par des constructions essentiellement à vocation d'habitat si non interdites à l'article 1, avec conditions pour certaines d'entre elles. ICPE sans risque et sans nuisances inacceptables. <ul style="list-style-type: none"> <li>· Surface totale de vente pour celles à vocation commerciale &lt; 100 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>· <u>UC3</u> : <b>constructions autorisées</b> au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la ZAC dans le respect des préconisations du SAGE. <ul style="list-style-type: none"> <li>· Surface totale de vente pour celles à vocation commerciale &lt; 150 m<sup>2</sup></li> <li>ICPE si peu nuisant et sans nuisances inacceptables pour le voisinage.</li> <li>Prise de mesure pour réduire les nuisances.</li> </ul> </li> <li>· <u>UC1 et UC2</u> : <b>Accès</b> aménagés en fonction de l'importance de la circulation et des nécessités d'accès aux engins sécurité. <ul style="list-style-type: none"> <li>· Un seul accès par propriété et pas sur les voies départementales si possible.</li> <li>· Entrée de la propriété en retrait de 5 m de la VP.</li> </ul> </li> <li>- <u>UC3</u> : <b>Accès</b> : ceux qui seront prévus par la ZAC de manière à occasionner le moins de gêne possible à la circulation publique. <ul style="list-style-type: none"> <li>· Terrain enclavé non constructible sauf à justifier d'une servitude de passage</li> <li>· Voies et passages adaptés à la circulation des véhicules de secours, de collectes d'ordures ménagères etc. ...</li> </ul> </li> <li>· <u>UC1 et UC2</u> : <b>Raccordement</b> au réseau de distribution d'eau potable et à celui d'assainissement. Garantir l'écoulement normal des eaux pluviales.</li> <li>· <u>UC3</u> : <b>Raccordement</b> à un réseau d'eau potable public compatible avec la mise en place du réseau de lutte contre l'incendie. <ul style="list-style-type: none"> <li>· Séparation des eaux usées des eaux dites claires (pluviales, vidange de piscine ...)</li> </ul> </li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Respect des prescriptions du SAGE</li> <li>· Constructions autorisées en fonction de la capacité de la station d'épuration ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements publics d'assainissement.</li> <li>· <u>UC1 et UC2</u> : <b>Réseaux d'énergie ou téléphone</b> enterrés sauf si impossibilité technique</li> <li>· <u>UC3</u> : <b>Réseaux</b> sont enterrés. Prévoir l'aménagement de gaines lors de la construction. Possibilité d'accès au réseau de distribution du gaz.</li> <li>· <u>UC3</u> : <b>Les ordures ménagères</b> font l'objet d'une prescription spéciale.</li> </ul> <p><u>UC1 et UC2</u> : Réglementation différente de celle d'<u>UC3</u> concernant les <b>limites séparatives</b> entre les constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>et UC2</u> : <b>L'aspect général</b> fait l'objet de prescriptions concernant les enduits, les toitures, les clôtures</li> <li>· <u>UC3</u> : <b>L'aspect extérieur</b> fait l'objet de prescriptions spéciales empêchant que les constructions nuisent au caractère ou à l'intérêt architectural ou paysager des lieux avoisinants. L'implantation de cellules photovoltaïques est possible sous condition.</li> <li>· <u>UC1 et UC2</u> : <b>Le stationnement</b> est réglementé à 2 places et 1 place visiteur par logement, à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau ou de surface de vente ainsi que des prescriptions particulières pour les implantations à vocation artisanale, hôtelière ou d'hébergement ainsi que pour les équipements.</li> <li>· <u>UC3</u> : <b>Le stationnement</b> fait l'objet de prescriptions différentes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 place /50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement (minimum 1 place) ou 60 m<sup>2</sup> de SDP de bureau</li> <li>○ En fonction des besoins des équipements.</li> </ul> </li> <li>· <u>UC1 et UC2</u> : <b>Emprise au sol</b> : 50% de la surface totale du terrain</li> <li>· <u>UC3</u> : <b>Emprise au sol</b> non réglementée</li> </ul> |
| <p><i>Commentaires du commissaire enquêteur : L'article UC-2 est trop imprécis quant au caractère « inacceptable » des nuisances, sur ce que peut être un établissement « peu » nuisant et sur les mesures relatives à la réduction des nuisances.<br/>Il en est de même pour l'article UC-7 relatif aux implantations « en » ou « sur » les limites séparatives.</i></p> |  |   |
|   |  |   |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>UD</b></p> | <p style="text-align: center;">EXTENSIONS PERIPHERIQUES<br/>DE DENSITE MOYENNE</p> <p style="text-align: center;">HABITAT ESSENTIELLEMENT</p> <p style="text-align: center;">ET ACTIVITES COMMERCIALES,<br/>ARTISANALES, DE SERVICE<br/>COMPLEMENTAIRES</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>3 secteurs</b> : UD1 : extensions périphériques de densité moyenne. Hauteur maxi 7 m<br/>UD2 : Résidence Victoria. Hauteur maxi : sans objet.<br/>UD3 : Réservé à l'accueil d'équipements publics. Hauteur maxi 7 m.</li> <li>· Une partie correspond à l'OAP 1 : La Gardi</li> <li>· <u>UD et UD1</u> : <b>Occupation du sol</b> pour des constructions essentiellement à vocation d'habitat, à vocation d'activités commerciales ou artisanales si surface de plancher égale ou &lt;100 m<sup>2</sup>, ou &lt; 200m<sup>2</sup> s'il s'agit d'entrepôt</li> <li>· <u>UD2</u> : <b>Occupation des sols</b> admise pour des installations, ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics</li> <li>· <u>UDe</u> : <b>Occupation des sols</b> admise pour des installations, ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et des logements de fonction</li> <li>· <u>UD1, UD2 et UDe</u> : <b>Accès</b> aménagés en fonction de l'importance de la circulation et des nécessités d'accès aux engins sécurité. <ul style="list-style-type: none"> <li>· Un seul accès par propriété et pas sur les voies départementales si possible.</li> <li>· Entrée de la propriété en retrait de 5 m de la VP.</li> </ul> </li> <li>· <u>UD1, UD2 et UDe</u> : <b>Raccordement</b> au réseau de distribution d'eau potable et à celui d'assainissement. Garantir l'écoulement normal des eaux pluviales.</li> <li>· <u>UD1, UD2 et UDe</u> : <b>Réseaux d'énergie ou téléphone</b> enterrés sauf si impossibilité technique</li> <li>· <u>UD1, UD2 et UDe</u> : <b>Implantation</b> des constructions avec un retrait de 4 m des VP</li> <li>· <u>UD1 couvert par l'OAP1</u> : <b>Implantation</b> avec un retrait de 5 m des VP et de 10 m de la voie ferrée sauf les équipements publics pour lesquels cet alignement est réduit à 4m<br/>Implantation au minimum à 4 m des limites séparatives ou avec un recul minimal de 5 m ou de la moitié de la hauteur sauf pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 4 m.<br/>Distance entre 2 bâtiments d'une même propriété égale à 1,5 H<br/><b>Emprise au sol</b> : 25 %</li> <li>· <u>UD1, UD2 et UDe</u> : <b>L'aspect extérieur</b> fait l'objet de prescriptions spéciales empêchant que les constructions nuisent au caractère ou à l'intérêt architectural ou paysager des lieux avoisinants.</li> </ul> |
|--|---|---|

| ZONE  | CARACTERISTIQUES   | DISPOSITIONS SPECIFIQUES   |
|---|--|--|
| UD  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>Toute la zone UD</u> : <b>Le stationnement</b> fait l'objet d'une réglementation spécifique selon la vocation des constructions.</li> <li>· <u>Dans la zone UD1 couverte par l'OAP</u> : <b>Le tiers du stationnement</b> doit être réalisé dans le corps des bâtiments.</li> <li>· <u>Dans la zone UD1 couverte par l'OAP</u> : <b>Les espaces verts</b> doivent couvrir 50% de la superficie de la parcelle, avec des aménagements paysagers et des arbres de haute tige.</li> </ul>   |
| <i>Commentaire du commissaire enquêteur : La rédaction de l'article UD 7 ne définit pas précisément si ces prescriptions s'appliquent uniquement au périmètre de l'OAP ou à toute la zone UD.</i> |  |  |
| UE  | <p style="text-align: center;">ESPACES SPECIFIQUES<br/>AUX ACTIVITES ECONOMIQUES</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Un secteur UE1 : ZAC de la Burlière</li> <li>· <u>Toute la zone</u> : <b>constructions</b> à usage d'activités diverses, équipements publics ou collectifs et celles nécessaires à leur fonctionnement, établissements classés soumis à déclaration non nuisant, stations service,</li> <li>· <u>UE1</u> : <b>constructions interdites</b> : ICPE objet d'un PPR ou soumises à déclaration, <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Celles abritant des établissements aux activités considérées comme dangereuses</li> <li>○ Abris précaires, campings, caravanings sauf pour les travaux de constructions</li> <li>○ Carrières, dépôts, décharges,</li> <li>○ Forages particuliers</li> <li>○ Constructions ou installations agricoles nouvelles</li> </ul> </li> <li>· <u>UE1</u> : <b>constructions admises</b> : celles à usage industriel compatibles avec celles implantées <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les ICPE non soumis à conditions sous réserves relatives à la protection de l'environnement et aux nuisances</li> <li>○ Les logements utiles à la surveillance et au gardiennage &lt;60 m<sup>2</sup></li> <li>○ Les entrepôts utiles à l'activité</li> <li>○ Les exhaussements, affouillements, terrassements nécessaires à la réalisation des occupations, d'une hauteur &lt;2m et sous conditions d'évacuation des déblais</li> </ul> </li> </ul> |
|   |  |  |

| ZONE      | CARACTERISTIQUES | DISPOSITIONS SPECIFIQUES  |
|-----------|------------------|---|
| <b>UE</b> |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Zone UE : les accès et les voies publiques ou privées :</b> adaptés à la circulation générale et aux besoins des services de secours et de sécurité. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un seul accès par propriété, avec retrait de 5 m de la voie</li> </ul> </li> <li>· <b>UE1 : Les accès</b> doivent être adaptés aux besoins de l'opération et présenter toutes les garanties de sécurité <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un seul accès sauf pour les lots &gt; 4000 m<sup>2</sup> ou ceux ayant 2 façades sur la voie publique</li> <li>○ Voies privées adaptées à la circulation des véhicules incendie et adaptées aux usages de l'activité ;</li> </ul> </li> <li>· <b>Zone UE : Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Raccordement au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement</li> <li>○ Garantir l'écoulement des eaux pluviales</li> <li>○ Réseaux d'énergie ou téléphone enterrés sauf si impossibilité technique<br/>Prévoir l'aménagement de gaines lors de la construction y compris pour internet haut et très haut débit</li> <li>○ Prise en compte du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie</li> </ul> </li> <li>· <b>UE1 : Réseaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Alimentation en eau potable par le réseau public par une canalisation de caractéristiques suffisantes.</li> <li>○ Rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement public</li> <li>○ Dispositions particulières pour les eaux de refroidissement.</li> <li>○ Réalisation d'aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales</li> <li>○ Surface imperméabilisée &lt; 80% de la surface des lots</li> <li>○ Parcelle &gt; 2300 m<sup>2</sup> équipée d'un système de rétention individuel. Les bassins de rétention soumis aux prescriptions de la Loi sur L'Eau</li> <li>○ Prise en compte du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie</li> </ul> </li> <li>○ Réseaux d'énergie ou téléphone enterrés sauf si impossibilité technique</li> </ul> |

|           |  |   |
|-----------|--|---|
|           |  | <p>Prévoir l'aménagement de gaines lors de la construction y compris pour internet haut et très haut débit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Installation d'éclairage extérieur diffusant la lumière vers le sol</li> </ul>  |
| <b>UE</b> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Zone UE : Implantation</b> des bâtiments avec un retrait de 5 m de la VP et de 10 m de la voie ferrée sauf pour les équipements publics (4m)</li> <li>· <b>UE 1 : Implantation des façades</b> avec un recul minimum de 5 m. Implantation des portails soit à l'alignement soit avec un recul. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prescriptions différentes pour les services publics, sous conditions</li> </ul> </li> <li>· <b>Zone UE : Implantations par rapport aux limites séparatives</b> : retrait minimum de 4 m ou en limite si hauteur au faîtage &lt; 4 m, retrait de 10 m des ruisseaux.</li> <li>· <b>UE 1 : Implantation</b> à 5 m minimum de la limite séparative a plus proche de tout point d'un bâtiment</li> </ul>  |
|           |  | <p>Exception : pour des raisons d'impératif technique, les bâtiments peuvent être construits en limites séparatives sous réserve de répondre à des conditions de sécurité incendie et d'écoulement des eaux, de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions du lot voisin</p> <p><b>La distance entre constructions non contigües</b>, sur un même lot égale à ( m minimum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zone UE : Emprise au sol</b> maximum &lt; 50 % de la surface de la parcelle</li> <li>- <b>UE 1 : L'emprise au sol</b> ne s'applique pas aux installations techniques et aux équipements nécessaires à l'équipement de la ZAC ; elle doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface totale du terrain, extensions comprises <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ensemble des surface imperméabilisées &lt; 80% de la parcelle</li> </ul> </li> <li>- <b>Zone UE et UE 1 : Hauteur maximale</b> égale ou &lt; 12 m sauf pour des dispositifs de production d'énergie naturelle ou elle est admise jusqu'à 15 m</li> <li>- <b>Zone UE et UE 1 : L'aspect extérieur</b> fait l'objet de prescriptions concernant les clôtures, crépis, toitures, habillage des appareils de climatisation ou groupes électrogènes</li> <li>- <b>UE 1 : L'aspect des constructions</b> doit être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage, les façades traitées e manière sobre</li> <li>- <b>UE1 : Aires de stockage</b> invisibles depuis le domaine public</li> <li>-</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>UE</b>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>UE1 : Aires de stockage</b> invisibles depuis le domaine public<br/> <b>Les Déchets</b> ne devront pas être sur le domaine public. Espaces d'accueil des conteneurs intégrés dans les clôtures (inférieures à une hauteur de 1.90 m), équipés de point d'eau et de système de traitement des lixiviats<br/> <b>Les clôtures</b> en harmonie avec le bâti existant et l'environnement et ne pas créer de gêne pour la circulation ; elles font l'objet de prescription particulières selon leur emplacement<br/> <b>Les ouvrages annexes</b> ne doivent pas nuire à l'ensemble du site<br/> <b>Les enseignes</b> ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti<br/> <b>Le demi-tour des véhicules</b> doit pouvoir se faire dans la parcelle</li> <li>· <b>Zone UE : Stationnement</b> en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ; espaces réservés pour les camions et véhicules utilitaires<br/> <b>La superficie et le nombre d'emplacement de stationnement</b> est prescrit différemment selon la vocation de l'implantation et en zone UE ou en UE 1</li> <li>- <b>Zone UE : Un arbre de haute tige</b> pour 2 places de stationnement ; surfaces plantées en pleine terre au minimum de 20% de la superficie totale</li> </ul> <p><b>UE 1 : Les espaces verts</b> en pleine terre, non imperméabilisés au moins 20 % de la surface totale, espacements libres végétalisés, en plus il devra y avoir 1 arbre pour 4 places de stationnement, un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts, installations nuisibles et dépôts entourés de plantation d'arbustes persistants.</p> |
| <p><i>Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le règlement prend en compte la spécificité de toute la zone UE et en particulier du secteur UE1 ainsi que la protection de l'environnement, des sites ou paysages avoisinants et prescrit une certaine harmonie d'ensemble des futures implantations.</i></p> <p><i>Une autre rédaction de l'article UE-5 concernant les portails en UE1 devrait permettre une meilleure compréhension de la prescription.</i></p> <p><i>Note : les lixiviats (Cf. page 72) sont les liquides produits sous l'action conjuguée de l'eau de pluie et de la fermentation des déchets.</i></p> <p><i>Un acrotère (Cf. page 73) est un muret masquant.</i></p> |  |   |



| ZONES A URBANISER |  |   |
|-------------------|--|---|
| ZONE              | CARACTERISTIQUES   | DISPOSITIONS SPECIFIQUES  |
| AU2               | <p>SECTEURS DE DEVELOPPEMENT<br/>DE LA COMMUNE<br/>ET<br/>EXTENSION DU CENTRE URBAIN</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux zones AU 2 : <b>AU 2 de l'Ermitage</b><br/><b>AU 2 de St-Martin</b></li> <li>- Ces deux zones sont soumises au respect de l'OAP n° 2</li> <li>- <b>Constructions autorisées :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les extensions des bâtiments existants dont la SDP est égale ou &gt; 70 m<sup>2</sup> et si la surface totale de l'habitation soumise à assainissement ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup></li> <li>o Les annexes dont la SDP ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et située à 30 m de l'habitation existante</li> <li>o Les piscines d'une superficie de bassin pas &gt; 60 m<sup>2</sup> et autres équipements de loisirs à moins de 30 m de l'habitation existante</li> <li>o Les ouvrages et installations liées et nécessaires au fonctionnement des services publics</li> </ul> </li> <li>- <b>Les accès et les dessertes :</b> aménagés en fonction de l'importance de la circulation et satisfaire aux exigences d'accès des véhicules de secours <ul style="list-style-type: none"> <li>o Entrée des propriétés avec un retrait de 5 m par rapport aux voies</li> <li>o Un seul accès sur les voies départementales si aucune autre possibilité</li> </ul> </li> <li>- <b>Eau potable :</b> Captage privé autorisé s'il n'existe pas de raccordement au réseau de distribution et dans l'attente de la réalisation de celui-ci.</li> <li>- <b>Assainissement :</b> Raccordement au réseau public obligatoire. En son absence, autorisation d'un dispositif d'assainissement non collectif uniquement pour les extensions et dans l'attente de sa réalisation</li> <li>- <b>Les eaux pluviales</b> doivent pouvoir s'écouler normalement soit par le réseau d'évacuation soit par les aménagements nécessaires à leur libre écoulement vers les récepteurs publics.</li> <li>- <b>Electricité – Téléphone – Télécommunications :</b> prescriptions similaires à celles des zones urbanisées.</li> <li>- <b>Implantation par rapport aux voies :</b> retrait minimum de 10 m</li> <li>- <b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> retrait de 4 m minimum sauf si la hauteur de faitage est inférieure à 4m. Sur une même propriété la distance entre</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p>les constructions est de 4 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Emprise au sol</b> : 2.5 % de la surface totale du terrain</li> <li>- <b>Hauteur maximale</b> : limitée à 7 m</li> <li>- <b>Aspect extérieur – Clôtures</b> : prescriptions similaires à celles des zones urbanisées.</li> <li>- <b>Le stationnement</b> : doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des VP</li> <li>- <b>Espaces libres – Aires de jeu et de loisirs – Plantations</b> : non réglementé</li> </ul> |
| <p><i>Commentaires du Commissaire Enquêteur : L'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 fait l'objet d'une analyse propre plus loin dans ce document.</i></p> <p><i>L'article AU 2-2 ne précise pas si la nature des extensions admises est uniquement à usage d'habitation.</i></p> <p><i>L'Article AU 1-13 n'impose aucune obligation en matière d'aire de jeux et de loisirs ; ces équipements pourraient être nécessaires aux futurs habitants, en particulier à ceux prévu en semi collectif par l'OAP.</i></p> |  |   |

## ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

| ZONE | CARACTERISTIQUES  | DISPOSITIONS SPECIFIQUES  |
|------|---|---|
| A    | <p>ZONES EQUIPEES OU NON<br/>A PROTEGER EN RAISON<br/>DU POTENTIEL AGRONOMIQUE,<br/>BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE<br/>DES TERRES AGRICOLES</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Secteur A 1</b> : constructions admises selon art R 123-7 du Code de l'urbanisme</li> <li>· <b>Secteur a 2</b> : à protéger en raison du paysage dégagé et des perspectives de qualité</li> <li>· <b>Constructions admises dans les 2 secteurs</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Celles destinées au logement des récoltes, du matériel, des animaux, la production sous serres si nécessaires à l'exploitation et regroupées</li> <li>○ Celles ayant pour objet le conditionnement, la transformation ou la vente des produits de l'exploitation</li> <li>○ <b>Celles à usage d'habitation</b> si une présence constante est nécessaire à l'exploitation, celles qui leur sont complémentaires si elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale si elles sont nécessaires à l'exploitation, dans le respect des conditions de siège de l'exploitation et de regroupement</li> <li>○ <b>Celles destinées à l'accueil à la ferme</b> limitées à une SDP de 80 m<sup>2</sup> et être réalisées par transformation de bâtiment existant et dans le respect des conditions de siège de l'exploitation et de regroupement</li> <li>○ <b>Les installations classées</b> si elles sont nécessaires à l'exploitation, dans le respect des conditions de siège de l'exploitation et de regroupement</li> <li>○ <b>Les ouvrages techniques</b> liés au fonctionnement des services publics, de l'autoroute</li> <li>○ <b>Les constructions des organisations agricoles à forme collective</b> de production, stockage, traitement et commercialisation de leurs produits</li> <li>○ <b>Le changement de destination des six bâtiments remarquables</b> identifiés au PLU (Cf. annexe 2 du règlement) s'il ne compromet pas l'exploitation agricole et s'il est lié à une activité touristique en relation avec l'agriculture. Il doit se faire dans le respect des éléments patrimoniaux ou architecturaux</li> </ul> </li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Constructions admises dans le seul <u>secteur A 1</u> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>L'extension et l'aménagement mesuré</b>, sans changement de destination des constructions existantes, sans création de logement, si elle est attenante, si la SDP totale finale est inférieure à 150 m<sup>2</sup>; les annexes doivent avoir une SDP inférieure à 40 m<sup>2</sup> et être située à 30 m maximum de l'habitation principale</li> <li>○ <b>Les piscines</b> d'une superficie maximum de 60 m<sup>2</sup> de bassin et située à 30 m maximum de l'habitation existante</li> </ul> </li> <li>· <b>Les dessertes :</b> par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. L'importance des constructions doit être adaptée à la capacité de la voirie</li> <li>· <b>Les accès :</b> aménagés en fonction de la circulation générale et répondant aux exigences de sécurité incendie et de protection civile</li> <li>· <b>L'eau potable :</b> Si le raccordement au réseau public est impossible le captage privé est autorisé jusqu'à ce que le réseau public soit installé</li> <li>· <b>L'assainissement :</b> Raccordement au réseau public obligatoire. En l'absence d'un réseau public, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs recensés au PLU comme aptes à l'Assainissement Non Collectif, jusqu'à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif. Aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée dans les secteurs inaptes à l'ANC.</li> <li>· <b>Les eaux pluviales :</b> l'écoulement doit être assuré même en absence d'un réseau d'évacuation et compte tenu des capacités des récepteurs publics</li> <li>· <b>Electricité, téléphone, télécommunications :</b> Eclairage public fixé sur les bâtiments bordant la voirie, réalisation en souterrain des branchements aux réseaux</li> <li>· <b>La Défense Extérieure Contre l'Incendie :</b> doit être prise en compte pour toute nouvelle construction ou extension</li> <li>· <b>La superficie minimale des terrains constructibles</b> n'est pas réglementée. Toutefois, la surface devra permettre de répondre aux obligations d'un ANC.</li> </ul> |
|--|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Implantations minimum par rapport aux voies :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par rapport à la RD6 : à 35 m pour toutes constructions et à 75 m pour les habitations</li> <li>○ Par rapport à la RD 12 : 10 m</li> <li>○ Par rapport à la RD 6<sup>E</sup> : 10 m</li> <li>○ Par rapport à la Rd 56 : 10 m</li> <li>○ Par rapport à la RD 56 et la RD 57 : 8 m</li> <li>○ Par rapport à la RD 908 : 12.5 m</li> <li>○ Par rapport aux voies publiques ou privées : 10 m et 4 m pour les extensions</li> <li>○ Par rapport à la voie ferrée : 10 m pour les constructions sauf pour les équipements publics : 4 m</li> </ul> </li> <li>· <b>Implantation minimum par rapport aux limites séparatives :</b> 10 m pour les constructions et 4 m pour les extensions</li> <li>· Implantation sur une même propriété : bâtiments regroupés ou construits dans la continuité</li> <li>· <b>Hauteur maximale :</b> 7m sauf pour les bâtiments agricoles nécessitant une hauteur spécifique différente</li> <li>· <b>L'Aspect extérieur :</b> ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux voisins, aux sites, aux paysages agricoles et aux perspectives. Des prescriptions réglementent les enduits, les toitures, les éléments extérieurs, les clôtures limitées à 2 m ainsi que la résistance au feu des haies vives.</li> <li>· <b>Les aires de stationnement :</b> en rapport avec les besoins des constructions, en dehors des voies de circulation</li> <li>· <b>Les espaces paysagers</b> recensés à l'article 6-1 du règlement doivent être protégés et toute construction ou installation est soumise à autorisation</li> <li>· <b>Coefficient maximum d'occupation des sols :</b> non réglementé</li> </ul> |
| <p><i>Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le règlement de la zone A reprend les prescriptions du code de l'urbanisme en les précisant. Les prescriptions relatives aux implantations par rapport aux voies sont proportionnelles à l'importance de ces voies et permettent aux occupants des habitations d'être préservés des nuisances. Il permet également de protéger le patrimoine bâti ou paysager sans entrave pour les exploitations.</i></p> |  |  |

## ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

| ZONE      | CARACTERISTIQUES   | DISPOSITIONS SPECIFIQUES  |
|-----------|--|---|
| <b>N1</b> | <p>ESPACE NATUREL PROTEGE<br/>DE MANIERE STRICTE<br/>EN RAISON DE SES QUALITES<br/>D'ESPACE NATUREL FORESTIER ET<br/>DES RISQUES D'INCENDIE DE FORET</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Deux secteurs spécifiques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>N1m</b> : espace naturel accueillant une activité de restaurant, site de qualité et risque d'inondation</li> <li>○ <b>N1h</b> : hameaux de Brest et Kirbon où l'insuffisance des équipements ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions</li> </ul> </li> <li>· <b>Constructions et occupation des sols admises :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>En zone n1</b> : au bassin limité à une surface de 60 m<sup>2</sup>, les équipements de loisirs privés situés à 30 m maximum de l'habitation existante ainsi que les installations et équipements nécessaires au fonctionnement de l'autoroute</li> <li>○ <b>Secteur N1m</b> : les aménagements nécessaires à l'activité d'hôtel et de restaurant, sans constructions nouvelles ainsi que les équipements de service public</li> <li>○ <b>Secteur N1h</b> : les aménagements de destination du bâti existant ainsi que les équipements de service public</li> </ul> </li> <li>· <b>Les accès</b> : aménagés en fonction de la circulation générale et répondant aux exigences de sécurité incendie et de protection civile</li> <li>· <b>Eau potable</b> : raccordement au réseau public de distribution obligatoire</li> <li>· <b>Assainissement</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Zone N1 et secteur N1m</b> : raccordement au réseau public obligatoire. En l'absence d'un réseau public, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs recensés au PLU comme aptes à l'Assainissement Non Collectif, jusqu'à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif. Aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée dans les secteurs inaptes à l'ANC.</li> <li>○ <b>Secteurs N1h</b> : Raccordement à la micro station d'épuration. En l'absence cette installation, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs recensés au PLU comme aptes à l'Assainissement Non Collectif, uniquement jusqu'à la réalisation de cette micro station quand le raccordement deviendra obligatoire. Aucune construction ou extension dans les secteurs inaptes à l'ANC.</li> </ul> </li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Les eaux pluviales dans la zone N1</b> : leur écoulement doit être assuré soit par le réseau d'évacuation soit par des aménagements nécessaires en accord avec la capacité des récepteurs publics.</li> <li>· <b>Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives</b> : non réglementée</li> <li>· <b>Par rapport aux constructions sur la même propriété</b> : sans objet</li> <li>· <b>Emprise au sol</b> : sans objet</li> <li>· <b>Hauteur maximale</b> : non réglementée</li> <li>· <b>L'aspect extérieur</b> ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains et protéger les perspectives</li> <li>· <b>Les clôtures et toitures</b> : prescriptions spécifiques</li> <li>· <b>Obligations en matière de stationnement</b> : non réglementé</li> <li>· <b>Espaces libres, aires de jeux, plantation</b> : conserver ou remplacer les arbres existants</li> <li>· <b>Coefficient maximum d'occupation du sol</b> : non réglementé.</li> </ul>   |
| <p style="text-align: center;"><b>N2</b></p> | <p style="text-align: center;">ESPACE NATUREL<br/>ACCUEILLANT<br/>QUELQUES HABITATIONS</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Constructions admises</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Les extensions</b> : Extension des habitations d'une superficie &gt;70 m<sup>2</sup> de SDP, la SDP totale ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup>, SDP des annexes limité à 40 m<sup>2</sup> et le dispositif d'assainissement autonome doit être suffisamment dimensionné</li> <li>○ <b>Les piscines</b> d'une surface maximale de bassin de 60 m<sup>2</sup> et situées à 30 mètres maximums de l'habitation existante</li> <li>○ <b>Les ouvrages, constructions ou installations</b> nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectif</li> <li>○ <b>Les ouvrages, constructions ou installations</b> nécessaires au fonctionnement de l'autoroute</li> </ul> </li> <li>- <b>Les accès</b> : aménagés en fonction de l'importance de la circulation et devant satisfaire aux exigences d'accès des véhicules de secours</li> <li>- <b>L'eau potable</b> : raccordement au réseau public de distribution. En son absence, captage privé autorisé, soumis à déclaration, et ce jusqu'à la réalisation de ce réseau</li> <li>· <b>Assainissement</b> : raccordement obligatoire au réseau public. En son absence,</li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs recensés au PLU comme aptes à l'Assainissement Non Collectif, jusqu'à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif. Pour toute demande de construire, un dossier devra être transmis au SPANC. Une étude particulière est exigée pour les constructions non dédiées à de l'habitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>L'eau pluviale</b> : leur écoulement doit être assuré soit par le réseau d'évacuation soit par des aménagements nécessaires en accord avec la capacité des récepteurs publics. Celles en provenance des toits devront être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le débit maximal de rejet dans le réseau est de 0.05 L/Mn</li> <li>· <b>Electricité – téléphone –Télécommunications</b> : Eclairage public fixé sur les bâtiments bordant la voirie, réalisation en souterrain des branchements aux réseaux sauf contrainte technique</li> <li>· <b>La Défense Extérieure Contre l'Incendie</b> : doit être prise en compte pour toute nouvelle construction ou extension</li> <li>· <b>Superficie minimum des terrains constructibles</b> : non réglementée</li> <li>· <b>Implantation par rapport aux voies</b> : au minimum de 10 m <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par rapport à la RD 6 : 10 m</li> <li>○ Par rapport à la RD 908 : 12.50 m</li> <li>○ Par rapport à l'axe de la RD 12 : 8 m</li> <li>○ Par rapport à la voie ferrée : 10 m et 4 m pour les équipements publics</li> </ul> </li> <li>· <b>Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives</b> : avec un retrait minimum de 4 m ; si la hauteur de faitage &lt; 4 m, implantation possible sur les limites séparatives</li> <li>· <b>Par rapport aux constructions sur la même propriété</b> : sans objet</li> <li>· <b>Emprise au sol</b> : non réglementée</li> <li>· <b>Hauteur maximale</b> : 7 mètres</li> <li>· <b>L'aspect extérieur</b> : prescriptions similaires à celles de la zone N1</li> <li>· <b>Les aires de stationnement</b> : doivent être construites en matériaux perméables</li> </ul> |
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Espaces libres –Aires de jeux – Plantations</b> : Conservation ou remplacement des arbres existants si des nécessités de construction ou d'aménagement ont conduit à leur destruction</li> </ul>   |



|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Coefficient maximum d'occupation du sol</b> : non réglementé.</li> </ul>  |
| <p><i>Commentaires du Commissaire Enquêteur : L'autorisation donnée seulement aux extensions des constructions existantes et à leurs annexes permet de satisfaire les objectifs du PADD d'une limitation de l'extension de l'urbanisation en zone naturelle.</i></p> |   |   |
| <p><b>NK</b></p>   | <p>S.T.E.C.A.L<br/>         SECTEUR DE TAILLE ET DE<br/>         CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE<br/>         CREE A L'EMPLACEMENT D'UN<br/>         EQUIPEMENT DE LOISIR (KARTING)<br/>         POUR LUI PERMETTRE DE<br/>         REpondre AUX NORMES DE<br/>         SECURITE ET DE REDUIRE SA<br/>         VULNERABILITE INONDATION</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Secteur NK1</b> : destiné à la piste et ses aménagements</li> <li>· <b>Constructions admises zone NK, sauf NK1</b> : constructions de toute nature destinées à l'accueil et à l'activité du karting et dans le cadre d'une démolition/reconstruction sur la même SDP après déplacement pour limiter le risque inondation</li> <li>· <b>Constructions admises secteur NK1</b> : uniquement les aménagements liés à la piste de kart</li> <li>· <b>Les ouvrages techniques</b> liés au fonctionnement des services publics et de l'autoroute ainsi que les installations nécessaires et les affouillements et exhaussements</li> <li>· <b>Les abris précaires</b></li> <li>- <b>Les accès</b> : aménagés en fonction de l'importance de la circulation et devant satisfaire aux exigences d'accès des véhicules de secours</li> <li>· <b>L'eau potable</b> : Quand c'est possible, raccordement au réseau de distribution public. Dans le cas contraire, raccordement à une station de potabilisation de l'eau dès sa construction. En l'attente de ces deux moyens de distribution d'eau potable, autorisation des captages privés soumis à déclaration ou autorisation. Raccordement obligatoire dès l'installation d'un réseau public.</li> <li>· <b>Assainissement</b> : raccordement obligatoire à la micro station d'épuration. En son absence, l'assainissement non collectif pourra être admis dans les secteurs recensés au PLU comme aptes à l'Assainissement Non Collectif, jusqu'à la réalisation de cet équipement. Dans les secteurs non recensés, aucune construction ou extension n'est admise.</li> <li>· <b>L'eau pluviale</b> : leur écoulement doit être assuré soit par le réseau d'évacuation soit par des aménagements nécessaires en accord avec la capacité des récepteurs publics. Celles en provenance des toits devront être infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Les espaces de rétention à ciel ouvert devront être aménagés de façon paysagère</li> </ul> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Electricité – téléphone –Télécommunications</b> : Eclairage public fixé sur les bâtiments bordant la voirie, réalisation en souterrain des branchements aux réseaux sauf contrainte technique</li> <li>· <b>La Défense Extérieure Contre l'Incendie</b> : doit être prise en compte pour toute nouvelle construction ou extension</li> <li>· <b>Superficie minimum des terrains constructibles</b> : non réglementée</li> <li>· <b>Implantation par rapport aux voies</b> : retrait minimum de 10 m</li> <li>· <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : avec un retrait minimum de 4 m ; si la hauteur de faitage &lt; 4 m, implantation possible sur les limites séparatives</li> <li>· <b>Par rapport aux constructions sur la même propriété</b> : sans objet</li> <li>· <b>Emprise au sol</b> : au maximum de 10% de la surface de la zone NK (sauf NK1)</li> <li>· <b>L'aspect extérieur</b> : prescriptions similaires à celles de la zone N et de la zone N1</li> <li>· <b>Les aires de stationnement</b> : doivent être construites en matériaux perméables</li> <li>· <b>Espaces libres –Aires de jeux – Plantations</b> : Conservation ou remplacement des arbres existants si des nécessités de construction ou d'aménagement ont conduit à leur destruction</li> <li>· <b>Coefficient maximum d'occupation du sol</b> : non réglementé.</li> </ul> |
|--|--|---|

## ANALYSE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La pièce n°4.3 du dossier du PLU liste les emplacements réservés avec leur destination, leur bénéficiaire ainsi que leur superficie.

Le rapport de présentation (pages 274 et suivantes) précise leur destination ainsi que la justification des choix retenus soit pour leur maintien, soit pour leur évolution soit pour la création de nouveaux emplacements en vue de cohérence avec les orientations du PADD.

### EMPLACEMENTS MIS A JOUR :

- N° 20 : création d'une aire d'accueil des gens du voyage et de la station de potabilisation d'eau
- N° 41 : adaptation aux réalités du terrain
- N° 56 : évolution de l'élargissement de l'Avenue R-Cassin
- N° 76 : évolution vers une transparence hydraulique

### EMPLACEMENTS CREES :

- N° 84 : création d'un lycée (Orientation 3 du PADD)
- N° 85 : régularisation d'une voie dans le domaine privé
- N° 86 : création d'un équipement pour l'enfance en réponse aux besoins supplémentaires
- N° 87 : aménagement d'une voie
- N° 88 : création d'un parking (Orientation 3 du PADD)
- N° 89 : nouvelle voie de desserte des quartiers est
- N° 90 : création d'une aire de retournement (Prise en compte du risque feux de forêt. Orientation 3 du PADD)
- N° 91 : aménagement routier dans le cadre de la voie de contournement (Orientation 3 du PADD)
- N° 92 : aménagement du Chemin des Vertus
- N° 93a à 95b : aménagements pour la prise en compte du risque incendies de forêts. Orientation 3 du PADD)
- N° 96 : création d'une micro station d'épuration et d'une station d'eau potable (Orientation 3 du PADD)
- N° 97 à 100 : servitude pour mixité sociale (Orientation 1 du PADD)
- N° 101 : création d'une station de potabilisation et d'une micro station d'épuration (Orientation 2 du PADD)
- N° 102 et 104 : création de liaisons douces (Orientation 3 du PADD)
- N° 103 : Création d'un espace de stationnement (Orientation 3 du PADD)
- N° 105 : facilitation de l'entretien du réseau des eaux usées (Orientation 3 du PADD)

*Commentaires du Commissaire enquêteur : Selon le rapport de présentation, les emplacements du PLU précédents ont été conservés pour leur utilité et leur cohérence avec le PADD. Les autres ont été ajoutés pour être en cohérence avec le PADD tout en tenant compte des nouveaux projets et les dispositions légales.*

## ANALYSE DES PLANCHES GRAPHIQUES :

- Planche 4.1 a : Planche nord (au 1/7000)
- Planche 4.1 b : Planche sud ouest (au 1/7000)
- Planche 4.1 c : Planche sud est (au 1/7000)
- Planche 4.1 d : Planche centre (au 1/3000)

*Commentaires du Commissaire enquêteur :* Ces planches ne comportent aucune indication telles que les noms de rue ou de quartier et ont généré des difficultés auprès des administrés pour repérer leurs parcelles. Il en est découlé une perte de temps conséquente à chacune des visites qui a prolongé les permanences de 2 à 3 heures à chaque fois.

De plus, ils comportent une représentation des zones soumises à inondation légendée en 5 couleurs alors que les documents graphiques du risque inondation (Cf. pièce 5.9) comportaient seulement 4 couleurs et différentes des précédentes ; de plus, ces plans étaient établis à une autre échelle ce qui a rendu difficile les explications à fournir aux administrés.

Le personnel du service urbanisme m'a apporté une aide particulièrement efficace dans le repérage des parcelles, faisant gagner un temps précieux à chaque permanence.

## **II – 6 : ANALYSE DES ANNEXES :**

### **PIECE 5.1 : LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Cette pièce est constituée de 2 documents :

La délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 20145 ayant pour objet la « modification du droit de préemption urbain (DPU) sur la commune » annule et remplace la délibération N° 52/2011 portant modification du DPU de la commune qui

- institue un DPU sur les zones U et AU excepté les périmètres soumis au DPU renforcé,
- institue un DPU renforcé sur la ZAC René Cassin et sur les zones UA et UB,
- donne les délégations nécessaires à Monsieur le Maire.

La délibération du Conseil Municipal du 3 février 2016 ayant pour objet « la délégation du droit urbain renforcé sur le secteur de la ZAC René-Cassin » qui approuve le principe de délégation du DPU renforcé sur ledit périmètre à la SPLA Pays d'Aix Territoire et autorise le Maire à toute signature nécessaire.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur :* Le DPU renforcé permet à la commune de s'affranchir des restrictions qu'impose le DPU pour lui permettre de réaliser des opérations d'aménagement projetées par la mise en œuvre du PLU, en particulier la création d'une ZAC.

La délégation de ce DPU renforcé à l'aménageur, en l'occurrence la SPLA Pays d'Aix est la suite logique de la première délibération.

### **PIECE 5.2 : SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

Cette pièce est constituée de 2 documents : un arrêté du Préfet de la Région PACA du 9 mai 2016 « portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches du Rhône » et une carte du classement de ces infrastructures.

L'arrêté liste les communes du département, dont Trets, qui sont concernées par cette décision. Il rappelle les prescriptions imposées par un tel classement, notamment au sujet de l'isolation phonique et de leur inclusion dans tout document d'urbanisme.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur : la présence de ce document en annexe du projet de PLU satisfait aux prescriptions de l'article 7 de cet arrêté.*

#### PIECE 5.3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Un document liste les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et un document graphique qui en est la représentation.

Elles sont instituées au profit de personnes publiques telles que la Société du Canal de Provence, la DREAL, des services départementaux ou régionaux, la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône dans un but d'utilité publique.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur : une fiche explicative des SUP figure en annexe n° 7 de ce rapport.*

#### PIECE 5.4 : TAXE D'AMENAGEMENT :

La délibération du 9 novembre 2011 qui institue cette taxe d'une durée d'un an, reconductible et en fixe le taux à 5%.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur : l'article L331.14 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux de cette taxe peut se situer entre 1 et 5% et que la délibération fixant son taux doit figurer aux annexes du PLU, prescriptions qui sont donc respectées.*

#### PIECE 5.5 : LES ANNEXES SANITAIRES :

##### 5.5.1 : LE RAPPORT : il fait l'état des lieux des grands sujets concernant :

- Le réseau d'assainissement collectif : le réseau, les points noirs, l'entretien les insuffisances,
- La collecte des déchets urbains (compétence de la Métropole depuis le 1°/1/2016
- L'eau potable : présentation du réseau, installations de production et de traitement, canalisations, branchements et accessoires.
- L'Assainissement Non Collectif contrôlé par le SPANC Pays d'Aix
- L'eau pluviale : collecte, assainissement, ruissellement

##### 5.5.2 : LE RESEAU D'EAU POTABLE :

Document graphique qui reproduit le plan d'ensemble du réseau d'eau potable de la commune.

5.5.3 : LE RESEAU DES EAUX PLUVIALES : le schéma directeur d'assainissement pluvial

### Phase 1 : L'état des lieux :

Pour satisfaire à la législation et pour remédier aux dysfonctionnements de son réseau d'assainissement pluvial, la commune de Trets a mandaté la S.I.E.E pour la réalisation d'un schéma d'assainissement pluvial.

Volet A : Contexte de l'étude, méthodologie du schéma directeur, objet et structure du document.

Volet B : Le rapport : Une partie est consacrée aux généralités : localisation géographique, population, études existantes sur les réseaux d'assainissement et sur le réseau hydrographiques, contexte géologique, pluviométrie, occupation des sols et urbanisation.

La partie suivante fait état des documents consultés ainsi que du plan du réseau pluvial.

Est ensuite établi un pré diagnostic basé sur les mises à jour des points noirs et sur les désordres observés et les relevés topographiques.

Cette première partie de l'étude a permis de déterminer avec précision la géométrie et le fonctionnement du réseau d'assainissement pluvial en tenant compte de toutes ses caractéristiques et d'établir un relevé des ouvrages permettant de localiser les regards principaux sur l'ensemble des réseaux.

La mise à jour des plans de réseau a permis de recenser les travaux effectués, les points noirs subsistants et ceux qui ont été découverts. Une phase 2 est destinée à obtenir un diagnostic quantitatif.

### Phase 2 : Diagnostic du réseau existant :

Volet A : Le document débute par un rappel de la méthodologie employée, telle qu'elle a déjà été décrite ci-dessus et par le sommaire.

Volet B : Le rapport : il débute par la présentation des 4 exutoires dont la Gardi est l'exutoire final :

- Le ruisseau des Seignéres
- La Bagasse
- Le réseau du centre historique
- Le ruisseau St-Roch

Il présente ensuite le découpage des sous bassins versants effectué après le repérage du réseau d'assainissement.

Les plans en annexes représentent graphiquement ce découpage et ce relevé topographique.

La pluviométrie est ensuite étudiée par la prise en compte de la pluviométrie de référence et la construction de pluies de projet pour des périodes de 2,5, 10 et 20 ans.

Pour affiner la connaissance du réseau, des témoignages portant sur l'écoulement des eaux dans différents quartiers ont été recueillis auprès des habitants.

Enfin, une modélisation hydrologique et hydraulique des réseaux d'eaux pluviales a été réalisée.

### Commentaires du Commissaire Enquêteur :

*Pour une meilleure compréhension, une fiche synthétique du SPANC figure en **annexe n°8** du présent rapport ;*

*L'étude hydrologique est l'analyse de l'impact de l'eau lors de la réalisation de projets en lien avec le réseau hydrique.*

*L'étude hydraulique est l'analyse du transfert et du transport des écoulements d'eau dans le réseau hydrographique, à savoir l'ensemble des chenaux qui assurent le drainage d'un bassin versant ou d'une région.*

*La combinaison de ces deux études permet de connaître le mécanisme de génération des crues.*

### Phase 3 : propositions d'aménagement :

Volet A : Rappel du contexte, de la méthodologie et sommaire.

Volet B : Le rapport :

Il décrit d'abord les objectifs généraux à mettre en œuvre, pour répondre aux problématiques de disfonctionnement recensées, en matière de protection des habitations, de non aggravation de la situation en aval et de compensation de l'augmentation des débits due à l'urbanisation future.

La partie suivante liste les cinq types d'aménagement pouvant s'avérer utiles :

- Augmenter la capacité des collecteurs et fossés
- Réduire les débits à évacuer par des dispositifs de rétention/ régulation
- Réorganiser le réseau par des dérivations vers d'autres branches suffisantes
- Etendre ou créer des réseaux en minimisant le ruissèlement de surface
- Aménager la voirie en canalisant les écoulements de surface
- Réaliser des aménagements ponctuels pour contrer des dysfonctionnements spécifiques.

L'évaluation technico-économique qui constitue la partie suivante aborde l'évaluation du coût, celle de l'impact des actions, les aménagements de la voie ferrée et les points noirs ne faisant pas l'objet d'aménagements.

La hiérarchisation des actions est établie en fonction de l'impact de l'action, des enjeux associés et de son coût, sachant que le non respect des priorités indiquées peut conduire à aggraver le risque inondation.

Trois ordres de priorité sont ainsi définis :

- 1) Action à fort impact hydraulique, à envisager à court terme
- 2) Même action avec un coût élevé ou action à faible impact hydraulique avec coût réduit, à moyen terme
- 3) Action à faible impact hydraulique à coût élevé, à long terme.

L'échéancier de ces réalisations s'étalent sur les périodes 2008/2010, 2010/2012/, 2012/2015 et 2015/2020.

Des fiches actions décrivent les aménagements proposés aux élus.

Il est précisé dans ce document que le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial est élaboré en cohérence avec le SAGE de l'Arc et qu'il présente les mêmes orientations d'aménagements.

Un plan du réseau fluvial est joint à ces études sur le réseau des eaux pluviales.

#### 5-5-4 : LE RESEAU DES EAUX USEES :

Définitions de l'assainissement collectif : « zones où les communes sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées »

Définition de l'assainissement non collectif : « zones où les communes sont tenues de contrôler les dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien » dans les habitations où le système d'assainissement est à la charge du propriétaire.

**ASSAINISSEMENT COLLECTIF :** La commune de Trets dispose d'une station d'épuration et d'un réseau d'assainissement public auquel 78% de la population est raccordée.

Le diagnostic des réseaux d'eaux usées a permis d'établir un programme des travaux de réhabilitation à la charge de la commune et a conclu à un redimensionnement de la station d'épuration pour atteindre l'équivalent de 14000 équivalents habitants.

**ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :** il présente un intérêt dans la mesure où il peut être comparable à l'assainissement collectif s'il est bien réalisé et entretenu.

La loi sur l'eau de 1992 organise un service public d'assainissement non collectif ou SPANC (Cf. **annexe n° 8** du présent rapport.) qui a opté pour le choix d'une étude à la parcelle lors d'un dépôt de permis de construire de manière à obtenir une meilleure conception de l'assainissement individuel.

Les zones d'assainissement non collectif sont limitées aux zones A ou N. Toutefois, le secteur N1h (Brest et Kirbon) ont été classés inaptes à l'assainissement non collectif compte tenu de la taille insuffisante des parcelles.

Compte tenu des coûts des travaux, le système d'assainissement du hameau de Kirbon sera constitué d'un réseau et d'une unité de traitement de 80 équivalents/habitants alors que pour le hameau de Brest a été retenue la solution d'un réseau de collecte et de transport vers le réseau existant.

La suite du document est constituée du règlement du SPANC, d'annexes listant les textes nationaux applicables aux dispositifs d'ANC et aux redevances et à des documents techniques présentant les filières d'ANC.

Trois documents graphiques représentant les zones étudiées, la localisation des sondages et les types de sol ainsi qu'une carte d'aptitude à l'assainissement non collectif complètent de document.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : le rapport de présentation précise (Cf. page 321) que le schéma directeur d'assainissement date de 2013 et qu'il est en cours d'actualisation.*

*L'emplacement réservé n° 53 correspond à la création d'une micro station d'épuration collective au Hameau de Kirbon.*

*L'emplacement réservé n° 101 correspond à une micro station d'épuration collective et à une station de potabilisation du Hameau de Kirbon.*

*L'article N1-4 du règlement oblige toute construction ou utilisation du sol à être raccordée à la micro station d'épuration collectif dès sa mise en service.*

*Dans chacun de ses titres, le règlement précise, pour chacune des zones, les conditions de desserte des terrains par les réseaux ou des situations où un ANC est admis.*



#### PIECE 5.6 : PPR INCENDIES DE FORÊTS :

Il s'agit de la totalité du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêts de la commune de Trets approuvé par l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2016, comportant un rapport de présentation, un règlement, 2 annexes et le zonage règlementaire constitué de 4 planches graphiques.

#### PIECE 5.7 : PPR MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAIN (argile)

Il s'agit de la totalité du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, mouvements de terrains liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles de la commune de Trets approuvé par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2007, comportant un rapport de présentation, un règlement et le zonage règlementaire.

#### PIECE 5.8 : PPR MOUVEMENTS DE TERRAIN (carrières de pierre à ciment)

Il s'agit de la totalité du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, mouvements de terrains liés aux carrières souterraines de pierre à ciment de la commune de Trets approuvé par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2009, comportant une note de présentation, un plan de situation, un plan de zonage, le règlement, la carte d'aléa et une fiche de synthèse.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Adoptés après enquête publique, les PPR s'imposent à tout document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique ; Dans le présent dossier, ils sont donc dans les pièces annexes et le règlement*

#### PIECE 5.9 : RISQUE INONDATION :

Cette pièce des annexes est constituée par quatre planches graphiques intitulées :

- Zonage du risque inondation
- Synthèse de l'aléa inondation en centre ville
- Zonage du risque inondation Arc
- Synthèse de l'aléa inondation Arc.
- 

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : en l'absence d'un plan de prévention spécifique et suite aux études menées, le risque inondation est pris en compte dans le présent projet de PLU dans l'annexe 1 du règlement qui fixe les dispositions à prendre pour tout nouveau projet de construction, aménagement, ouvrage, installations ou constructions ainsi que les interventions sur le bâti existant, dispositions visant à ne pas aggraver le risque inondation. Ces dispositions sont également conformes à la stratégie du SAGE de l'Arc qui repose « sur l'intégration du risque inondation dans les politiques d'aménagement actuelles et futures »*

#### PIECE5.10 : ALEAS MINIERS :

Cette annexe du PLU est constituée par un document intitulé « annexe du projet de porter à connaissance minier établissant les principes de prévention relatifs aux aléas miniers résiduels », établi par la DTM et par les cinq planches graphiques qui l'illustrent.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : La commune de Trets est impactée par les aléas miniers dans des secteurs peu ou pas urbanisés et le risques est évalué de faible intensité très limité à faible.*

#### PIECE 5.11 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

Il s'agit de l'arrêté du Préfet des Bouches du Rhône du 25 mai 2007 qui détermine les deux zones géographiques situées sur la commune de Trets et qui peuvent conduire à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique et les prescriptions qui s'imposent en cas de dépôt de permis de construire, de démolir ou de travaux d'aménagements divers.

#### PIECE 5.12 : S.A.G.E. DE L'ARC

On trouve dans cette partie des annexes du PLU tous les documents du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Arc, approuvé le 13 mars 2014, à savoir :

- Le Règlement du SAGE
- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du Sage de l'Arc (PAGD)
- La synthèse de l'état des lieux dudit bassin
- L'atlas cartographique du PAGD
- L'analyse des milieux naturels
- Les dispositions du SAGE et du PAGD.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : Une fiche descriptive de certains des acronymes rencontrés dans ce document figurent en **annexes n° 9** de ce rapport.*

#### PIECE 5.13 : Z.A.C. :

Dans cette annexe se trouve l'arrêté du Préfet de Région PACA en date du 21 mai 2014 « autorisant la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires à procéder aux travaux d'aménagements de la ZAC de La Burlière »

L'étude hydraulique et le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ainsi que deux documents graphiques, cinq documents graphiques et un plan de délimitation de la ZAC René-Cassin complètent cet arrêté.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Il s'agit d'un document déjà approuvé. Le règlement de la présente révision du PLU comprend une zone UE dédiée aux activités économiques dont le secteur UE1 concernant le territoire de la ZAC de La Burlière » réglementé par le chapitre 5 dudit règlement.*

#### PIECE 5.14 : EXPOSITION AU PLOMB :

Le texte de cet arrêté du Préfet de la Région PACA du 7 juin 2009 complétant l'arrêté du 54 mai 2000 classe l'ensemble du département des Bouches du Rhône en zone à risque d'exposition au plomb et fixe les prescriptions s'appliquant lors d'une promesse d'achat ou de vente.

#### PIECE 5.15 : BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER :

L'arrêté du 22 octobre 2009 du Préfet des Bouches du Rhône « portant distraction et adhésion au régime forestier de la forêt communal de Trets sise sur le territoire communal de Trets » ainsi que le plan de ces espaces boisés.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : le régime forestier est un ensemble de garanties permettant de préserver la forêt sur le long terme Une fiche détaillée du régime forestier figure en annexe n° 10 du présent rapport.*

#### PIECE 5.16 : REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE :

Trois documents constituent ce règlement local de publicité :

- Le rapport de présentation qui expose les problématiques de l'affichage publicitaire sous toutes ses formes.
- Le règlement qui précise les mesures de régulation de l'affichage publicitaire sur le territoire communal
- Les annexes : un lexique des termes utilisés et l'arrêté municipal du 14 janvier 2008 fixant les points de repère de l'implantation des panneaux de limite d'agglomération.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : un tel document contribue à préserver ou protéger l'image de la ville, trop souvent dégradée par un trop grand nombre de panneaux publicitaires. Une fiche détaillée intitulée « qu'est ce qu'un règlement local de publicité » figure en annexe 11 du présent rapport.*

#### PIECE 5.17 : RISQUE TECHNOLOGIQUE :

Il s'agit des documents de la société CRT Gaz concernant la traversée de la commune par un ouvrage de transport de gaz naturel :

- une fiche de présentation des ouvrages, à savoir une canalisation, impactant le territoire de la commune et les coordonnées de la société CRT Gaz.
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique
- Une fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transport de matières dangereuses
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement
- Deux cartes représentant le tracé de la canalisation et les bandes de danger.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le rapport de présentation du présent projet de PLU (Cf. p 190 et suivantes) prend en compte les zones de maîtrise de l'urbanisme induites par les risques généraux par une telle installation. Trois zones de danger sont ainsi définies dans lesquelles des restrictions de construction ou d'installation.*

#### PIECE 5.18 : PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Il s'agit des observations, commentaires et avis apportés par les services de l'Etat, de la région ou du département, des chambres d'agriculture, des métiers ou de l'industries, les communes voisines, et autres personnes morales intéressées au projet.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : Les avis des personnes publiques autorisées sont étudiés page suivante, sous forme de tableaux.*

#### PIECE 5.19 : AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

La commune de Trets a soumis à cette autorité une demande d'examen au cas par cas relative au PLU.

Une note explicative de l'Autorité départementale figure **en annexe 12** de ce rapport.

La délibération prise le 11 mai 2017 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide que le projet de PLU de la commune de Trets n'est pas soumis à évaluation environnementale

*Commentaire du Commissaire Enquêteur : Si certains projets, plans ou programmes, par leurs caractéristiques propres, sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale, d'autres doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts négatifs notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Cette décision est prise par l'autorité environnementale.*

*Il est à noter que dans ses attendus, la MRAE précise que « la mise en œuvre du PLU sur la santé humaine et l'environnement ne paraissent pas significatives »*

#### PIECE 5.20 : PORTER A CONNAISSANCE :

Elaboré par les services de l'état, le porter à connaissance a pour objet d'apporter à une commune les éléments juridiques ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'état en cours d'élaboration ou existants. Il contient les dispositions particulières applicables au territoire concerné servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général.

Il contient, à titre d'information, les études techniques en matière de prévention des risques, de protection de l'environnement et en matière d'inventaire général du patrimoine culturel. Il peut être complété par des informations jugées utiles sur l'habitat, les déplacements, la démographie, l'économie.

Il intègre les dispositions des lois Engagement National pour l'Environnement, pour l'accès au Logement et à un Urbanisme Rénové et pour l'Avenir de l'Agriculture de l'alimentation et de la forêt.

Il se décompose en 4 parties :

- Les dispositions générales comprenant les éléments de portée juridique, les grands principes d'aménagement et la compatibilité avec les documents supra communaux.
- Le contenu de l'élaboration du PLU
- Une approche thématique présentant les enjeux liés au développement durable
- Les annexes et servitudes d'utilité publique.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : On retrouve dans le dossier du PLU les différentes thématiques abordées par le porter à connaissance.*

PIECE 5.21 : ANNEXES DIVERSES :

5.21.1 : Les copies des annonces légales parues dans deux journaux régionaux aux dates prescrites

5.21.2 : La décision de nomination du commissaire enquêteur

5.21.3 : Les délibérations du conseil municipal prescrivant la révision du PLU, confirmant cette décision, les débats sur l'orientation du PADD et arrêtant le projet de PLU

5.21.4 : les dispositions législatives et réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement applicables à l'enquête publique

5.21.5 : L'affiche d'ouverture de l'enquête publique et les constats d'affichage

5.21.6 : Le dossier de la concertation préalable

5.21.7 : L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

## **TABLEAU DE L'AVIS DES P.P.A**

| <b>P.P.A</b>   | <b>AVIS ET COMMENTAIRES</b>    | <b>RESERVES ET OBSERVATIONS ou COMMENTAIRES</b>  |
|--|--------------------------------|--|
| ESCOTA   | PAS D'OBSERVATION              |  |
| C.C.A.13   | FAVORABLE                      | Le projet préserve globalement les espaces agricoles et naturels   |
| TERRITOIRE PAYS D'AIX                                      | FAVORABLE<br>Mais observations | <ul style="list-style-type: none"> <li>- UE3 : Possibilité de 2 accès pour les lots conséquents (+10000 m<sup>2</sup>) selon besoin et conditions de sécurité.</li> <li>- UE 4 : prendre en charge de la rétention uniquement pour les zones inondables bleu foncé.</li> <li>- UE 11 : aspect extérieur : autoriser le bardage.</li> <li>- UE 13 : Supprimer la partie traitant des espaces paysagers à protéger puisqu'aucun d'entre eux n'est situé sur le secteur UE1.</li> <li>- Pour les zones bleu foncé : préciser que la partie inondable de référence pour l'emprise au sol n'inclut pas les secteurs limitrophes classés en zone violette</li> </ul> |
| MAIRIE SAINT MAXIMIN                                       | PAS D'OBSERVATION              |  |
| C.R.T. GAZ   | PAS EXPRIME                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prend acte que les remarques émises avant l'arrêt du PLU ont été prises en compte.</li> <li>- Indique la prochaine signature d'un arrêté préfectoral concernant les servitudes d'implantation et de passage</li> <li>- Adresse un nouveau plan</li> </ul>   |
| DIRECTION TERRITOIRES ET MER<br>(Sce Agriculture et Forêt) | FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter les densités dans les secteurs OAP en compatibilité avec le SCOTT</li> <li>- Classer en zone agricole le secteur de St-Martin en l'absence de justification</li> <li>- Limiter les annexes à 20 m<sup>2</sup> en zones A et N</li> <li>- Préciser la nature du risque feu dans la zone UD</li> </ul>  |
| DIRECTION  | FAVORABLE AVEC RESERVES        | - Développer les outils permettant d'obtenir une plus grande mixité sociale au titre de la loi SRU.  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>TERRITOIRES<br/>ET MER<br/>(Sce territorial Est)</p> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter la densité dans les secteurs d'OAP</li> <li>- Retirer la réserve foncière de St-Martin sans intérêt justifié.</li> </ul>  |
| <p>CHAMBRE<br/>METIERS ET<br/>ARTISANAT</p>             | <p>FAVORABLE<br/>AVEC RESERVES ET<br/>RECOMMANDATIONS</p>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>ZAC de Cassin</u> : privilégier l'accueil d'activités tertiaires n'entrant pas en concurrence avec les commerces du centre ville</li> <li>- <u>ZA de La Burlière</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Prioriser la commercialisation des entreprises situées sur la ZAC R. Cassin et nécessitant une relocalisation.</li> <li>o Travailler les circulations entre la partie nord et la partie sud de la zone</li> <li>o Limiter la possibilité de constructions de logements de fonction</li> <li>o Privilégier les complémentarités d'activités entre la partie sud à vocation commerciale et les activités du cœur de la ville</li> </ul> </li> <li>- <u>ZONE UE</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Distinguer les espaces à vocation d'activités de type productif et ceux à vocation artisanale ou commerciale</li> <li>o Article UE9 : porter l'emprise au sol des constructions de 50 à 60 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- <u>ZONES UC et UD</u> : y interdire les activités commerciales et favoriser les activités tertiaires sur la ZA René Cassin.</li> </ul> |
| <p>AGENCE<br/>REGIONALE<br/>DE SANTE</p>                | <p>RESERVE SUR<br/>L'ENSEMBLE<br/>DU PLU<br/>DEFAVORABLE SUR<br/>LES ANNEXES<br/>SANITAIRES</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schémas d'assainissement et d'eau potable non à jour impliquant que le rapport présentation et les annexes sanitaires présentent des lacunes à corriger.</li> <li>- En ce qui concerne la réalisation d'équipements et le droit à construire au niveau des secteurs non desservis par les réseaux publics, certaines des mesures figurant au dossier doivent être confirmées par l'engagement d'un calendrier prévisionnel de réalisation des nouveaux équipements ou une modification du règlement qui gèlerait les projets dans l'attente de la réalisation de ces équipements.</li> </ul>  |



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>DEPARTEMENT<br/>DES BOUCHES DU<br/>RHONE</b></p>         | <p>Les services techniques proposeront à la commission permanente d'émettre un</p> <p style="text-align: center;"><b>AVIS FAVORABLE<br/>AVEC<br/>RECOMMANDATIONS</b></p> <p>lors de sa réunion du 15/09/2017</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas inscrire d'ER pour les routes départementales classées dans le réseau local mais d'utiliser les marges de recul inscrites au règlement (ER n° 1, 2, 3, 4, 13 et 14)</li> <li>- L'ER concernant la section de RD12 au droit de la ZAC La Burlière devra figurer au bénéfice de la commune (ER 42)</li> <li>- Inscrire l'ER concernant la RD 908 à l'ouest du chef lieu au bénéfice de la commune si elle le souhaite (ER 5)</li> <li>- Etudier l'aménagement de la desserte de la zone AU2 en concertation avec la Direction des Routes.</li> </ul> |
| <p style="text-align: center;"><b>SERVICE<br/>DEPARTEMENTAL<br/>ET SECOURS</b></p>         | <p style="text-align: center;"><b>NE FORMULE PAS<br/>D'AVIS</b></p>  | <p>Souligne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ que la D.E.C.I est prise en compte dans le projet</li> <li>○ Que le risque inondation est bien pris en compte dans la zone du karting</li> <li>○ Relève une erreur de forme page 123 du règlement</li> </ul>  |
| <p style="text-align: center;"><b>INSTITUT<br/>NATIONAL<br/>ORIGINE<br/>ET QUALITE</b></p> | <p style="text-align: center;"><b>FAVORABLE<br/>SOUS RESERVE</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A bien noté l'augmentation de 47.6 ha de la surface de la zone agricole</li> <li>○ Réserve son approbation à la suppression de l'EBC concernant 115 ha dans l'aire de l'AOC Côte de Provence, ce zonage ne permettant aucune implantation de vignobles.</li> </ul>  |
| <p style="text-align: center;"><b>CHAMBRE DE<br/>COMMERCE<br/>et d'INDUSTRIE</b></p>       | <p style="text-align: center;"><b>EMET DES RESERVES<br/>ET OBSERVATIONS</b></p>  | <p><b><u>RESERVES :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permettre aux activités économiques sur le secteur Prague de fonctionner et pouvoir s'étendre à minima soit par la mise en place d'un sous-zonage économique autour des activités présentes soit par l'autorisation à celles-ci de s'étendre, se rénover ou se surélever</li> <li>○ Prioriser l'implantation d'activités productives sur la zone de la Burlière afin de limiter les implantations à vocation commerciale</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prioriser l'implantation de toute activité commerciale au centre-ville (zones UA et UB) en n'y limitant pas la surfaces de vente maximale et interdire formellement dans le règlement d'implanter de nouveaux commerces en zones UC1, UC2, UD et UD1</li> <li>○ Veiller au relogement des activités artisanales de la ZAC René Cassin et encadrer le développement commercial futur de ce quartier (zone UC3) en limitant les surfaces de vente à 150 m<sup>2</sup></li> <li>○ Distinguer les zones d'activités productives de celles à vocation résidentielle ou mixte par des distinctions règlementaires</li> <li>○ Harmoniser le règlement et le zonage entre la ZA de La Burlière et la partie sud de son extension</li> <li>○ Interdire les logements de fonction dans tous les zonages économiques</li> </ul> |
|--|--|---|

| <b>P.P.A</b>                       | <b>COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>  |
|------------------------------------|---|
| <b>TERRITOIRE PAYS D'AIX</b>       | <p><i><u>Concernant les accès</u> : l'article UE3 précise que « chaque propriété ne dispose que d'un accès sur les voies départementales » lorsqu'aucune autre solution n'est possible sans distinction de la taille des établissements. Il serait souhaitable, pour des raisons de sécurité, de maintenir cette disposition pour les voies départementales mais d'autoriser au moins deux accès pour les autres voies, autorisation limitée aux lots d'une superficie supérieure à 10000 m<sup>2</sup></i></p> <p><i><u>Concernant l'aspect extérieur</u> : l'article UE11 régleme les modalités d'installation des rives de bardage.</i></p> <p><i><u>Concernant les espaces paysagers</u> : l'article UE13 n'a pas lieu de figurer dans cette partie du règlement si aucun des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est recensé sur ce secteur.</i></p> <p><i><u>Concernant les zones bleu foncé-inondation</u> : elles n'impactent que marginalement le territoire de la zone.</i></p> |
| <b>D.T.M AGRICULTURE ET FORETS</b> | <p><i><u>Concernant la densité en secteur d'OAP</u> : Pour le secteur de La Gardi, il est précisé que « les réseaux actuels ne permettent pas de supporter une forte densité » et qu'une augmentation de la densité nécessite une mise en adéquation avec l'état des réseaux. Le projet sur cette OAP envisage la création ou l'amélioration du réseau viaire, d'un parking public et l'aménagement de bassins de rétention paysagers.</i></p> <p><i>Le projet concernant l'Ermitage (Cf. schéma de principe page 24, pièce n° 3 du dossier) laisse apparaître une inégalité de répartition dans les implantations envisagées entre les parties nord et sud, au détriment de cette dernière qui</i></p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><i>pourrait être densifiée après l'amélioration et la création des voies figurant au projet.</i></p> <p><i>Concernant la limitation à 40M<sup>2</sup> des extensions des constructions à vocation d'habitat dans les zones agricole et naturelle ainsi que les restrictions apportées par l'article A2 du règlement paraissent de nature à limiter l'urbanisation de ces zones.</i></p> <p><i>Concernant le risque feu de forêts en zone UD : Le PPRIF adopté le 8 janvier 2016 s'impose au PLU de Trets en tant que servitude d'utilité publique. Il est joint au présent projet de PLU, en pièce 5-6 des annexes du dossier.</i></p> <p><i>Concernant le secteur St-Martin : sa situation en zone AU2 pourrait constituer une réserve foncière pour l'implantation à venir de logements sociaux supplémentaires souhaités par la DTM.</i></p> |
| D.T.M.<br>SERVICE<br>TERRITORIAL<br>EST        | <p><i>Concernant la densité des secteurs en OAP, le logement social et le secteur St-Martin, les extensions en zones A et N : Cf. ci-dessus les commentaires aux observations similaires du service de L'Agriculture et des Forêts.</i></p> <p><i>Concernant l'article A2 : occupation des sols : une réserve ou observation sera rédigée dans le but de rendre le règlement compatible avec l'article R123-7 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Concernant les autres observations formulées par la DTM : leur prise en compte est une source d'amélioration du projet de PLU qu'il est recommandé de prendre en compte.</i></p>   |
| CHAMBRE<br>DES METIERS<br>ET DE<br>L'ARTISANAT | <p><i>La prise en compte de l'ensemble des observations permettrait une amélioration du projet de PLU dans le secteur des activités commerciales.</i></p>  |
| AGENCE<br>REGIONAL DE<br>SANTE                 | <p><i>Concernant le calendrier de réalisation des équipements : Il conviendrait de préciser l'échéancier de ces réalisations et de bloquer toute nouvelle implantation avant leur mise en service. Il est à noter que le schéma directeur d'alimentation en eau potable est en cours d'actualisation.</i></p>  |
| DEPARTEMENT<br>DES BOUCHES<br>DU RHONE         | <p><i>Concernant les emplacements réservés : La liste des ER (pièce 4.3 du dossier) est conforme aux demandes du département à l'exception de l'ER sur la RD12 toujours inscrit au bénéfice du département.</i></p> <p><i>Concernant les accès à la zone St-Martin : l'article AU2-3 du règlement stipule qu'aucun accès ne peut se faire sur les voies départementales et que si aucune autre possibilité d'accès n'est possible il n'est admis qu'un seul accès.</i></p>   |
| SERVICES<br>d'INCENDIE<br>ET DE SECOURS        | <p><i>Concernant l'erreur de rédaction de l'article concernant les zones bleu foncé-inondation : une observation sera faite dans le sens d'une nouvelle rédaction du titre de l'article 3.1.</i></p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>INSTITUT<br/>NATIONAL<br/>ORIGINE ET<br/>QUALITE</p> | <p><i>Concernant le zonage EBC : une recommandation sera faite dans ce sens.</i></p>  |
| <p>CHAMBRE<br/>COMMERCE ET<br/>INDUSTRIE</p>            | <p><i>Concernant le secteur Prague: une recommandation sera faite en ce sens.</i><br/> <i>Concernant les activités commerciales du centre-ville : l'article UA2 limite la surface de plancher seulement des « constructions ou installations à usage d'entrepôt » sans incriminer les surfaces de vente.</i><br/> <i>Concernant La Bruilière : en autorisant « les activités industrielles » l'article UE2 limite l'implantation d'activités commerciales même si elles ne figurent pas dans la liste occupation et utilisation des sols interdites à l'article UE1.</i><br/> <i>Concernant les activités commerciales du centre-ville : Les articles UC-1, UC-2, UD-1 et UD-2 interdisent les implantations de surface à vocation commerciale d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>. L'implantation d'activités commerciales limitées par leur taille n'est pas de nature à nuire à celles du centre-ville en apportant une offre de proximité à cette zone présentée dans le règlement comme « essentiellement affectée à l'habitat »</i><br/> <i>Concernant la zone René Cassin : L'article UC 2 – secteur UC 3 autorise « les constructions à vocation commerciale à condition que la surface totale de vente ne soit pas supérieure à, 150 m<sup>2</sup>.</i><br/> <i>Concernant la zone UE : Une recommandation sera rédigée en ce sens.</i><br/> <i>Concernant les logements de fonction dans les zones économiques : l'article UE-2 définit précisément les conditions requises pour la construction de logements de fonction et elles semblent suffisantes pour éviter les dérives que la CCI semble craindre.</i></p> |

## **REPONSES DE MONSIEUR LE MAIRE AUX OBSERVATIONS DES P.P.A :**

Elle est synthétisée sous forme d'un tableau que nous avons placé en **annexe n° 14** et qui est résumée ci-dessous, pour une meilleure compréhension assortie des explications obtenues lors d'une réunion du 25/10/2017.

C.P.D.E.N.A.F : Aucune modification à faire dans le PLU, la réponse fournie l'avait été au vu d'un projet abandonné.

CONSEIL DEPARTEMENTAL : sa demande concernant la liste des ER a été prise en compte.

SERVICE DEPARTEMENTAL INCENDIE ET SECOURS : La correction sera effectuée.

### **CHAMBRE COMMERCE ET INDUSTRIE**

Reserve 1 : Pas de modification.

Reserve 2 : La CCI a déjà validé le projet de la ZAC La Burlière.

Observations 1, 2, 3 et 4 : Aucune modification ; il s'agit d'un projet déjà validé.

Observation 5 : Déjà prise en compte

CHAMBRE METIERS ET ARTISANAT : Aucune modification ne sera effectuée au PLU.

METROPOLE : Observation 1 : demande satisfaite avec des réserves tenant à la sécurité.

Observation 2 : aucune modification

Observation 3 : demande sera satisfaite

Observation 4 prise en compte

Observation 5 : A étudier avec Artellia.

### **AGENCE REGIONALE DE SANTE :**

Assainissement : le SDA devrait être définitif très prochainement.

Zonage d'assainissement : il a été réalisé par ARTELIA et va être superposé au zonage du PLU lors de l'examen définitif du PLU avant approbation.

Eau potable : un calendrier prévisionnel sera établi sur 5 ans avec la réserve qu'il s'agira d'une compétence de la Métropole à compter du 1<sup>er</sup>/01/2018

D.D.T.M 13: Observation 1: Demande sera satisfaite

Observations 2 : Aucune modification apportée au projet de PLU, le secteur St-Martin reste en AU2 pour permettre une urbanisation future.

Observation 3 : Aucune modification. Le manque de foncier empêche un rattrapage rapide du manque de LLS.

Observation 4 : ARTELIA va fournir la réponse pour l'assainissement.

Observation 5 : Aucune modification. Le nouvel article du code de l'Urbanisme autorise ces implantations.

Observation 6 : Aucune modification. Les extensions sur des parcelles déjà bâties n'augmentent pas le mitage.

Observations 7 à 13 : prendre contact avec le bureau d'étude.

INSTITUT NATIONAL APPELLATIONS D'ORIGINE : Demande satisfaite.

## **TITRE III**

# **DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### III – 1 : PUBLICITE ET INFORMATION :

L'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet de l'arrêté n° 3/2017 de Monsieur le Maire de Trets, en date du 21 août 2017.

La publicité de cet arrêté a été faite au moyen d'un affichage dans les lieux suivants :

- Panneaux d'affichage de la Mairie (affiche de couleur jaune, grand format)
- Parking de la ferme
- Panneau d'affichage urbain, Avenue Marceau
- Panneau d'affichage Salle des Colombes
- Panneau d'affichage avenue M. Jatteaux
- Panneau d'affichage du cinéma
- Panneau d'affichage de l'école V-Hugo

Cet avis a également été inscrit sur les panneaux lumineux de la commune et pouvait être consulté sur le site internet de la mairie.

Il a fait l'objet de publications les 24 août et 12 septembre 2017 dans la page des annonces légales du quotidien La Marseillaise ainsi que les 26 août et 16 septembre 2017 dans les colonnes du Courrier d'Aix.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Lors de mes déplacements à Trets, j'ai pu constater la présence de ces affiches dans des lieux où elle était bien visible ainsi que sur les panneaux lumineux de la ville et que l'intégralité du dossier était consultable sur le site internet de la ville. La publicité donnée à l'ouverture de l'enquête a été supérieure aux prescriptions du code de l'environnement.*

*La copie de l'arrêté, des affiches et les certificats d'affichage figurent en annexe 5.21 du dossier d'enquête.*

### III – 2 : LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Elles ont eu lieu aux dates fixées par l'arrêté municipal mais les horaires ont dû être allongés pour permettre de satisfaire toutes les personnes encore présentes à l'heure de fermeture de la Mairie.

Les horaires réels sont les suivants :

- Le 11/09/2017 de 9 h à 15 h 30
- Le 19/09/2017 de 13 h 30 à 19 h 30
- Le 27/09/2017 de 9 h à 13 h
- Le 5/10/2017 de 9 h à 13 h
- Le 11/10/2017 de 13 h 30 à 17 h 30

La vingtaine d'observations portées au registre reflètent imparfaitement l'affluence de visiteurs reçus lors de ces permanences avec qui les entretiens ont été souvent très longs. De plus, certains d'entre eux sont revenus plusieurs fois pour obtenir des précisions supplémentaires et encore revenus pour déposer un courrier, bien souvent constitué d'un dossier épais et argumenté.

Ce sont en tout, 26 courriers, e-mails ou dossiers qui ont été annexés au registre des observations.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : La tenue de ces permanences dans le cadre horaire de la mairie a été impossible à réaliser vu le nombre de personnes encore présentes aux heures de fermeture. Elle n'a été rendue possible que grâce à la disponibilité du personnel du service urbanisme qui a accepté de prolonger son temps de travail parfois de plusieurs heures.*

### III – 3 : ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Les observations sont étudiées selon leur ordre d'inscription sur le registre. Toutefois, les sujets ayant fait l'objet de plusieurs observations ont été regroupés.

Les commentaires du Commissaire Enquêteur suivront les observations. Les réponses de Monsieur le Maire écrites ont été ajoutées à la suite de ces commentaires à la réception de la synthèse qu'il nous a adressée et que nous plaçons en **annexe n° 13** de ce rapport.

**Observation n° 2 :** M. MONGES, au nom de la cave coopérative Cellier Lou Bassaguet demande que le zonage soit modifié pour permettre de pouvoir créer de nouveaux aménagements afin de permettre à l'entreprise de prospérer, ce qui est impossible en zone UDe.

**Observation n° 36 :** M. CHAULIER au nom du conseil d'administration du Cellier Lou Bassaguet dépose un courrier dans le même sens, arguant qu'une modification du zonage UDe est nécessaire pour permettre aux entreprises existant sur la zone d'exercer normalement leurs activités.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : La Chambre de Commerce et d'Industrie (Cf. analyse des PPA, pièce 5.18 du dossier des annexes) fait la même remarque et préconise une modification du règlement ajoutant qu'un supermarché est également implanté dans cette zone.*

*Ces remarques paraissent judicieuses puisque le règlement de la zone UDe (Art. UD-2) n'autorise que les « constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif » et interdit de fait toute extension ou aménagement des entreprises implantées sur cette zone, au risque de mettre en péril leur développement économique. De plus, sans nier l'utilité de l'équipement d'intérêt collectif sur ce site, à savoir un terrain de jeu de boules, il supporte difficilement la comparaison avec la remise en cause du développement d'entreprises.*

*Réponse Mairie : Aucun changement.*

**Observation n° 3 :** Quatre personnes ayant leur domicile et une cinquième ayant son domicile et son activité professionnelle dans la zone UDe souhaitent un changement de zonage vers UD2 pour que le zonage corresponde à la réalité de l'occupation du sol.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : les parcelles concernées, bien qu'essentiellement dédiées à l'habitat se trouvent toutefois dans une zone également dédiée aux activités économiques, aux portes de la ZA de La Burlière.*

*Quant au zonage UD2, il correspond à un secteur spécifique dédié à la Résidence Victoria « où seul le changement de destination à usage d'habitation est autorisé »*

*Réponse Mairie : Création d'un secteur UD3 dans lequel sera possible la création de piscines et de garage d'une superficie limitée à 25 m<sup>2</sup>.*

**Observation n° 4 :** Mme SANNA souhaite pouvoir construire une chambre sur le jardin de 12 m<sup>2</sup> sur le côté nord de sa maison (en zone UD), côté rue. Elle fait également état d'un contentieux qu'elle a avec la mairie et le syndic concernant un terrain situé en face de sa maison qu'elle souhaite acquérir et où la mairie voudrait construire un parking.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Les articles UD1 et UD2 du règlement, relatifs à l'occupation du sol, ne mentionnent pas la possibilité de bâtir une extension.*



*L'article UD6 prescrit un retrait de 4 m par rapport aux voies, ce qui est supérieur aux mesures exprimées dans l'observation.*

*Mme SANNA fait état d'un mail qui ne m'aurait pas été remis ; il s'agit d'un quiproquo car le mail était resté dans un dossier que j'avais oublié de prendre au service urbanisme et m'a été apporté avant même que Mme SANNA ait fini la rédaction de son observation.*

*Réponse Mairie : Le projet d'extension ne peut être réalisé car la construction se tient à moins de 4 m de l'emprise des voies, prescription prise pour des raisons de sécurité.*

*Quant au parking, il est prévu sur l'emplacement réservé n° 88.*

**Observation n° 5 :** Mme Magali TASSONE épouse EMILIANI souhaite le classement en zone A de ses parcelles BS 68, 69 et 42 classées en EBC pour qu'elle puisse les remettre en culture. Elle demande également le déplacement de la voie de desserte de la Gardi entre ses parcelles 28 et 29.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Les parcelles 42 et 68 jouxtent la zone A2 alors que celle portant le n° 69 en est très proche. Si comme le déclare Mme EMILIANI, ces terrains sont cultivés au moins en grande partie (oliviers et vignes), leur changement de zonage peut être envisagé sans nuire aux caractéristiques de l'EBC.*

*Quant au changement de tracé de la voie citée dans la deuxième partie de l'observation, il semble impliquer un tracé plus long.*

*Réponse Mairie : Maintien de l'EBC et de l'ER dont la modification demandée amènerait à ne plus desservir certaines propriétés riveraines alors que c'est l'objectif affiché et générerait des travaux plus importants.*

**Observation n° 6 :** Mme Kathlyn DAVIES rapporte qu'elle possède un terrain sis 44 Rte de Saint Maximin, en zone UC1 et que les dispositions de l'article UC6 du règlement nuit gravement aux projets immobiliers qui avaient motivé l'achat de cette parcelle AE 177 puisqu'il impose un retrait de 10 m par rapport à la voie ferrée. Elle souhaite que le retrait soit ramené à 8 m, retrait prescrit en zone UC3.

Elle précise oralement qu'un de ses voisins a obtenu un permis de construire en 1976 avec un retrait de seulement 4m.

*Commentaires du Commissaire enquêteur : La marge de retrait entre les zones UC1 et UC3 pourrait être harmonisée puisqu'il s'agit de deux secteurs ayant la même vocation d'habitat.*

*Mme DAVIES pourra obtenir des renseignements complémentaires auprès de Réseau Ferré de France, gestionnaire de la voie ferrée.*

*Réponse Mairie : Prendre attache avec RFF.*

**Observation n° 7 :** MM. GILARDI et DOMINICI émettent une remarque sur la répartition des constructions sur l'OAP de l'Ermitage telle qu'elle est présentée page 24 du dossier de cette OAP qui montre un plus grand nombre de bâtiments en partie nord qu'en partie sud du secteur.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Cette remarque rejoint celle de la DTM qui souhaite une densification des OAP.*

*Le schéma de la page 24 reflète effectivement une plus grande densité d'habitations au nord qu'au sud. Toutefois, le plan de la page 22 du même document indique une surface dédiée aux constructions relativement équitables entre les deux parties du secteur.*

Réponse Mairie : Les logements sociaux sont regroupés au Nord de la parcelle, vide de toute occupation, alors que plusieurs pavillons sont bâtis au Sud. Les problématiques d'accès à ce secteur limitent son extension.

**Observation n° 8** : Mme CHRETIEN demande le classement des parcelles BS 9, 11 et 13 en zone A et non plus en EBC, parcelles occupées par des vignes et des oliviers.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : des parcelles cultivées comme celles de Mme CHRETIEN devraient pouvoir bénéficier d'un zonage permettant leur exploitation sans restriction.

Réponse Mairie : Aucun changement à apporter, les parcelles ne sont pas classées sur la liste de l'INAO.

**Observation n° 9, 18 et 29** : M. Olivier CRUVELIER, M. BABA et M. et Mme PORTELLANO expriment des doléances concernant l'emplacement réservé n° 86 destiné à accueillir un équipement scolaire ;

Commentaires du Commissaire enquêteur : Le maintien de cet ER amènerait la délocalisation sur un autre secteur de la ville des entreprises implantées, ce qui pourrait être néfaste à leur fonctionnement et à leur évolution.

Réponse Mairie : Retrait de l'ER n° 86 et classement en zone UE sur son emprise.

**Observations n° 10 et 40** : de M. et Mme René BONETTO et Mme Martine BONETTO concernant l'ER 92. M. et Mme BONETTO demande à bénéficier de mesures préventives des nuisances sonores ou visuelles émanant du parking s'il était construit ainsi que des mesures anti intrusion.

Mme Martine BONETTO demande la suppression de cet emplacement réservé qui impacte la totalité de sa propriété alors que d'autres créations de parking sont programmées et que des projets de parkings approuvés au PLU de 2013 n'ont pas été réalisés.

Commentaire du Commissaire enquêteur : les demandes de M. et Mme BONETTO sont justifiées tant au niveau de la protection des nuisances causées par un parking qu'au niveau des mesures de sécurité.

Celle de Mme Martine BONETTO n'est pas moins justifiée dans la mesure c'est la totalité de sa propriété qui est impactée. En outre, nous relevons dans le dossier de PLU que cinq autres emplacements sont réservés à l'implantation de parcs de stationnement, pour une surface totale de plus de 10 000 m<sup>2</sup> s'ajoutant aux 3000 m<sup>2</sup> de cet emplacement réservé.

Réponse Mairie : Maintien de l'ER.

**Observation n° 11 et 12** : M. et Mme ARMAND souhaitent le classement en zone constructible de leurs parcelles AX 28 et AX 28.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Ces parcelles sont situées en pleine zone A1, dans un environnement totalement agricole et rien ne peut justifier un changement de zonage.

Réponse Mairie : Zonage agricole maintenu.

**Observation n° 13 :** M. Thierry CLAUZEL nous adresse un courriel dans lequel il demande la suppression de l'ER 38 (liaison entre la Gardi et la Route de St Maximin) justifiée par les nuisances qu'une route pourrait lui causer, que l'emplacement actuellement exploité par un maraîcher est en zone inondable et qu'il pourrait s'avérer accidentogène.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : *Il existe, comme le dit M. Clauzel une autre voie de liaison située à environ 300 m de cet ER.*

Réponse Mairie : *Suppression de cet emplacement réservé.*

**Observation n° 14 :** Mme Nicole SERRE et succession hoirie AUDRIC SERRE nous fait parvenir un courrier accompagné de plans et d'une photo aérienne de sa parcelle BH 317 qu'elle décrit comme en friche au milieu de ce qu'elle considère comme un lotissement et qu'elle n'a pas les moyens d'entretenir. Elle fait état de correspondances échangées avec le maire de Trets en 2014 et en avril 2017.

Commentaire du Commissaire enquêteur : *l'absence de toute remarque ou observation rend, ce courrier difficilement compréhensible.*

Réponse Mairie : *Pas de changement de zonage.*

**Observation n° 15 :** M. Arnaud VAN OOST propriétaire de la parcelle BH 171 en zone N 2 exprime le souhait de la voir viabilisée dans l'espoir de construction.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : *Le règlement définissant comme suit la vocation de la zone N2 :« espace naturel accueillant quelques habitations, les extensions mesurées de ces constructions peuvent y être autorisées », ce n'est pas la viabilité du terrain qui est déterminante pour décider du caractère constructible ou non.*

Réponse Mairie : *Pas de changement de zonage.*

**Observation n° 16 :** Mme TALASSINOS souhaite un changement de zonage pour que sa parcelle BV 56 en zone N 1 puisse bénéficier d'un droit à agrandissement de la maison qui y est bâtie puisqu'elle se situe en bordure de la zone N 2.

Commentaires du Commissaire enquêteur : *La parcelle BV 56 n'est séparée de la zone N 2 que par une parcelle bâtie. Une extension mesurée, telle que le règlement le prescrit pour la zone N2, qui plus est, sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> n'est pas de nature à changer totalement le caractère de la zone et peut être envisagé.*

Réponse Mairie : *Pas de changement de zonage.*

**Observation n° 17:** M. SIMONET, au nom du Domaine Grand Boise demande à ce que des parcelles cultivées en vignoble classé AOC soit classées en zone A alors qu'elles le sont en EBC.

**Observation n° 42 :** Courrier de l'INAO exprimant les mêmes doléances.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : *Les remarques sont justifiées : des parcelles classées en AOP doivent pouvoir être exploitées.*

Réponse Mairie : *Retrait de l'EBC.*

**Observation n° 19 :** Mme Geneviève GUICHARD remarque que sa parcelle AH 33 est passée de la zone AU1 à la zone A et qu'elle souhaite des explications justifiant le classement de cette parcelle en zone rouge inondation.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : *L'étude de l'aléa inondation du cabinet BET ARTELIA est consultable en mairie. Les planches graphiques de cette étude figurent en annexe 5.9 du dossier d'enquête.*

Réponse Mairie : *Requête adressée à ARTELIA pour ses doléances concernant l'étude hydraulique.*

*Pas de changement de zonage : les objectifs démographiques de 12 000 habitants en 2025 ne nécessitent plus autant de zones à urbaniser.*

**Observations n° 23 et 39 :** Observation portée au registre et dossier déposé par Mme Josette CHAUVIN et M. Pascal CHAUVIN contestant l'a création de l'emplacement réservé n° 84 sur leurs terrains sis sur les parcelles AE 191 et AE 193. Ils invoquent le fait que ce classement coupe une même identité foncière (parcelle 193) et que l'emplacement choisi ne correspond pas aux normes pour la construction du lycée ou autre établissement scolaire auquel est destiné cet ER, en termes de nuisances sonores causées par la RD 6.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : *Le découpage de l'ER coupe effectivement la parcelle en 2 et l'emplacement longe effectivement une voie à grande circulation.*

*L'Education Nationale sera à même d'apprécier le respect aux normes qu'elle impose pour la construction d'établissements scolaires mais elles semblent ne pas être respectées sur ce site.*

**Observations n° 1 et 24 :** Dossier déposé par Madame Patricia LAGET contestant le classement en zone N2 de ses parcelles BH 136 et BH 137. Elle indique que ces terrains doivent être classés en zone A compte tenu du code de l'urbanisme, de la configuration des lieux et des objectifs du PADD et de l'OAP n° 4.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : *Le dossier d'enquête ne comportant que deux OAP, le document cité plus haut est plutôt l'orientation n°4 du PADD qui vise effectivement à « maintenir et préserver des espaces agricoles de qualité »*

Réponse Mairie : *Aucun déclassement pour les 3 parcelles, aucun potentiel agricole n'ayant été remarqué.*

**Observation n° 25 :** concernant la parcelle AP 117 : Dossier de Mme LAGET qui demande un passage de la zone A à la zone UE argumentant le fait que des parcelles voisines sont classées en dans cette zone et que son terrain est déjà relié aux réseaux et a donc vocation à être classé en zone urbaine.

Commentaires du Commissaire enquêteur : la parcelle concernée est effectivement équipée mais elle est classée en zone rouge du risque inondation (Cf. document graphique 4.1 a du dossier de PLU et du plan général du risque inondation, N° 1 de la pièce 5.9 du dossier) et que la vulnérabilité serait augmentée par le changement de zonage souhaité par la requérante.

Réponse Mairie : Pas de changement de zonage.

**Observation n° 28** : Observation et dossier déposés par Mme SIMUHIN propriétaire de la parcelle CD 56 classée en zone AU 2 et envisageant d'acquérir la parcelle mitoyenne CD 230 pour y faire construire une habitation adaptée au handicap de son mari. Elle souhaite que ce secteur classé en AU2, comme le secteur de l'ermitage bénéficie des mêmes possibilités de construction que ce dernier.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le secteur AU2 de l'Ermitage bénéficie de ses droits à construire dans le cadre de l'OAP n° 2. Rappelons que la pièce n° 3 du dossier d'enquête relative aux OAP indique (page 5) que « la zone AU2 de St-Martin disposera aussi d'une OAP lors d'une future modification du PLU dans le cadre de leur ouverture à l'urbanisation »

Réponse Mairie : Cette zone AU2 pourra constituer une deuxième phase d'extension après la zone UD la jouxtant dans l'attente d'un projet d'ensemble.

**Observation n° 29** : M. et Mme PORTELLI demandent la suppression d'un ER sur leur parcelle n° AO 197.

Commentaires du Commissaire Enquêteur et Réponse Mairie : Il s'agit de l'ER 86 dont Monsieur le Maire a annoncé la suppression.

**Observation n° 31** : M. Francis LAGET demande un changement de zonage pour passer les parcelles AI 330 et B 329 de la zone N2 à une zone A ou UD.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le zonage de ces parcelles correspond à la réalité des implantations existantes et aux objectifs d'une urbanisation modérée voulue par le présent projet de PLU.

Réponse Mairie : Pas de changement de zonage.

**Observation n° 32** : M. Jean-Marie MASSIMELLI souhaite une modification du zonage UE dans lequel se trouve son entreprise qui interdit toute construction de logements alors qu'il a déjà entrepris des pourparlers avec un promoteur. Il souhaite un placement en zone UC.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : L'établissement cité se situe 64 avenue Mirabeau où la configuration du quartier : habitat et activités correspond à la vocation de la zone UC2.

Réponse Mairie : Reclassement en zone UC2x, en R+1 à vocation commerciale et habitat.

**Observation n° 37** : M. CHAULLIER demande le classement en zone A de la parcelle BR 1 cultivée en vignes classées AOC et figurant dans le zonage EBC.

Commentaires du Commissaire Enquêteur : Cette requête rejoint celles formulées par le domaine de Grand Boise et mérite une réponse identique.

Réponse Mairie : Suppression de l'EBC, garder la zone N1.

**Observation n° 38** : rédigée par M. Georges ARNOUX qui dépose également un dossier demandant le classement en zone constructible ou en zone AU1 dans un premier temps de sa parcelle AH 111 (A1) pour pouvoir y bâtir une résidence principale ou secondaire. Il demande également la suppression de l'ER n° 38.

Commentaires du Commissaire enquêteur : Ladite parcelle constitue effectivement une espèce d'enclave de la zone A1 entre la zone UDe et la zone UD constituée de lotissements et son passage en zone UD serait cohérent avec la proximité du lotissement des Seignéres II même si on note la présence de cultures sur des terrains voisins.

Réponse Mairie : Pas de changement de zonage. Cette zone possède encore des caractéristiques agricoles et les besoins identifiés en termes de logements peuvent être comblés dans la ZAC René-Cassin.

**Observation n° 40** : Dossier adressé par le cabinet d'avocats AMIEL SUSINI pour Mme Martine BONETTO qui demande la suppression de l'ER 92 « espace de stationnement, rue Cambon » qui impacte la totalité de sa parcelle n° AK 138, en zone UC 1.

Commentaires du Commissaire enquêteur : sans cautionner les termes d'atteinte aux droits de propriété ou d'excès de pouvoir qui sont employés dans l'observation, nous notons que les 3000 m<sup>2</sup> de cet emplacement destinés à la construction d'un parking s'ajoutent aux cinq autres emplacements réservés pour des implantations similaires pour une superficie de plus de 10 000 m<sup>2</sup> s'ajoutant aux parcs de stationnement existant. De plus, un grand nombre de places de stationnement ne s'impose pas dans une zone essentiellement composée d'habitat individuel.

**Observation n° 41** : Courrier adressé par M. Francis LAGET qui demande la suppression de l'ER n° 59 pour un parking sur la parcelle BH 3 déjà impactée par l'ER 74 (bassin de rétention)

Commentaires du Commissaire Enquêteur : L'implantation d'un parking sur cet ER correspond aux besoins de stationnement du secteur.

Réponse Mairie : L'emprise de l'ER 59 sera réduite dans le prolongement de l'ER 74.

**Observation n° 23 et 39** : Mme Josette CHAUVIN demande la suppression de l'ER n° 84 pour des motifs tenant compte des directives ministérielles sur la construction d'établissements scolaires, de dangerosité des accès, du non raccordement des parcelles impactées au réseau de distribution d'eau potable et pour des raisons plus personnelles tenant à l'impact sur son patrimoine foncier.

**Observation n° 43** : Mme Corinne CANTAT exprime la même doléance, évoquant des motifs de dangerosité, de voie de desserte mal adaptées, de zone inondable, de mauvaise localisation, de surcroit de trafic routier et des normes de l'Education Nationale concernant la construction d'établissements scolaires.

**Observation n° 44 :** M. BAUDINO exprime la même demande de suppression de l'ER 84. Elle invoque des raisons de sortie dangereuse sur la route.

**Observation n° 46 :** Mme Patricia DUDON demande également la suppression de cet emplacement réservé pour des raisons semblables à celles exprimées ci-dessus.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : même sans tenir compte des normes applicables à la construction d'un établissement scolaire que l'Education Nationale serait à même de considérer, les motifs invoqués ci-dessus paraissent en grande partie fondés :*

- *L'établissement serait en bordure d'une voie très fréquentée, et classée comme nuisance sonore par les services préfectoraux,*
- *Le transport des élèves par véhicules privés ou par le ramassage scolaire engendrerait un surcroît de la circulation dans tout le quartier et sur les voies d'accès à la ville,*
- *La construction de cet établissement entraînerait la suppression d'arbres dans la liste du patrimoine paysager identifié (Cf. page 282 du rapport de présentation)*
- *L'e périmètre de l'ER est classé en violet (aléa résiduel) sur les cartes de l'étude ARTELLIA sur les risques d'inondation. L'augmentation des surfaces bâties et urbanisées est un risque d'aggravation de la vulnérabilité.*
- *Les communes aux élèves desquelles s'adresserait ce lycée sont situées principalement à l'ouest de Trets et l'établissement serait implanté à l'est.*

*Réponse mairie : cet emplacement réservé sera maintenu ; il ne s'agit pas de la construction d'un lycée mais d'un « établissement public à vocation d'enseignement » et ces terrains représentent le dernier gisement foncier disponible sur la commune.*

**Observation n° 45 :** Un courrier adressé par Métropole-Territoire du Pays d'Aix demande un aménagement de la limitation des hauteurs en centre ville pour pouvoir permettre les travaux envisagés dans la Synagogue, bâtiment inscrit sur l'inventaire des Monuments Historiques.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : la visite des lieux a permis de constater que le supplément de hauteur demandé ne présentait aucune disparité avec les bâtiments voisins.*

*Réponse mairie : Demande acceptée, compte-tenu du caractère exceptionnel de ce bâtiment historique et des contraintes techniques du programme de réhabilitation.*

#### **Observations regroupant les doléances concernant « Les Seignères » :**

**Observations n° 20, 21, 22 :** M. Vito SALADINO qui demande la suppression de l'ER 89 (voie de liaison) dont la création l'obligerait à démolir une partie de sa maison et des annexes.

**Observation n° 26 :** Même doléance de la part de Mme Marinette ILLIANO justifiée par les nuisances sonore et visuelles (vue sur la Ste-Victoire) générées par cette voie.

**Observation n° 34 :** M. et Mme BOURGARD souhaitent la suppression de l'ER 89 impactant de nombreuses propriétés et qui supprimerait une voie utilisée par les piétons pour rejoindre le centre ville.

**Observation n° 35 :** M. Jean-Marie PEREZ demande la suppression de l'ER 89

### **Observations regroupant les doléances concernant « Les Seignéres » :**

**Observations n° 20, 21, 22 :** M. Vito SALADINO qui demande la suppression de l'ER 89 (voie de liaison) dont la création l'obligerait à démolir une partie de sa maison et des annexes.

**Observation n° 26 :** Même doléance de la part de Mme Marinette ILLIANO justifiée par les nuisances sonore et visuelles (vue sur la Ste-Victoire) générées par cette voie.

**Observation n° 34 :** M. et Mme BOURGARD souhaitent la suppression de l'ER 89 impactant de nombreuses propriétés et qui supprimerait une voie utilisée par les piétons pour rejoindre le centre ville.

**Observation n° 35 :** M. Jean-Marie PEREZ demande la suppression de l'ER 89.

**Observation n° 27 :** Dossier déposé par Mme SAIBI et consorts pour demander la suppression des emplacements réservés 39, 73 et 89. Elle conteste le classement de sa parcelle n° AE 26 en UD 1 située dans le périmètre de l'OAP La Gardi aux motifs que le règlement rendrait 75% de sa parcelle inconstructible du fait des restrictions à la construction, des retraits imposés et des espaces verts à maintenir ou protéger.

**Observations n° 30 et 33 :** Observation au registre et dossier déposé par le C.I.Q des Seignéres qui réclame l'étude hydraulique qui n'a pas été portée à sa connaissance et conteste le projet de PLU qui « impacte très négativement le quartier des Seignéres et en particulier le lotissement Jardins des Seignéres ». Ils demandent la suppression de l'ER n° 89 et demande une couverture pour le bassin de rétention prévu à l'ER 73.

*Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le tracé de la voie prévue sur l'ER 89 aurait un effet désastreux sur plusieurs propriétés et sur la vie en général du quartier par un surcroît de circulation, la suppression d'une voie fréquentée par les piétons dans la trame verte de la voie ferrée.*

*Le tracé de la voie prévue sur l'ER 39 permettra la jonction entre l'Avenue Maurice Joly et la partie de l'habitat créé par cette OAP.*

*Les doléances de Mme SAIDI concernant la faible densité de logements dans le secteur rejoint celles émises par la Préfecture des Bouches du Rhône qui souhaite une « densification des OAP » (Cf. réponses des PPA.)*

*Quant aux bassins de rétention (ER 39 et 73) leur implantation correspond à l'inondabilité de la zone ; les nuisances évoquées ne devraient pas avoir d'impact négatif puisqu'ils sont prévus pour être aménagés de façon paysagère.*

*Réponse mairie : L'emplacement réservé n° 89 sera réduit et ne se prolongera pas au delà des parcelles Gonzales.*

*Les emplacements réservés 39 et 73 seront maintenus.*

### **III-4 : REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :**

Les observations ont été transmises à Monsieur le Maire de Trets.

Ses réponses figurent en **annexe n° 13** du présent rapport et ont été incluses dans l'analyse des observations (Cf. III-4 de ce rapport).



## **TROIS DOCUMENTS DISTINCTS ET INDISSOCIABLES :**

**le rapport d'enquête** (pages 1 à 81)

**les annexes** (au nombre de 16)

**les conclusions et avis** (pages 1 à 5)

ont été rédigés par le Commissaire Enquêteur, conformément à l'art L 123-22, du Code de l'Environnement, pour faire connaître les motivations qui l'ont conduit à émettre ses avis, conclusions, et observations et ont été transmis à Monsieur le Maire de TRETTS.

Conformément à l'article R 123-23, deuxième alinéa du Code de l'Environnement, ces documents seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A Gardanne, le 11 novembre 2017  
Le Commissaire Enquêteur  
Michel-Claude TRABIS