

Département des Bouches-du-Rhône

Ville de LE THOLONET

ENQUÊTE PUBLIQUE

*Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Le Tholonet*

**Enquête publique
du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016 inclus**

Rapport d'enquête (23 pages)

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du **8 septembre 2016**

Dossier n° : E16000109 / 13

Commissaire enquêteur titulaire :
DUMARTIN Bernard

Commissaire enquêteur suppléant :
GOUTTEBESSIS Arlette

Enquête publique
Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme
Le Tholonet

Rapport d'enquête

Plan du rapport

A – Cadre général

- I Historique
- II Objet de l'enquête
- III Cadre juridique
- IV Nature et caractéristiques du projet
- V Composition du dossier soumis à l'enquête publique
- VI Documents reçus par le Commissaire Enquêteur en sus de ceux composant le dossier d'enquête publique

B – Organisation de l'enquête publique

- I Modalités de l'enquête publique
- II Concertation préalable – Personnes Publiques Associées

C – Déroulement de l'enquête publique.

- I Information effective du public
- II Le climat
- III Réunion publique pendant l'enquête publique
- IV Déroulement des permanences
- V Statistiques et synthèse des observations
- VI Clôture de l'enquête publique

D – Relations Commissaire Enquêteur / Mairie / Bureau d'études Perenne

E - Observations du Commissaire Enquêteur – du public – des PPA

NB : Dans le rapport de présentation le classement des thèmes est différent entre « les objectifs de la modification » § I.4 et « la présentation de la seconde modification » § II. Pour l'examen du dossier nous avons suivi le classement du § II qui est par ailleurs plus détaillé.

- II-1 Ouverture de la zone AU1 à l'urbanisation
- II-2 Etude d'entrée de ville en vue de l'implantation des nouveaux services techniques de la ville
- II-3 Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur de Palette
- II-4 Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts
- II-5 Suppression de la servitude de mixité sociale
- II-6 Création/Modification/Suppression d'emplacements réservés
- II-7 Amélioration du règlement
- II-8 Correction d'erreurs matérielles

- III Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000

- IV Nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au PLU à l'occasion de la seconde modification.

F – Synthèse des avis du Commissaire Enquêteur

A. Cadre général

I. Historique du document d'urbanisme de la Commune

La commune a approuvé son Plan Local d'urbanisme par délibération du conseil municipal le 11 mars 2013.

Le plan local d'urbanisme a été modifié pour la première fois en mai 2015.

Il s'agit de la seconde modification du plan local d'urbanisme.

II. Objet de l'enquête

La modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tholonet intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L.156-36 et L153-41.

(*Note du Commissaire Enquêteur Lire L 153-36 au lieu de L 156-36*)

Cette modification a pour objet, suivant l'arrêté municipal n°147/16 du 9 juin 2016

Apporter des modifications et adaptations mineures du règlement écrit en vue d'en améliorer l'utilisation,

Modifier et adapter la liste des emplacements réservés,

Ouvrir à l'urbanisation la zone AU1 afin de permettre un développement modéré du secteur,

Réduire la marge de recul de la loi Barnier à proximité du centre de l'enfance, afin de permettre l'implantation, d'un bâtiment communal.

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U. Ils s'inscrivent dans une démarche de développement conforme au projet de ville et au PADD qui portent la réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la commune.

III. Cadre juridique

a. Mairie du Tholonet

Arrêté municipal n° 147/16 en date du 9 juin 2016, prescrivant la modification n° 2 du PLU du Tholonet. (Annexe 1)

Arrêté municipal n° 234/16 du 13 septembre 2016 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU (Annexe 2)

Avis d'enquête publique (Annexe 3)

b. Tribunal Administratif de Marseille

Par décision en date du 8 septembre 2016 enregistrée sous le numéro E16000109 / 13 le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné comme

commissaire enquêteur titulaire

M. Bernard DUMARTIN

commissaire enquêteur suppléant

Mme. Arlette GOUTTEBESSIS

(Annexe 4)

IV. Nature et caractéristiques du projet

La seconde modification du PLU n'est pas focalisée sur un objet mais sur un ensemble d'adaptations du règlement (écrit et graphique) qui en renforcera la cohérence et en améliorera l'application.

La Commune souhaite faire évoluer son PLU sur les éléments suivants :

1/ Ouverture de la zone AU1 (sous réserve du raccordement aux réseaux et d'un programme des travaux) à vocation résidentielle dans le respect des orientations du PLU et des servitudes de protections des sites.

2/ Elaboration d'un dossier dit loi Barnier pour définir les règles d'implantation vis-à-vis de l'autoroute A8 et permettre le projet d'implantation d'un nouveau bâtiment public polyfonctionnel à proximité directe du groupe scolaire en rive de la route du Cagnard.

3/ Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette.

4/ Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts.

5/ Suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU

6/ Création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER) :

- Création d'un ER 36 pour création d'un cheminement piéton (Palette)
- Création d'un nouvel ER 35 (CEMAGREF)
- Suppression de l'emplacement réservé n°15 (Chante Perdrix)

7/ Amélioration du règlement:

- Mise à jour des dispositions générales : PPR argile
- Harmonisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.
- Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.
- Modification des règles de constructibilité en secteurs Nh.
- Modification des hauteurs admises en zone UC et UB ainsi que UE2
- Modification des articles 8 des règlements de zones
- Modification sur l'emprise au sol définie au lexique
- Modification des dispositions générales concernant le stationnement
- Introduction au règlement de la possibilité de constituer des servitudes de cour commune.
- Précision sur les dispositifs solaires.
- « Nettoyage » du PLU. Retrait de dispositions obsolètes (Loi ALUR)
- Précision de légende pour les plans de zonages.

8/ Corrections d'erreurs matérielles

- Modification (réduction) de l'emplacement réservé situé sous le relais Cézanne (ER n°29).
- Modification de la localisation du câprier géant dans le quartier du Grand côté (erreur de localisation)
- Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut du fond cadastral sur le secteur de Palette

NB : Dans le rapport de présentation le classement des thèmes est différent entre « les objectifs de la modification » § I.4 et « la présentation de la seconde modification » § II. Pour l'examen du dossier nous avons suivi le classement du § II qui est par ailleurs plus détaillé.

V. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de :

Décision de désignation et de provision du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 8 septembre 2016 n°E16000109/13
Arrêté municipal n° 234/16 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le

projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
L'avis d'enquête publique
Résumé non technique du projet de modification (2 pages)
Rapport de présentation (47 pages)
Annexe 1 : Dossier loi Barnier (24 pages)
Annexe 2 : Règlement crée Zone AU1 (5 pages)
Annexe 3 : Règlement de la Zone N (5 pages)
Annexe 4 : Liste des Emplacements Réservés - Annexe 5-1 du PLU (4 pages)

VI. Documents reçus par le Commissaire Enquêteur en sus de ceux composant le dossier d'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur a reçu en complément les documents ci-après :

Dossier CDPENAF
Courriers des PPA :
- Agriculture & Territoires du 23 juin 2016
- Département des BDR du 28 juillet 2016
- ARS du 10 août 2016 du 10 août 2016

B. Organisation de l'enquête publique

I. Modalités de l'enquête

a. Entretien avec l'autorité organisatrice

Une réunion a eu lieu en Mairie du Tholonet le 26 septembre 2016 en présence du commissaire Enquêteur Titulaire B. DUMARTIN, du commissaire Enquêteur suppléant Madame A. GOUTTEBESSIS, du DGS de la Mairie F. TRINCI, de Mme Eve PIEGELIN représentant le service de l'urbanisme de la Mairie et du bureau d'études PERENNE représenté par Mme.M. GASSA.

Le fait que le Commissaire Enquêteur titulaire ai assuré l'enquête publique lors de la mise en place du PLU ainsi que celle de la modification n° 1 a grandement facilité la prise en compte des modifications apportées au PLU.

b. Arrêté de l'organisation de l'enquête

L'organisation de l'enquête publique s'est faite en parfaite intelligence entre la Mairie et les Commissaires Enquêteurs

c. Visite

Compte tenu de la connaissance du dossier par le commissaire enquêteur et de l'objet des modifications, il n'y a pas eu de visite conjointe des sites.

d. Installation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a été installé dans un grande salle bien éclairée avec une grande table ce qui permettait de consulter les plans sans difficulté et de recevoir le public en toute confidentialité.

L'avis d'enquête publique était affiché dans la salle au format normalisé.

Il conviendra de noter la gentillesse et la disponibilité de tout le personnel de la Mairie que je tiens à remercier.

II. Concertation préalable - Personnes Publiques Associées (PPA)

a. Les concertations préalables du public

Pendant la phase d'élaboration, le service de l'urbanisme est resté à l'écoute des demandes des habitants de la commune.

Une demande émise par M. Leroy le 22 janvier 2016 a été prise en compte et examinée dans le § II-8-3 ci-dessous.

b. Les concertations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les 22 personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier en LR AR en date du 13 juin 2016 :

Monsieur le Président CCI de Marseille-Provence
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Monsieur le Maire de Saint Marc Jaumegarde
Monsieur le Maire de Vauvenargues
Monsieur le Maire de Beaurecueil
Monsieur le Maire de Meyreuil
Madame le Maire d'Aix en Provence
Monsieur le Préfet des BDR
Monsieur le Sous Préfet d'Aix en Provence – Affaires juridiques et relations avec les collectivités locales
Madame la Présidente du Conseil Départemental des BDR
Monsieur le Président du Conseil Régional PACA
Monsieur le Président de la Métropole Aix Marseille Provence
Métropole Aix Marseille Provence – SCOT
Métropole Aix Marseille Provence – PLH
Métropole Aix Marseille Provence – PDU
Communauté du Pays d'Aix – AOTU
Madame la Présidente Grand Site Sainte Victoire
Monsieur le Président du SABA
Agence Régionale de Santé
DDTM – Service Urbanisme /Pôle Aménagement
DDTM – CDPENAF

NB : Le Commissaire Enquêteur a eu connaissance de ces courriers

Ont répondu :

PPA	Date	Observations	Cf Annexe n°
Agricultures & Territoires	23 juin 2016	Pas d'observation	5
Département des BDR	28 juillet 2016	Zone AU1 – Mixité sociale- Zone Nh	6
ARS	10 Août 2016	Zone Nh / ANC	7

Les observations formulées par les PPA seront reprises au niveau des chapitres concernés.

c. Bilan des concertations

Sans Objet

C. Déroulement de l'enquête publique

I. L'information effective du public

Informations réglementaires

Publication dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié conformément à la réglementation dans deux journaux d'annonces légales au moins quinze jours avant le début de l'enquête qui était fixé au **3 octobre 2016**

La Provence le vendredi 16 septembre 2016 (Annexe 8 – 1 page)

Le Courrier d'Aix le samedi 17 septembre 2016 (Annexe 9 - 2 pages)

et dans les huit premiers jours de l'enquête

La Provence le mardi 4 octobre 2016 (Annexe 10 - 1 page)

Affichage sur la commune du Tholonet

L'affichage a été fait sur les affiches réglementaires jaunes format A2.

Les affiches sont aux nombres de TREIZE dont 11 ayant été mises dans des panneaux translucides fermant à clés. Il y avait également 2 affiches dans la Mairie (Accueil et salle de réunion)

Un certificat d'affichage a été établi le 16 septembre 2016 par l'APJA Chef de service de la police municipale (Annexe 11 - 15 pages)

Informations supplémentaires

Des informations supplémentaires ont été données:

dans la revue municipal, support papier qui est distribuée dans les boîtes aux lettres et auprès des commerçants, « Au fil de la Cause » d'octobre 2016 en page 7 (Annexe 12 – 2 pages). Ce document est également consultable sur internet sur le site de la mairie

sur le site internet de la commune <http://letholonet.fr/> ou l'on trouve le dossier complet soumis à l'enquête publique ainsi que le PLU en vigueur

<http://letholonet.fr/mairie/plan-local-durbanisme/> . (Annexe 13 – 1 page)

Le jour de la vérification par mes soins les liens pour accéder aux documents fonctionnaient correctement.

II. Le climat

Pour cette modification il y a eu peu de visite.

Tout cela s'est déroulé dans un climat très serein.

III. Réunion publique pendant l'enquête publique

Sans Objet

IV. Déroulement des permanences

L'enquête publique a eu lieu du lundi 3 octobre 2016 à 9H00 jusqu'au vendredi 4 novembre 2016, 17H00, dans les locaux de la Mairie.

Il y a eu CINQ permanences qui se sont tenues les :

Lundi 3 octobre 2016 de 9H00 à 12H00

Mercredi 12 octobre 2016 de 9H00 à 12H00

Mercredi 19 octobre 2016 de 13h30 à 17h00

Mercredi 26 octobre 2016 de 9H00 à 12H00

Vendredi 4 novembre 2016 de 13h30 à 17h00

Aucun problème lors de la tenue des permanences.

V. Statistiques et synthèse des observations

Nous avons eu la visite de 15 personnes dont 14 pendant les permanences soit 93% de fréquentation, et avons reçu 6 courriers.

Synthèse des observations			
Nb	Référence public / PPA	Thème	Demandes
4	1 – 2 - 3 - 8	Généralités	Questions générales pas forcément ciblées sur les modifications du PLU soumis à l'EP
2	5 – L1/5	UE2	Extension zone UE2 sur la zone N
4	14 – 15 – 17 – L2/6	AU 4	Inversion de la description du projet entre la zone AU4a et AU4b
1	11	ER15	Non supprimé de l'annexe 5-1
1	L5/13	EBC Palette	Adaptation mineure de la trouée dans l'EBC pour réaliser une piscine
2	5 – L1/5	Nh	Adaptation limite Nh secteur Palette
4	4 – 7 - L3/9 - L4/12	AU1 Phase 1	Demande de densification
3	10 - 16 – L6/18	AU1 Phases 2 et 3	Précisions sur le volet paysager Marges de recul pour la route Cézanne. Séparation des parcelles par des haies
21			

L x / y : Lettre x n° de la lettre / y n° dans le registre

Nous arrivons à un total de 21 observations portant principalement sur la zone AU1 et AU4.

VI. Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été clôturée le vendredi 4 novembre à 17h00.

Le Commissaire Enquêteur a récupéré le registre d'enquête et les SIX (6) courriers reçus.

D. Relations Commissaire Enquêteur / Mairie / Bureau d'études PERENNE

Les relations entre le Commissaire Enquêteur, la Mairie et le bureau d'études Perenne ont été très constructives.

Lors de chaque permanence le Commissaire Enquêteur a eu des échanges avec le DGS et/ou la responsable du service de l'urbanisme.

Enfin le 9 novembre 2016, le Commissaire Enquêteur a adressé à la Mairie le rapport de synthèse prévu par l'article R213-18 du Code de l'Environnement (Annexe 14 – 4 pages) ainsi que la copie du registre et l'intégralité des courriers reçus.

La Mairie a répondu aux questions posées par une note en date du 21 novembre 2016.
(Annexe 15 – 4 pages)
Toutes ces questions /réponses ont été directement intégrées dans les observations du Commissaire Enquêteur, du publics et des PPA reprises ci-dessous.

E. Observations du Commissaire Enquêteur – du public - des PPA

Les n° ci-dessous font référence à la numérotation du § II – Présentation de la seconde modification, du rapport de présentation.

Les réponses complètes de la Mairie sont en annexe n°15 (7 pages)

II 1 - Ouverture de la zone AU1

à vocation résidentielle dans le respect des orientations du PLU et des servitudes de protections des sites.

La Mairie rappelle que l'ouverture de la zone AU1 est possible grâce au programme de travaux qui prévoit le raccordement à l'eau potable et à l'assainissement. La zone est découpée en 3 tranches.

La première, au Sud-Ouest de la zone AU1 en limite de zone habitée classée en zone UD au PLU pour la partie Ouest et d'une zone N au Sud, fait l'objet d'une tranche ferme de travaux.

La deuxième, au Nord-Ouest de la zone en limite d'une zone habitée classée en zone UC2 au PLU pour la partie Ouest et une zone N au Nord. Ce secteur fera l'objet d'une tranche conditionnelle de travaux

La troisième, à l'Est de la zone AU1 est bordée par la zone N. Pour ce secteur les travaux ne sont pas encore planifiés.

L'ouverture de chaque secteur à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation des travaux d'assainissement et de raccordement à l'eau potable.

Sur le plan de la programmation

L'ouverture de la zone AU1 permettra d'atteindre l'objectif de programmation de logement, d'avoir un développement mesuré de constructions individuelles dans un cadre paysager privilégié avec une urbanisation douce dans le respect des typologies en présence.

L'écriture réglementaire, pour l'essentiel dictée par le respect de servitudes, assurera une harmonie d'ensemble (existant/créé).

Sur l'impact paysager

Compte tenu de l'impact paysager qu'aura cette zone, sachant que toute la partie de zone située au Nord de la route Cézanne est soumise à la servitude de protection du versant Sud de la montagne de Sainte Victoire et la frange Sud bordant la route Cézanne est soumise au décret loi Malraux, la commune a souhaité étudier précisément les effets de l'ouverture de la zone afin de ne pas altérer la qualité des paysages. Ainsi, les éléments paysagers et structurants ont été identifiés et seront à pérenniser

Sur le règlement de la zone mis en place et les documents graphiques

La commune a souhaité harmoniser le développement de l'ensemble de la zone en se calant sur les contraintes édictées par les 2 servitudes qui s'imposent à ce secteur.

Un plan retranscrit le phasage des travaux sur le secteur AU1

Un autre plan reprend la structure paysagère à pérenniser.

Observations du Département

Hormis 2 points techniques à savoir une nouvelle dénomination de la zone AU1 et la limitation du nombre de sortie sur la route Cézanne, le Département préconise une plus forte densification du site.

Observations du public

Demande de densification de la zone AU1 concernée par la phase 1 des travaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable.

Une question a été posée sur les marges de recul par rapport à la route Cézanne qui ne sont pas identiques à celles figurant au PLU.

Une personne reproche que le plan paysager structurant ne soit pas assez précis et demande que les règles de prospects avec les limites mitoyennes soient supérieures au 10 m initialement prévus dans le projet de règlement et que les limites des parcelles soient entièrement végétalisées pour respecter l'identité paysagère du site.

Questions du Commissaire Enquêteur

Lettres des PPA

Département des BDR: préconise de changer le nom de la zone AU1 dans la mesure où elle sera ouverte à l'urbanisation est non plus à urbaniser.

Trouve la densité de la zone AU1 faible. (Cf avis du Commissaire Enquêteur et demande du public)

Rapport de présentation :

Page 12 § II.1.3 in fine : « L'étude réalisée en novembre 2015 et avril 2016 conclut à la faisabilité de l'ouvrage pour la cinquantaine de lots étudiée » Ne faut il pas mieux parler de « parcelles » sachant que page 9 dernier alinéa, il est écrit : « développement complémentaire réduit et évalué à une quinzaine de lots. »

Règlement de la zone AU1

Article AU1 – 5 Caractéristiques des terrains

Les parcelles non concernées par une servitude n'ont pas de contrainte de surface.

Cela pourrait mener à terme à une multiplication de projet incompatible avec le souhait de la commune concernant le développement de ce secteur.

Article AU1 – 10 Hauteurs des constructions

Il faudrait préciser qu'il s'agit d'une hauteur à « l'égout du toit ».

Densité AU1

Demande conjointe Département, Commissaire Enquêteur, Public.

La densification correspond d'une part à la volonté de la Mairie telle que fixée dans le PLU et d'autre part à la prise en compte des servitudes existantes pour conserver une cohérence de bâti sur l'ensemble de la zone.

Toutefois le Commissaire Enquêteur demande que la possibilité d'avoir une densification du secteur correspondant à de la phase 1 des travaux pour avoir une transition entre la zone UD et AU1, soit étudiée.

Réponses de la Mairie

Dénomination de la zone AU1

[Celle-ci est conforme à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme.](#)

[Toutefois, la notion de zone AU stricte sera retirée du règlement pour éviter toute confusion. Enfin il est rappelé que la zone AU1 bénéficiera d'un règlement spécifique qui fait partie des documents soumis à enquête publique.](#)

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes

Réglementation des terrains (Article AU1 - 5)

Le code de l'urbanisme ne permet plus dans sa rédaction actuelle de fixer des tailles minimum de parcelles. Celles inscrites au PLU du Tholonet sont des « rappels » des servitudes qui s'imposent au document de planification local. Néanmoins, le règlement de zone a été conçu de sorte à limiter les effets de l'absence de taille minimum pour les terrains non grevés par les servitudes par le biais de règles contraignantes équivalentes, dont à premier titre, l'emprise au sol maximum des constructions, volontairement limitée pour tendre vers une homogénéité de projet.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes

Hauteur des constructions (Article AU1 - 10)

Le règlement sera enrichi d'une limitation de hauteur « hors tout » pour les terrains non concernés par une servitude de protection. Cette hauteur est fixée à 9 mètres. A titre de rappel, les servitudes comportent outre une hauteur maximale à l'égout du toit, une pente de toiture imposée, de ce fait réglementer la hauteur hors tout pour les terrains concernés par une servitude est inutile.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes. Proposition suivie par la Mairie

Densification de la zone

La commune entend donner une suite favorable à cette demande et étudie l'opportunité de « rehausser » l'emprise au sol maximale pour les terrains non grevés par les servitudes et limitrophes à la zone UD dans la perspective de créer une transition urbaine douce.

Dans ce sens un secteur sera créé avec une emprise au sol augmentée (tranche 1)

Avis du Commissaire Enquêteur : Proposition suivie par la Mairie

Capacité du site

La terminologie « la cinquantaine de lots » est issue de l'étude technique qui inclus les lots existants et la quinzaine de lot à créer.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes

Demande de précision sur l'implantation des trames vertes et s'il s'agit de zone non edificandi au sens strict.

Il ne s'agit pas de zone non aedificandi mais d'un principe d'aménagement. Les trames n'étant pas délimitées clairement au plan mais seulement indiquée à l'orientation d'aménagement. Il convient de respecter un principe paysager en les intégrant aux demandes d'autorisation, de respecter la structure paysagère existante et signalée à l'orientation d'aménagement.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes

Suggestion de marquer les limites séparatives par des haies végétales et non des murs et/ou grillages.

Le PLU n'empêche pas ce type de traitement paysager en limite séparative" une haie n'est pas une construction. Chacun est libre de clôturer ou non sa propriété. Le pétitionnaire qui le désire pourra donc opter pour un traitement végétal sous réserve qu'il respecte les dispositions du code civil en matière de plantation (distance vis-à-vis de la limite de propriété article 671).

Avis du Commissaire Enquêteur : Est ce que l'on ne pourrait pas obliger les haies végétalisées ou des murs bahuts avec une hauteur de 60 cm maximum et réserver les autres types de clôture uniquement en limite sur les voies ouvertes à la circulation.

Ce dernier point fera l'objet d'une recommandation.

Une question a été posée sur les marges de recul par rapport à la route Cézanne qui ne sont pas identiques à celles figurant au PLU.

Comme le montre l'annexe 5.5 du PLU (cartographie des servitudes), les terrains situés au Nord et au Sud de la route Cézanne ne sont pas soumis aux mêmes servitudes cf plan joint. Les parcelles concernées par le décret Malraux sont limitativement listées et ont été saisies sur le plan graphique (annexe 5.5). Il en va de même pour la zone de protection du versant sud de la Sainte Victoire.

Le décret Malraux ne s'applique qu'aux parcelles identifiées au texte de référence et non à un « fuseau » de part et d'autre de la route. La zone AU1 étant d'ores et déjà fortement contrainte en terme d'occupation des sols. La Commune avait fait le choix, dans le cadre de l'ouverture de la zone AU1. d'établir une marge de recul à 25 mètres lorsque le décret Malraux ne s'applique pas.

Néanmoins, pour tenir compte de l'enquête publique, la Commune souhaite donner une suite favorable à la demande d'homogénéisation la marge de recul à 50 mètres de part et d'autre de la voie.

L'orientation d'aménagement et le règlement de la zone AU1 seront donc modifiés dans ce sens.

Avis du Commissaire Enquêteur : Proposition suivie par la Mairie

Avis du Commissaire Enquêteur

Concernant l'aménagement du secteur AU1, les propositions faites par la commune sont en parfaite cohérence avec la logique de développement communale.

La commune a répondu favorablement :

- à la demande de densification des terrains concernés par la phase 1 des travaux
- à la précision sur les hauteurs
- sur les marges de recul le long de la route Cézanne

Recommandations

Il faudra respecter l'avis du Département concernant la limitation du nombre de sortie sur la route Cézanne.

Pour les clôtures favoriser voir imposer un maximum de haies végétalisées

Avis favorable

II. 2 - Etude d'entrée de ville en vue de l'implantation des nouveaux services techniques de la ville

Le principe est de modifier la limite de recul liée à l'autoroute pour permettre la réalisation du projet.

Il convient de préciser qu'il n'existe aucun lien fonctionnel entre l'autoroute et le périmètre étudié. De manière générale, l'autoroute agit comme un élément physique autonome de coupure entre Palette (principale zone agglomérée de la Commune) et le reste du territoire

Un dossier, dit loi Barnier pour définir les règles d'implantation vis-à-vis de l'autoroute A8 a été établi conformément à la loi.

Les différents thèmes sont repris dans l'étude :

- contexte réglementaire
- structure et occupation du site

desserte et accessibilité
la topographie et la nature du sol et les risques naturels qui sont y liés
capacité de la zone a être équipée
le paysage
les servitudes d'utilité publique
les nuisances

Le projet consiste à réaliser divers programmes imbriqués au sein d'un même ensemble bâti, situé en zone UL (Zone urbaine dédiée aux équipements collectifs), à proximité du groupe scolaire :

- Locaux des services techniques composés d'espaces administratifs, de locaux d'hygiène et de repos, de surfaces d'atelier, de surfaces de stockage et d'une aire extérieure principalement dédiée aux véhicules
 - Local CCFF : espace de réunion pour les membres et lieu de rassemblement en période de vigilance
 - Salles d'activités (modulables) : salle de judo/yoga, salle de danse et de gymnastique à l'usage des associations et des enfants des équipements scolaires/ petite enfance à proximité.
- Il est également prévu à titre annexe, un logement de fonction pour un gardien et des locaux techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments.

Le projet intègre donc diverses fonctions et usages. La composition et son organisation générale se basent sur une différenciation des pratiques selon les 2 éléments programmatiques primaires à savoir les services techniques et le pôle associatif dont les conditions d'implantation seront définies en prenant en compte la proximité de l'autoroute.

Le parti d'aménagement retenu repose sur 4 éléments clés :

- Un plan de composition resserré et peu consommateur d'espace qui occupe environ 50% du foncier
- Une implantation bâtie du pôle associatif au plus près du groupe scolaire et des accès de distribution pour tendre vers la génération d'un pôle de services publics identifiable
- Le maintien, au contact des zones naturelles, d'un couvert végétal dominant (pas d'aménagement) pour assurer une continuité paysagère et éviter les ruptures avec le paysage.
- Le respect de la topographie naturelle avec une implantation basse des constructions où le dénivelé est plus favorable.

Enfin il a été pris en compte de la sécurité et du confort des usagers et de la réduction des nuisances.

Pour mémoire le site est desservi par une ligne de bus et il existe des emplacements de parking à proximité immédiate.

Question du Commissaire Enquêteur

Pas de question

Observation des PPA : Pas d'observation

Observation du Public : Pas d'observation

Avis du Commissaire Enquêteur

Les objectifs que s'est fixée la Mairie sont cohérents avec son programme de dynamisation de la commune en créant un pôle d'activité pour favoriser le développement des activités associatives

Le dossier loi Barnier n'appelle pas de commentaire particulier.

Avis favorable

II.3 - Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette

A l'occasion de la première modification du PLU, la Commune du Tholonet a levé 2 périmètres en attente de projet (servitude instaurée à l'occasion de l'élaboration du PLU) au bénéfice de 2 orientations d'aménagement de secteur.

La Commune souhaite adapter l'Orientation d'Aménagement de Secteur de Palette dans le but de favoriser le travail des futurs concepteurs tout en respectant les principes fondateurs qui ont guidé son élaboration :

- traitement qualitatif des rives de la RD7n,
- desserte via la zone économique adjacente
- création d'une façade urbaine attractive.

Les grands principes urbains sont maintenus : vocation, principes de composition bâtie, de traitement paysager des rives de la RD7n, principe d'accès et de desserte, principe de perméabilité piétonne.

Les zones d'implantation bâtie et la zone de stationnement sont fusionnées au profit d'une zone légendée : « zone d'implantation et d'équipement ».

La modification porte sur la différenciation entre les zones bâties et les zones de stationnement qui est supprimée. L'implantation des constructions est également moins figée. S'agissant d'un tènement contraint par la topographie et la nature du sol (éperon rocheux), il est opportun de donner plus de souplesse à l'Orientation d'Aménagement pour tenir compte des contraintes topographiques et des caractéristiques géotechniques du secteur.

Question du Commissaire Enquêteur

Pas de question

Observation des PPA : Pas d'observation

Observation du Public : Pas d'observation

Avis du Commissaire Enquêteur

Les principes généraux d'aménagement fixés au PLU (Modificatif n° 1) sont maintenus.

Avis favorable

II.4 - Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts.

Dans la poursuite de son développement, la Commune souhaite scinder en 2 secteurs opérationnels la zone AU4 pour afficher sa volonté de porter un développement différencié de part et d'autre de la voie du lotissement.

Avant tout informative (car la zone restera fermée et assujettie à procédure d'urbanisme préalable), cette mesure s'inscrit en continuité du plan d'action communal destiné à porter une programme de logements à forte mixité typologique et ainsi offrir aux habitants un large panel dans les modes d'habiter sur le territoire communal.

A l'occasion de la seconde modification la zone AU4 est scindée en 2 secteurs AU4a et AU4b couvrant respectivement 50 590m² et 19 581m². Ils préfigurent la partition de l'aménagement de la zone avec une chronologie souhaitée.

La limite des secteurs se cale sur la rive orientale de la voirie qui dessert le lotissement de Chanteperdrix.

Parallèlement à cette action, l'emplacement réservé n°15 est supprimé étant entendu que les opérations à venir devront assurer une bonne desserte de la zone.

Il s'agira sur le secteur AU4a couvrant environ 5 hectares de permettre des typologies individuelles groupées et/ou des petits collectifs. Le développement du secteur s'accompagnera d'un traitement paysager qualitatif à forte perception végétale.

Sur le secteur AU4b couvrant près de 2 ha, et qui sera urbanisé en seconde phase, la volonté est de permettre une urbanisation plus douce, axée sur des typologies moins denses assurant une continuité urbaine avec le lotissement de Chante Perdrix.

Questions posées par le Commissaire Enquêteur

Zone AU4

N'y a t il pas inversion dans la définition des projets à implanter en zone AU4a et AU4b ?

Il semble difficile de densifier la zone « a » sur le nord-ouest eu égard à la topographie et au bâti existant, alors que le secteur « b » qui un versant libre de toute construction permettrait de réaliser un aménagement multi produit cohérent.

Observation des PPA : Pas d'observation

Observation du Public :

N'y a t il pas inversion dans la définition des projets à implanter en zone AU4a et AU4b ?

Reprend la même thématique que le Commissaire Enquêteur.

Réponse de la Mairie

La distinction a et b n'a qu'une finalité: indiquer la volonté communale de permettre le développement du secteur de manière différenciée dans une perspective de transition avec ChantePerdrix, le pôle d'équipement public et selon 2 unités opérationnelles clairement définies. **Elle ne présage aucunement d'un phasage à venir** ; les 2 secteurs restant tous deux fermés à l'urbanisation et conditionnés à une procédure d'urbanisme. Les objectifs constructifs seront précisés dans le cadre des projets à venir (non définis à ce jour) qui devront prendre en compte les contraintes physiques (dont topographiques) des sites.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis favorable

II.5 - Suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU

Une servitude de mixité sociale pour les zones AU fermées et pour les opérations **développant plus de 1000m²** de surface de plancher à hauteur de 20% (critères cumulatifs)

Ce dispositif visait essentiellement le site de la DREAL qui devait être mis à la vente.

En 2015, Monsieur le Préfet a fait part :

- Du fait qu'il excluait le site anciennement occupé par DREAL (propriété de l'Etat) de la liste des terrains soumis à décote pour réalisation de logements sociaux
- De son intention de vendre ces terrains au prix de 2 450 000 euros, invitant la commune à user de son droit de priorité

Malgré tout l'intérêt que portait la Commune pour ce site et de sa volonté de porter un projet résidentiel empreint de mixité sociale, le prix très élevé du bien conjugué à l'absence de décote n'ont pu permettre à la Commune de se porter acquéreuse.

Dès lors, l'emplacement réservé initialement prévu devient caduc. Il est supprimé dans le cadre de la seconde modification.

Question du Commissaire Enquêteur

Il conviendra de supprimer sur les plans l'ER mis sur le bâtiment de la DREAL

Observation des PPA : Le département déplore la suppression de la mixité sociale qui toutefois n'était pas une obligation pour la commune.

Observation du Public : Pas d'observation

Réponse de la Mairie

L'ER de la DREAL sera supprimé lors de la mise à jour du PLU à l'issue de la procédure.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes. Toutefois, cette servitude aurait pu s'imposer au futur opérateur quitte à minorer le % de logement à caractère social pour ne pas obérer le projet.

Avis du Commissaire Enquêteur

Recommandation

Cette servitude pourrait s'imposer au futur opérateur quitte à minorer le % de logement à caractère social.

Avis Favorable

II.6 - Création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER)

Création d'un ER 36 pour réalisation d'un cheminement piéton (Palette)

Création d'un nouvel ER 35 (CEMAGREF)

Suppression de l'emplacement réservé n°15 (Chante Perdrix)

Prolongement de l'ER 10 pour relier le chemin de la brunette au RD64c.

Observation des PPA : Pas d'observation

Observation du Public : Pas d'observation

Questions du Commissaire Enquêteur

Intérêt de la suppression de l'ER 15 Chante Perdrix ?

Le cas échéant, pensez à le supprimer de l'annexe 5-1 du PLU.

NB : La modification de l'ER 29 est traitée au § II-8 « Erreurs matérielles »

Réponse de la Mairie

ER 15

Les opérations d'aménagement futures qui prendront place au sein de la zone AU4 (secteurs a et b) devront assurer de bonnes conditions de desserte de la zone.

S'agissant d'une zone fermée à l'urbanisation, l'emplacement réservé initialement délimité n'a pas d'utilité, il est donc supprimé.

L'annexe sera mise à jour, à l'issue de la procédure.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis Favorable

II.7 - Amélioration du règlement

1 - Mise à jour des dispositions générales : PPR argile
Approuvé en avril 2014 le PPRn est intégré au PLU.

2 - Harmonisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.

Hauteur fixée à 1,80 m pour les zones A et N pour éviter une perception en dent de scie.

3 - Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.

Il s'agit de préciser clairement que toute imperméabilisation nouvelle doit faire l'objet de mesures compensatoires à la parcelle. Le règlement précise :

- que la mesure s'applique au niveau de *l'unité foncière*.
- les prescriptions à respecter. (Volume de stockage et débit de rejet maximal)

4 - Modification des règles de constructibilité en secteurs Nh.

La Commune souhaite aujourd'hui adapter son règlement afin de permettre une évolution des constructions et mieux prendre en compte le contexte bâti.

La modification concerne le plafond de surface de plancher admise qui passe de 300 m² à 350 m². L'emprise au sol et le pourcentage d'extension restent inchangés.

Il est bon de rappeler qu'il ne s'agit que de possibilité d'extension du bâti existant.

5 - Modification des hauteurs des constructions admises en zone UC et UB ainsi que UE2

UB – UC : La notion de hauteur à l'égout du toit est supprimée. Elle est remplacée par un nombre d'étage. La hauteur total ne varie pas.

UE2 : Les hauteurs de la zone sont harmonisées avec les hauteurs de la zone fixées en UE3 qui lui fait face.

6 - Modification des articles 8 des règlements de zones qui concerne les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il s'agit de préciser les marges de recul pour les piscines et bassins.

Nouvelle formulation « Le respect d'une distance minimale de 5 m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément et tout bâtiment est exigé. »

7 - Modification sur l'emprise au sol définie au lexique

Il est précisé que les piscines et leurs plages sont exclues due calcul de l'emprise au sol

8 -Modification des dispositions générales concernant le stationnement (Article 12 du règlement de zone)

Il s'agit de préciser les conditions d'application du dispositif dérogatoire issu de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, permettant des compenser les obligations de création de stationnement pour les pétitionnaires ne disposant pas de l'espace suffisant au sein du terrain, assiette de l'opération.

La définition de parc de stationnement selon la circulaire de 1975 sera reprise dans le lexique. Il est également préciser que le parc de stationnement doit être à proximité de l'opération (200m maximum) et que le pétitionnaire doit bénéficier d'un titre de propriété ou de jouissance à long terme.

Par ailleurs, les dimensions des places de stationnement sont ramenées de 3,00m x 5,00m à 2,50m x 3,00m

9 - Introduction au règlement de la possibilité de constituer des servitudes de cour commune.

Les implantations des constructions nouvelles sont réglementées aux articles 7 et 8 des règlements de zones. Des implantations plus contraignantes peuvent faire l'objet de servitude de cour commune.

10 - Précision sur les dispositifs solaires.

Mise en cohérence avec l'article L111-6-2 du CU.

La terminologie « panneaux solaires » est remplacée par « panneaux solaires thermiques ».

Une précision est apportée sur la finalité des panneaux solaires thermiques à savoir une consommation domestique des occupants de la construction de la construction à laquelle le dispositif est rattaché.

11 - « Nettoyage » du PLU. Retrait de dispositions obsolètes (Loi ALUR)

Annexe 5-12 : La liste des lotissements est supprimée.

Article 14 : Sur le Coefficient d'Occupation du Sol est supprimé.

12 - Précision de légende pour les plans de zonages.

Précisions sur le graphisme des marges de recul.

Questions du Commissaire Enquêteur

§ 7-6 Modification article 8

Cette règles s'applique-t-elle aux limites séparatives ?

§ 7-7 Emprise au sol

Les piscines comptent elles dans l'emprise au sol eu égard à l'imperméabilisation des sols?

§7 - 10 Dispositifs solaires

Les panneaux solaires fixes ou mobiles comptent-ils dans l'emprise au sol ?

Observation des PPA :

§ 7-4 Zone Nh :L'ARS demande si les possibilités d'assainissement non collectif ont été étudiées

Observations du Public :

§ 7 – 4 Modification/adaptation de la limite de la zone Nh secteur Palette

§ 7 – 5 Demande modification de l'extension de la zone UE2 sur la zone N.

Réponses Mairie

§ 7 – 4 ANC

Il est rappelé dans le rapport de présentation qu'il ne s'agit **que** d'extension. De ce fait l'ANC existe déjà.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explication satisfaisante

§ 7 – 4 Modification/adaptation de la limite de la zone Nh secteur Palette

Avis favorable du Commissaire Enquêteur

La commune entend donner une suite favorable à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur : Proposition suivie

§ 7 – 5 . Demande modification de l'extension de la zone UE2 sur la zone N.

La réduction d'une zone naturelle « N » n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explication satisfaisante.

§ 7-6 Modification article 8

Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explication satisfaisante.

§ 7-7 Emprise au sol

Le lexique du PLU (pl I du règlement) définit précisément l'emprise au sol comme :

Emprise au sol : projection verticale de toute construction de plus de 0.60m de hauteur au dessus du niveau du sol tous débords et surplombs inclus.

Suivant cette définition tout élément en saillie de + de 0.60m au dessus du TN est à comptabiliser dans l'emprise au sol. la piscine n'est donc pas à comptabiliser systématiquement. A contrario, elles doivent être prises en compte dans le traitement des eaux pluviales suivant l'article 4 des règlements de zone.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

§7 - 10 Dispositifs solaires

Les dispositions communes à toutes les zones du PLU indiquent que seuls sont autorisés, les dispositifs architecturalement intégrés (et donc intégrés à la construction). Les dispositifs scellés au sol sont interdits. Ils sont donc comptabilisés au titre de la construction mais pas de manière dissociée.

Avis du Commissaire Enquêteur : Explications satisfaisantes.

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune a répondu favorablement :

§ 7 – 4 *Modification/adaptation de la limite de la zone Nh secteur Palette*

Recommandation

Préciser dans le règlement que si les surfaces des piscines et de leur plage n'entrent pas dans le calcul du CES (modification 8) elles doivent être intégrées dans le calcul de la gestion des eaux pluviales

Avis favorable

II.8 - Corrections d'erreurs matérielles

- 1 - Modification (réduction) de l'emplacement réservé situé sous le relais Cézanne (ER n°29).
L'ER était positionné en partie sur la terrasse du Bar-Restaurant « Relai Cézanne » ce qui n'avait pas lieu d'être.
- 2 -Modification de la localisation du câprier géant dans le quartier du Grand côté (erreur de localisation)
Déplacement vers l'EST d'environ 500m toujours sur la même voie le chemin de la poudrière
- 3 -Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut du fond cadastral sur le secteur de Palette.
La construction de M. Leroy était mal positionnée sur le fond du plan cadastral. De ce fait lors du report de l'EBC, il n'a pas pu bénéficier d'une « fenêtre » au dessus de sa construction. (Annexe 16 – 2 pages)

Questions du Commissaire Enquêteur

Fournir le courrier de M LEROY

Une modification de l'EBC est prévue pour ce caler au dernier plan du cadastre fourni par le SIG. (Page 41 du rapport de présentation)

Une adaptation pourrait être acceptée eu égard à la topographie du terrain cadastré 1340.

Avis favorable du Commissaire Enquêteur

Voir si cet EBC ne pourrait pas être remplacé par un « éléments de paysage identifiés» sachant que seul les arbres longeant le chemin présente un intérêt.

Observation des PPA : Pas d'observation

Observations du Public :

Demande de M Leroy pour pendre en compte le plan du cadastre mis à jour est créer une « fenêtre » dans l'EBC pour lui permettre d'agrandir son commerce.

Demande de M. Tregoure : Extension de la « fenêtre » dans l'EBC contenue des contraintes topographiques.

Réponse de la Mairie

[Courrier de M Leroy communiqué le 22 novembre 2016](#)

[La suppression/réduction d'un EBC y compris par substitution avec un autre outil de protection n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.](#)

La correction sur le plan graphique de l'EBC relève de la rectification d'une correction d'une erreur matérielle.

La commune considère que la demande faite dans le cadre de l'enquête relève également de l'erreur matérielle et modifiera l'EBC en conséquence.

Avis du Commissaire Enquêteur : Proposition suivie

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune a répondu favorablement à la modification/rectification de l'EBC secteur Palette (Leroy et Trégouere)

Avis favorable

III - Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000

La présence du site Natura 2000 implique une étude des incidences éventuelles de la modification sur les habitats et espèces du site.

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure s'inscrivent dans la poursuite du projet de territoire sans en altérer l'économie et participe à la concrétisation du PADD inchangé depuis 2013.

L'ensemble des zones impactées par la procédure de modification a été étudié dans le cadre des études environnementales du PLU et de l'évaluation appropriée des incidences. C'est notamment le cas de la zone AU1. Les principes réglementaires retenus pour l'ouverture de la zone AU1 garantissent le maintien d'une naturalité importante (emprise au sol limitée, espaces libres et plantations à fort coefficient, reculs...) et le maintien des caractéristiques paysagères actuelles notamment par application de l'orientation d'aménagement (identification de la trame paysagère structurante).

En ce qui concerne les adaptations réglementaires des secteurs Nh : les vocations des secteurs d'intervention sont maintenues. Les effets de la modification seront mesurés et ne compromettent ni les paysages ni les exploitations en présences (augmentation de 16% au regard des possibilités actuelles).

Le projet de modification ne prévoit pas de réduction de zone à dominante naturelle, ni ne vient en conquête d'un espace agricole.

Eu égard ce qui précède, la procédure de modification n'aura pas d'incidence sur les sites à enjeux naturalistes.

Question du Commissaire Enquêteur

Pas de question

Observation des PPA : Pas d'observation

Observation du Public : Pas d'observation

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis Favorable

IV - Nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au Plu a l'occasion de la seconde modification.

Les différentes modifications sont biens reprises dans la nomenclature des pièces.

Question du Commissaire Enquêteur :

Pas de question

Observation des PPA : Pas d'observation

Observation du Public : Pas d'observation

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis Favorable

F - Synthèse des avis du Commissaire Enquêteur

La Mairie a apporté des explications satisfaisantes à l'ensemble des observations formulées.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que se féliciter des échanges fructueux qu'il y a eu entre les services de la Mairie et le bureau d'étude Perenne.

NB : Erreur matériel dans le rapport de présentation Préambule page 5 Lire L 153-36 au lieu de L 156-36

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune a suivi les demandes formulées sur les points ci- après :

Zone AU1

- densification des terrains concernés par la phase 1 des travaux
- sur les hauteurs
- sur les marges de recul le long de la route Cézanne

Zone NH

§ 7 – 4 Modification/adaptation de la limite de la zone Nh secteur Palette

EBC secteur Palette

Correction d'erreurs matérielles

Recommandations

Le Commissaire Enquêteur émet les recommandations ci-après :

Zone AU1

Il faudra respecter l'avis du Département concernant la limitation du nombre de sortie sur la route Cézanne.

Pour les clôtures favoriser voir imposer un maximum de haies végétalisées

Mixité sociale ER DREAL

Cette servitude pourrait s'imposer au futur opérateur quitte à minorer le % de logement à caractère social

Eaux pluviales

Préciser dans le règlement que les surfaces des piscines n'entrent pas dans le calcul du CES mais doivent être intégrées dans le calcul de la gestion des eaux pluviales

**Concernant le projet de modification n° 2 du PLU de la commune Le Tholonet le
Commissaire Enquêteur émet un**

AVIS FAVORABLE

Fin du rapport d'enquête publique

Fait à Marseille le 4 décembre 2016.



DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille