

Commune de Velaux - Département des Bouches-du-Rhône

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

Intégration de l'aléa inondation

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 6 novembre 2017 au lundi 20 novembre 2017, inclus

Arrêté municipal n° 24/17 du 03/08/2017

RAPPORT D'ENQUÊTE

1ère partie : Déroulement et observations recueillies

Commissaire-enquêteur : Stéphane COPPEY
inscrit sur la liste départementale d'aptitude 2017 du tribunal administratif de Marseille

Le projet de VILLENNOVA « Clos du Félibre », travaillé en concertation avec les services de la commune de Velaux, est situé avenue Jean Moulin sur un terrain d'environ 12 000 m² dit site Donnier, acquis en 2013 par l'Etablissement Public Foncier (EPF) régional à la demande de la commune. Ce terrain (zone UC) est désormais **situé en zone d'aléa faible à modéré**, avec en moyenne une côte PHE + 40 cm du terrain naturel (TN).

Le programme porte sur 140 logements, dont 50% de logements sociaux et dont 15% en Prêt Social Location Accession (PSLA), et sur 300 places de stationnement (1 par logement social, 2 sinon, plus des places pour visiteurs) dont 140 en souterrain. Le projet actuel a été conçu avec un accès aux 3 parkings souterrains *via* un seuil (*espèce de dos d'âne*) situé à la côte PHE + 20 cm, comme envisagé dans le projet initial de règlement modifié du PLU, ce seuil étant destiné à ce qu'en cas d'inondation les eaux n'envahissent pas les parkings souterrains, supposés étanches par ailleurs.

Les requérants expriment leur surprise de constater que le nouveau règlement, soumis à enquête publique dans le cadre de la modification n°1 du PLU, intègre non pas une prescription d'un seuil à PHE + 20 cm (soit 60 cm au-dessus du TN), mais une prescription à PHE + 50 cm (soit 90 cm au-dessus du TN). Ils affirment que cette prescription ne leur permet plus de réaliser les rampes d'accès dans les emprises prévues, ni les nouvelles surfaces de compensation nécessaires, ni -en conséquence- de créer le nombre de places de stationnement requis en surface. Ils estiment par ailleurs qu'en cas d'inondation :

- les sous-sols risquent d'être inondés *via* les accès piétons, situés à la côte PHE +20 cm
- cette « sur-prescription » constituerait un point singulier par rapport à l'environnement qui serait inondé par ailleurs (problème de cohérence).

Ils demandent le retour à la règle initialement prévue d'un seuil à PHE +20 cm, au moins pour les accès situés sur des voies secondaires ou privées.

A l'analyse, ces affirmations méritent d'être rapportées à plusieurs dispositions du projet de règlement modifié, à savoir qu'en zone UC d'aléa inondation faible à modéré (cf. articles 11 et UC12) :

- *la création d'aires de stationnement souterraines constitue une exception à la règle générale d'interdiction des sous-sols, sous réserve non seulement que l'accès soit implanté au minimum à la cote PHE +50 cm, mais aussi qu'une étanchéité suffisante [ascenseurs interdits ?] et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre, et que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés*
- *la création d'aires de stationnement collectives [au niveau du terrain naturel] est admise sous réserve que :*
 - *le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés*
 - *leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde*
 - *les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empatement*
- *les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont quantitativement élevées s'agissant de logements collectifs situés en cœur de commune.*

Parallèlement, les prescriptions imposées pour l'accès à du stationnement souterrain (dont le seuil à PHE +50 cm) apparaissent sévères au regard de l'aléa faible à modéré, même si ces prescriptions semblent avoir été adoptées dans des communes voisines.