

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER SOUMIS A APPROBATION - MODIFICATION N° 5 DU PLU DE PELISSANNE				
Source de la modification	Contenu de l'observation (demande de modification)	Thématique de la modification	Pièce(s) du PLU concernée(s)	Nature de la modification
DDTM	Partie Ouest : L'implantation d'une gendarmerie, d'un EHPAD ou d'un établissement pour personnes handicapées, de logements pour les personnels pénitentiaires ne sont pas mentionnés dans l'OAP. Au vu de l'avancement du projet, ces éléments de programmation devraient figurer dans l'OAP. De plus, l'absence d'objectif chiffré en termes de production de logements sur la partie ouest ne permet pas de cadrer les attendus des projets en termes de densité.	Equipements/logements	Note de présentation/OAP	<u>Indication des éléments de programmation + éléments chiffrés de la production de logements sur la partie Ouest de l'OAP :</u> - Caserne de gendarmerie : Projet de l'ordre de 15 logements (pour 16 brigadiers) ; - EHPAD : projet de l'ordre de 80 à 120 lits.
DDTM	Partie Est : L'OAP précise qu'il s'agit d'un lot « pour le développement résidentiel dont 50 % de logements sociaux » sans afficher un nombre de logements attendus sur ce secteur et sans conditionner l'aménagement de cette partie de l'OAP à une opération d'aménagement d'ensemble. L'absence d'objectif chiffré en termes de logements dans l'OAP peut permettre la délivrance de permis avec des niveaux de densités faibles, ce qui ne permet pas de vérifier les niveaux moyens de densité prévus dans le SCoT métropolitain. Le fait que l'aménagement de cette partie de l'OAP ne soit pas conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble peut permettre que des permis individuels soient délivrés au fil de l'eau sans vérifier le taux de 50 % de logements sociaux. Concernant les typologies de logements, l'OAP pourrait être complétée afin de répondre à l'objectif d'équilibre « E2 Diversification de l'offre de logement » qui décline l'orientation « favoriser la production de logements mieux adaptés aux nouvelles attentes : adaptation progressive du parc de logements à une demande croissante en termes de petits logements (T1T2 et T3) » du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU. Cela reviendrait à privilégier l'habitat collectif (R+2) et non individuel comme également autorisé dans l'OAP.	Logements	Note de présentation/OAP/Règlement écrit	<u>Indication des éléments chiffrés de la production de logements pressentie sur la partie Est de l'OAP :</u> - une production de logements collectifs de l'ordre de 50 à 60 logements en LLS (de taille diverse, avec majorité allant du T2 au T4) ; - une production de logements individuels de l'ordre de 10 à 15 en LLI + 5 à 15 logements en libre (de typologie T4 en moyenne). <u>Indication que le développement résidentiel de la partie Est sera conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble :</u> - en précisant une production de logements de l'ordre de 80 logements sur la partie Est de l'OAP ; - dont au moins 50% de logements sociaux. <u>Adaptation de la rédaction du règlement écrit</u> pour conditionner la réalisation des constructions relevant de la destination "Habitation" et de la sous-destination "Logement" (soit les logements de la partie Est de l'OAP) à une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, ce principe ne s'appliquera pas aux constructions relevant de la destination "Habitation" et des sous-destinations "Hébergement" ou "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" (soit les logements de la partie Ouest de l'OAP comme notamment ceux de l'EHPAD ou de la caserne de gendarmerie).

DDTM	Partie Est : Par ailleurs, l'évaluation des incidences de la modification conclut en la présence d'incidences significatives sur les espaces naturels, agricoles et sur leurs fonctionnalités, mais à l'absence d'impacts sur le site Natura 2000 à proximité (à 300 m du projet, zone de protection spéciale les Garrigues de Lançon et chaînes alentour). Ce résultat doit être mieux justifié sur la base d'inventaires complémentaires sur les quatre saisons. Sur la forme, le dossier de modification doit lever les incohérences entre la synthèse concluant en l'absence d'impacts et l'analyse des incidences de l'OAP mettant en évidence une réduction d'habitats favorables à certaines espèces d'intérêt communautaire et un dérangement significatif.	Environnement	Note de présentation	Complétude de l'évaluation environnementale avec les justifications attendues.
CCI	Bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) porte une ambition de développement de logements et d'un équipement d'intérêt général sur ce secteur, les dispositions réglementaires n'encadrent pas l'implantation de commerces. Nous tenons à souligner l'importance de réglementer le développement commercial dans cette future zone d'habitat à faible densité. En effet, le nombre d'habitants prévu ne semble pas suffisant pour assurer la pérennité de nouveaux commerces, d'autant plus que des polarités commerciales existent déjà à proximité (centre-ville de Pélissanne, quartier Le Galion). Afin de préserver l'équilibre commercial du territoire communal tout en répondant aux besoins en logements de Pélissanne, la CCIAMP recommande d'inscrire dans l'OAP, que le développement commercial n'est pas envisagé dans cette zone.	Commerce	Note de présentation/OAP/Règlement écrit	Inscription dans l'OAP et le règlement écrit que le développement commercial n'est pas envisagé dans cette zone.
Commissaire Enquêteur (recommandation)	Des démarches particulières devront être mises en œuvre sans tarder avec l'objectif d'accompagner les habitants pour leur permettre de mieux adhérer au projet. Il s'agira, dans une démarche transparente, active et déterminée, de les associer aux réflexions qui seront menées et aux décisions qui seront prises tout au long de l'étude et de la réalisation du projet, jusqu'à son terme.	Démarche de projet (concertation)	Note de présentation/OAP	Ne relève pas de cette procédure de modification du PLU. Toutefois, complétude de la note de présentation pour indiquer que ces éléments seront précisés en phase projet (cf. réponses au PV de synthèse du commissaire enquêteur) et de la légende du schéma d'OAP qui précisera que la localisation de l'accès secondaire est à définir sur l'Impasse de l'Ensoleillé. Ces modifications du dossier relèvent de l'enquête publique.
Commissaire Enquêteur (recommandation)	Le maître d'ouvrage, et tous les intervenants sous sa coordination, devront s'attacher, tout au long des phases d'étude et de réalisation, à penser en permanence à l'articulation des différentes composantes du projet entre elles afin de le considérer comme un tout cohérent dans le but de préserver au mieux l'environnement et le cadre de vie des habitants	Démarche de projet (environnement)		
Commissaire Enquêteur (recommandation)	Un soin tout particulier devra être apporté à la desserte du futur projet (nombre de voies de desserte, aménagement de ces voies, connexions avec les voies existantes, mobilités douces, ...) afin de garantir son meilleur accès pour tous les usagers, sans oublier les plus vulnérables et dans les meilleures conditions de confort et de sécurité.	Accessibilité		
Commissaire Enquêteur (recommandation)	Les aménagements des différents réseaux devront être étudiés, dimensionnés puis réalisés afin de les adapter aux besoins futurs tout en apportant une plus-value qualitative et quantitative aux habitants actuels.	Réseaux		
Commissaire Enquêteur (recommandation)	Comme le maître d'ouvrage s'y est clairement engagé, il est absolument nécessaire d'envisager, dès à présent, des études complémentaires (études 4 saisons, préservation des arbres, ...) afin que les impacts environnementaux du projet soient le plus souvent évités, réduits tant que faire se peut et compensés si nécessaire (renaturation après travaux, plantations d'essences locales, ...).	Démarche de projet (environnement)		
Commissaire Enquêteur (recommandation)	Comme elle s'y est engagée, la Métropole devra étudier avec soin une rétrocession foncière au profit des riverains par la commune de Pélissanne afin de préserver les boisements et l'aspect paysager du site, mener cette étude à son terme et concrétiser cette intention louable afin de préserver à la fois l'environnement et la qualité de vie des résidents actuels	Environnement		
Commissaire Enquêteur (recommandation)	La Métropole, en relation avec la commune de Pelissanne devra, sans tarder, mettre à l'étude l'intégration au domaine public communal des parcelles privées constituant en partie l'impasse de l'Ensoleillé au travers d'une procédure d'incorporation d'office de voies ouvertes à la circulation publique ou de toute autre procédure adéquate	Voirie		
Commissaire Enquêteur (réserve)	Comme elle s'y est engagée, la Métropole devra compléter l'OAP afin de spécifier que le développement commercial ne sera pas autorisé dans cette zone de projet.	Commerce	Note de présentation/OAP/Règlement écrit	Inscription dans l'OAP et le règlement écrit que le développement commercial n'est pas envisagé dans cette zone.

Commissaire Enquêteur (réserve)	Comme la Métropole s’y est engagée, la prolongation de l’Impasse de la Cassade sur la parcelle AT242 sera supprimée sur le document graphique.	Voirie	OAP	Suppression du tracé de voirie en pointillé violet sur la parcelle AT 242.
Commissaire Enquêteur (réserve)	Comme la Métropole s’y est engagée, la prolongation de l’Impasse de la Cassade sur la parcelle AT714 sera supprimée sur le document graphique.	Voirie	OAP	Sans objet. Après vérification, il s'avère que tracé de voirie en pointillé violet n'est pas sur la parcelle AT 174.