

## **Commission extramunicipale du 18/10/2021**

Présents:

Elus: Nadège Gruau, Danielle Long, Mylène Margail, Vincent Desvignes

Habitants: Myriam Aguilar, François Brelle, Philippe Salier,

Associations: Isabelle Vassault, Didier Faure, Christiane Cassier,

Dans le public: Brigitte Riguidel/Bossi, Claudine Besson.

Absentes: Chantal Perin Riz, Florence Guiot.

**Invités** : M. LANGUILLE, Maire du Tholonet et M. BOUZID, Responsable des services d'urbanisme de la commune de Venelles.

**Support de travail** : Extrait carte de la commune de Beaurecueil avec le placement des zones urbaines.

### Zones constructibles

\* Bois de chêne : à mettre en EBC: La volonté n'est pas d'empêcher les constructions dans cette partie du village mais de protéger le bois de chênes verts qui pourrait devenir un espace vert au coeur du village.

\* Faire du résidentiel pour conserver un dynamisme. Monsieur Bouzid explique que l'on peut agir sur le choix de ce qu'on construit pour viser un public particulier. Pour viser des jeunes couples avec enfants qui vont faire vivre l'école et ne vont pas forcément rester au village, il faut des T3 ou T4 en petit habitat collectif R+1 par exemple. On précise qu'un habitat collectif ne ressemble pas forcément à une barre d'immeuble. Ce qui manque sur la commune c'est une diversité d'habitat permettant de créer du parcours résidentiel pour les ménages, avec des logements en petit habitat collectif on permet aux enfants de Beaurecueil de pouvoir s'y loger, créer une famille avec des enfants qui fréquenteront l'école et se dirigeront, les enfants plus grands, vers la maison individuel laissant la place à de nouvelles familles avec enfants.

\* Des logements sur les 10 prochaines années ? Monsieur Bouzid et monsieur Languille s'accordent à dire qu'il faudrait réaliser des logements en anticipant les besoins sur les 10 à 15 prochaines années (ex. combien d'enfants de Beaurecueil dans la décennie à venir sont susceptible d'avoir à se loger), 50 habitations sur les 10 à 15 ans à venir pourrait être pertinent, il faut analyser le besoin. Le calcul est fait que sur la génération des enfants de Beaurecueil les besoins seraient de cet ordre. La réaction de la commission: « 50 logements c'est trop! »

\* Agrandir nos maisons suffit pour accueillir nos enfants, pas la peine de construire ? M. BOUZID prévient que ce n'est pas l'option à retenir pour plusieurs raisons :

1) l'état durcit les possibilités d'extension des habitations en zone Naturel avec un risque incendie fort appliqué sur l'ensemble du territoire rendant inconstructible les zones A et N, l'objectif est de limité les populations dans ces zones.

2) En zone N, il n'est pas possible de diviser sa maison en deux, de demander un second compteur et d'autoriser donc il ne pourra pas être envisagé des extensions en vue de créer un nouveau logement pour son enfant devenu grand.

3) lorsque la maison est divisée en méconnaissance des règles d'urbanisme en vue de créer plus d'un logement, un PV d'infraction peut être constitué et en cas de revente du bien, cela va induire une dévalorisation du prix et/ou des complications auprès des futurs acheteurs.

La zone de la Calotte est déjà pleine. => Où construire : là où il y a les réseaux dans un secteur pour un renouvellement urbain.

\* Le PLUi favorise un habitat plus dense, du petit collectif ou habitat intermédiaire et non vers de la création de terrains à bâtir. De toute façon les services de l'état et de métropole vont nous contraindre à densifier les zones données à la construction, donc nous serons contraints en cas de besoin d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation, de n'ouvrir qu'au regard du strict besoin.

Pour l'avenir de Beaucueil, suite aux propos de Monsieur Bouzid, la réflexion de la commission s'est portée sur 3 pôles à gérer par des OAP :

- la dent creuse, (terrain récemment acheté à l'EHPAD) qui rejoint la zone du bois de chênes verts.

- le champ à côté du Relais Ste Victoire,

- derrière l'église. Petite montée vers la maison Blanchard: Il y a un potentiel à droite et à gauche qui permettrait de réaliser 4 à 5 logements.

\* Si nous souhaitons donner des perspectives d'avenir à la commune et pour nos enfants, il faudra s'interroger sur le besoin à construire, sachant que s'il on inscrit par exemple au PLUi la réalisation de 50 logements sur 10 ans en créant 3 OAP, on n'est pas obligé de tout réaliser car on garde la maîtrise avec des outils règlementaires. On anticipe et on montre l'avenir de la commune tel qu'il est envisagé dans les 10-15 ans à venir. Si dans 5 ans il est nécessaire de réaliser 15 logements, il sera réalisé le besoin et Beaucueil aura encore pour les 5 à 10 ans restant, le potentiel d'en faire encore 35 si c'est nécessaire, où de ne pas les faire dans le cas contraire.

\* Aujourd'hui on est la seule commune du territoire où la métropole nous incite à nous développer.

\* Il faudrait diversifier notre type d'habitat: pas que des terrains à bâtir. C'est ce qui nous permettrait d'offrir des logements moins onéreux à des enfants de Beaucueil, et des familles. En créant une opération par exemple de 15 logements, il sera possible de prévoir un tiers à prix maîtrisé, soit éventuellement 25% en dessous du prix du marché permettant de loger les enfants de Beaucueil alors même que le prix est très élevé sur le Pays d'Aix.

\* Ce qui est préconisé par l'Etat : 50 logements à l'hectare. On n'est pas obligé de s'aligner sur cette préconisation et on peut limiter la densification, par exemple avec le pourcentage d'espace vert, ou les stationnements, c'est le rôle de l'OAP – A titre d'exemple le Quartier calotte : 5 logements à l'hectare.

\* On peut demander au CAUE de faire de études paysagères et techniques pour chacun des secteurs où il peut être créé une OAP afin d'avoir une idée de ce qu'il est possible de faire et d'avoir des représentations visuelles permettant d'aider la réflexion et l'aide à la décision. Le CAUE et l'Agence d'urbanisme étant des service à destination des Communes.

\* Monsieur Bouzid a évoqué également pour la commune la possibilité de maîtriser complètement le développement de cet habitat ou des équipements publics sans que la collectivité n'investisse directement en sollicitant l'EPF établissement public foncier, qui achète les terrain, supporte le coût à la place de la commune, réalise les études et revend ensuite à l'opérateur désigné par la commune pour faire le projet.

\* Nous avons évoqué le projet de logements sur la maison Martoia. (On peut déjà faire une OAP à caractère social sur cette maison, ce qui figerait le projet.)

- \* Il est important d'anticiper les besoins en logements de la commune et parallèlement de ne pas avoir anticipé les besoins de financement et autres aides métropolitaines ou départementales pouvant accompagner le besoin.

#### Espaces verts :

- \* Préciser les règles des espaces verts : pleine terre ou libre en vue de maîtriser la constructibilité.
- \* Problème des travaux non soumis à autorisation d'urbanisme mais qui doivent être conformes au règlement d'urbanisme. (exemple terrain de tennis)
- \* Reprendre les prescriptions du SAGE de l'Arc dans le PLUi : tous travaux d'imperméabilisation doivent être accompagnés d'une création de zone de rétention. A Beaucueil, c'est la métropole qui a la compétence de cette compatibilité. Aujourd'hui quand il y a incompatibilité, la solution est de faire un PV d'infraction qui donnera lieu à un débat contradictoire. C'est un travail très compliqué. La difficulté repose sur la rédaction du PV d'infraction qui prouve l'infraction.
- \* Prévoir les cas des terrains de sport. Pas possible d'interdire. Le gérer par des espaces libres et pleine terre. A partir du moment où la clôture est destinée à clore, on peut les rentrer dans les règles du PLU.

#### Circulation :

- \* Le gros de la circulation sur nos routes ne vient pas de la circulation des habitants mais l'attraction de Ste Victoire (touristes et promeneurs) et des habitants de la vallée de l'Arc qui évitent le Canet de Meyreuil (travaux).

#### Hauteur des bâtiments :

- \*Se conformer à ce qui existe déjà : zone très urbaine R+3, zone Calotte R+1

Voir la carte avec les zone grises.