1ère PARTIE: GENERALITES

1-1 PREAMBULE

La commune d'Eguilles se situe à 9 kilomètres au nord ouest de la ville d'Aix-en-Provence.

Le village se trouve sur une hauteur dominant une plaine agricole en direction, au sud, du plateau de l'Arbois, et il offre un très beau panorama sur tous les environs.

D'une superficie de 3400 ha, la commune a élaboré un P.L.U. en respectant les volontés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de densification de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels et agricoles et d'éviter un phénomène de mitage pour les constructions nouvelles.

L'objectif démographique de ce PLU était de 8500 habitants, soit environ 700 habitants supplémentaires par rapport à 2013 et la création de 500 logements d'ici 2025.

Le dernier recensement de la population en date de 2016, estimait la population totale de la commune à 7764 habitants.

Le zonage du P.L.U de la commune d'Eguilles a été approuvé le 21 mars 2017.

Après deux ans d'existence, l'équipe municipale en place à la Mairie d'Eguilles, a constaté que le PLU de la commune permettait, par une réglementation inadaptée, de dépasser les objectifs fixés par le PADD, notamment en nombre d'habitants.

Cette augmentation démographique, nécessitant la construction de nouveaux équipements publics, pouvait donc mettre en péril l'équilibre budgétaire de la commune, leur coût n'ayant pas été prévu.

Outre cette problématique, des divisions de logements en périphérie du centre du village dégageraient de petits terrains à bâtir aux formes parfois compliquées et aggraveraient le phénomène de mitage, dégradant ainsi la qualité du paysage de certains quartiers.

Elles augmenteraient en outre, le risque de saturation des équipements prévus pour le ruissellement des eaux pluviales, rendraient parfois difficile l'intervention des services de secours et renforceraient enfin le déficit en logement locatifs sociaux (LLS) de la commune.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

Pour palier à ces différentes problématiques posées par l'actuel PLU, les objectifs de la modification 1 de ce document, s'appuient sur les trois axes du PADD :

- Axe 1 : « Eguilles, un développement urbain maîtrisé, un cadre de vie préservé ».
- Axe 2 : « préserver et mettre en valeur les richesses du territoire ».
- Axe 3 : « Maintenir et diversifier les activités économiques ».

Ces formules d'ordre générale, ont amené la commune à envisager une modification de son PLU, vers plusieurs orientations :

- Adapter les dispositions générales, le règlement et le zonage de son PLU.
- Etablir un sous-secteur UD1a en centre ville ayant pour vocation de permettre l'implantation d'activités médicales ainsi que des locaux d'activités tels que commerces, artisanats ou services.
- Créer un sous zonage UD3ev en secteurs d'entrée de villes, notamment sur Les Plantiers, le Chemin des Colombiers, les Lampis, la Cébo/Route d'Aix et les Fourques.
- Apporter des modifications graphiques en ajoutant des « Espaces Verts Urbains » et un emplacement réservé en vue de la création d'un trottoir route d'Aix La Cébo.

1-3 CADRE JURIDIQUE ET IDENTIFICATION DU PETITIONNAIRE

Depuis le 1er janvier 2018, la compétence en matière d'urbanisme n'est plus de la compétence des Mairies. Elle a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence, et de ce fait, la procédure de modification est conduite par la Présidente de la Métropole qui a donc l'Autorité pour la prescrire.

C'est par un courrier en date du 09 août 2018, un an à peine après l'approbation du PLU, que Monsieur le Maire a sollicité, le président de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, afin que ses services conduisent à une modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Eguilles.

Il argumentait cette demande par le fait que, suite à l'approbation de ce

document,

« les craintes qui avaient été exprimées par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France étaient fondées et qu'il fallait donc agir pour réserver la qualité de vie des Eguiliens ».

Conformément à la délibération cadre n° URB 001-3559/18/CM en date du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols entre le Conseil de la métropole, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs.

Suite aux conclusions du Commissaire rapporteur, le Conseil du territoire du Pays d'Aix, par les délibérations n° 2018 CT2 360 en date du 11 octobre 2018, et n°013-4631/18/CM en date du 18 octobre 2018 donnait un avis favorable à cette requête et à l'engagement de la procédure de modification n° 1 du P.L.U. de la Commune d'Eguilles.

Par arrêté n° 18/381/CM en date du 11 janvier 2019, la présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvait l'engagement de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Eguilles.

cette modification ayant pour objet :

« de procéder notamment à des adaptations réglementaires et des modifications graphiques ponctuelles

sur les secteurs suivants :

- les Plantiers
- Le chemin des Colombiers
- La création d'un sous-secteur sur les Lampies
- Les Fourques
- La Cébo, route d'Aix-En-Provence »

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MARE) suite à l'arrêté en date du 11 janvier 2019 de la présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, précisait dans ses « considérants » les adaptations réglementaires et les modifications graphiques ponctuelles de ce projet de modifications n° 1 du PLU de la commune d'Eguilles :

- maîtriser les formes urbaines en appliquant les règles du PLU à chaque lot de lotissement et en précisant les hauteurs, sans les modifier, afin de limiter les niveaux enterrés ou semi-enterrés
- créer un sous-secteur UD1a afin de permettre l'implantation d'activités médicales et para-médicales ainsi que des locaux

- d'activités (commerce, artisanat, services)
- prendre en compte les risques, dans les interfaces zones naturelles/zones urbaines soumises au risque feux de forêt, en imposant des retraits par rapport aux limites de propriété pour faciliter l'accès aux moyens de secours, en conservant les espaces libres non minéralisés afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, en imposant une rétention à la parcelle pour limiter le ruissellement
- préserver les continuité écologiques ainsi que les corridors urbains identifiés au schéma régional de cohérence écologique(SRCE) en précisant la notion d'espaces libres et en instaurant des espaces verts urbains en entrée de ville avec la création d'un sous-secteur UD3ev sur : les Plantiers, le chemin des Colombiers, les Lampies, les Fourques et la Cébo route d'Aix-en-Provence
- mettre à jour la carte archéologique et sa légende à l'aide des informations fournies par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Dans sa décision n°CU-2019-2169 la MRAE en date du 24 avril 2019 indiquait dans son article 1 que

« le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme situé sur le territoire de la commune d'Eguilles (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

A l'issue du délai de deux mois requis pour d'éventuels recours administratifs, le Tribunal administratif de Marseille désignait Monsieur Jean-Marie ISNARD, régulièrement inscrit sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs des Bouches-du-Rhône, en qualité de commissaire enquêteur dans la présente enquête, par décision n° E19000076/13 en date du 24 mai 2019.

Suite à cette désignation, la vice-présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, par l'arrêté n° 19-CT2-023, en date du 05 juin 2019, prescrivait l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du plan Local d'Urbanisme de la commune d'Equilles.

Le responsable du projet de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Eguilles s'identifie donc comme suit :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Territoire du pays d'Aix -Direction adjointe PLU et Proximité

BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 2

Correspondant : Stéphan BALLIVET

Tel: 04.86.91.35.61 - Email: stephan.ballivet@ampmetropole.fr

L'enquête dans le cadre du projet de modification n° 1 du plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eguilles, outre les différents textes, délibérations et avis, mentionnés dans l'arrêté n° 19-CT2-023, est conduite en application des principaux textes et documents du Code de l'Environnement, du Code de l'Expropriation et du Code de l'Urbanisme.

1-4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

En l'état actuel, le PLU, approuvé le 21 mars 2017, divise le territoire de la commune d'Eguilles en différentes zones qui peuvent comporter des sous-secteurs et sont délimitées sur les documents graphiques.

La surface totale de la commune s'élève à 3413,6 hectares et elle est divisée en quatre catégories de zones.

- la zone U d'une superficie de 357,8 hectares
- la zone AU d'une superficie de 12,2 hectares
- la zone A d'une superficie de 1330,3 hectares
- la zone N d'une superficie de 1713,3 hectares
- les zones urbaines se repèrent sur les plans de zonage par un sigle commençant par la lettre « U ».
 - La zone UA correspond aux noyaux originels de la commune composés du village d'Eguilles et du hameau des Figons. L'implantation y est dense et les constructions sont d'un type souvent ancien et traditionnel.
 - La zone UB est le prolongement plus récent du centre ancien comprenant les secteurs autour du Mail et de la cave coopérative. Là aussi, l'implantation est dense et continue.
 - La zone UC est un secteur de renouvellement urbain pour la création de logements. Elle comprend deux sous-secteurs UC1 et UC2.
 - La zone UD corresponde à des extensions urbaines plus récentes, principalement sous forme pavillonnaire.
 - Elle comprend actuellement 7 sous-secteurs : UD1, UD2, UD3, UD3p, UD3r, UD4 et UD5.

- La zone UE, située à l'ouest du village est réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- la zone UF est une zone d'aménagement mixte de la Zone d'activité des Jalassières, correspondant à de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services ou des équipements publics ou collectifs.
- La zone UT est un secteur d'activités liées au tourisme et aux loisirs, hôtellerie et para-hôtellerie, résidence de loisirs à gestion hôtelière, salle de spectacle, salle de conférences, salle des fêtes et équipements liés.
- La zone UX est une zone réservée aux activités commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales n'ayant aucun caractère de nuisance.
- La zones AU correspond aux zones d'urbanisation future. Elles se repèrent par le sigle commençant par les lettres « AU ».
 La zone 1AU comprend deux secteurs 1AUa et 1AUb.
 Ils s'agit de zones, pour l'instant, insuffisamment équipées ou même, pas équipées.
- La zone A correspond à des espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, viticole, oléicole, économique ainsi qu'à l'élevage.
 Un sous-secteur Ap correspond à des sites à protéger en raison de leurs qualités paysagères.
- La zone N délimite les secteurs naturels et forestiers de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages.

Selon le dossier présenté au public dans le cadre de la présente enquête, le projet de modification n° 1 de la commune d'Eguilles vise trois objectifs :

- Procéder à des adaptations réglementaires et des modifications graphiques **ponctuelles**.
- Protéger les espaces naturels en gérant les interfaces entre les espaces urbanisés et les secteurs naturels, aussi bien en terme de paysage qu'au regard du risque feux de forêts, en créant un sous-secteur ED3ev dit « d'entrée de ville » sanctuarisant les espaces verts et les espaces de respiration sur :

- . Les Plantiers
- . le chemin des Colombiers
- . Les Lampies
- . Les Fourques
- . La Cébo
- Rétablir et redessiner le sous-secteur UD1a de l'ancien POS, en centre ville, permettant l'implantation d'activités médicales et para médicales ainsi que des locaux d'activité (commerce, artisanat, services).
- Mettre à jour la carte archéologique et sa légende à l'aide des informations fournies par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

- 1-4-1 Les adaptations réglementaires

- Modification n° UN: création du sous-secteur UD1a

Il s'agit de la création d'un sous-secteur en Zone Urbaine situé à l'entrée du centre ancien du village, sur un côté de la rue Sylvain Giraud et le début de l'Avenue Paul Magalon.

Dans le projet de modification n° 1 du PLU, ce sous-secteur est détaché de la zone UD1, afin de permettre l'implantation d'activités médicales et para médicales ainsi que des locaux destinés aux commerces, à l'artisanat et aux services.

La création de ce sous-secteur nécessite des modifications réglementaires du PLU.

Ce dernier compte actuellement en Zone UD, sept sous-secteurs. Le sous-secteur UD1a est donc ajouté à l'article 2 des dispositions générales du projet de modification n° 1 du PLU.

Dans les dispositions applicables en Zone UD, le sous-secteur UD1a est défini comme suit :

« zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain, compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat et permet l'implantation d'activités médicales et para médicales ainsi que des locaux d'activités (commerce, artisanat, services) ».

Il est également indiqué dans le même article que sont autorisés sous conditions seulement :

« les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à

condition qu'elle ne constituent pas une nuisance à la vocation d'habitat de la zone et à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par établissement distinct ».

Dans L'article UD-9 du projet de modification N° 1 du PLU d'Eguilles, il est précisé que l'emprise au sol de toutes constructions, annexes et dépendances comprises, excepté les piscines ne doit pas dépasser :

« non réglementé en zone UD1a, en ce qui concerne les immeubles comportant 50% de surface de plancher destinée aux activités médicales et para médicales et/ou des locaux d'activités (commerce, artisanat, services) ».

L'article UD-13 indique qu'il en est de même pour les espaces libres et plantations dont la surface n'est pas réglementée pour les immeubles comportant 50% de surface de plancher destinés à ces activités.

- Modification n° DEUX : création du sous-secteur UD3ev

C'est un des enjeux principaux du projet. Ce sous-secteur est mentionné dans le futur règlement à l'article 3-1 qui énumère les zones urbaines et dans le préambule qui définit le caractère de la zone UD. Il est indiqué que le secteur UD3ev « à une vocation résidentielle, pour des secteurs situés en entrée de ville, dont l'enjeu paysager est important car à l'interface entre les zones urbanisées et les zones naturelles et agricoles ».

L'emprise au sol de toute construction, dans ce sous-secteur,ne doit pas dépasser 15%.

- Modification n° TROIS: l'intérêt collectif

La première modification réglementaire vise la suppression de la mention « d'intérêt collectif » qui est associée dans l'actuel PLU, à celle de « services publics ».

La rédaction de l'article UA2 indique que

« sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement ouvertes au public définies aux articles

- R.421-19 et R421-23e du code de l'urbanisme,
- les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19k et R.421-13f du code de l'urbanisme, nécessaires à la réalaisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, qui ne portent pas atteinte au caractère du site ».

La suppression du qualificatif « d'intérêt collectif » concerne les Zones Urbaines, et plus précisément la zone UA, la zone UB, la zone UC, la zone UD, la zone UE, la zone UT et enfin la zone UX.

Elle vise également les Zones à Urbaniser, à savoir la zone 1AUx, 1AUa ainsi que les Zones Agricoles dans les zones A et Ap.

Les Zones Naturelles sont également concernées par cette modification. L'association de ce terme à celles de services publics est supprimée dans les articles UA-2, UB-2, UE-2, UF-2, UT-2, UX-2, 1AUx-2, 1AUa-2,1AUb-2, A-2 et N-2 du projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Eguilles.

- Modification n° QUATRE : dispositions générales-Assainissement et eaux pluviales

Dans les dispositions générales du PLU modifié, il est ajouté à l'article 22, la règle suivante :

« les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées, conformément au règlement du SAGE du bassin versant de l'Arc, seront conduites dans un bassin de rétention, dimensionné convenablement et d'un volume d'au moins 10m3 pour 100m² de surface imperméabilisée. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ».

Cette prescription se retrouve dans les Zones Urbaines et dans les Zones à Urbaniser.

Elle est ajoutée dans les articles UA-4, UB-4, UC-4, UD-3, UE-4, UF-4, UT-4, UX-4, 1AUx-4, 1AUa-4 et 1AUb-4 et remplace souvent les textes actuels.

- Modification n° CINQ: assainissement et eaux pluviales des zones urbaines

L'actuel PLU en vigueur sur la commune d'Eguilles indique dans

les articles UA-4, UB-4, UC-4 et UD-4, concernant l'assainissement et les eaux pluviales, les prescriptions suivantes :

« Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites vers les collecteurs publics d'évacuation prévus à cet effet.

Des aménagements ou ouvrages, à la charge exclusive du pétitionnaire, pourront être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées... »

Cette réglementation est supprimée dans le projet de modification n° 1 du PLU.

C'est l'article 22 des dispositions générales qui le remplace.

Dans les articles, UF-4, UT-4, UX-4, 1AUx-4, 1AUa-4 et 1AUb-4 dans le PLU actuel, il est indiqué :

« Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées ».

Là encore, l'article 22 des dispositions générales remplace ces textes actuellement en vigueur.

- Modification n° SIX : les réseaux secs

Il s'agit du raccordement aux réseaux divers, comme l'électricité, le téléphone ou la télévision.

Les dispositions concernant ce domaine indique dans l'actuel PLU que le raccordement à ces réseaux en souterrain est exigé.

Il est cependant ajouté que « Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est

susceptible d'être autorisé ».

C'est cette dernière prescription qui est supprimée dans le projet de modification n° 1 du PLU.

Cette suppression concerne les articles UA-4, UB-4, UC-4, UD-3, UE-4, UF-4, UT-4, UX-4, 1AUx-4, 1AUa-4 et 1AUb-4.

- Modification n° SEPT: les hauteurs

Afin de limiter les niveaux enterrés ou semi-enterrés, le projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'Eguilles prévoit de limiter les hauteurs, sans les modifier.

Il est ajouté à la réglementation actuelle la précision des niveaux autorisés, à savoir deux niveaux ou un seul niveau.

Pour parvenir à cette fin, plusieurs articles du PLU actuel sont donc modifiés.

L'article UD10 réglemente les hauteurs de constructions des zones UD1, UD1a, UD2, UD3, UD3ev, UD3r et UD4 à deux niveaux au plus et en zone UD5 à un seul niveau.

A cet article est également indiqué que tout affouillement devra faire l'objet d'un comblement. Il est actuellement exigé uniquement quand ils ont une profondeur supérieure à 1m20.

L'article modifié ajoute en outre, que « dans une limite de 3 mètres comptés à partir de la limite parcellaire, la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au faîtage » et que cette règle ne s'applique pas en cas d'un adossement à un bâtiment mitoyen, ou dans les lotissements disposant d'un règlement spécifique que ce calcul n'inclut pas les dispositifs d'énergies renouvelables ».

Cette limitation de niveau se retrouve aux articles 1UAa-10, 1AUb-10 et N-10.

- Modification n° HUIT : Les Espaces Verts Urbains

Il s'agit d'une création dans le projet. Ils n'existent pas dans le P.L.U. Actuel.

on les retrouve dans pratiquement toutes les zones urbaines et visibles sur les documents graphiques.

Plusieurs articles du règlement projeté, définissent les dispositions qui y sont applicables.

C'est l'article 9 des dispositions générales qui ajoute ces E.V.U aux Espaces Bois Classés (EBC) en se référant à l'article L.151-23 du Code

de l'Urbanisme.

Outre le fait que le défrichement est soumis à autorisation, que des arbres doivent être préservés ainsi que la végétation, il est également indiqué que :

« Le règlement peut localiser, dans les zones U des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuité écologique à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

En conséquence, le règlement indique que dans ces EVU :

« aucune construction n'est autorisée, hormis des locaux techniques... ».

Seuls de petits aménagements en faveur de la pratique touristique de l'espace forestier ou de jardin sont permis ou pour le déplacement des engins agricoles ou des services incendie ou d'entretien forestier.

Cette réglementation se retrouve également dans UD-13 alinéa 6 qui rappelle que ces espaces sont inconstructibles.

- Modification n° NEUF : l'article 25 alinéa 4 et alinéa 21, les destinations

Cette modification se trouve dans l'article 25 des dispositions générales relatives aux définitions des termes utilisés dans le règlement.

L'alinéa 4 concerne le changement de destination, l'alinéa 21 la destination des constructions.

Le règlement actuel mentionne 9 destinations : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'entrepôt, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les exploitations agricoles ou forestières.

La réglementation projetée mentionne 5 destinations : l'exploitation agricole, l'habitation , le commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités secondaires ou tertiaires.

Il indique que les constructions comprennent 5 sous-destinations :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillants du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « activités des secteurs secondaires ou tertiaires » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

L'alinéa 9 précise les conditions de changements de destination qui ne figurent pas sur le PLU actuel.

- Modification n° DIX : les lotissements

Cette réglementation figurant à l'article 27 des dispositions générales, n'existe pas dans le PLU actuel.

Il indique que dans le cas d'un lotissement, il ne sera pas fait application de l'article R-151-21 du code de l'urbanisme et qu'il sera donc fait application des règles d'urbanisme édictées par le Plan local d'urbanisme, pour « chacun des lots » et non plus à « l'ensemble du projet ».

- Modification n° ONZE : occupations et utilisations du sol admises

Cette modification vise la zone UC2. Elle ajoute dans les occupations et utilisations du sol admises, pour les constructions à usage d'habitations, celles également à « usage médical ou hôtelier ».

Le PLU actuel indique que « toute opération créant un programme de logements doit comporter au minimum 100% de logements sociaux dans le sous-secteur UC1 et 50% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur UC2 ».

Le règlement projeté ajoute que « dans ce sous-secteur, toute opération de quelque nature que ce soit (logement,établissement médical ou hôtelier,...) devra s'inscrire dans la volumétrie des bâtiments existants ».

- Modification n° DOUZE : accès et voirie

L'article UD3 modifie l'obligation de retrait de l'implantation des portails. De 4 mètres actuellement, elle est portée à 5 mètres et elle exige un

« cône de visibilité suffisant sur le côté droit du portail.

L'alinéa 2 du même article ajoute en outre que « Dans les lotissements et groupes d'habitations, les voies de dessertes doivent avoir une plateforme de 5 mètres au minimum lorsqu'il y a plus de 2 lots et 4 mètres au minimum lorsqu'il y a 2 lots et moins ».

Cette disposition concernera les sous-secteurs UD1, UD2, UD3, UD3ev, UD3p, UD3r et UD5.

- Modification n° TREIZE: l'emprise au sol

L'article UD9 précise l'emprise au sol de toute construction, annexes et dépendances comprises, excepté les piscines, pour les deux nouveaux sous-secteurs, UD1a et UD3 ev, prévus dans le projet de modification du PLU.

Elle ne change pas dans les autres sous-secteurs UD.

- Modification n° QUATORZE: les surfaces libres

Il s'agit des espaces verts, en peine terre, qui devront être de :

- 75% de la surface du terrain au minimum en zone UD1.
- 80 % en zone UD2
- 85% en zone UD3
- 92,5% en zone UD4
- 80% en zone UD5.

L'article UD-12 ajoute que les aires de stationnement « couvertes ou non couvertes » ne pourront être implantées sur ces espaces libres et que la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 25m².

- Modification n° QUINZE : limites séparatives

Dans le nouveau règlement, les constructions ne pourront plus être édifiées contre la limite séparative.

De ce fait, elle devra être au moins de 3 mètres.

Les constructions annexes, dans les zones UD1, UD2 et UD5, pourront être implantées soit en limite séparative, sur une longueur maximale de 6 mètres, soit à 2 mètres de ces limites.

- Modification n° SEIZE : protection du patrimoine archéologique

L'article 12, est modifié. Sa nouvelle rédaction fait référence au code du patrimoine et aux autorisations nécessaires en cas de travaux pouvant affecter certains sites.

Une liste des vestiges actuellement repérés est annexé à cet article.

- Modification n° DIX SEPT : ajout du n° d'article

L'article L.214-3 du code forestier est ajouté à l'article 13 qui réglemente le défrichement en « bois classés ».

Il est également fait mention à l'article UD2, relatif à l'occupation et utilisation du sol admises en zone UD, des articles R.421-19h, 19j et 23e du code de l'Urbanisme, concernant les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement, ouvertes au public.

- Modification n° DIX HUIT : Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles

Le territoire de la commune d'Eguilles est soumis à ce risque. Un Plan de Prévention de ce risque est joint au PLU et s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

- Modification n° DIX NEUF : emplacement réservé

Un emplacement réservé est prévu, d'une superficie de 1750 m² en vue de la création d'un trottoir le long de la route d'Aix, la Cébo.

1-4-2: Les adaptations graphiques

Le territoire de la commune d'Eguilles est divisé en 5 planches graphiques de zonage :

- l'agglomération
- l'agglomération Est Les Figons
- l'agglomération Ouest Fabrègues
- Jalassieres Plantiers
- Saint Jaumes les Plaines
- Commune Ouest

Ces différents plans de zonage sont modifiés dans le projet de modification n°1 du PLU.

Il est bon de noter que certaines modifications de zonage peuvent se

retrouver sur plusieurs planches.

PLAN DE ZONAGE 4-1: AGGLOMERATION

Sur ce plan est délimitée la future zone UD1a.

Y sont également marqués plusieurs Espaces Verts Urbains, essentiellement en bordure de voiries.

On y constate également trois sous-secteurs UD3ev.

PLAN DE ZONAGE 4-2: AGGLOMERATION EST – LES FIGONS

On y retrouve la zone UD1a.

Deux sous-secteurs UD3ev sont délimités sur cette planche.

Plusieurs Espaces Verts Urbains sont également délimités, en bordure de voie.

On remarque également que plusieurs parcelles passent presque entièrement en EVU.

PLAN DE ZONAGE 4-3 : AGGLOMERATION OUEST - FABREGUES

Deux sous-secteurs ED3ev sont marqués sur ce document.

Des Espaces verts Urbains sont prévus, essentiellement en bordure de voirie.

PLAN DE ZONAGE 4-4 : JALASSIERES – PLANTIERS

Sur cette partie de zonage, on constate un sous-secteur UD3ev qui couvre tout le quartier des Plantiers.

Des Espaces Verts Urbains sont délimités en bordure des voiries, mais également sur des parcelles entières.

PLAN DE ZONAGE 4-5 : SAINT JAUMES – LES PLAINES

Essentiellement constitué de Zones naturelles ou agricoles, cette planche ne semble pas touchée par le projet de modification; On y retrouve cependant un EVU, en bordure de voie, figurant déjà sur une autre planche graphique.

PLAN DE ZONAGE 4-6 : COMMUNE OUEST

Il s'agit également d'une planche de zonage recouvrant des zones naturelles ou agricoles qui ne sont pas concernées et aucune modification graphique n'y est faite.

1-5 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier présenté au public se présente sous la forme de trois volumes, plus deux pochettes contenant chacune 6 planches graphiques de zonage du territoire de la commune d'Equilles.

Une liste des emplacements réservés est également jointe au dossier ainsi qu'un sommaire répertoriant les différentes pièces qui constituent le projet de modification n° 1 du PLU d'Eguilles.

- La pièce n° UN intitulée « Actes de procédure » est composée de 19 feuillets, comprenant, la lettre du Maire d'Eguilles sollicitant le président de la Métropole pour la modification n° 1 du PLU, l'Avis relatif à l'engagement de cette modification, la Délibération de cet engagement, l'Arrêté prescrivant la modification n° 1 du PLU d'Eguilles, la Décision de la MRAE, l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, un exemplaire de l'Avis à afficher, les premières parutions dans les journaux La Provence et La Marseillaise et un capture d'écran de la publication sur Internet.
- La pièce n° DEUX, intitulée « Notice de présentation » est composée de 52 feuillets.
- La pièce n° TROIS est intitulée « Notice explicative ». Elle est composée de 15 feuillets.
- La pièce n° CINQ comprend deux volumes. Dans le sommaire, elle est notée « 5 - Règlement modifié -M1 - PLU -EGUILLES »
 - Le premier volume est intitulé « Réglement Dossier de modification n° 1 2019 ». Il est composé de 169 feuillets.
 - On constate que certains articles de ce règlement comportent des passages parfois uniquement surlignés en jaune, et d'autres fois, surlignés en jaune et barrés.
 - Le deuxième porte également le titre « 5 Règlement Dossier de modification n° 1 XX XX 2019 ». Il se compose de 158 feuillets.
- La pièce n° SIX composée de deux pochettes, comprenant chacune, 6 planches graphiques du zonage réglementaire de la

- commune d'Eguilles. La première contient les plans de zonage actuel du PLU, la deuxième les plans de zonage qui seraient appliqués à partir de l'approbation de cette modification.
- La dernière pièce présentée au public dans ce dossier, composée de trois feuillets, est une liste des emplacements réservés existant sur la commune d'Eguilles. Celui prévu par la modification n° 1 du PLU d'Eguilles est répertorié au N° 71 avec sa destination « création d'un trottoir route d'Aix, la Cébo d'une superficie de 1750 m².

Fait à Aix-en-Provence, le 22 août 2019

Le Commissaire Enquêteur

Jean-Marie ISNARD