

3ème PARTIE : LES OBSERVATIONS

3-1 Notification des observations et réponse du Responsable du dossier

Le 02 août 2019, le commissaire enquêteur a communiqué au responsable du dossier à la Métropole Aix–Marseille–Provence un procès-verbal de synthèse des différentes observations reçues indiquant :

- une liste des observations favorables et défavorables
- un listing des principaux thèmes abordés
- un listing des autres observations particulières ou hors sujet.

A l'issue de ce compte rendu, le commissaire enquêteur a posé douze questions au maître d'ouvrage, en relation avec les différents thèmes abordés dans les observations déposées.

Il a également demandé à titre individuel, des réponses, sur certains points du dossier.

A la suite de ce courrier, la Métropole Aix-Marseille-Provence a fait parvenir au commissaire enquêteur dans un courrier recommandé daté du 06 août 2019, un document de 09 feuillets imprimés recto-verso, en réponse aux questions posées.

Le procès-verbal de synthèse des observations et la réponse du maître d'ouvrage sont mis en annexes du présent rapport.

3-2 Relation comptable des observations

- SUR LE REGISTRE PAPIER

Durant toute la durée de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 juin 2019 à 8H30 au 26 juillet 2019 à 17H00, il a été porté sur le registre papier tenu à la disposition du public au siège de l'enquête, situé à la Mairie d'Eguilles - Service Urbanisme – Place Gabriel Payeur

– 13510 EGUILLES, **22 observations** figurant de la page une, à la page treize de ce registre.

Elles ont souvent été accompagnées de lettres, comptabilisées au nombre de neuf.

Il faut y ajouter l'Avis du département reçu en cours d'enquête, et qui a été annexé, dès sa réception, au registre tenu à la disposition du public.

- SUR LE REGISTRE NUMERIQUE

Sur ce registre dématérialisé, on compte, durant toute la durée de son ouverture, **14 contributions** (dont 3 provenant de la même personne).

Il y a eu en outre **2258 visites** du site et **479 téléchargements** du dossier.

L'examen de toutes ces observations qui se portent donc au nombre total de 36, permet de les classer en plusieurs thèmes :

- **QUATRE** sont des demandes de renseignements
- **SEPT** ne concernent pas l'enquête en cours
- **QUATRE** sont favorables au projet
- **VINGT ET UNE** (dont 3 de la même personne) indiquent un avis défavorable.

Concernant **L'AVIS DU DEPARTEMENT**, il donne un avis favorable. Sur un point précis du projet il note que « *la présence d'un espace vert urbain le long de la route départementale RD18, quartier « Plantier » pourrait être pénalisante pour tout aménagement routier* ».

Il faut noter en outre que la grande majorité des observations portées sur le registre papier tenu à la disposition du public, a été déposée lors des jours et heures de permanence du Commissaire enquêteur, qui a donc pu constater la grande inquiétude de beaucoup d'intervenants.

3-3 Inventaire des observations

- SUR LE REGISTRE PAPIER

- Le 24 juin 2019 : Monsieur LETELLIER pour un examen du dossier et des demandes de renseignements.
- Le 24 juin 2019 : Monsieur LAMBLIN, propriétaire de parcelles

situé en zone N, pour consultation du dossier.

- Le 24 juin 2019 : Une personne s'est présentée pour examiner le dossier en vue d'un dépôt ultérieur d'observations. Le 2 juin 2019.
- Le 25 juin 2019 : Monsieur ROUSSILLON.
Propriétaire de deux parcelles de terrains quartier les Plantiers qui sont classées en zone ED3ev dans le projet de modification. Ces terrains passent en outre presque entièrement en « Espaces Verts Urbains » les rendant donc inconstructibles. Demande le retrait de cette mesure.
- Le 25 juin 2019 : Monsieur FOUQUE.
Signale que les plans ne sont pas à jour et cela même vis à vis du cadastre. Il signale des constructions édifiées en UD3ev et en EVU. Il demande l'annulation du classement en UD3ev, de toutes les parcelles indiquées.
- Le 10 juillet 2019 : Monsieur LANG.
Il indique que le terrain où il habite quartier les Plantiers, passe en grande partie en EVU. Il avait le projet d'y faire une piscine. Il trouve cette décision infondée et demande même le classement de cette zone en UD2.
- Le 10 juillet 2019 : Monsieur PASCAL.
Propriétaire du garage Renault situé route d'Aix, il indique que les plans présentés au public ne sont pas conformes, notamment en ce qui concerne l'emplacement réservé pour le trottoir et indique qu'en outre, un rond-point serait prévu devant son établissement.
- Le 10 juillet 2019 : Madame BONET.
Propriétaire de parcelles de terrains situées chemin de la Bosque en zone UD3. Ces parcelles devraient passer, dans le projet, en zone UD3ev et sont impactées en grande partie par des EVU. Signale un important préjudice n'ayant aucune justification.
- Le 10 juillet 2019 : Monsieur MARTINON.
Habitant chemin de la Bosque, son terrain passerait dans le projet en grande partie, en Zone UD3ev le rendant totalement inconstructible. Il conteste cette décision et remet une lettre avec

différents arguments qui confirmerait sa position. Il demande même que cette zone soit classée en UD2.

- Le 10 Juillet 2019 : Monsieur MARIEN.
Il remet une lettre de trois feuillets, pour demander que deux parcelles situées en zone N soit classée en zone UD4.

- Le 10 juillet 2019 : Monsieur GUICHAREL et Monsieur ROSSI.
Ces deux personnes se présentent au sujet du PLU approuvé en 2017. Ils avaient obtenu un avis favorable du commissaire enquêteur et de la Mairie d'Eguilles pour modifier le tracé d'un Espace Bois Classé de 15 mètres de la zone UD, sur leurs parcelles (AE192 et AE193).
Malgré ces avis favorables, leur demande n'a pas été prise en compte dans le PLU. Ils demandent une rectification et déposent un courrier d'échange de mails attestant ces indications.

- Le 10 juillet 2019 : Monsieur GUEDJ.
Venu pour examiner le dossier demande à l'issue de cette consultation a voir « Le porter à connaissance de l'architecte des bâtiments de France » sur lequel Monsieur le Maire argumente la saisine de la Métropole pour cette demande de modification n° 1 du PLU.

- Le 18 juillet 2018 : Monsieur MARTINON.
Il se présente à nouveau pour déposer un nouveau courrier de deux feuillets afin d'ajouter des précisions à sa précédente intervention.
Il signale l'existence d'un chemin de desserte de riverains qui ne figure pas sur les planches de zonage et qui aggrave donc encore son classement EVU. Il signale en outre que son terrain n'a jamais été en zone N.

- Le 18 juillet 2019 : Mr ACHERIAUX et Mr WENDLINGER
Résidents du quartier de Surville, ils signalent que, sur la parcelle BZ200, un projet de construction viendrait d'être accordé. Il serait prévu d'abattre un cèdre et deux chênes « *plus que centenaire* ». Ils souhaiteraient que ces arbres soient épargnés.
Remettent un plan de l'emplacement de ces arbres et deux photographies les représentant.

- Le 18 juillet 2019 : Monsieur ROUSSET
Propriétaire de deux parcelles sur lesquelles il demeure, une est entièrement en zone UD3 et la deuxième n'aurait qu'une surface de 120m² en zone N. Demande que l'ensemble passe en zone UD3.

- Le 18 juillet 2019 : Monsieur BENEDETTO
Conseiller municipal, il intervient à titre personnel avec Madame MERENDA et Monsieur ROUX, également élus communaux.
Dépose un courrier de neuf feuillets indiquant que des logements sociaux doivent être construits et que la population de la commune vieillit. Il signale en outre que la catégorie des retraités et des cadres a augmenté sur la commune et « *qu'il est nécessaire pour la commune de réaliser entre 196 et 263 logements pour maintenir sa population actuelle* ».
Il mentionne finalement en conclusion que « *cette modification est en contradiction avec le PADD* ».
Un second courrier identique sera déposé par cette personne lors d'une permanence suivante. Il modifie le titre de la page 1 : sur le premier exemplaire il était indiqué seulement « LE CONSTAT » sur le deuxième, il précise « LE CONSTAT extrait de la notice de présentation du projet de modification n° 1 du PLU ».

- Le 22 juillet 2019 : Monsieur MANDELBJOJT
Sa famille est installée sur la commune depuis plus de 65 ans quartier des Fourques.
Il signale que les nombreuses restrictions en matière d'urbanisme ne permettent plus qu'à des « *professionnels de l'immobilier* » de parvenir à construire.
Il explique qu'il avait demandé un détachement de 700 m² sur une parcelle de terrain, qui lui aurait été refusé, mais on lui aurait accordé un détachement de 1000 m². Le prix de la parcelle n'étant plus le même, la vente avait dû être annulée.
Il dénonce également des plans non conformes à la réalité et demande un maintien de la réglementation actuelle.

- Le 22 juillet 2019 : Annexion d'une lettre du département des BDR
Dans ce courrier le département donne un avis favorable au projet essentiellement sur le fait de « *préserver les éléments du*

patrimoine et les points de vue sur le grand paysage depuis le village perché ».

Il note cependant que la présence d'EVU en bordure de la RD18 dans le quartier des Plantiers, pourrait être « *pénalisante* » pour tout aménagement routier futur.

- Le 26 juillet 2019 : Monsieur et Madame DUMOULIN
Le couple se présente pour indiquer son accord avec le projet de modification, n° 1 du PLU, notamment en ce qui concerne les hauteurs.
- Le 26 juillet 2019 : Madame NERI
Venue pour consulter le dossier et constate que la zone où elle demeure passe en zone ED3ev, sans être impacté des EVU.
Demande à ce que cela reste en l'état.
- Le 26 juillet 2019 : Madame SCHOLLE
Consulte le dossier et constate que les deux parcelles dont elle est propriétaire reste en zone inconstructible étant pourtant situé « *dans un périmètre résidentiel* ».
- Le 26 juillet 2019 : Monsieur AMY et Monsieur FENOGLIO
Propriétaires de différentes parcelles en zone N. Signalent que le découpage de la zone urbaine ne correspondrait pas à « *la limite du terrain* » et qui en serait « *le prolongement naturel* ».
Un courrier de trois feuillets dont une photographie aérienne est remise par les deux intervenants.
- Le 26 juillet 2019 : Monsieur ROMANOTOCO
Souhaiterait que la zone UF soit étendue aux deux parcelles mitoyennes dont il est propriétaire afin de pouvoir les bâtir en vue de logements.
Il confirme en outre un courrier électronique déposé sur le registre numérique.
- **SUR LE REGISTRE NUMERIQUE**
 - Le 06 juillet 2019 : Madame « Laurence ».
Sa mère est propriétaire d'une parcelle de terrain situé en zone UD3. Impactée par le projet, selon l'article UD12, aucune

construction ne serait plus possible sur 80% de la surface.
Dit avoir eu des difficultés pour comprendre le dossier présenté.
Demande des précisions.

- Le 12 juillet 2019 : Madame TOURNEL FRANCESCHI.
Exprime son désaccord sur les hauteurs imposées sur le terrain dont elle est propriétaire, chemin des Sauries, en zone UD3p et le découpage de la zone qui la « *pénaliserait* ». Signale en outre que deux parcelles mitoyennes seraient propriétés de la Mairie.
Demande que « *la continuité* » de tout ce qui a été déjà été construit, soit respectée.
Annexe à son observation, un extrait de plan et une photographie aérienne.

- Le 17 juillet 2019 : Monsieur Alain MATHON.
Indique l'importance de cette modification qui ressemble selon lui, beaucoup plus à une révision de PLU, puisqu'elle touche directement toutes les surfaces constructibles de la commune.
Estime que ce projet est contraire au PADD et cite également « *la Loi Alur* ».

- Le 19 juillet 2019 : Monsieur Luc LETELENET.
Favorable au projet de modification, il indique que le PLU actuel va engendrer une densification des constructions sur la commune, entraînant beaucoup de nuisances, notamment de circulation automobile et des infrastructures publiques qui ne pourront suivre.

- Le 19 juillet 2019 : Madame Isabelle VILLARD.
Favorable au projet, elle estime que « *les structures existantes (école, route...) ne peuvent plus recevoir de nouveaux habitants* ».
Elle se plaint également de la circulation automobile trop importante sur Eguilles.

- Le 19 Juillet 2019 : Monsieur MANDELBROJT.
Défavorable au projet et aux changements incessants de réglementation en matière d'urbanisme, il estime que la population d'Eguilles serait de plus en plus vieillissante, sans l'arrivée de nouveaux habitants.

Il pense en outre que cette modification arrive trop tard, et qu'elle a accéléré les demandes de permis de construire, avant son éventuelle approbation.

Selon lui la zone ED3ev n'a aucune raison d'être.

Cette contribution internet a été envoyée à deux reprises successives, à 22H04 et 22H06, certainement par erreur, ainsi que le 20 juillet 2019 à 08H33.

Signale en outre, le 20.07.2019 à 8H39, une erreur sur l'Avis d'Enquête : numérique serait inscrit avec l'accent, alors qu'il n'en faut pas. Dit que beaucoup de courriers ne sont peut être pas parvenus au commissaire enquêteur.

- Le 20 juillet 2019 : Madame Esther FINIDORI.
En complet désaccord avec le projet, signale que la modification de l'article UD12 et UD13 diminue fortement les constructions de quelque nature que ce soit.
Ce serait le cas de la parcelle dont elle est propriétaire avec son frère, Enzo FINIDORI, sur laquelle une piscine ne pourrait même plus être implantée si le projet de modification était approuvé.
- Le 22 juillet 2019 : Monsieur Enzo FINIDORI.
Il confirme par un courrier électronique, séparé, les observations de sa sœur Esther.
- Le 23 juillet 2019 : Monsieur Olivier AYASSE.
Favorable au projet « *en ce qui concerne la zone UD3p* ». Estime que les infrastructures ne sont pas adaptées à la densification de ce quartier. Se plaint de l'importante circulation des voitures sans cesse en progression sur la commune, notamment le matin et le soir. Il ajoute être en outre d'accord avec la limitation des hauteurs pour ne pas créer « *une gêne de vue de son voisin* ».
- Le 24 juillet 2019 : Monsieur Jean-Robert BAUCHET.
Défavorable au projet, notamment sur l'article 13 modifié qui interdirait tout aménagement sur les espaces libres.
- Le 24 juillet 2019 : Maître Véronique GERMAIN-MOREL, avocate, représentant Messieurs Franck JULIEN et Alexis

PYRAME. Ces deux personnes sont propriétaires de parcelles de terrain situées quartier des Plantiers. Bien que desservies par tous les réseaux, et dans un quartier bâti, ils sont toujours classés en zone N.

Ils sollicitent une demande de classement en zone urbaine.

3-4 Analyse des thèmes abordés dans les observations

- Les consultations ou demandes de renseignements

Quatre personnes se sont présentées pour consulter le dossier et avoir des renseignements.

Il s'agit de Monsieur LETTELIER, de Monsieur LAMBLIN et d'une autre personne n'ayant pas laissé son identité.

Monsieur GUEDJ est venu consulter le dossier et a demandé « Le Porter à connaissance à l'Etat de l'architecte des bâtiments de France » auquel se réfère Monsieur le Maire dans la lettre de saisine de la Métropole.

Ce document sera transmis à l'intéressé par le Commissaire Enquêteur. Un exemplaire est en outre versé au rapport dans la partie « annexes ».

- Les observations hors sujet

Six observations ne concernent pas l'objet de la présente enquête, de modification n° 1 du P.L.U. d' Eguilles.

Il s'agit de celles de Monsieur MARIEN, de Messieurs GUICHAREL et ROSSI, de Monsieur ROUSSET, de Madame SCHOLLE, de Messieurs AMY et FENOGLIO, de Monsieur ROMANOTOCO et de Maître GERMAIN-MOREL.

Elles visent toutes des demandes de changement de zonage.

Il est cependant bon de noter l'observation déposée par Messieurs GUICHAREL et ROSSI qui indiquent que lors de l'enquête publique sur le PLU d'Eguilles, ils avaient obtenu, pour leur demande, un avis favorable du Commissaire enquêteur et une promesse positive de la part de la Mairie. Ils ont communiqué dans leur courrier, des documents qui attesteraient ces faits.

A L'approbation du PLU, la modification demandée n'a pas été prise en compte.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette demande qui est peut être fondée, aurait, dans la mesure du possible, pu être à nouveau considérée ou étudiée, dans les plans de zonage prévus dans le projet.

- Les observations favorables

Quatre personnes se sont présentées pour indiquer qu'elles étaient favorables au projet de modification n° 1 du P.L.U. de la commune d'Eguilles.

Il s'agit de Monsieur et Madame DUMOULIN, de Monsieur LETELENET, de Madame VILLARD et de Monsieur AYASSE.

Il faut également ajouter l'avis favorable du Département des B.D.R.

° Monsieur et Madame DUMOULIN indiqueront approuver ce projet, notamment en ce qui concerne **les limitations de niveaux** des constructions.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Un transport effectué sur place par le commissaire enquêteur, pourra confirmer le caractère parfois préjudiciable de constructions comportant un niveau semi-enterré, ayant d'ailleurs entraîné, dans ce cas précis, l'édification d'un mur de soutènement de 2 mètres environ, en limite séparative des deux propriétés.

° Les trois autres personnes donneront deux raisons essentielles en faveur de ce projet :

- d'une part, ils pensent que les infrastructures de la commune notamment des écoles, des réseaux urbains ou des routes ne pourront suivre la densification des constructions actuelles,
- d'autre part ils se plaignent de la circulation, sans cesse en augmentation, sur les principales voies de la commune.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Concernant la saturation des infrastructures communales, elle ne semble pas être confirmée par de véritables études statistiques. Une nouvelle école primaire est d'ailleurs à l'étude sur un terrain appartenant à la commune.

La question a été posée par le Commissaire Enquêteur sur cet argument mentionnant même que le PLU actuel pourrait conduire « à *une explosion démographique* ».

La commune se réfère en fait, à l'augmentation des demandes de

permis de construire déposées qui pourrait conduire à une augmentation de population.

Elle ajoute d'ailleurs dans sa réponse, que le nombre de dossiers en cours ou accordés pendant l'enquête, ont été en progression.

Concernant la circulation, effectivement importante, elle est constatée uniquement, aux heures de pointe, de flux du matin et de fin d'après-midi, sur les principaux axes qui traversent la commune.

Une déviation de la ville d'Eguilles a été à l'étude au début des années 2000, engagée par le service des routes du Conseil Général des B.D.R.

Ce projet n'a pas pu aboutir. Monsieur le Maire, lors de la dernière rencontre a d'ailleurs, évoqué comme un trophée, « *avoir fait capoter le projet* ».

Aujourd'hui, avec la forte urbanisation qui a été effectuée sur la zone commerciale des Milles et de la Duranne à Aix en Provence, Eguilles se retrouve sur un axe important de circulation, devenant un véritable goulet d'étranglement.

Un projet de « *boulevard urbain* » serait à l'étude par la Mairie.

° Le département donne un avis favorable mais signale tout de même que la présence d'EDV en bordure de la RD18 pourrait être pénalisante pour un aménagement futur.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La question a été posée à la Métropole.

Il a été répondu que « *le Département n'a pas, à Priori, de projet à cet endroit* » et qu'aucun emplacement réservé n'a été demandé et qu'il serait tout à fait possible, le cas échéant « *de remplacer l'EVU en emplacement réservé* ».

– Les observations défavorables

Elles sont exprimées par la grande majorité des intervenants et elles désapprouvent toutes le projet, sur un ou plusieurs points.

Il s'agit des observations de Monsieur ROUSILLON, de Monsieur LANG, de Monsieur PASCAL, de Madame BONET, de Monsieur MARTINON, de Monsieur BENEDETTO, de Monsieur MANDELBROJT, de Madame NERI, de Madame LAURENCE, de Madame TOURNEL-FRANCHESCHI, de Monsieur MATHON, de Madame et Monsieur FINIDORI, et de Monsieur BAUCHET.

Ces personnes invoquent toutes, un ou plusieurs thèmes pour justifier leur désapprobation sur le projet de modification n° 1 du PLU :

- les plans graphiques présentés dans le dossier, pas à jour.

Cette observation sera reprise par plusieurs personnes qui signaleront des constructions qui ne figurent pas sur les plans de zonage et même sur des parcelles situés dans le projet, en Espaces Verts Urbains.

Monsieur PASCAL, propriétaire du garage Renault, Route d'Aix indiquera que, sur l'emplacement réservé, prévu pour l'aménagement d'un trottoir, au niveau de son établissement, serait prévu un rond point. Rien ne figure sur les plans de zonage prévoyant ce rond point et l'emplacement réservé.

Il signalera en outre le préjudice financier qu'il subirait en cas du passage d'une partie de son terrain en EVU.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

La question a été posée au maître d'ouvrage qui a indiqué avoir travaillé *« sur un document qui a un an d'existence et ne pas avoir jugé qu'il était primordial de modifier le fond cadastral du PLU car les nouvelles constructions apparaissent sur les plans 18 mois après leur réalisation »* Concernant le rond point, il indique *« qu'il y a un emplacement réservé pour cet ouvrage »*.

Effectivement la lettre du Maire saisissant la Métropole a été transmise, 17 mois après l'approbation du PLU.

La liste des emplacements réservés au profit de la commune figure dans le dossier d'enquête.

Dans cette liste, le commissaire enquêteur a bien noté l'emplacement réservé n° 71, au profit de la commune, pour la création d'un trottoir route d'Aix de 1750 m², mais aucun, pour la création de ce rond point.

Lors de son déplacement sur les lieux, le commissaire enquêteur a constaté que plusieurs piquetages avaient été effectués en prévision du rond point, tous sur la surface donnant accès à ce garage.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

La hâte pour faire aboutir ce projet a peut été pénalisante pour permettre une mise à jour de certaines planches.

C'est regrettable et plusieurs personnes l'ont fait remarquer.

- la création des espaces verts urbains

Cette observation a été celle la plus invoquée par les intervenants. En effet, sur ces EVU, toute construction, à l'exception d'un local technique,

est interdite et certaines parcelles en ont été presque entièrement couvertes, les rendant donc inconstructibles.

Cette mesure est ressentie comme une injustice, et beaucoup de personnes se demandent pourquoi et comment leurs parcelles de terrains ont été choisies.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Suite aux observations déposées à ce sujet, le commissaire enquêteur s'est rendu sur plusieurs de ces parcelles. Suite à la visite de plusieurs sites, il n'a trouvé aucune réponse pour expliquer ces différents choix.

La question a été posée au maître d'ouvrage.

Il a répondu en indiquant que ces délimitations ont été faites « *sur la base de photos aériennes, sans aucun métré* », ce qui serait pratique courante en matière de plans d'urbanisme.

Il ajoute que le but de ces EDV est de créer des « *trames vertes* », en vue de limiter l'imperméabilisation des sols et assurer des continuités écologiques.

Le maître d'ouvrage conclut cependant en indiquant que « *par souci de cohérence et si le commissaire enquêteur le demande, les espaces verts prévus sur ces parcelles pourront être supprimés* ».

- la sanctuarisation des surfaces libres

Là encore cette modification a été contestée par plusieurs requérants dénonçant ainsi les possibilités éventuelles d'aménagement des surfaces libres.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il s'agit là aussi, effectivement d'une restriction d'aménagement. Ces différentes restrictions sont énumérées notamment dans l'article UD12 et l'article UD13

On note également, outre les restrictions de stationnement et d'aménagement, que les surfaces libres « *doivent comporter, au minimum, un arbre de haute taille à l'âge adulte, pour 100m²* ».

il est bon de faire référence sur ce point à l'observation déposée par Messieurs ACHERIAUX et WENDLINGER.

Ils signalent qu'un permis de construire a été accordé sur un terrain dont la construction demanderait l'abattage d'un cèdre et de deux chênes plus que centenaire, situé quartier Surville.

L'observation est certes hors sujet, mais donne à réfléchir. Le PLU demanderait de planter un arbre adulte pour 100 m² de surfaces libres, alors que la commune semble ne même pas connaître les arbres

intéressants de son territoire.

- Les observations diverses

Quelques observations défavorables viseront d'autres thèmes, comme la difficulté de compréhension du dossier présenté, l'inutilité de cette modification, que cette modification va encore réduire la possibilité d'installation de nouveaux habitants sur la commune, qu'elle ne permettra plus qu'à une certaine catégorie sociale d'être financièrement en mesure de s'installer sur la commune, limitant ainsi la mixité sociale, d'autres indiqueront même qu'elle est en contradiction sur certains points, avec le PADD.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Effectivement la compréhension de cette modification n° 1 du PLU est parfois difficile pour un non initié, notamment par la forme de sa présentation et l'absence de certains documents comme le Porter à Connaissance de l'architecte des bâtiments de France, le PADD et le règlement du PLU actuel, les système de surlignage en jaune, parfois rayé, n'ayant pas été clairement indiqué dans le dossier présenté au public.

- **Les remarques du Commissaire Enquêteur**

Elle sont au nombre de six dans le procès-verbal transmis au maître d'ouvrage, une septième, constatée postérieurement, est maintenant ajoutée :

- La présence de la salle polyvalente Duby, dans le sous-secteur UD1a.

Cette zone a vocation « d'optimiser le tissu urbain » mais il prévoit également la possibilité d'y autoriser les activités médicales, para-médicales, des locaux d'activité et de l'artisanat. Cet équipement pourrait donc être transformé.

La question a été posée au Maître d'ouvrage qui a indiqué que ce sous-secteur n'avait pas une vocation uniquement commerciale, mais qu'elle est créée en vue de « *favoriser 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* ».

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vue de cette lecture, il semble que rien ne s'opposerait dans le règlement du PLU, à la transformation de cet équipement socio-culturel en une quelconque des activités autorisées dans ce secteur.

- La référence dans la lettre de saisine de Monsieur le Maire, du Porter à Connaissance de l'Architecte des Bâtiments de France.

Monsieur le Maire justifie sa demande en se référant « *aux craintes de l'architecte des bâtiments de France* ».

La question a été posée au Maître d'ouvrage et la réponse indique que « *l'architecte des bâtiments de France recommandait de préserver la zone urbaine centrale et la silhouette du village* ».

Il est également évoqué dans cette réponse, de « *vision en vue lointaine et de perspectives monumentales* ».

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La plupart des zones qui passent en EVU n'ont même pas une vue directe sur le village perché.

Le document de l'architecte des bâtiments de France fait surtout référence au patrimoine architectural du village d'Eguilles, du centre ancien et effectivement de la silhouette du village.

La zone centrale est déjà préservée dans le PLU actuel et aucun des espaces verts urbains projetés, ne semble la mettre en danger.

Le document de l'architecte des bâtiments de France est joint au présent rapport en annexe en vue d'informer le public sur les recommandations indiquées dans ce document.

- La légalité de l'article 25-21 modifiant les destinations et sous-destinations.

Des renseignements recueillis, la modification des destinations et sous-destinations, ne peut être faite que dans le cadre d'une révision de PLU et non pas dans le cas d'une modification. Cela remet donc en cause la légalité de l'article 25-21 du projet de modification n° 1 du PLU.

La question a été posée au Maître d'ouvrage qui a effectivement répondu que la modification des listes de destinations ne pouvait

être faite que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

- Le rejet des eaux pluviales dans le secteur des Plantiers et les bassins de rétention imposées.

Dans le dossier, ce secteur serait exposé à une saturation du réseau des eaux pluviales.

Le commissaire enquêteur a effectué un déplacement sur les lieux. Bien que n'étant pas un expert en la matière, il a constaté que ce quartier se trouve en amont et en face de la zone d'activité des Jalassières, qui elle, est parfaitement équipée sur cet aléa.

Un valat existe en outre et permettrait l'évacuation des eaux pluviales, afin de rejoindre l'exutoire, d'ailleurs sous-dimensionné, qui dirige les eaux vers la zone artisanale.

Il n'est pas entretenu et laissé à l'abandon.

La question a été posée au maître d'ouvrage.

Il a répondu en indiquant que les Plantiers était une ancienne zone NB et que la Commune a réalisé des travaux pour le raccordement en eau potable et en assainissement, en périphérie de la zone.

Concernant le valat, il indique que « *ramener les eaux pluviales internes jusqu'à ce caniveau n'est pas chose aisée* ».

Il se réfère aux préconisations du SAGE du Bassin versant de l'Arc qui s'impose au PLU. Signalant tout de même que les « *compensation de rétention de l'imperméabilisation* » ne seront exigées que pour les constructions nouvelles.

REPONSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le secteur des Plantiers est une zone qui a été urbanisée il y a de nombreuses années, un peu même avant les années 80.

la zone d'activités des Jalassières a elle, été parfaitement aménagée et il semble, sans être un spécialiste des travaux publics, que cet aménagement n'aurait pas été insurmontable.

- Pire encore, un permis a été accordé pour une boulangerie, en danger direct de débordement de l'exutoire se trouvant devant l'établissement.

- Les réseaux secs.

Le PLU actuel indique que, dans le cas où des conditions techniques ou économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé, pour les réseaux d'électricité, de téléphones ou d'internet.

PLU et peut avoir pas mal de conséquences selon la topographie ou la géologie de certains terrains.

La question a été posée au Maître d'ouvrage qui a répondu qu'il s'agissait uniquement d'une « mesure paysagère ».

RESPONSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur ne s'explique pas trop cette disposition. Elle semble anodine, mais risque fortement de pénaliser beaucoup de personnes sur les capacités financières pour réaliser certaines constructions.

De toute manière, dans le PLU actuel, l'enfouissement de ces réseaux est obligatoire et ce n'est que dans des cas exceptionnels que ce règlement peut être dérogé.

C'est d'ailleurs souvent le réseau public qui pose problème ou qui pénalise le paysage.

- L'avis d'Enquête mentionnant que la modification n° 1 du PLU de la commune d'Eguilles, a notamment pour objet :
« *Pour réglementer les retraits par rapport aux voies et aux limites séparatives* ».

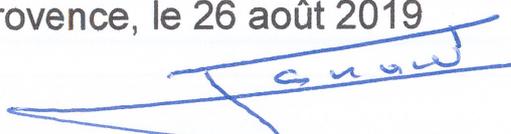
Cette réglementation ne se retrouve pas dans le règlement modifié du PLU.

Cette constatation n'a été remarquée par le Commissaire Enquêteur, qu'après le délai de 8 jours pour déposer le P.V. de synthèse des observations reçues.

Cette préoccupation a cependant été évoquée lors de la dernière réunion du Commissaire Enquêteur avec Monsieur le Maire, le représentant de la Métropole et le chef des services généraux de la Mairie d'Eguilles.

Il a été indiqué que cette disposition ne se trouvait pas dans le règlement modifié du PLU, mais qu'il fallait en fait, se référer aux Espaces Verts Urbains, délimités sur les plans de zonage, en bordure de certaines voies.

Fait à Aix-en-Provence, le 26 août 2019


Le Commissaire Enquêteur
Jean-Marie ISNARD