



Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'EYGUIERES

Commissaire-Enquêteur : M Joannes PARRACONE



« L'aïgo fai veni pouli »

« L'eau rend joli »

A) Rapport

a) Généralités

- 1a) Préambule
- 2a) Objet de l'enquête
- 3a) Cadre juridique
- 4a) Nature et caractéristiques du projet
- 5a) Composition du dossier

b) Organisation de l'enquête

- 1b) Désignation du commissaire-enquêteur
- 2b) Modalités de l'enquête
- 3b) Concertation préalable
- 4b) Publicité de l'enquête
- 5b) Déroulement de l'enquête
- 6b) Clôture de l'enquête
- 7b) Relation comptable de l'enquête
- 8b) Procès-verbal de synthèse
- 9b) Remise du rapport, des conclusions et de l'avis

c) Analyse des observations et contre-propositions

- 1c) Personnes publiques associées et consultées
- 2c) Public
- 3c) Commissaire-enquêteur

B) Conclusions et avis du soussigné

- B1) Conclusions
- B2) Avis

c) Pièces jointes :

- 1) Copie de la décision de la première vice-présidente du Tribunal Administratif
- 2) Copie de l'arrêté du président du Conseil de Territoire du Pays Salonais
- 3) Copie de l'avis d'enquête
- 4) Copie de l'avis publié dans les journaux d'annonces légales (La Provençale et La Marseillaise)
- 5) Certificats d'affichage
- 6) Procès-verbal de synthèse
- 7) Réponse au PV de synthèse
- 8) Liste PPA PPC
- 9 et 10) Registres d'enquête publique (deux) ¹
- 11 et 12) Dossiers soumis à l'enquête (deux) ¹



¹ Uniquement annexés aux rapport, conclusions et avis, sous forme « papier » remis au Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais.

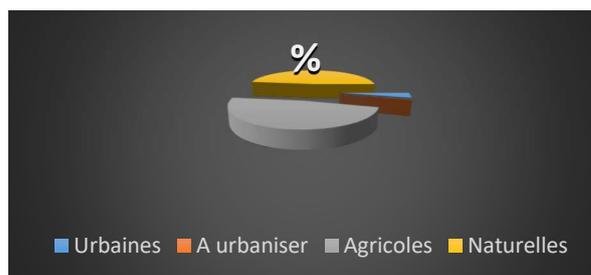
A) RAPPORT D'ENQUETE

a) Généralités

1a) Préambule :

La commune d'EYGUIERES, d'une superficie de 6 877 ha essentiellement répartie en zones naturelle et agricole (voir tableau ci-dessous), comptait 7 112 habitants en 2017 (soit une densité de 103,4 habitants au km²). La population augmente de 0,5 à 1% par an.

Zones	%
Urbaines	4,1
A urbaniser	0,3
Agricoles	47,8
Naturelles	47,8



Elle fait partie du Conseil de Territoire du Pays Salonais regroupant 17 communes et une population de 130 000 habitants.

Elle est située dans le piémont des Alpilles et bénéficie d'une hydrologie favorable (3 sources : La Guillouse, La Borme et Font-Vieille et 2 canaux : Vallée des Baux et Adam de Craponne).

La commune se situe dans le parc naturel des Alpilles, on y trouve une flore et une faune comportant des espèces protégées, notamment, pour la première la nivéole d'été et l'hélianthème à feuille de Marum, pour la seconde l'aigle de Bonelli et le lézard ocellé. Elle accueille les réserves naturelles suivantes : Coussouls De Crau, Domaine de la Jasse.

L'activité économique est essentiellement agricole (élevage, pastoralisme, oléiculture...).

L'absence de zones d'activité (une petite zone est en projet) fait de cette commune un lieu d'habitation pour des personnes travaillant dans d'autres communes, notamment, à Salon de Provence et MIRAMAS.

La commune héberge un collège de 600 élèves.

Le réseau de transport public ne semble pas adapté à cette situation, en dépit de la présence d'une gare SNCF.

2a) Objet de l'enquête :

L'objet de la présente enquête est la modification n° 1 du PLU adopté le 13 juillet 2017.

3a) Cadre juridique :

L'enquête relative à la modification du PLU est régie par le code de l'environnement (articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27) et par le code de l'urbanisme (articles L 153-36 et 37 et L 153-40 à 44).

4a) Nature et caractéristiques du projet :

La modification envisagée porte sur les points suivants.

- **Création d'une OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programme) sur la partie est de la zone du chemin du Pin, afin d'imposer la réalisation d'une opération d'ensemble en vue de la mise en place d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) présentant clairement les principes d'aménagement, notamment en termes d'accès (sécurisation de l'accès à l'avenue René CASSIN), de mixité sociale, de paysage et d'environnement, eu égard à la sensibilité paysagère (corridor écologique du canal du Moulin d'EYGUIERES et alignements d'arbres remarquables) nécessitant de limiter la densité des logements à 10/ha et au maximum à 60.
- **Règlements écrit et graphique :**

ER (Emplacements réservés)

- ER (emplacements réservés), suppression de 5 ER devenus sans objet (n° 12, 13, 25, 27 et 35), division en deux segments de l'ER n° 9 (9a et 9b) afin d'améliorer la lecture, suppression du triangle devenu inutile de l'ER n° 32 maintenu pour le surplus,
- Création d'une liste des ER, retirée du plan de zonage, harmonisée au regard de la désignation, précisant la localisation et la surface de certains ER, tenant compte de la modification de projets, apportant plus de précisions et corrigeant des erreurs matérielles.

Règlement écrit

- Dispositions générales (augmentation des hauteurs pour les constructions en limite séparative concernées par une hauteur minimum de plancher pour des raisons techniques dans les zones B1 et B2 du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation))
- Dérogation aux articles 3 à 14 de chaque zonage pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la création du secteur UBc du centre cardio-vasculaire
- Article 13 des zones UA, UB, UC, AU et AUo prévoyant le remplacement par une essence méditerranéenne en cas de suppression d'un élément de paysage
- Limitation à 1,80 mètre de la hauteur des clôtures végétatives en zones UA, UB, UC, AU et AUo
- Nécessité de respecter la compatibilité avec les OAP en zones UCP, AUo et ZAUE
- Création d'une zone UBc avec un règlement adapté à l'organisation d'un pôle médical en continuité avec le centre cardio-vasculaire
- En zone UC, lotissements, application du règlement à chaque lot pour aérer le bâti et assurer l'insertion paysagère
- Suppression du secteur UCa compte tenu de la réalisation du réseau d'assainissement collectif
- Article UC4 complété pour le quartier VAUSSIÈRE particulièrement concerné par les ruissellements pour mieux cerner les enjeux
- Article UC 13, la surface non imperméabilisée est portée à 40 %
- Harmonisation des titres de la zone AUo avec le reste du règlement
- Surface non imperméabilisée en zone AUo portée à 30 % minimum pour maintenir la biodiversité en ville
- Zones naturelles, autorisation en zones Na1 et Na2 des toits terrasses afin de permettre la production d'énergies renouvelables et de matériaux métalliques pour les hangars (aéronautique ou activité motorisée), zones Npa, Na, Na1 et Na2 où des hangars techniques existent, précision

que la hauteur à prendre en compte s'apprécie à l'égout du toit des hangars techniques afin d'éviter des hauteurs trop importantes et limitation à 3,5 mètres de la hauteur des clôtures grillagées pour des raisons de sécurité.

Règlement graphique

- Création du secteur UBc
- Reclassement de la zone UCa en zone UC
- Délimitation des OAP
- **Introduction d'une annexe supplémentaire** « Aléa retrait et gonflement des argiles »

5a) Composition du dossier :

- Dossier administratif composé de trois sous-dossiers : mention des textes régissant l'enquête, actes officiels (arrêté et avis d'enquête) et mesures de publicité
- Dossier technique comportant la note de présentation, les pièces modifiées, les documents graphiques, l'annexe 6 « retrait gonflement des argiles » et l'avis des PPA² (Personnes Publiques Associées)



² Compte tenu des dates auxquelles les PPA ont été consultées, seul l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône était joint au dossier à l'ouverture de l'enquête.

b) Organisation de l'enquête publique

1b) Désignation du commissaire-enquêteur :

Le soussigné a été désigné par une décision en date du 24 septembre 2019 signée par Mme Muriel JOSSET, Première Vice-Présidente du tribunal administratif de MARSEILLE.

2b) Modalités de l'enquête :

L'arrêté n° 10/19 en date du 25/09/2019, signé par le Président du CTPS (Conseil de Territoire du Pays Salonais), M Nicolas ISNARD, a prévu et organisé l'enquête de la manière suivante.

- Durée de l'enquête

L'enquête a été ouverte du vendredi 18 octobre au lundi 18 novembre 2019, soit pour une durée de 32 jours consécutifs

- Information et expression du public

Un dossier et un registre d'enquête « papier » ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie d'EYGUIERES, 1, rue du Couvent, 13430 EYGUIERES, aux heures et jours d'ouverture au public et dans les locaux du CTPS, 190, rue du Commandant SIBOUR, 13300, SALON de PROVENCE, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 et de 13 h 30 à 17 h.

Un dossier ainsi qu'un registre dématérialisés ont également été accessibles au public sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/modification-1-PLU-Eyguieres>.

Le public a pu aussi faire part de ses observations et contre-propositions par courrier ou par courriel à l'adresse : modification-1-PLU-Eyguieres@mail.registre-numerique.fr.

Le dossier d'enquête a, durant la durée de l'enquête, été disponibles sur les sites de la commune d'EYGUIERES et du CTPS :

<http://www.eyguieres.info>

<https://www.agglropole-provence.fr>

- Permanences

Le soussigné a tenu les permanences détaillées ci-dessous³.

Lieux	Précisions	Dates	Horaires	
			De	A
EYGUALIERES-mairie	Ouverture de l'enquête	lundi 18 novembre 2019	8 h 30	12 h
SALON de PROVENCE		jeudi 24 janvier 2019	13 h 30	17 h
EYGUALIERES-mairie		mardi 5 novembre 2019	8 h 30	12 h
SALON de PROVENCE		mercredi 13 novembre 2019	8 h 30	12 h
EYGUALIERES-mairie	Clôture de l'enquête	lundi 18 novembre 2019	13 h 30	17 h

³ Compte tenu des délais, le soussigné a été consulté téléphoniquement par le CTPS pour arrêter le nombre, les dates et les heures des permanences.

- Préparation de l'enquête

Le 8 octobre 2019, une réunion a été organisée à 8 h 30, à SALON de PROVENCE, dans les locaux du CTPS, pour remettre et présenter le dossier d'enquête au soussigné.

Ensuite, le soussigné s'est rendu, en compagnie des représentants de la Métropole, à EYGUIERES afin de procéder à la visite des sites concernés par les modifications et, en particulier, celui de l'OAP du chemin du Pin.

3b) Concertation préalable :

L'enquête n'a pas été précédée d'une concertation préalable.

4b) Publicité de l'enquête publique.

La publicité de l'enquête a fait l'objet de deux publications dans des journaux d'annonces légales, La Provence et La Marseillaise, les 30/09/2019 et 21 octobre 2019.

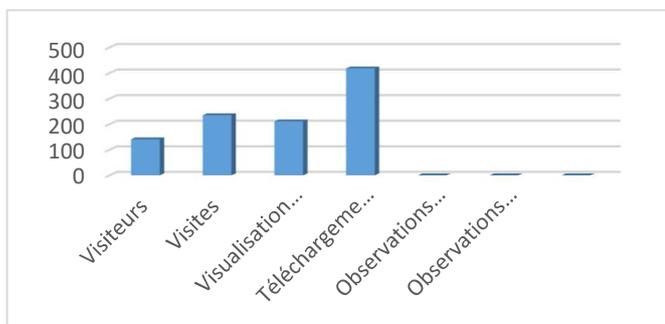
L'avis d'enquête a également été publié sur les sites de la commune d'EYGUIERES et du CTPS, dont les adresses figurent ci-dessus, et affiché en mairie, au siège du CTPS et sur le chemin du Pin à EYGUIERES (certificats d'affichage joints).

5b) Déroulement de l'enquête

- Données chiffrées :

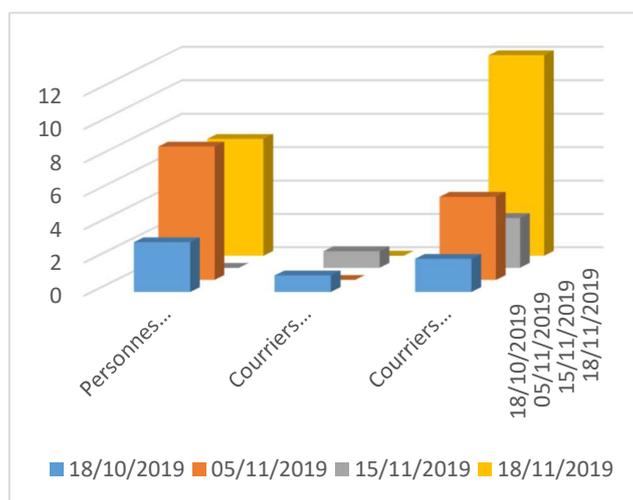
Registre électronique

	Nombre
Visiteurs	141
Visites	235
Visualisation de documents	211
Téléchargement de documents	418
Observations sur registre électronique	0
Observations par courriel	0



Site d'EYGUIERES

Dates	Personnes reçues	Courriers déposés	Observations
18/10/2019	3	1	2
05/11/2019	8		5
15/11/2019		1	3
18/11/2019	7		12
	18	2	22



Il ressort des tableaux ci-dessus que l'enquête a suscité un intérêt certain⁴ qui s'est essentiellement manifesté sur internet. En revanche, le public n'a pas formulé ses observations et contre-propositions sur le registre dématérialisé ou par courriel. Les observations et contre-propositions ont été formulées sur le registre « papier » disponible à la mairie d'EYGUIERES, presque exclusivement, à l'occasion des permanences. Le registre « papier » détenu au siège du CTPS à SALON de PROVENCE est resté vierge et aucune personne ne s'est présentée, pendant ou en dehors des permanences, en ce même lieu.

Les observations ont été formulées par des personnes physiques, parfois en indivision, et une association : la Ligue de Défense des Alpilles⁵.

- Incidents au cours de l'enquête.

Le 18 octobre au matin, deux personnes sont venues consulter le dossier, sans laisser d'observations, car elles n'avaient pas pu le faire sur le site de la commune. Après contrôle, le dossier était bien accessible mais le chemin d'accès était compliqué. La commune a immédiatement modifié et amélioré celui-ci.

La contribution déposée sur le registre électronique le 5 novembre 2019 n'était pas accessible. L'opérateur, saisi de ce problème, a précisé qu'il ne s'agissait pas d'une observation mais d'un test.

L'annonce sur le site de la commune de la modification n°1 du PLU et de la prochaine révision du même PLU a pu créer une certaine confusion sur l'objet de l'enquête publique conduite du 18/10/2019 au 18/11/2019.

- Climat de l'enquête.

Le climat de l'enquête a été très satisfaisant.

Le public a pu s'informer et s'exprimer, parfois après avoir sollicité le soussigné, sur le projet.

⁴ Sous réserve de la confusion possible entre la modification en cours et la révision à venir

⁵ **La Ligue de Défense des Alpilles (LDA)** est une association de l'environnement, membre de France Nature Environnement à travers UDVN-FNE 13. Son champ d'action : l'ensemble des communes du Massif.

La Ligue de Défense des Alpilles est agréée au titre de l'environnement depuis le 29 septembre 1978. Son agrément vient d'être renouvelé pour cinq ans ; ce qui lui vaut, outre la reconnaissance de ses actions, la possibilité d'être consultée en matière d'urbanisme (PLU) et d'ester en justice.

La Ligue de Défense des Alpilles est membre :

- De la commission départementale des sites
- Du comité de suivi des carrières Lafarge à Sénas, OMYA à Orgon,
- Du comité de gestion de la protection du plateau de la Caume,
- Du comité de suivi du golf des Baux
- De la commission locale d'information et de sécurité (CLIS) de Maussane,
- De la CLIS du dépôt de munitions de Fontvieille,
- Du comité de pilotage de la zone Natura 2000 de la vallée des Baux.
- De la commission de suivi des Etablissements FIBRE EXCELLENCE et FEDE

Elle participe aux commissions du Parc Naturel Régional des Alpilles avec le RAPNRA.

6b) Clôture de l'enquête.

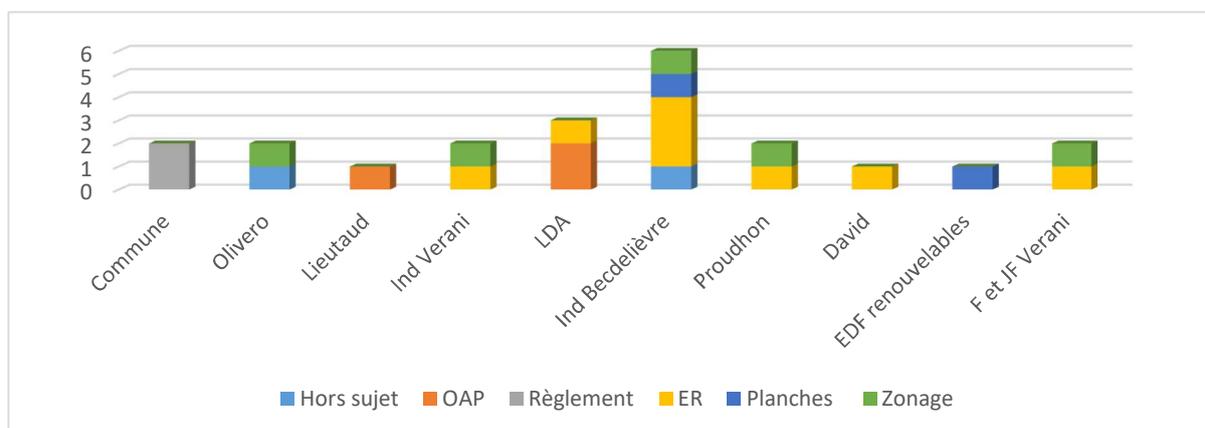
Le lundi 18 novembre 2019, l'enquête a été clôturée à 17 heures. Le soussigné a arrêté le registre d'enquête dans les locaux de la mairie d'EYGUIERES, aux mêmes date et heure, et le registre disponible au CTPS le lendemain à 8 h 30.

L'accès au registre dématérialisé et l'adresse mail ont été indisponibles dès le 18 novembre à 17 heures.

7b) Relation comptable des observations.

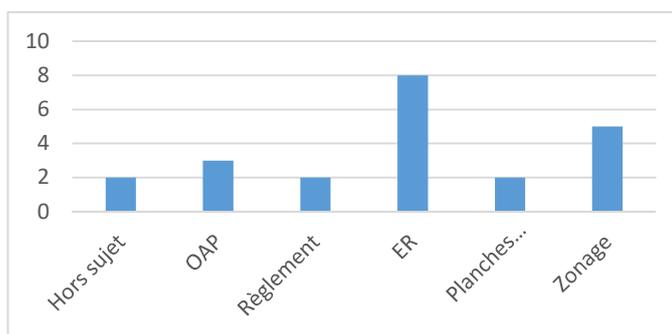
Par auteurs

	Hors sujet	OAP	Règlement	ER	Planches	Zonage
Commune			2			
Olivero	1					1
Lieutaud		1				
Ind Verani				1		1
LDA		2		1		
Ind de Becdelièvre	1			3	1	1
Proudhon				1		1
David				1		
EDF renouvelables					1	
F et JF Verani				1		1
	2	3	2	8	2	5
Total	22					



Par thèmes

Objet de l'observation	Nombre
Hors sujet	2
OAP	3
Règlement	2
ER	8
Planches graphiques	2
Zonage	5
Total	22



Les tableaux, ci-dessus, permettent de connaître le nombre des observations et contre-propositions, d'une part, la typologie de celles-ci, d'autre part.

Bien que l'OAP du quartier du Pin semblait être le point principal de la présente modification, les préoccupations du public ont porté principalement sur les ER (emplacement réservés) et tout particulièrement l'ER n°18 destiné à un projet de bassin de rétention.

8b) Notification du procès-verbal de synthèse.

Le soussigné a remis le procès-verbal de synthèse le 22 novembre 2019 à la mairie d'EYGUIERES conformément au souhait exprimé par le CTPS.

Le Président du CTPS a fait parvenir sa réponse le 26 novembre 2019.

9b) Remise du rapport d'enquête, des conclusions et de l'avis.

Le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis du soussigné ont été remis le 2 décembre 2019, au siège du CTPS, sous la forme écrite et sous la forme dématérialisée (clef USB).

Une copie « papier » a également été remise à la mairie d'EYGUIERES et une autre a été adressée par courrier à Mme la Présidente du tribunal administratif de MARSEILLE.



c) Analyse des observations et contre-propositions :

1c) Personnes publiques associées et consultées

Les PPA et PPC ont été saisies par courrier (liste jointe en annexe). Peu d'entre elles ont répondu.

Les réponses détaillées ci-dessous ont été reçues :

- Préfet des Bouches du Rhône, Direction régionale des affaires culturelles, le 9 octobre 2019 :

Pas d'observations.

- Directeur Départemental des Services d'incendie et de secours des Bouches-du-Rhône :

Il convient d'appliquer aux OAP les recommandations du porter-à-connaissance feu de forêt (PAC FDFA)

Le règlement écrit est insuffisant et obsolète, page 13, il doit prendre en compte les courriers adressés au maire par le préfet, PAC du 23 mai 2014 et complément technique du 4 janvier 2017.

L'article 4 « Desserte par les réseaux », pour chaque zonage, doit intégrer le paragraphe suivant : « Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur »

Réponse CTPS : La commune n'est pas concernée par un PPRif, une étude retranscrivant l'aléa en risque est donc nécessaire. Toutefois, les préconisations du SDIS, dans la mesure du possible, ont été prises en compte ou le seront avant l'approbation de la modification n° 1.

Avis du commissaire-enquêteur : La réponse du CTPS est satisfaisante.

- SYMCRAU :

La Présidente du SYMCRAU, au terme d'un large exposé technique, recommande que l'objectif de « protéger les ressources en eaux » et de « protéger les espaces agricoles...qui participent au maintien des équilibres naturels » présents dans le PADD du PLU trouvent une traduction dans les dispositions spécifiques des OAP, notamment en effectuant suivant le principe « ERC »⁶ une première analyse des possibilités d'évitement des impacts sur la nappe (phréatique) et en précisant les impacts résiduels qui devraient faire l'objet de mesures compensatoires.

Réponse CTPS : Après avoir rappelé que la zone couverte par l'OAP du quartier du Pin était déjà ouverte à l'urbanisation (zone UCp) et que l'OAP avait pour conséquence de limiter l'urbanisation dans son périmètre, d'une part, que la MRaE avait été saisie, d'autre part, le CTPS précise que, si une opération d'ensemble excédant 1 ha était réalisée, elle serait précédée d'une étude préalable avec proposition de mesures de compensation collectives le cas échéant.

Avis du commissaire-enquêteur : La réponse est satisfaisante.

⁶ Economiser Réduire Compenser

- RTE :

Mme Isabelle Odone-Raybaud, chef du service Concertation Environnement Tiers, formule trois demandes.

Servitudes IV : Observant, d'une part, que RTE n'a pas reçu les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique de leurs ouvrages électriques, d'autre part, que la commune d'EYGUIERES est traversée par quatre ouvrages (liaisons aériennes), elle demande que ces liaisons soient ajoutées sur la liste des SUP 14 et que l'adresse du gestionnaire (RTE-GROUPE MAINTENANCE RESEAU PROVENCE ALPES DU SUD, 251, rue Louis LEPINE-Les CHABAUDS Nord-13320 BOUC BEL AIR soit ajoutée dans cette annexe.

Règlement : RTE demande également que, dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante, soit ajouté-article 10 des zones (hauteur des constructions)-« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».

Incompatibilité avec les EBC (espaces boisés classés) : RTE rappelle enfin qu'il convient de procéder au déclassement du couloir de l'EBC traversé par les ouvrages signalés ci-dessus.

Réponse CTPS : Les préconisations qui n'ont pas déjà été prises en compte le seront dans le cadre de la modification n° 1. Aucune ligne ne traverse un EBC.

Avis du commissaire-enquêteur : La réponse est satisfaisante.

- Remarque :

A la date du présent rapport, la MRAe n'a pas encore répondu à la question de savoir si une évaluation environnementale était nécessaire à la modification projetée. En cas de réponse positive, le processus de modification ne pourra pas aboutir.

2c) Public

1) Commune d'EYGUIERES :

Le maire a déposé une demande tendant à apporter deux modifications mineures.

00-Zone AU, article 11. Page 19 du règlement, ajouter « les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées pour les Equipements publics ou d'intérêts collectifs sous réserve que celles-ci reçoivent un traitement qualitatif afin de les organiser véritablement comme une cinquième façade, sans équipement technique visible de la rue » (harmonisation du projet Habiter les Alpilles avec l'existant)

01-Page 88 du règlement, ajouter à la notion de projections verticales du volume hors œuvre du bâtiment, la projection verticale des bâtiments annexes tels que : garage, pool house, abri voiture, terrasse... Et, à l'article 9 de la zone AUo, fixer une emprise au sol maximum de 30% (pour mieux éviter les risques de ruissellement en cas de fortes pluies)

02-Par ailleurs, il tient à apporter une précision, Zone UCp du Pin, page 7 du rapport de présentation, la rédaction du premier alinéa est légèrement différente de celle retenue page 11 de l'OAP. C'est cette deuxième rédaction qui compte : « l'aménagement de la zone pourra être organisé en opération d'ensemble » (permettre une opération pour chaque terrain sous réserve que la continuité des VRD soit assurée).

Réponse CTPS : Les modifications mineures demandées par la commune seront prises en considération.

Avis du commissaire-enquêteur : Cette prise en compte devrait améliorer la précision du règlement, en faciliter l'utilisation dans le cadre des opérations d'urbanisme et mieux garantir l'environnement.

1) M et Mme OLIVERO demandent :

10-Le maintien de leur droit d'arrosage (parcelle AM 252) et l'entretien du canal.

11-Le classement dans la même zone UC des deux parties de la parcelle AM 252 constituant une propriété unique (demande déjà formulée lors de l'enquête sur le projet de PLU actuellement en vigueur).

Réponse CTPS : Le premier point ne peut pas être traité dans le cadre de la présente modification, de même que le second (réduction d'une zone naturelle) et, s'agissant de celui-ci, la demande se heurte à la cohérence de la zone UCp qui n'a pas à tenir compte des références cadastrales.

Avis du commissaire-enquêteur : Les deux demandes ne peuvent pas être accueillies favorablement dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

2) M et Mme LIEUTAUD souhaitent pouvoir construire trois petits logements sur une parcelle de 1 300 m² incluse dans le périmètre du projet d'OAP des PINS.

Réponse CTPS : La localisation de la parcelle n'ayant pas été précisée, il est simplement rappelé que les propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP pourront réaliser leurs projets de constructions en respectant les règles de densité prévues dans l'OAP.

Avis du commissaire-enquêteur : La réponse du CTPS est partagée.

3) Indivision VERANI :

30- M Fernand VERANI, représentant l'indivision, formule une contre-proposition concernant l'emplacement réservé n° 18 afin que celui-ci soit modifié comme il avait été préconisé dans le schéma directeur de 2006

31-Et l'affectation du zonage A aux terrains libérés de l'emplacement réservé.

Réponse CTPS : S'agissant de la première observation, l'ER a été établi conformément au schéma du bassin Centre-Crau réactualisé.

S'agissant de la seconde, elle ne peut pas être traitée dans le cadre de la présente modification (réduction d'une zone naturelle en vue du classement en zone UC).

Avis du commissaire-enquêteur : L'avis relatif aux observations n° 30, 61 et 90 sera donné globalement in fine.

L'indivision ne demande pas le déclassement d'une zone naturelle et un classement en zone UC mais un classement en zone A. Toutefois, les deux demandes étant liées, il n'est pas possible de donner un avis favorable dans l'immédiat.

4) La LDA (ligue de défense des Alpilles)

40-La ligue estime que l'OAP du Pin, zone ne nécessitant aucune protection particulière, fixe une densité de logement insuffisante eu égard aux besoins, ne tient pas compte de la mixité sociale et ne respecte pas le SCOT. Elle propose de porter la densité à 20 logements par hectare en intégrant la mixité sociale et la diversité d'habitat (proximité de la zone artisanale UE favorisant les déplacements doux).

41-S'agissant toujours de l'OAP, elle reproche l'absence de prise en compte des parcelles déjà urbanisées, dénonce l'absence d'étude des incidences sur le site NATURA 2000 (isolement de la zone humide, suppression de corridors écologiques, trame verte non matérialisée sur le document graphique,

règlement ne précisant pas la distance inconstructible pour protéger la ripisylve du Moulin -10 mètres souhaitables- pour préserver la continuité de la trame verte garantissant la préservation de la zone humide).

42-Elle s'interroge enfin sur l'opportunité de la suppression de l'emplacement réservé n° 25-piste cyclable- alors qu'un des objectifs du PADD est de favoriser les déplacements doux.

Réponse CTPS : En ce qui concerne l'observation n° 40, le secteur du Pin n'est pas identifié dans une des classes d'opérations prévoyant des densités de 15 à 50 logements à l'ha (page 58 du DOG du SCOT). Le principe de mixité sociale figure dans l'OAP.

En ce qui concerne l'observation n° 41, le choix a été fait dans l'OAP de ne limiter que les constructions futures. La MRAe a été saisie afin de déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire, le corridor écologique est préservé et la trame verte est clairement matérialisée sur le document graphique, ce qui suffit à assurer le recul des constructions.

En ce qui concerne l'observation n° 42, l'ER a été supprimé car il s'agit de voies privées.

Avis du commissaire-enquêteur : Les deux premières observations de la LDA semblent contradictoires et ne sont pas pertinentes.

S'il est important de développer les liaisons douces, il est également important de ne pas maintenir des ER pour des projets qui ne pourront pas aboutir, ce qui est le cas de l'ER 25.

5) M et Mme de BECDELIEVRE au nom de l'indivision du même nom

50-Evoquant les ER (emplacements réservés) n° 7 et 36, grevant essentiellement des terres leur appartenant, les intéressés estiment que ceux-ci seront modifiés par les précisions portées en rouge dans la liste joint au projet. Ils relèvent une erreur dans le calcul des superficies (source cadastre).

51-ER n°7, bien que partageant le souci de préservation et de valorisation d'un site remarquable (château de la Reine Jeanne), les intéressés estiment l'emprise de 150 ha excessive pour la réalisation d'un parc public, au sujet duquel ils n'ont jamais été consultés, ils demandent la réduction de l'emprise, concentrée sur le château et ses abords immédiats, le maintien de la vocation agricole, notamment des parcelles BN1 et BN4 (112 ha) données en location par bail agricole

52-Et le classement des bâtiments leur appartenant, en particulier le Mas GRIMAUD et le Moulin, exclus en conséquence de l'ER.

53-ER n° 36, le projet de bassin de rétention est situé sur un champ d'oliviers, surplombant le fossé MEYROL, proche du Moulin et du parcours du château de la Reine Jeanne, les intéressés demandent l'implantation de cet ouvrage disgracieux à un autre emplacement que sur la parcelle BN1.

54-Les membres de l'indivision s'associent à la demande de la société EDF RENOUVELABLES France qui a signalé une erreur matérielle dans la représentation graphique du projet de centrale photovoltaïque du Moulin de Blé (permis de construire accordé), la correction des erreurs étant l'un des objets de la modification n°1.

55-Les mêmes personnes réitèrent leur demande d'extension de la zone Nph sur le site de l'ancienne carrière (notamment parcelles BE 8, BE 10 et BE 11).

Réponse CTPS : Les ER ont été maintenus mais ils n'ont pas été modifiés (observation n° 50), les ER ne sont pas délimités par le parcellaire, l'emplacement n° 7 évite notamment une partie classée EBC au sud-est et une habitation au nord (observation n° 51), le classement de bâtiments ne concerne pas la présente modification (observation n°52), la localisation de l'ER n° 36 correspond, pour partie, au site identifié dans le schéma « prise en compte des eaux pluviales et du risque inondation dans le PLU » (observation n° 53) et la détermination du périmètre de l'opération de centrale photovoltaïque sera effectuée dans le cadre de la prochaine révision allégée (n° 54 et 55).

Avis du commissaire-enquêteur : Les observations relatives ER sont, pour partie, inexactes et ne peuvent être retenues.

Le classement éventuel de bâtiments relève de la DRAC (direction régionale des affaires culturelles), 23, bd du Roi René, 13617 Aix en Provence.

Une révision allégée du PLU d'Eyguières va intervenir, en principe, en 2020 et elle portera notamment sur la détermination du périmètre de la centrale photovoltaïque.

Avant de passer à la réalisation du bassin de rétention, une nouvelle réflexion devrait être organisée et pourrait aboutir à un changement de localisation mais, dans le cadre de la présente modification, il ne peut être donné une suite favorable à la requête des époux de BECDELIEVRE.

6) M Patrick PROUDHON :

60-M PROUDHON demande le classement en zone constructible (UCa) de deux parcelles AL 423 et AI 112b.

61-II souhaite également (cf indivision VERANI) que le projet de bassin de rétention soit modifié (parcelle AL 112 j).

Réponse CTPS : Il ne peut être donné une suite favorable à la demande de classement de parcelles en zone constructible dans le cadre de la présente modification (observation n° 60), l'implantation du bassin de rétention correspond au schéma de bassin Centre-Crau réactualisé.

Avis du commissaire-enquêteur : La première demande ne peut pas être satisfaite. S'agissant du bassin de rétention un avis unique sera donné (observations n° 30, 61 et 90).

7) Mme Andrée DAVID :

Après avoir invoqué le contenu de l'acte de donation à son profit de la parcelle AM 157, l'intéressée demande confirmation que l'ER relatif à l'élargissement du chemin du Pin ne concerne pas sa propriété distante de 8,65 à 9 mètres du celle du voisin situé de l'autre côté du chemin du Pin.

Réponse CTPS : La réponse est positive.

Avis du commissaire-enquêteur : Mme DAVID a reçu confirmation que sa propriété ne serait pas concernée par l'élargissement du chemin du Pin.

8) EDF renouvelables :

M Nicolas RUFFINI, responsable du projet de centrale photovoltaïque du Moulin de Blé demande la rectification d'une erreur matérielle relative au zonage Nph sur le document graphique parcelles BE 10 et BE 11 (cf. indivision de BECDELIEVRE).

Réponse CTPS : Le périmètre de l'opération de centrale photovoltaïque sera pris en compte dans le cadre de la prochaine révision allégée du PLU de la commune d'Eyguières.

Avis du commissaire-enquêteur : La révision allégée, qui devrait intervenir l'année prochaine, sera l'occasion de rectifier l'erreur signalée.

9) MM Fabrice et Jean-François VERANI :

90-MM VERANI demandent la suppression de l'ER n° 18 (bassin de rétention) jugeant le projet irréalisable en raison du profil des lieux et injuste. Ils sont ouverts à un projet alternatif (cf. M PROUDHON et indivision VERANI).

91-Ils demandent également que les terrains des Condamines deviennent constructibles à l'occasion d'une prochaine révision en contrepartie d'une cession partielle de terrains pour la réalisation d'un bassin de rétention.

Réponse CTPS : L'ER a été établi conformément au schéma de bassin Centre-Crau réactualisé (n° 90) et le changement de zonage sera étudié à l'occasion d'une prochaine révision du PLU (n° 91).

Avis du commissaire-enquêteur : Pour l'ER, un avis commun est donné ci-après (n° 30, 61 et 90). La modification ne permet pas de changer le zonage dans le sens souhaité.

Avis global sur les observations n° 30, 61 et 90 : Le plus grand nombre d'observations a porté sur les emplacements réservés et en particulier sur l'ER n° 18. Les observations étaient accompagnées de dossiers et les arguments avancés paraissaient pertinents. La commune d'Eyguières partage une partie d'entre eux, elle envisage même de « repenser » tout le système d'écoulement des eaux. Il paraît important, en conséquence, de ne pas engager des travaux avant d'avoir procédé à de nouvelles études et, au terme de celles-ci, de mettre à jour les ER

3c) Commissaire-enquêteur

L'OAP « quartier le Pin » mériterait d'être plus précise et plus claire sur deux points :

Page 12, 2^{ème} alinéa : « ...Ces éléments boisés ne peuvent être supprimés dans le cadre de la création de constructions, et cette suppression devra se limiter aux infrastructures »

Faut-il comprendre que la suppression des espaces boisés est interdite dans le cadre de la réalisation de constructions sauf si elles sont indispensables pour la réalisation des infrastructures ?

Page 12, dernier alinéa : « Un macro lot pourra être aménagé afin d'y réaliser les obligations de mixité sociale »

La règle est : 20 % de logements sociaux locatifs pour tout projet de 1 500 m² ou plus. L'OAP prévoit une densité maximum de 60 logements individuels. La notion de « macrolot » ne semble pas suffisante réaliser l'objectif de mixité sociale dans le périmètre concerné par l'OAP.

Réponse Du CTPS : La rédaction du 2^{ème} alinéa page 12 sera modifiée pour indiquer de façon claire que les arbres ne pourront effectivement être supprimés que pour réaliser des éléments d'infrastructure (voies).

La rédaction relative au principe de mixité sociale sera également modifiée de la manière suivante : « Ce macro lot pourra avoir une densité supérieure, 20 logements par hectare, afin de répondre à la servitude de mixité sociale ».

Conclusion du commissaire-enquêteur : Les nouvelles rédactions proposées sont tout à fait satisfaisantes. Une densité un peu plus importante le long du chemin du Pin ne semble pas de nature à modifier l'aspect « villageois » recherché dans l'OAP du quartier du Pin, aspect en harmonie avec la qualité environnementale du site et sa proximité de zones naturelles.

Fait à LAMBESC le 1^{er} décembre 2019

Le commissaire-enquêteur Joannes PARRACONE

A rectangular area containing a handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to be 'JP'.

Fin du rapport



B) CONCLUSIONS ET AVIS

B1) Conclusions :

Comme il était indiqué dans le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU en vigueur dans la commune d'EYGUIERES, celle-ci portait sur trois points : Une réflexion globale sur l'aménagement du quartier du Pin avec la mise création d'une OAP, des modifications et des précisions apportées aux règlements écrit et graphique et l'introduction d'une annexe supplémentaire « Retrait gonflement des argiles ».

S'agissant du premier point :

La commune d'EYGUIERES est très peu urbanisée, le territoire est composé à 95,6 % de terres agricoles et naturelles. Le quartier du Pin se situe à la lisière des terres agricoles, il est bordé par une zone naturelle et relié à la partie urbanisée du bourg par un couloir. De plus, il comporte un alignement d'arbres protégés et un corridor écologique.

Il paraît opportun, dans ces conditions, au regard notamment de la qualité environnementale et des paysages, d'apporter des contraintes supplémentaires à celles qu'autorise le règlement et la création d'une OAP constitue la bonne réponse (préservation de la trame verte, des haies d'arbres remarquables, maintien du corridor écologique, aménagement de la desserte interne et création d'une liaison douce le long du canal du Moulin d'Eyguières, densité des constructions plus limitée).

Cette OAP permet également de sécuriser l'accès sur l'avenue René CASSIN et d'améliorer la sécurité.

Toutefois, sa rédaction présentait une imprécision (page 12, 2^{ème} alinéa) et ne semblait pas permettre la réalisation de la mixité sociale, prévue à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme et reprise dans le règlement (servitude S3) de la zone UCp, en raison d'une densité de 10 logements par ha.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le CTPS a proposé une nouvelle rédaction pour le 2^{ème} alinéa de la page 12 et pour la réalisation de la mixité sociale qui permet de répondre à ces deux remarques.

En conséquence, cette première modification est jugée favorablement.

S'agissant du second point :

Il est souhaitable de « toiletter » les ER afin de ne pas laisser subsister ceux qui ne déboucheront plus sur un projet et la suppression de cinq d'entre eux répond à ce souhait. Il en va de même pour les modifications. Les précisions supplémentaires apportées dans un souci d'harmonisation ont été, parfois mal comprises par le public qui a vu des modifications alors que les documents graphiques démontraient le contraire. Quoi qu'il en soit, les modifications rédactionnelles et la création d'un document spécifique retiré du plan de zonage devraient effectivement améliorer la lecture des ER. Cela dit, plusieurs observations ont porté, bien que le projet de modification ne les concernât pas, sur l'emplacement des bassins de rétention et plus particulièrement celui prévu sur l'ER n° 18. Ces observations étaient fondées sur des arguments que la commune d'EYGUIERES semble partager au moins pour partie.

Les modifications apportées au règlement écrit sont toutes pertinentes, particulièrement, celles qui prennent mieux en compte le PPRI, qui limitent l'imperméabilisation des sols ou qui tiennent compte de l'extension du réseau public d'assainissement car elles ont un impact sur la sécurité des personnes et l'amélioration de la qualité de l'environnement. Le développement du pôle médical correspond à une nécessité économique. Il est à noter enfin que le CTPS s'est engagé à prendre en compte les observations du RTE et du SDIS qui compléteront utilement le règlement.

Les modifications apportées au règlement graphique sont également appréciées favorablement, notamment, celles qui tiennent compte des modifications du règlement écrit et la délimitation des OAP.

En conséquence, les modifications sont approuvées toutefois, une **recommandation** est formulée :

Il est vivement conseillé, avant de procéder à la réalisation des travaux relatifs aux bassins de rétention, de procéder à une nouvelle étude éclairée par les arguments techniques fournis par le public au cours de l'enquête publique. Si les arguments avancés sont confirmés, un nouveau projet répondrait mieux aux besoins et ferait l'objet d'une meilleure acceptation de la part des personnes concernées dont les intérêts seraient aussi mieux pris en compte.

S'agissant du dernier point, l'introduction d'une annexe supplémentaire, « Retrait gonflement des argiles » apportera des informations supplémentaires très utiles pour la réalisation des programmes à venir et, bien évidemment, cette introduction est favorablement appréciée.

B2) Avis

Je considère que le projet de modification n° 1 du PLU de la commune d'EYGUIERES, dans toutes ses composantes, prend bien en compte l'environnement.

En particulier, la création d'une OAP pour le quartier du Pin, qui présente un intérêt écologique et un aspect paysager affirmés, est de nature à éviter la dégradation de ce site.

Les modifications relatives au règlement, notamment, à la suite de l'extension du réseau collectif d'assainissement devraient réduire les risques de pollution. Elles permettent aussi de mieux limiter l'imperméabilisation des sols. Elles améliorent la sécurité des personnes face aux risques d'inondation au regard du PPRI.

Enfin, les modifications apportées et l'introduction d'une annexe supplémentaire permettent une meilleure information du public et facilitent la lecture des documents du PLU.

Par ces motifs, je donne un **avis favorable** à la modification n° 1 du PLU de la commune d'EYGUIERES sous **la réserve** que les deux corrections proposées par le CTPS dans la rédaction du texte de l'OAP du quartier du Pin (2^{ème} alinéa page 12 et mixité sociale) soient reprises dans le projet définitif.

Fait à LAMBESC le 1^{er} décembre 2019

Le commissaire-enquêteur Joannes PARRACONE





C) PIECES JOINTES

