

ENQUETE PUBLIQUE



*ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)
de la commune d'EYGUIERES (13430)*

Ordonnance n° E15000096 / 13 du 17 juillet 2015 prise par
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille

Arrêté de Monsieur le Maire d'Eyguières du 8 septembre 2015

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

n° E15000096 / 13

Tribunal Administratif de Marseille

Par ordonnance n° E1500096 / 13 du 17 juillet 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné M. André Albert MOUTTE et M. Philippe SENEGAS comme Commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant, afin de conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430).

Mairie d'EYGUIERES

Par arrêté du 8 septembre 2015, Monsieur le Maire d'EYGUIERES a ordonné l'ouverture l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune.

Cette enquête publique s'est déroulée sur le territoire de la commune d'EYGUIERES du jeudi 1^{er} au vendredi 30 octobre 2015 inclus.



Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1, L.123-10 et R.123-19

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-4 et 5, L.123-9, 123-13, L.123-15 et L.123-18, R.123-7 à R.123-23 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 31 janvier 2008

Vu la délibération en date du 30 juin 2011 prescrivant la mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et définissant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations du PLU organisé au sein du conseil municipal le 17 décembre 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2015 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et tirant le bilan de la concertation ;

Vu le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) arrêté, les avis émis sur le projet par les Personnes Publiques Associées ;

Vu l'ordonnance n° E1500096 / 13 du 17 juillet 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille désignant les Commissaires-enquêteurs ;

Vu l'arrêté du 8 septembre 2015 de M le Maire d'EYGUIERES prescrivant l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES ;

Vu le rapport du commissaire-enquêteur et ses annexes (10) dont le registre d'enquête et ses pièces jointes.

Le Commissaire-enquêteur a établi ses conclusions ainsi qu'il suit :

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

n° E1500096 / 13

Le Commissaire-enquêteur

Après

- examen et analyse du dossier du PLU soumis à enquête publique ;
- examen et analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées ;
- analyse du registre d'enquête et écoute des personnes pendant les permanences ;
- constat du caractère compréhensible du dossier mis à l'enquête.

Considérant

- **Que** l'Etat n'a pas adressé de « *porter à la connaissance* » à la suite de la mise en révision du PLU par délibération du Conseil municipal du 30 juin 2011 ;
- **Que** la commune n'a organisé qu'une seule réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA), cette situation pouvant expliquer, tout du moins en partie, les nombreuses observations émises par les PPA sur le dossier du PLU arrêté ;
- **Que** la rapidité d'enchaînement des dates-clés de la procédure d'élaboration du PLU a pu nuire à qualité du document à produire ;
- **Que** le rapport de présentation n'est formellement pas conforme aux dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :
 - le résumé non technique n'y figure pas (il est toutefois dans le dossier) et ne reprend pas tous les items de l'évaluation environnementale ;
 - la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée n'est pas présente.
- **Que** le rapport de présentation malgré la qualité du travail accompli, souffre de carences réduisant sa portée et compromettant, voire décrédibilisant les dispositions prises pour établir le PADD et les OAP, délimiter les zones et rédiger le règlement. A l'examen du rapport de présentation, ces carences peuvent se décliner ainsi qu'il suit :
 - l'évaluation d'incidences Natura 2000 est insuffisante au regard de l'article R.414-23 du Code de l'Environnement au point que le représentant de l'Etat pourrait s'opposer au caractère exécutoire du PLU en vertu des dispositions de l'article L.414-4 (VII et VIII) du Code de l'Environnement ;
 - sur le fond en fonction des volets du rapport de présentation :

Exposé du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> . l'articulation avec les autres plans et programmes concernés n'est pas explicitée dans le rapport de présentation ; . le rapport de présentation manque d'éléments introductifs (présentation rapide de la commune, contexte de l'élaboration du projet, antériorité des documents d'urbanisme) ; . les références en matière de démographie retenues pour l'élaboration du PLU sont obsolètes ; . le rapport de présentation n'a pas effectué un recensement des bassins de rétention.
Analyse de l'état initial de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> . le recensement des zones humides n'est pas exhaustif ; . le rapport de présentation ne précise pas suffisamment la prise en compte du plan d'actions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ; . le rapport de présentation ne retranscrit pas complètement et fidèlement la Directive Paysagère Alpilles ; . le rapport de présentation n'aborde pas le sujet des espèces présentes sur la commune ; . le risque inondation n'est pas suffisamment pris en compte.

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

n° E15000096 / 13



Explicitation des choix retenus	<ul style="list-style-type: none">. le rapport de présentation reprend les sites d'urbanisation localisés dans le SCOT, sans analyse plus fine de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis ;. la justification des objectifs de croissance démographique et de construction de logements n'est pas suffisamment développée ;. le rapport de présentation ne justifie pas l'ouverture à l'urbanisation pour des besoins d'activités ;. le rapport de présentation justifie insuffisamment la délimitation des zones 1AUe, 2AUe et UC ;. le rapport de présentation n'a pas à autoriser la possibilité de construire avec un assainissement non collectif ;. le rapport de présentation n'a pas à prévoir la création de STECAL (5) non desservis en réseaux publics d'eau potable et d'assainissement ;. le rapport de présentation ne donne pas de précisions sur les mesures en faveur de l'espace agricole ;. le rapport de présentation ne justifie pas le choix effectué pour la sélection des éléments importants du paysage.
--	---

→ sur la forme en fonction de ces mêmes volets du rapport de présentation

Exposé du diagnostic	<ul style="list-style-type: none">. le rapport de présentation ne comporte pas d'étude sur le sujet des logements vacants ;. le rapport de présentation n'a pas établi d'inventaire des capacités de stationnement de la commune ;
Analyse de l'état initial de l'environnement	<ul style="list-style-type: none">. les phénomènes de ruissellement induits par le relief des Alpilles ne sont pas pris en compte ;. le rapport de présentation ne traite pas du risque « <i>mouvements de terrain</i> » ;. les servitudes relatives aux captages d'eau potable ne sont pas citées dans le rapport de présentation ;. le rapport de présentation ne présente pas les nouvelles règles de constructibilité applicables en matière de risque sismique ;
Evaluation des incidences du plan	<ul style="list-style-type: none">. le dispositif de suivi ne comporte pas de fréquence de renseignement des indicateurs ni de niveaux de référence relatifs à l'état initial.

- **Que** le PADD a été établi en l'absence d'études et d'analyses de nature à justifier les choix retenus pour mettre en œuvre ses orientations, telles que :
 - la nécessité de développer davantage la justification des objectifs de croissance de la population et de construction de logements ;
 - le besoin de réduire la consommation de l'espace en tenant compte d'une nouvelle réévaluation des typologies de logement et de densité ;
 - l'incohérence entre les objectifs de réduction de la consommation d'espace prévus au PADD et l'ouverture à l'urbanisation de 42 ha (habitat et activités), en l'absence de l'analyse des capacités résiduelles des zones urbanisées ;
 - la production de logements sociaux qui devrait être un objectif fort du PLU ;
 - les mesures envisagées en faveur du maintien de l'espace agricole, insuffisamment précisées ;
 - la faiblesse de l'analyse des incidences Natura 2000 qui devront être proportionnée aux enjeux.
- **Que** les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies pour des zones et secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est contestable au regard de la préservation des zones agricoles et partiellement au PPRN ;
- **Que** le règlement (pièce écrite)

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

- met en œuvre des zones et secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est contestable au regard de la préservation des zones agricoles et partiellement du PPRN ;
- nécessite de nombreuses modifications, suppressions ou compléments, portant sur les dispositions générales et sur la rédaction des règles spécifiques à chaque zone et secteur :
 - intégrer l'objectif de mixité sociale dans le règlement en fixant dans tout programme de logements un pourcentage affecté à la réalisation de LLS ;
 - soumettre l'ouverture à l'urbanisation des zones AUo2, AUo3 et AUo4 à l'établissement d'une étude hydraulique spécifique préalable ;
 - préciser dans les dispositions générales, en matière de risque sismique, les nouvelles règles de construction applicables (*règles Eurocode 8*)
 - identifier les éléments à protéger dans le secteur AUo2 au titre du 2/ du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ;
 - prévoir la préservation de la continuité végétale *nord-sud* de la zone 1AUe des Vieilles Vignes Sud ;
 - améliorer le règlement des zones A et N ;
 - compléter les annexes au règlement (2 et 4).
- **Que** de nombreuses modifications et/ou compléments doivent être apportés au règlement (pièces graphiques) :
 - il met en œuvre des zones et secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est contestable au regard de la préservation des zones agricoles et partiellement du PPRN ;
 - il nécessite de nombreuses modifications, suppressions ou compléments, portant sur :
 - l'identification sur les documents graphiques des secteurs à aléas faible, fort et modéré, consécutifs à une étude géologique globale sur le risque mouvement de terrain ;
 - l'insertion de la carte communale relative au risque retrait-gonflement des argiles portée à connaissance par le Préfet le 27 avril 2015 ;
 - le report d'un zonage spécifique aux Cossouls ;
 - l'inscription des servitudes afférentes aux captages d'eau potable ;
 - l'extension du classement des zones humides (Anr, Arp et Nr) aux autres zones humides répertoriées dans les DOCOB N2000 et celles du SRCE ;
 - la réintégration du secteur de la Patrouillarde dans la zone Npnr.
- **Que** la prise en compte du risque inondation ne peut pas se résumer au seul PPRN, et qu'il eut été nécessaire de réaliser une approche globale du risque inondation fondée sur une étude hydro géomorphologique et de soumettre l'ouverture à l'urbanisation des zones AUo2, AUo3 et AUo4 à l'établissement préalable d'une étude hydraulique spécifique ;
- **Que** les annexes sanitaires sont très incomplètes, car ne comportant pas dans le dossier :
 - en matière d'eau potable :
 - la notice technique décrivant les caractéristiques du réseau public d'eau potable, justifiant les emplacements retenus pour les installations, ainsi que leur aptitude à répondre aux besoins futurs ;
 - le projet de mise en place d'un captage de secours.
 - en matière d'assainissement :
 - la carte de zonage définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif (article L.2224 du CGCT) ;

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

n° E15000096 / 13

- la carte d'aptitude des sols nécessaire à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif projet de mise en place d'un captage de secours ;
- les informations relatives au résultat des diagnostics des dispositifs d'assainissement non collectif.



EMET un AVIS DEFAVORABLE

à l'évaluation environnementale

et

à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

de la commune d'EYGUIERES (13430)

ASSORTI des RECOMMANDATIONS SUIVANTES

- Il est conseillé au maître d'ouvrage de reprendre la procédure d'élaboration de son dossier PLU avec en perspective un nouvel arrêt par le Conseil municipal en vue d'une approbation après enquête publique, précédée par les actions suivantes :
 - Délibération du Conseil municipal annulant la délibération du 15 juin 2015 ayant arrêté le PLU, et fixant la réouverture de la concertation avec la population et la définition de nouvelles modalités d'association de la population ;
 - Relance des études et des analyses nécessaires à l'établissement d'un dossier respectant les remarques et observations émises par les PPA et le public ;
 - Réunion (s) des Personnes Publiques Associées en fonction de l'avancement des études et des besoins de concertation ;
 - Ré arrêt du dossier PLU ;
 - Consultation des Personnes Publiques associées sur le projet de PLU ré arrêté ;
 - Enquête publique sur le projet de PLU ré arrêté ;
 - Approbation du PLU après enquête publique.
- Le nouveau dossier du PLU appelé à être ré arrêté devrait tenir compte des observations rappelées dans les considérants susvisés, et plus particulièrement :
 - Etablissement d'un rapport de présentation :
 - conforme aux dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le résumé non technique et la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée ;
 - soucieux de crédibiliser les dispositions prises pour établir le PADD en éradiquant les carences affichées par l'actuel document, particulièrement pour ce qui concerne l'évaluation d'incidences Natura 2000, notoirement insuffisante au regard de l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.
 - Ayant pris en compte les différentes carences de forme et de fond susvisées.

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

n° E15000096 / 13

- Elaboration du PADD et des OAP définissant leurs orientations sur la base d'études et d'analyses absentes dans le dossier du PLU :
 - Une meilleure justification des objectifs de croissance de la population et de construction de logements ;
 - La redéfinition du besoin de foncier pour réduire la consommation de l'espace en tenant compte d'une nouvelle réévaluation de la densification des zones urbanisées existantes et celles des typologies de logement et de densité correspondantes ;
 - La réduction du différentiel entre les objectifs de réduction de la consommation d'espace prévus au PADD et l'ouverture à l'urbanisation de 42 ha (habitat et activités) ;
 - La production de logements sociaux : un objectif fort du PLU à mieux expliciter et encadrer ;
 - La précision des mesures envisagées en faveur du maintien de l'espace agricole ;
 - Le renforcement de l'analyse des incidences Natura 2000 qui devra être proportionnée aux enjeux.
- Rédaction d'un règlement (pièce écrite et pièces graphiques) qui prenant en compte toutes les observations émises, en cohérence avec les changements de zonage souhaités par les PPA
- Réalisation d'une approche globale du risque inondation fondée sur une étude hydro géomorphologique et soumettre l'ouverture à l'urbanisation des zones AUo2, AUo3 et AUo4 à l'établissement préalable d'une étude hydraulique spécifique
- La complétude des annexes sanitaires en les adaptant au nouveau contexte de l'urbanisation
- Il est rappelé au maître d'ouvrage que les différentes modifications proposées par les PPA, le commissaire-enquêteur et le public, si elles devaient être intégrées dans le dossier du PLU soumis à approbation du conseil municipal, seraient de nature à entraîner, au risque d'être censuré par le juge administratif, l'obligation de procéder à une nouvelle enquête publique succédant au ré arrêt
- Il est a contrario rappelé au maître d'ouvrage que l'approbation du PLU en l'état, sans tenir compte des observations prégnantes émises, conduirait à des risques importants en matière de contentieux, qu'il s'agisse du pouvoir du Préfet de s'opposer au caractère exécutoire du PLU pour illégalité, ou de tout administré ou association intéressés devant la juridiction administrative pour atteinte aux orientations du PADD
- Enfin, l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que la commune d'Eyguières, en tant que commune de la communauté de communes de l'Agglopolo de Salon-Provence, sera intégrée à compter du 1^{er} janvier 2016, à la métropole **Aix-Marseille-Provence**. A compter de cette date, la compétence en matière d'urbanisme, et donc de PLU sera transférée de plein droit de la commune à la métropole : du conseil municipal vers le conseil métropolitain. Cette situation ne sera pas sans incidences sur le planning de la procédure devant conduire à l'approbation du PLU.

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430)

Ce document constitue les CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR relatives à l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune d'EYGUIERES (13430), prescrite par arrêté de M le Maire d'Eyguières du 8 septembre 2015, et qui s'est déroulée du jeudi 1^{er} au vendredi 30 octobre 2015 inclus.



Fait à CHATEAURENARD le 30 novembre 2015

Le Commissaire-Enquêteur


André MOUTTE