

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR
LE PROJET DE MISE EN REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
ET L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'ALLEINS**



Arrêté municipal du 09 août 2016
Livre 16 n° 157/2016

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur titulaire : Mme Nathalie DELBECQUE
Commissaire enquêteur suppléant : Mr Francis PERRIN

Dossier n° E16000072/13

Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête ayant duré 30 jours et après avoir analysé l'ensemble des pièces et documents composant le projet de mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ALLEINS, le Commissaire Enquêteur considère que :

- Ce projet est le résultat d'une réflexion sérieuse et approfondie pour parvenir à réaliser l'exercice difficile de mettre en application sur le territoire d'une commune comme ALLEINS, avec toutes les particularités et spécificités d'un village, les dispositions d'une loi comme la loi ALUR, loi conçue pour des villes et des grandes agglomérations et peu adaptée aux besoins et enjeux de ce type de village ;
- De ce fait, il respecte l'esprit des lois SRU et ALUR tout en maintenant les grands équilibres entre les espaces urbain, agricole et naturel ;
- Ce projet traduit une politique maîtrisée du développement de la commune en veillant à préserver le caractère patrimonial et l'intérêt paysager du village ainsi que la grande richesse de sa biodiversité.

Par ailleurs, le Commissaire Enquêteur estime ce projet de PLU :

- intègre bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U.,
- est dans l'ensemble cohérent,
- paraît conforme à la légalité sous réserve de l'examen du juge administratif compétent, saisi d'un éventuel recours contentieux.

Conclusions du commissaire enquêteur.

- Après une étude attentive et approfondie du dossier assortie de deux réunions avec le Maître d'Ouvrage et le bureau d'Etudes pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ;
- Après une visite de la commune, opérée en cours d'enquête pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

- Après avoir reçu en mairie, au cours de quatre permanences initialement prévues de 3 heures mais dont certaines ont été prolongées bien au delà pour pouvoir recevoir les administrés venus nombreux s'entretenir avec le commissaire enquêteur et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maître d'ouvrage les différentes observations recueillies et les courriers envoyés lors de l'enquête et reçu en retour ses éléments de réponse,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune ;
- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête ;
- Considérant que le dossier sur le PLU mis à l'enquête, complet, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que leur composition tout comme leur contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;
- Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant les 6 observations portées sur les 2 registres d'enquête relatifs au PLU ainsi que les 48 lettres et documents qui ont été directement adressés au Commissaire Enquêteur;
- Considérant l'analyse réalisée par la municipalité des forces et faiblesses de la commune et la mise en exergue de ses potentialités ;
- Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix mûrement réfléchis, mettant en avant la protection environnementale et un développement urbain contrôlé ;
- Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés apparaissent globalement conformes à la lettre et à l'esprit des lois SRU et ALUR,
- Après avoir développé sa motivation dans le rapport d'enquête ;

Mais considérant également que si ce projet de PLU est compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, il convient cependant d'améliorer certains des documents qui le composent, d'approfondir et préciser des points ayant suscité interrogations et/ou réprobations, de combler divers manquements et de corriger les erreurs signalées,

Considérant enfin que les documents en cause peuvent être facilement améliorés, les points obscurs précisés, les divers manquements comblés et les corrections aisément effectuées,

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR DONNE UN AVIS FAVORABLE

au projet de mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ALLEINS avec les QUATORZE RECOMMANDATIONS suivantes :

(Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées).

RECOMMANDATION 1 :

Que soit corrigé, en page 73 du rapport de présentation, le paragraphe concernant l'eau potable à Alleins, celle-ci provenant désormais du forage de Saint Sauveur.

RECOMMANDATION 2 :

Que soit ajouté dans le rapport de présentation, dans la partie 3 relative à la justification des choix, un exposé sur les motivations des OAP afin que le rapport de présentation soit conforme aux dispositions de l'article R. 123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

RECOMMANDATION 3 :

Que soit ajouté au titre V - dispositions applicables aux zones naturelles- du règlement, un article concernant les clôtures en Ncph et Nph, imposant des clôtures perméables pour la petite faune afin de ne pas entraver la continuité écologique sur ces zones en périphérie des sites Natura 2000.

RECOMMANDATION 4 :

Que soit ajouté au titre V - dispositions applicables aux zones naturelles- du règlement, à l'article N.10 « Hauteur » , en Ncph et en Nph, une hauteur maximale des constructions restant à déterminer, afin de relativiser les impacts paysagers des parcs photovoltaïques.

RECOMMANDATION 5 :

Que soit intégrée au règlement, dans les zones UBi et AUEi , la liste des interdictions et des autorisations annexées à l'avis après arrêt rendu par Monsieur le Préfet le 26 juillet 2016.

RECOMMANDATION 6 :

Qu'une annexe spécifique « Risque Incendie de forêt » soit produite au PLU définitif, contenant notamment :

- Les cartes d'aléas Feux de forêt
- Le Porter à connaissance sur le risque feu de forêt (23 mai 2014, Préfet des Bouches-du-Rhône, Direction Départementale des Territoires et de la Mer),
- La carte du réseau AEP identifiant les poteaux incendie

RECOMMANDATION 7 :

Que l'OAP « Le piémont du massif des Costes », soit complété en spécifiant qu'il s'agit d'un secteur soumis aux aléas Feu de forêt et qu'une cartographie thématique présentant les équipements et infrastructures de défense (hydrants, voies de dessertes et bouclages, DFCL,...) et les dispositions du PLU (bande de 10 mètres, aires de retournement,...) soit produite ;

RECOMMANDATION 8 :

Que l'éventualité de réaliser des logements sociaux soit retirée de l'OAP du secteur « L'entrée de ville Est ».

RECOMMANDATION 9 :

Que soient ajoutées au dossier de PLU :

- La carte du réseau d'alimentation en eau potable ;
- La carte de zonage d'assainissement ;
- La carte du périmètre de protection du captage de Saint Sauveur ;
- La notice du zonage d'assainissement collectif et non collectif ;
- La notice eau potable

obtenues du Service Eau/ Assainissement de la Métropole Aix-Marseille Provence.

RECOMMANDATION 10 :

Que les emplacements réservés n° 17 « Liaison interquartiers », n°39 « Carrefour (quartier Jardinnet et Pierrefeu) », n°40 « Bassin de rétention de la liaison interquartiers » et n°42 « Carrefour entre la RD 17d et la liaison interquartiers », devenus terrains communaux et n'ayant plus leur raison d'être, soient retirés du PLU.

RECOMMANDATION 11 :

Que l'application de l'article 14 « Accès et voirie » du Titre I du règlement soit limitée aux zones bordant le massif, principalement les zones UBp, UCp,UCj, UCs et 1Aus.

RECOMMANDATION 12 :

Que les Périmètres de Protection Rapprochée du forage de la Barlatière et du forage Saint- Sauveur soient identifiés au plan de PLU.

RECOMMANDATION 13 :

Dans la mesure du possible, que les restrictions d'usage liées à l'implantation du forage, qui feront l'objet de l'arrêté pris par la METROPOLE Aix-Marseille-Provence (AMP) (territoire du Pays Salonais, ex- Agglopoie Provence), soient retranscrites dans le PLU.

RECOMMANDATION 14

Que dans tous les documents, concernant les zones UCp, UCs, AUa et AUs, l'expression « densité maximale de » soit remplacée par l'expression « densité estimée à ».

Charleval, le 7 novembre 2016



Nathalie DELBECQUE
Commissaire enquêteur