

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mairie Maussane les Alpilles	
Courrier enregistré N°	5 MAI 2017
Date	12/8/2014
Réponse <input type="checkbox"/>	Scan <input checked="" type="checkbox"/>
Destinataire :	SU PR TC J ES
- Copies :	
-	
-	
-	
-	

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

SOMMAIRE

1. GENERALITES CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1.1 PREAMBULE

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.4 PROCEDURE

1.5 CARACTERISTIQUES DES PROJETS

1.5.1 Le PLU : diagnostics

1.5.2 Le PLU : le PADD

1.5.3 L'assainissement des eaux usées

1.5.4 L'assainissement des eaux pluviales

1.6 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

1.7 AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES ET SENS DE CES AVIS

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISAIRES ENQUÊTEUR

2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

2.2.2 Contacts préalables

2.2.3 Visite des lieux

2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

2.3.1 Publicité légale

2.3.2 Affichage

2.3.3 Qualité de l'information

2.4 CONFORMITE DU DOSSIER

2.5 RECEPTION DU PUBLIC ET DISPONIBILITE DU DOSSIER

2.6 CLIMAT DE L'ENQUETE

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

2.7 CLÔTURE DE L'ENQUETE

2.8 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

2.9 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

3.1 LIMITES DE ZONES

3.2 CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A ET N

3.3 L'EX ZONE NB3

3.4 LES OAP

3.5 EMPLACEMENTS RESERVES

3.6 ESPACES BOISES CLASSES

3.7 MODALITES DE CONSTRUCTION

3.8 DIVERS

4. LISTE DES PIECES JOINTES

Pièce jointe n° 1 : arrêté 2017-14 du 06 février 2017 prescrivant l'enquête publique

Pièce jointe n° 2 : décision de désignation du commissaire enquêteur du 14 décembre 2016

Pièce jointe n° 3 : avis d'enquête

Pièce jointe n°4 : rapport d'affichage sur la voie publique

Pièce jointe n°5 : bulletin municipal

Pièce jointe n°6 : registre d'enquête publique et ses pièces jointes numérotées de A à V

Pièce jointe n° 7 : réponse de la commune au rapport de synthèse

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

1. GENERALITES CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1.1 PREAMBULE

La commune de Maussane-les-Alpilles est située sur le versant sud du massif des Alpilles. Economiquement dynamique, elle compte un peu plus de 2200 habitants, et s'étend sur 3160 hectares.

Les objectifs du projet de plan local d'urbanisme (PLU) sont de:

- Répondre aux évolutions législatives,
- Elaborer un projet villageois respectueux de l'environnement, répondant aux besoins des habitants et aux ambitions du SCOT du pays d'Arles,
- Affirmer l'identité de Maussane-les-Alpilles en valorisant les éléments patrimoniaux et paysagers,
- Préserver et valoriser les continuités écologiques et contribuer à l'équilibre de la trame verte et bleue,
- Optimiser les secteurs urbanisés existants en tant qu'alternative à l'extension urbaine et engager une réflexion approfondie et concertée sur une offre de logements qui soit attractive, peu consommatrice d'espace et d'énergie et bien intégrée à l'environnement,
- Maintenir une offre de résidences principales et d'équipements suffisante,
- Améliorer les circulations et rechercher une cohérence et un dynamisme entre les différents quartiers, notamment à travers les liaisons douces,
- Prendre en compte l'étude hydraulique pour ne pas augmenter la vulnérabilité des populations face au risque inondation.

L'arrêté de mise à l'enquête publique précise que le projet est notamment articulé autour de six principes :

- Permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée,
- Développer de façon maîtrisée la commune,
- Conforter les dynamiques économiques,
- Conserver l'identité villageoise,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager,
- Maintenir l'agriculture et l'oléiculture, préserver les terres agricoles.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

1.2 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte conjointement sur :

- le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2016,
- le zonage d'assainissement des eaux usées, dont le maître d'ouvrage est la communauté de communes Vallée des Baux Alpilles, approuvé par délibérations communautaires des 12 juillet et 22 septembre 2016,
- le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2016,

de la commune de Maussane-les-Alpilles.

1.3 CADRE JURIDIQUE

La présente enquête est organisée conformément aux :

- Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants,
- Code de l'environnement, et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27,
- La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Vallée des Baux Alpilles du 23 septembre 2015 concernant les enquêtes publiques relatives à l'élaboration des zonages d'assainissement des communes, et déléguant aux communes l'organisation de l'enquête unique.

1.4 PROCEDURE

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU et intégrée dans le dossier soumis à enquête publique. L'autorité environnementale (DREAL MRAE) a été saisie le 28 octobre 2016. N'ayant pas émis d'avis dans un délai de 3 mois, celui-ci est réputé sans observation.

Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées a fait l'objet d'une demande d'examen par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) le 14 octobre 2016. Par décision CE-2016-93-13-24 du 05 décembre 2016, la MRAE n'a pas soumis le zonage à évaluation environnementale.

Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales a fait l'objet d'une demande d'examen par la mission régionale d'autorité environnementale le 13 juillet 2016. Par décision CE-2016-93-13-17 du 29 août 2016, la MRAE n'a pas soumis le zonage à évaluation environnementale.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

A l'issue de l'enquête le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

Le conseil communautaire de la Vallée des Baux Alpilles se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de zonage d'assainissement des eaux usées.

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

1.5 CARACTERISTIQUES DU PLAN ET DES ZONAGES

1.5.1 Le plan local d'urbanisme. DIAGNOSTICS

Le PLU doit être compatible avec :

- la directive territoriale d'aménagement du département,
- le schéma de cohérence territoriale du pays d'Arles, qui prévoit, entre autres, la préservation et la valorisation du Grand paysage, la préservation des espaces de biodiversité, une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles, une croissance démographique de 1% par an d'ici à 2026 et de favoriser la mixité fonctionnelle des villages,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée,
- la directive paysagère des Alpilles – DPA (dont ses orientations 1 et 2),
- la charte du parc naturel régional des Alpilles - PNR,
- le plan climat énergie du pays d'Arles.

Le PLU doit prendre en compte :

- La charte du pays d'Arles,
- Le schéma régional de cohérence écologique : la quasi-totalité de la commune comme réservoir de biodiversité de la trame verte, les principaux gaudres et les marais des Baux comme réservoirs de biodiversité de la trame bleue, doivent faire l'objet d'une préservation optimale. Deux sites Natura 2000, les Alpilles et les marais de la vallée des Baux, constituent les principaux périmètres de protection.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Plusieurs périmètres de protection ont pour objet la préservation des reliefs boisés de la commune, patrimoines naturels remarquables. Le massif des Alpilles est inscrit au titre de la loi paysage de 1930. La zone de protection des Baux assure la préservation de l'arrière-plan paysager. Douze reliefs ont fait l'objet d'un travail de transcription spatiale par la DREAL, qui a préconisé d'y interdire les constructions nouvelles non directement liées à l'exploitation agricole. Les alignements d'arbres remarquables ont bénéficié du même travail.

Le classement permet de protéger en outre les haies de cyprès, ripisylves et d'autres espaces arborés emblématiques.

Les percées visuelles sur les Alpilles et le grand paysage sont à pérenniser. Cela se concrétise au titre de la DPA, à Maussane, par le cône de vue de Monblan, et par l'identification de six secteurs à enjeu paysager, transcrits spatialement par la DREAL. Les constructions nouvelles non directement liées à l'activité agricole doivent y être interdites. Des percées visuelles non identifiées par la DPA ont été par ailleurs répertoriées. Enfin, les haies brise-vent du secteur Touret de l'Isle – Pinède ont mérité aussi attention.

Gaudres et canaux sont un patrimoine à préserver et valoriser, au titre notamment de l'orientation 2 de la charte du PNR, et de l'orientation 1 de la DPA.

L'orientation 3 de la DPA vise à préserver la qualité des espaces bâtis, en particulier en plaine les marqueurs de l'histoire agricole, mas et hameaux.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE LA POPULATION

L'offre de logements est inadaptée aux besoins de la population : il faut faciliter les parcours résidentiels.

Le scénario de croissance démographique retenu est de 1% par an.

Les besoins en résidences principales (desserrement des ménages et croissance démographique), les besoins pour la vacance et les besoins en résidences secondaires sont de: 127 à 380 selon le scénario (315 si croissance de 1% par an, soit le tendanciel 99-2012), pour un potentiel théorique de 377 à 547 (267 à 362 en zones U), et un objectif de production de 230 à 300 logements.

Les opérations d'aménagement et de programmation - OAP permettront de doubler la capacité de production de logements du PLU.

De 2003 à 2014 la commune a consommé 16.3 hectares d'espaces naturels et agricoles. Par son PADD elle s'engage à réduire de 30% sa consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le potentiel foncier net est de 39 ha dont 20 en zones U du projet.

Le potentiel photovoltaïque représente 72% de la production d'électricité hors chauffage de la commune.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

Les voies communales sont de bonne facture, mais peu équipées pour le développement des modes doux. Il y a peu de chemins piétons et cyclistes.

Il existe un tissu commercial de proximité. La plupart des besoins en équipements est assurée par la commune.

La commune ne fait l'objet d'aucun plan de prévention contre les risques naturels et technologiques.

1.5.2 Justification des dispositions du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Ambition 1 : une commune vivante et accueillante, en assurant le renouvellement des générations (l'offre en logements groupés et intermédiaires sera renforcée), en maintenant les dynamiques économiques (avec stabilisation de la part de résidences secondaires, maintien du foncier agricole), en confortant les équipements, en confortant le cœur de vie (dont favoriser les déplacements piétons).

Ambition 2 : un patrimoine remarquable à préserver, en maintenant les structures paysagères et leur diversité (paysages naturels remarquables, paysages agricoles des marais des Baux, trame des gaudres, réseau végétal de la plaine, alignements arborés), les percées visuelles emblématiques (cône de vue, encadrement des constructions), en protégeant l'identité architecturale (R+1 dans le centre ancien, préservation de certains bâtiments, valorisation du patrimoine d'eau).

Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté, en développant les itinéraires piétons, en optimisant l'urbanisation (prise en compte des risques inondation et feux de forêt, urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante), en construisant la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité Alpilles et Marais ; arrêt de l'urbanisation diffuse ; fonctionnalité des corridors écologiques dont les zones agricoles; espaces de nature en ville), en renforçant la performance énergétique, en assurant le développement des TIC.

La consommation foncière attendue est de 11ha, dont 1,5 en zones A et N.

85 hectares de zones NB sont reclassés en zones A et N.

Le règlement. Des dispositions particulières identifient et protègent le patrimoine bâti au titre de l'art. L151-19 du CU, patrimoine paysager, continuités écologiques et oliveraies au titre de l'art. L151-23, les espaces boisés classés, des emplacements réservés.

Le règlement prend en compte les risques et interdit toute nouvelle urbanisation si l'aléa est fort, soumis à autorisation sous condition si l'aléa est faible ou modéré, pour ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

1.5.3 Assainissement des eaux usées:

Il est collectif à 90%, et couvre toutes les zones urbaines et la zone des Calans. La station d'épuration dispose d'une marge de manœuvre en terme d'habitants desservis mais dépasse sa charge organique maximale l'été. Du fait de l'impact des épisodes pluvieux et des intrusions d'eaux claires parasites, la station est également saturée hydrauliquement. Le PADD prévoit son extension.

L'assainissement non collectif – ANC est une épuration à la parcelle, par fosse toutes eaux et système de traitement assurant l'évacuation des effluents par infiltration. Les règles en vigueur depuis 2012 prévoient de s'appuyer sur les ventes pour accélérer le rythme des réhabilitations nécessaires.

Il existe une carte d'aptitude à l'assainissement autonome (ANC) : la plus grande partie de la commune appartient à la catégorie de l'étude à la parcelle pour définir la filière la plus adaptée. La connaissance du contexte géologique est primordiale. A Maussane, la présence d'une nappe alluviale superficielle continue et de sources peuvent contraindre l'ANC. En outre, les rejets en milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

L'ANC est moins onéreux que l'assainissement collectif.

1.5.4 Assainissement des eaux pluviales :

Le risque inondation est cartographié. C'est un risque d'inondation de plaine par le Rhône, et surtout un risque de débordement des gaudres et de ruissellement. La plus grande partie de la commune est inondable par ruissellement et remontée de la nappe.

Les caractéristiques hydrologiques générales sont les suivantes. Le versant sud des Alpilles a une capacité d'infiltration des eaux pluviales limitée. Les gaudres, seuls écoulements naturels, sont une menace réelle d'inondation. Le réseau d'irrigation et de drainage souffre d'un manque de moyens de maintenance.

L'étude hydraulique et géomorphologique des deux gaudres principaux traversant le centre urbain a abouti à une carte d'aléa du risque inondation, distinguant des aléas fort et modéré.

Le réseau pluvial est insuffisant dès l'occurrence d'une pluie décennale. Il y a nécessité de retenir les eaux le plus en amont possible.

Le zonage étend et généralise les mesures prises avec le schéma directeur, pour permettre une urbanisation sans préjudice pour les milieux récepteurs. Il régleme les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales. Il est annexé au PLU. Il permet de répondre aux obligations issues du code général des collectivités territoriales qui impose aux communes de délimiter après enquête publique, des zones où des mesures s'imposent pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, et des zones où il faut prévoir des installations de collecte et de stockage de ces eaux.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

Le diagnostic du fonctionnement hydraulique de l'enveloppe urbaine a permis de définir 6 bassins versants.

Le schéma directeur décrit donc une contrainte majeure, qui impose au développement urbain : un renforcement du réseau d'assainissement, l'application aux secteurs futurs d'urbanisation d'obligations de compensation, et a minima le respect du zonage et des fiches actions propres à chaque bassin versant.

Les règles applicables sur les secteurs inondables sont celles d'un PPRI.

1.6 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

1.6.1 Le dossier du projet de plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux pluviales est composé des documents suivants :

- Un rapport de présentation conséquent,
- Le projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement,
- Le plan du zonage de la commune,
- Une planche des risques,
- Une notice technique sanitaire,
- 3 grands plans du réseau d'eau potable,
- 3 grands plans du réseau d'assainissement des eaux pluviales,
- Un plan du zonage d'assainissement des eaux usées,
- Le schéma directeur pluvial comprenant un plan du découpage en bassins versants de l'enveloppe urbaine et des fiches action,
- Le rapport d'études du schéma directeur d'assainissement pluvial,
- La liste des servitudes d'utilité publique,
- Le plan des servitudes d'utilité publique,
- Des annexes à titre informatif,
- Un bilan de la concertation.

1.6.2 Le dossier du projet de zonage d'assainissement des eaux usées comprend :

- Une notice de zonage,
- L'arrêté du 21 juillet 2015,
- 2 cartes de synthèse de l'aléa inondation,
- Des fiches techniques sur l'assainissement autonome,
- Le plan du zonage de la commune.

L'ensemble des pièces a été coté et paraphé.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

1.7 AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES ET SENS DE CES AVIS

Le Centre National de la Propriété Forestière a accusé réception du projet de PLU.

Le Réseau de Transport d'Electricité a préconisé un ajout au titre I du règlement afin d'autoriser expressément les constructions nécessaires au réseau.

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet de PLU sous réserve de supprimer le classement des oliveraies au titre de l'article L151-23 du CU. Cet avis n'est pas partagé par l'INAO.

Le maire de Saint-Rémy de Provence, président de la communauté de communes, a émis un avis favorable au projet de PLU.

Le président de la région Provence Alpes Côte d'Azur a accusé réception du projet de PLU.

Le syndicat mixte de gestion du Parc Naturel Régional des Alpilles a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti de réserves relatives au règlement, notamment sur la protection des haies par les articles 13, et le non encouragement des murs pleins.

Le syndicat mixte du Pays d'Arles a émis un avis favorable au projet de PLU.

L'Etat, représenté par la direction départementale des territoires et de la mer – DDTM, a émis un avis favorable au projet de PLU assorti :

- d'une réserve sur la prise en compte de l'orientation 2 de la DPA. A savoir d'une part l'autorisation des extensions du bâti en zones Apnr : la commune répond que cela ne concerne que les exploitations agricoles, avec contraintes environnementales ; d'autre part la construction d'ouvrages nécessaires aux services publics dans le cône de vue.
- d'observations, notamment sur le logement. La commune n'est pas soumise à des obligations concernant l'offre de logement social. Elle offre 72 logements à loyer maîtrisé, et prévoit par ses OAP de favoriser les parcours résidentiels.

La chambre de métiers et de l'artisanat a émis un avis favorable sous réserve de ne pas autoriser les constructions à usage d'habitation dans la zone UE.

Le département des Bouches du Rhône a émis un avis favorable au projet de PLU. Il se félicite de l'absence de zonage AU, juge positivement les dispositions prévues pour la production de logements, relève le reclassement de 50 ha de zones NB peu mitées en zone A. Il juge que la vocation paysagère de l'agriculture est particulièrement mise en valeur, tout en relevant que le classement des vergers d'oliviers au titre de l'article L151-23 pourrait pénaliser à terme les agriculteurs.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité a fait connaître son absence de remarque sur le projet de PLU.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

La communauté de communes vallée des Baux-Alpilles a demandé que certaines observations soient prises en considération, et notamment la dimension trop réduite de l'emplacement réservé n°28, au regard des projets d'extension de la station d'épuration et de construction d'une centrale photovoltaïque.

La Ligue de Défense des Alpilles a transmis de nombreuses remarques, portant sur la plupart des aspects du projet :

- PADD : elle regrette qu'il ne soit pas suffisamment tenu compte de l'évolution conjointe de Maussane et Paradou ; elle s'interroge sur la part réservée aux résidences secondaires ; elle juge insuffisante la prise en compte du doublement estival de la population ; elle s'inquiète du devenir du projet des Bastides de Monblan ; elle juge faibles les objectifs de transition énergétique.
- OAP : elle s'inquiète des moyens effectifs de réalisation des objectifs affichés, notamment quant à la diversification de l'offre résidentielle.
- Zonage : en zones agricoles elle conteste les superficies d'extension d'habitation et les changements d'affectation, juge que le classement Apnr pourrait être plus étendu, et d'une façon générale préconise que les projets soient instruits avec un cahier des charges précis et en particulier un volet paysager. En zones naturelles elle juge qu'il faudrait interdire toute nouvelle construction.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti de réserves : parfaire la prise en compte du risque feu de forêt, limiter les annexes en zones A et N à une seule de 20m², ne classer que les oliveraies en zone urbaine, et préciser les capacités d'accueil du secteur At.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n° E16000163/13 du 14 décembre 2016 le président du Tribunal administratif de Marseille a désigné Alain Giavarini commissaire enquêteur titulaire, et Madame Anne Renault commissaire suppléant (pièce jointe n° 2).

2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal du 06 février 2017 (Pièce jointe n° 1).

Cet arrêté définit l'objet et les modalités de déroulement de l'enquête, et en particulier :

- La durée de l'enquête, du 27 février au 31 mars 2017,
- Les prescriptions d'affichage,
- La publicité requise,
- Les conditions de consultation du dossier d'enquête et de consignation des observations , propositions et contre-propositions du public,
- Les dates, heures et lieu de permanence du commissaire enquêteur :
 - * le lundi 27 février de 08h00 à 12h00
 - * le jeudi 02 mars de 08h00 à 12h00
 - * le mardi 07 mars de 08h00 à 12h00
 - * le vendredi 10 mars de 08h00 à 12h00
 - * le mercredi 15 mars de 08h00 à 12h00
 - * le vendredi 17 mars de 08h00 à 12h00
 - * le lundi 20 mars de 14h30 à 16h30
 - * le jeudi 23 mars de 08h00 à 12h00
 - * le mardi 28 mars de 08h00 à 12h00
 - * le vendredi 31 mars de 14h30 à 16h30,

dans les locaux de la mairie de Maussane-les-Alpilles, avenue de la vallée des Baux.

2.2.2 Contacts préalables

Le commissaire enquêteur a été étroitement associé par la mairie à la fixation des conditions de déroulement de l'enquête. Il a pu interroger le directeur général des services M. Roux et la responsable du service de l'urbanisme Mme Veylit sur de nombreux aspects du projet : des réponses précises et argumentées lui ont été apportées.

Il a été reçu par le Maire de Maussane-les-Alpilles le 24 janvier 2017 pour une présentation du projet. Monsieur Jack Sautel a notamment souligné que : le projet de PLU avait été adopté à l'unanimité du conseil municipal ; la suppression des zones NB rendra de grands espaces aux zones agricoles et naturelles ; le risque inondation est bien pris en compte ; le projet ambitionne de faciliter les parcours résidentiels.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

J'ai rencontré le 24 février 2017 M. Bereziat de la communauté de communes vallée des Baux-Alpilles, à propos du zonage d'assainissement des eaux usées.

2.2.3 Visite des lieux

M. le Maire de Maussane-les-Alpilles a pris en charge le 10 février 2017 le commissaire enquêteur pour lui montrer in situ les principaux secteurs de la commune affectés par le projet de plan local d'urbanisme, et en particulier ceux qui étaient susceptibles de susciter des interrogations voire des contre-propositions.

2.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

2.3.1 Publicité légale

L'avis d'enquête (pièce jointe n° 3) a été inséré sous la responsabilité de la commune et à sa demande à deux reprises dans les journaux « La Provence » et « La Marseillaise ».

2.3.2 Affichage

L'avis d'enquête de grand format et sur fond jaune a été affiché de façon très visible par les soins des services municipaux:

- En mairie de Maussane-les-Alpilles, sur deux panneaux à l'extérieur du bâtiment, et à l'intérieur de celui-ci,
- Au siège de la communauté de communes,
- Dans plusieurs lieux publics : salle municipale avenue des Baux, salle Agora, espace Favier, médiathèque, maison du tourisme,
- De façon très visible, dans des lieux affectés par le projet : chemin de la Pinède, hameau des Calans, quartier des Fléchons, quartier Gréoux, verger d'entreprises,

quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci.

La police municipale a constaté l'accomplissement de cette formalité par procès-verbal (pièce jointe n°4).

2.3.3 Qualité de l'information

Complétés par un article dans le journal de la commune (pièce jointe n°5) et par une information en page d'accueil du site internet de la commune, cette publicité et cet affichage ont permis de porter l'organisation de l'enquête publique à la connaissance du plus grand nombre.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

2.4 CONFORMITE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Un registre a été disponible en mairie de Maussane-les-Alpilles pendant toute la durée de l'enquête, afin de recueillir les éventuelles observations, propositions et contre-propositions du public, et d'y joindre toutes correspondances et documents remis ou envoyés par le public.

Le dossier tenu à la disposition du public, dont la composition est détaillée supra (article 1.6), comprenait en outre l'arrêté d'ouverture de l'enquête, ainsi que les délibérations des conseils municipal et communautaire approuvant les projets.

Le commissaire enquêteur n'a pas demandé communication de documents supplémentaires afin de compléter le dossier d'enquête publique.

2.5 RECEPTION DU PUBLIC ET DISPONIBILITE DU DOSSIER

Les permanences se sont tenues aux lieux, dates et heures ordonnés par le maire. Les permanences, organisées en nombre suffisant, ont toutes été utiles, et quelques rendez-vous hors permanences ont permis de répondre aux contraintes horaires de certains habitants.

L'ensemble des pièces a été consultable pendant toute la durée de l'enquête publique dans un local dédié de la mairie, dans le format papier usuel et sur un poste informatique. Tout au plus peut-on regretter que sur le plan de zonage les parcelles ne soient pas lisibles et qu'aucun nom de lieu n'apparaisse. Un plan superposant le zonage du POS et celui du PLU aurait également été utile.

Conformément aux nouvelles dispositions du code de l'environnement, le dossier était également consultable sur le site internet de la commune, par trois chemins d'accès, et de façon aisée.

S'il n'est pas possible d'apprécier l'impact de cette disposition, il est en revanche certain au vu du nombre et de la durée des entretiens avec le commissaire enquêteur, ainsi que de leur teneur, que les principales demandes d'information et préoccupations des habitants de la commune ont pu être exprimées par ce vecteur de consultation.

Il n'a pas été nécessaire d'envisager une prolongation de l'enquête ni une réunion d'information.

2.6 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions. La commune a choisi de faire une large publicité, et cette option a visiblement contribué à la bonne information du public.

La disponibilité des services municipaux a été totale. Le commissaire-enquêteur a pu s'entretenir à plusieurs reprises avec les responsables du dossier et obtenir des documents de travail.

Les échanges avec toutes les personnes reçues ont été courtois et ouverts. Les mentions au registre d'enquête et sur les documents annexés évitent les polémiques inutiles : s'ils sont parfois exprimés en termes directs, ils restent dans les limites usuelles de ce type de consultation.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

2.7 CLÔTURE DE L'ENQUETE

A l'issue de la dernière journée d'enquête, le vendredi 31 mars 2017, le commissaire enquêteur a clos et signé le registre ouvert le lundi 27 février 2017, et l'a récupéré le jour même ainsi que toutes ses pièces jointes.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été occupées dans leur quasi-totalité par la réception d'habitants, de propriétaires ou de représentants d'association, dont certains à deux reprises. Quatre rendez-vous ont également été donnés en dehors des permanences, dont un in-situ.

Toutes les personnes rencontrées n'ont pas voulu porter de mention au registre d'enquête ; quelques unes l'ont fait sans demander à voir le commissaire-enquêteur, dont une de façon anonyme.

2.8 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Un procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête a été remis le 11 avril 2017 à M. le Maire de Maussane-les-Alpilles. Aucune ne concerne les zonages d'assainissement.

Les termes de ce procès-verbal sont intégrés au présent rapport.

Le commissaire enquêteur a reçu la réponse de la commune par voie dématérialisée le 26 avril, puis par courrier le 29 avril (pièce jointe n° 7).

2.9 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Le commissaire enquêteur a été sollicité pour 37 entretiens, dont 3 en dehors des permanences prévues par l'arrêté organisant l'enquête, et une visite sur place avec deux habitants de la commune.

J'ai rencontré successivement 51 personnes (**41** en ne comptant pas les secondes visites).

Le nombre moyen d'entretiens par permanence a été de 3,4.

La durée moyenne des entretiens a été d'environ une heure.

Je me suis en outre rendu sur la plupart des lieux dont il a été question au cours de ces entretiens.

12 personnes ont porté directement une ou plusieurs observations sur le registre d'enquête publique.

16 personnes ont remis ou envoyé un courrier ou un ensemble de pièces (photographies, plans, copies de correspondances).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

Certaines personnes ayant fait des observations par courrier et sur le registre, on compte au final **19** auteurs d'observations écrites, dont deux associations.

Aucun entretien, aucune observation portée sur le registre d'enquête publique n'ont porté sur les zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées.

La majorité des entretiens et des observations ont porté sur un seul point du PLU, et émanent de personnes physiques.

J'ai rencontré les représentants de deux personnes morales : un promoteur et la Ligue de défense des Alpilles. Cette dernière a commenté son avis, en a repris les principaux points sur le registre, et a relevé que cet avis n'avait pas été publié en ligne avec le reste du dossier d'enquête publique.

Une autre personne morale a remis une correspondance pour le commissaire-enquêteur.

J'ai regroupé les observations par thème. Tous les éléments regroupés sous chacun de ces thèmes appelaient une réponse de la commune, ou s'il y a lieu au moins un commentaire.

Les thèmes sont :

- Les limites de zones,
- La constructibilité des zones A et N,
- L'ex zone NB3 au mas de Gréoux,
- Les OAP,
- Les emplacements réservés,
- Les espaces boisés classés,
- Les modalités de construction,
- Thèmes divers.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 LIMITES DE ZONES

La délimitation des zones du PLU a suscité des interrogations et demandes de modifications.

Remarque. Limites des zones UA et UB : deux propriétaires n'ont pas compris la logique qui a consisté à positionner en zone UB leurs parcelles, situées respectivement au sud de l'avenue des Alpilles et au nord de la rue Charles Piquet, alors que la réalité de l'urbanisation aurait à leurs yeux conduit à retenir ces axes comme limites évidentes de la zone UA.

Réponse : La zone UA correspond à un secteur comportant de l'habitat dense et ancien. Ce n'est pas le cas des parcelles concernées.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

Remarque. Zonage N Pnr : deux familles propriétaires ont exprimé des craintes de voir contrariées leurs activités agricoles par le classement de parcelles aujourd'hui agricoles dans des zones N Pnr. Les enjeux pour elles sont la construction au sec de bâtiments agricoles au Mas de l'Isle (parcelles D425-426), et la faculté aux Vignes de Gréoux de pouvoir adapter les choix de cultures aux évolutions des marchés (parcelles 554-555-558).

Je me suis rendu sur place, et le classement en zone N Pnr ne m'a pas paru aller de soi.

Réponse : l'indice Pnr a été défini par la DREAL suite au travail de transcription de la directive paysagère des Alpilles dans le PLU. Le PLU se doit de reprendre strictement les périmètres identifiés.

Pour les vignes de Gréoux, le classement N nous semble se justifier au regard de l'occupation du sol (parcelles non cultivées) et de leur localisation (vue du géoportail annexée). En réalité les enjeux sont faibles dans la mesure où : le classement Pnr n'empêche en rien l'éventuelle culture des parcelles ; un classement Apnr n'apporterait pas plus car il ne permet que l'extension des bâtiments agricoles existants, or ces parcelles ne sont pas construites.

Pour le Mas de l'Isle (parcelle D425) le classement N nous paraît se justifier par la topographie et l'absence de cultures, ainsi que par la localisation au sein d'un corridor écologique de la trame verte constitué par les « Caïsses ».

Position du commissaire enquêteur : la vue du géoportail annexée à la réponse montre que la partie est de la parcelle 425, entre les deux bâtiments, aurait pu n'être pas intégrée à la zone Npnr.

Remarque. Plusieurs propriétaires en zone N d'une même famille se demandent pourquoi la partie la plus urbanisée des zones NB1 et NB2 du POS, là où le caractère naturel est définitivement altéré, n'a pas été incluse dans les zones U du PLU.

Réponse : le diagnostic communal du rapport de présentation a mis en évidence un potentiel foncier des zones urbaines suffisant pour répondre aux besoins de développement résidentiels. De plus le caractère dominant de la zone n'est pas urbain, une partie est concernée par le risque inondation, et la qualité paysagère du secteur a également motivé le classement en zone naturelle.

Remarque. Enfin la Ligue de défense des Alpilles - LDA suggère que toute la zone jouxtant le gaudre de la Foux entourant Monblan et le cône de vue soient classée Aep ou A Pnr.

Réponse : le classement Apnr et Aep a été défini par la DREAL. Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole, il est préférable de ne pas ajouter de nouvelles zones Apnr ou Aep.

3.2 CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A ET N

De nombreuses interrogations et incompréhensions ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur. Elles peuvent être regroupées en deux catégories.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

Remarque. Des propriétaires chemin de la Pinède et Pas de l'Aiguillon ne comprennent pas que dans un secteur viabilisé, au voisinage de constructions ou de terrains bénéficiant de permis de construire, ils ne puissent plus désormais prétendre obtenir de tels permis.

L'un d'entre eux a fait état de droits de succession élevés payés au titre de terrains constructibles qui cessent de l'être.

Un propriétaire Clos du Priou fait part de la même incompréhension : son terrain en jachère est flanqué par des terrains bâtis.

Réponse : ces secteurs sont classés en zone NB du POS, voir la réponse supra relative aux anciennes zones NB.

Remarque. J'ai été à de nombreuses reprises interrogé ou interpellé sur la constructibilité des parcelles en zone agricole, en particulier à propos des logements (construction ou extension). Le projet de règlement est détaillé mais comporte des marges d'appréciation, notamment quant à la définition de l'exploitation agricole.

Le sujet paraît d'autant plus sensible que plusieurs intervenants ont évoqué des détournements de procédure : un ou des agriculteurs aurai(en)t construit des logements pour les revendre.

Cette sensibilité est aussi apparue au travers d'une demande d'information sur le mode d'obtention d'un permis à titre de régularisation.

Réponse : ces interrogations ne concernent pas le PLU mais plutôt l'instruction des permis de construire. Le règlement ne peut apporter de réponse précise à toutes les situations qui peuvent se présenter ; nous pensons qu'il serait dangereux d'entrer dans la logique d'un catalogue de ce qui serait en lien ou pas avec l'activité agricole puisque la réponse relève de la consistance de chaque projet.

Remarque. Sur un registre plus technique, le règlement n'apporte pas de réponse à toutes les questions : par exemple sur la possibilité de construire des gîtes, ou de poser des panneaux solaires sur les toitures.

Réponse : les gîtes sont autorisés où le sont les constructions à usage d'habitation. Les panneaux solaires ne sont pas interdits par le règlement, ils sont autorisés dans la limite des autres réglementations.

3.3 MAS DE GREOUX EX ZONE NB3

Remarques. Quatre propriétaires ou famille de propriétaires de parcelles situées au voisinage immédiat de la zone NB3 sont venus décrire l'impasse dans laquelle ils estiment être placés par les zonages du POS et du PLU.

Tous ont fait état de situations similaires :

- Terres familiales et qui ne sont plus cultivées,
- Habitants de la commune,

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

- Cherté du terrain constructible sur la commune, qui rend l'accès à la propriété impossible pour les primo-accédants dont les revenus ne sont pas élevés,
- Terrains viabilisés,
- Volonté de construire pour soi.

Tous souhaitent donc pouvoir bâtir leur résidence principale ou celles de leurs enfants sur ces terrains.

Leur incompréhension se nourrit des constats suivants :

- La zone NB3 a connu depuis sa création des extensions sans logique apparente,
- Elle compte des résidences secondaires,
- Des permis de construire ont été accordés à des entrepreneurs pour bâtir des logements onéreux (exemple de la parcelle 1491).

Réponse : Même explication que pour les zones NB1 et NB2. Ce sont de plus des secteurs sensibles d'un point de vue paysager. Par ailleurs, ils sont éloignés du centre ancien et appartiennent à une zone à dominante agricole. Il convient de maintenir le zonage agricole proposé.

3.4 OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

Quatre entretiens ont porté en tout ou partie sur les OAP.

Remarque. Les interrogations ont surtout porté sur les modalités de réalisation de ces opérations, le dossier d'enquête publique traitant plus des objectifs que des moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Réponse : le document 3 du PLU « OAP » est un élément à part entière du document d'urbanisme. L'instruction des permis de construire se fera en cohérence avec les orientations définies dans ce texte. Les projets doivent être compatibles avec les OAP et respecter le document d'urbanisme.

Questions. Plus précisément, les questions suivantes ont été posées.

OAP Centre ville :

- Parcelle 1761 : pourquoi a-t-elle été retenue ; pourquoi une parcelle voisine équivalente en taille n'est-elle pas incluse dans l'OAP ?

Réponse : il semblerait que la parcelle soit la A1661 car la 1761 n'existe pas. Les parcelles de l'OAP centre ville ont été choisies en fonction de leur disponibilité, suite au travail d'identification des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis existants, qui se trouve dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Cette parcelle semble avoir des caractéristiques plus favorables à la densification que sa voisine.

Position du commissaire-enquêteur : le rapport de présentation n'est pas aussi précis.

- Parcelles 1050-1052 (sous-opération 5/7, habitat individuel groupé) : combien de logements sont-ils prévus ?

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

Réponse : 3 logements individuels sont possibles sur les parcelles AO1050 et AO1052

Questions. OAP n°3 : pourquoi des permis de construire sont-ils déjà octroyés ; comment le propriétaire d'une parcelle sur laquelle sont prévus constructions et jardin public pourra-t-il s'adapter à cette programmation ?

Réponse : un permis de construire et un permis d'aménager ont été accordés car compatibles avec l'OAP sans quoi ils auraient fait l'objet d'un sursis à statuer.

Position du commissaire-enquêteur : la réponse est incomplète.

Question. Toutes OAP : comment la commune compte-t-elle utiliser ces orientations pour obtenir effectivement le nombre et la nature des logements mentionnés au PADD ?

Réponse : les différents sites d'OAP prévoient la réalisation d'environ 130 à 150 logements avec des typologies variées. Les OAP prévoient des logements intermédiaires et groupés permettant de rééquilibrer l'offre, notamment en faveur des petits ménages (cf PADD). Les projets déposés en mairie devront être compatibles avec les OAP. Ainsi, la nature et le nombre de logements global des sites devront être respectés. Les 100 logements supplémentaires attendus au PADD seront produits dans le reste des zones U sur des parcelles disponibles ou divisibles. Le règlement permet cette densification.

Question. Je demande aussi les raisons qui ont poussé à inclure dans l'OAP centre ville la sous-opération 2/7, les jardins concernés jouxtant des bâtiments protégés (B6 et B37) et comptant des arbres remarquables.

Réponse : cette parcelle a été intégrée à l'OAP compte tenu de sa surface importante et du caractère stratégique de son emplacement et surtout de son caractère remarquable. De plus la commune a souhaité affirmer le caractère exclusivement piéton et cycliste du chemin des batignoies et l'OAP permet d'insérer ce type de contrainte.

3.5 EMBLEMES RESERVES

Les ER suivants sont contestés ou suscitent des interrogations :

Remarque. ER 6 : le département y a renoncé, mais des propriétaires qui ont cédé du terrain à ce titre s'étonnent qu'aucun aménagement n'ait été effectué, alors même que les abords de la RD 27 mériteraient d'être aménagés pour la sécurité des piétons.

Réponse : la cession au titre d'un emplacement réservé n'implique pas automatiquement la réalisation de travaux d'aménagement.

Position du commissaire enquêteur : c'est regrettable, et mérite a minima que l'on explique pourquoi au propriétaire cédant.

Remarque. ER 9 : un propriétaire en conteste l'utilité. Le département y a renoncé.

Remarque. ER 20 : un habitant s'interroge sur l'utilité de cet emplacement.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

Réponse : cet ER est destiné à l'élargissement du chemin des Queirons et la création d'une aire de retournement réclamée par une partie des riverains pour améliorer leur sécurité.

Remarque. ER 23 : la création d'un chemin en prolongement de l'impasse du Ponant est approuvée par des riverains, qui soulignent néanmoins que ce passage existait il y a peu.

Remarque. ER 24 : un habitant s'interroge sur son maintien, compte tenu de la fermeture de la piscine.

Réponse : pas de décision définitive prise par le conseil municipal sur le devenir de la piscine.

Remarque. ER 25 : un propriétaire qui souffre du bruit occasionné par le passage rue Jules Deiss, s'inquiète de l'augmentation de cette nuisance qu'occasionnerait l'élargissement de la voie.

Réponse : nous proposons de garder cet ER uniquement sur la parcelle AO1044.

Position du commissaire-enquêteur : cette proposition est approuvée.

Remarque. ER 29 : un habitant demande si cet emplacement a pour but la création d'un chemin piétonnier.

Réponse : cet emplacement est destiné à régulariser la situation de parcelles privées qui à ce jour sont ouvertes à la circulation publique.

Remarque. ER 30 : un propriétaire s'interroge sur l'utilité de la largeur retenue par la mairie (« entre murs ») et sur l'objectif qu'elle poursuit. Il a fait état d'une solution alternative qui aurait l'agrément des propriétaires concernés. Il s'interroge aussi sur le montant des indemnités qui seraient dues en cas de réalisation de l'emplacement.

Réponse : cet ER a pour vocation la création un cheminement doux depuis l'avenue de la vallée des Baux jusqu'à l'avenue des marronniers. Ce chemin existait par le passé.

Remarque. ER 38 : trois propriétaires ont vu deux fois le commissaire-enquêteur à propos de cet emplacement, découvert à l'occasion de l'enquête, dont ils ne connaissent pas l'utilité, et ne comprennent pas le tracé. Ils craignent que sa réalisation n'occasionne des nuisances.

Réponse : cet ER est maintenu pour régulariser la présence de réseaux d'assainissement publics. A terme, et si les propriétaires consentent à accorder à la commune le bénéfice d'une servitude conventionnelle légalement établie, cet ER pourra être supprimé.

Position du commissaire enquêteur : la commune doit prendre l'initiative de faire cette proposition aux propriétaires.

Remarque. Le nombre de personnes vues et qui ont laissé des observations écrites à propos des emplacements réservés montre que le sujet est sensible.

A ce stade, je formule les observations suivantes :

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

- Le dossier d'enquête publique ne comprend pas d'éléments détaillés à même de renseigner les personnes concernées ou qui estiment l'être ;
- Il semble qu'il n'y ait pas eu de concertation avec les propriétaires concernés, à tout le moins d'information ciblée.

Réponse : sur le niveau de concertation, les ER font partie intégrante du PLU, ils ont fait l'objet du même niveau de concertation que l'ensemble du dossier. Nous proposons qu'à l'approbation du PLU le rapport de présentation vienne améliorer le niveau d'information relatif aux ER.

Position du commissaire enquêteur : améliorer effectivement le niveau d'information du rapport de présentation sur les emplacements réservés.

3.6 ESPACES BOISES CLASSES

Au nord de la zone UD se trouve une frange d'EBC, séparée de la zone N Pnr par le canal de la vallée des Baux, limitée au sud par la petite route des Baux.

Deux propriétaires et un acquéreur potentiel ont fait état des contraintes fortes qui ont été ou pourraient leur être opposées du fait du classement en EBC, et qui concernent la gestion des arbres, l'extension de l'habitat existant et la construction d'annexes, dont les piscines.

Je me suis rendu sur place, et j'ai pu constater que les terrains concernés comptent un certain nombre d'arbres. J'ai vu aussi sur d'autres parcelles de la commune, y compris dans le même secteur, des portions ou reliquats de pinède similaires non répertoriés au titre des EBC. A l'inverse des terrains classés en EBC ne comptent aucun arbre.

Dès lors, il semblerait que ces parcelles pourraient :

- Etre déclassées des EBC et suivre le droit commun de la zone UD,
- Ou être classées en zone N, l'appartenance actuelle à la zone UD étant de fait inutile.

Peut-être serait-il plus efficace, plutôt que de retenir un classement EBC dont les effets juridiques sont imprécis, de fixer au PLU quelques règles explicites concernant la gestion des arbres existants ?

Réponse : nous pouvons en effet supprimer l'EBC sur la zone UD au sud du canal si les observations des personnes concernées vous paraissent justifiées au regard de la visite de terrain que vous avez faite.

Position du commissaire enquêteur : supprimer le classement en espace boisé de ces parcelles après confirmation des propriétaires.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

3.7 MODALITES DE CONSTRUCTION

Le règlement n'est pas de lecture immédiate, aussi différentes incertitudes ont-elles été portées à la connaissance du commissaire enquêteur.

Remarques. En Zone UA :

- La hauteur des murs de clôture a été contestée par deux personnes.
- Est-il possible de construire un hôtel ; si oui avec quelle surface ?

Réponses : la hauteur des clôtures a été fixée par la commune en concertation avec les personnes publiques associées notamment le Parc naturel régional, l'architecte des bâtiments de France, l'Etat et la Ligue de défense des Alpilles. Nous privilégions par ailleurs les clôtures végétalisées qui pourront aller jusqu'à 2 m selon le code civil. Par ailleurs l'enjeu est faible car sur une bonne partie de la commune les contraintes de ruissellement impliquent l'interdiction de réaliser des murs pleins.

En zone UA et conformément au code de l'urbanisme le règlement ne précise que ce qui est interdit. Les hôtels sont donc autorisés, sauf dans les secteurs en OAP. La surface autorisée dépend de la surface de la parcelle et des droits à bâtir prévus par le règlement.

Questions. En zone UB :

- Dans quelles conditions peut-on ouvrir un portail dans un mur édifié en limite de la voie publique ? Réponse : dans les conditions de droit commun.
- Peut-on construire en s'appuyant sur ce mur ? Réponse: les constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (donc non).

Questions. En zone A :

- Dans quelles conditions peut-on adosser une pergola à un logement (hameau des Calans) ? Réponse : dans les conditions de droit commun.
- Peut-on effectivement élever une clôture en limite d'une voie publique ? Réponse : oui, néanmoins les marges de recul des constructions peuvent contraindre le type de clôture autorisée.
- Pourquoi un permis a-t-il pu être accordé sur un terrain planté d'oliviers (zone NB4) ? Réponse : ce permis a été octroyé sous le régime du POS qui autorisait les constructions dans cette zone.
- Comment a-t-on pu laisser bâtir dans le cône de vue une maison et son hangar qui jurent par leur couleur blanche ? Réponse : il s'agit d'un bâtiment accordé en 2008 sous le POS avant l'étude de transcription de la directive paysagère des Alpilles. Ces parcelles n'étaient alors pas concernées par la cône de vue.
- En secteur Aep faut-il comprendre à l'article 242 du règlement que la limite de 150m² s'applique au total du bâti ou comme surface maximale de l'extension ? Réponse : 150m² = existant + extension.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

Question. En zone UE :

- Peut-on construire une piscine ? Réponse : oui car elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone.

Question. En zone NPnr :

- L'extension des maisons non rattachées à une exploitation agricole est-elle impossible ?
Réponse : en zone Npnr les extensions ne sont pas autorisées.

3.8 DIVERS

Remarques. L'ex secteur NAF du quartier Monblan a suscité des demandes d'information, et la LDA a exprimé des inquiétudes quant à une augmentation éventuelle de la population estivale de 500 habitants supplémentaires.

Position du commissaire enquêteur : communiquer sur ce sujet.

Remarque. L'ouverture de la zone UE à l'habitat est contestée par les deux associations qui se sont exprimées.

Position du commissaire enquêteur : cette ouverture est mesurée et contribue à créer une zone plus vivante et équilibrée que la plupart des zones de ce type.

Remarques. La LDA regrette que le PADD n'ait pas été conçu en étroite concertation avec la commune voisine de Paradou.

Elle estime que les déplacements doux ne sont pas assez favorisés.

La LDA juge qu'une place insuffisante est réservée à la performance énergétique du bâti.

Réponse : la commune de Paradou a été associée à l'élaboration du PLU en tant que personne publique associée. De plus une réunion spécifique de travail a été organisée en phase d'élaboration du PADD avec les communes de Paradou et des Baux de Provence.

Remarque. Je relève pour ma part dans le règlement des normes particulières pour les services publics et d'intérêt collectif, qui par leur ampleur et leur caractère systématique m'ont paru aller au-delà de ce que commande l'intérêt général.

Position du commissaire enquêteur. En l'absence de réponse, je maintiens cette remarque.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME ET LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES
EAUX USEES DE LA COMMUNE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

4. CONCLUSIONS PARTIELLES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La préparation des projets de PLU et de zonages d'assainissement a été effectuée en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires. Le dossier est conforme aux normes requises.

L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. Elle a permis de recevoir un large public, qui semble avoir exprimé les principales préoccupations des maussanais au regard de projets soumis à enquête publique.

Ces préoccupations n'ont pas été de nature à remettre en cause les grands équilibres de ces projets. Elles sont de deux ordres :

- Des demandes d'information ou de modification sur des points précis du dossier, qui n'en atteignent pas la philosophie,
- Un constat d'iniquité de certains propriétaires, dont des maussanais peu argentés, qui constatent que leurs terrains sont ou deviennent inconstructibles, quand des constructions parfois récentes, et parfois destinées à une clientèle fortunée, ont été édifiées dans leur voisinage.

Fait à Istres, le 03 mai 2017

Alain GIAVARINI

Commissaire enquêteur

