

Département des Bouches du Rhône

Commune de Maillane

**Enquête publique relative à la révision
du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

du 2 janvier au 3 février 2017

2^{ème} partie

Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

Commissaire enquêteur
Georges Mazuy
Ingénieur Divisionnaire
des Travaux Publics de l'Etat
en retraite

I PREAMBULE

Le Plan d'Occupation de Sols de la commune de Maillane a été approuvé en 1986.

La mise en révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 15 juin 2013.

Elle vise à prendre en compte les évolutions apportées par les lois récentes et les objectifs recherchés par la commune

- Maîtriser l'extension urbaine et éviter le mitage du territoire
- Protéger le caractère agricole de la commune
- Maintenir les activités existantes
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, paysager et environnemental de la commune
- Valoriser le centre ancien
- Améliorer les circulations piétonne et automobile et le stationnement
- Prendre en compte les risques

Le commissaire a pu vérifier que la plupart des objectifs ont été correctement traités. Les réserves et recommandations issues de la présente enquête sont de nature à améliorer ou compléter le dossier mis à l'enquête.

Les points les plus contestés ou les plus problématiques ont été analysés dans le rapport (1^{ère} partie)

II..LES RESERVES ET LES RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations recueillies au cours de l'enquête ont fait l'objet d'une analyse détaillée dans la première partie du rapport.

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été analysés.

L'analyse du dossier par le commissaire enquêteur a également conduit à faire des propositions d'amélioration.

Les réserves et recommandations ci-dessous sont déduites de l'avis de synthèse objet du chapitre 9 du rapport auquel il faudra se reporter.

Pour des questions de commodités, l'ordre de l'analyse du chapitre 9 a été conservé par une numérotation.

Les réserves du commissaire enquêteur sont écrites à l'impératif

Les recommandations sont écrites au conditionnel

- **Prise en compte du risque inondation :**
 - (1) Dans toutes les zones, les planchers des pièces habitables devront être surélevés de 0,50m par rapport à la voirie

- **Prise en compte des risques de séisme et mouvement de terrain**
 - (2) Les recommandations des services de l'Etat devront être intégrées au PLU

- **Protection de la zone agricole :**
 - (3) La possibilité de « **diversification** » de l'**activité agricole devra être supprimée** (article A 2 2.1 dernier paragraphe)
 - (4) **Il sera mis fin à la contradiction entre les articles A2 et A9** en unifiant la contrainte des limitations de surfaces
 - (5) **Les annexes** autorisées pourraient être limitées à moins de 75m²
 - (6) **Zone Ap article A 2.3** : Limiter les possibilités constructives aux aménagements, réfections et reconstructions des bâtiments dans leur enveloppe bâtie existante

- **Assainissement agricole :**
 - (7) les servitudes de 4m de part et d'autres des ouvrages gérés par les associations syndicales : ASCO des Vidanges de Maillane, et l'Union du Vigueirat Central devront apparaître sur la liste des servitudes et sur les documents graphiques.

- (8) **Assainissement eaux usées** : le 2^{ème} alinéa de l'article UC 4.2.1 2^{ème} alinéa sera supprimé (obligation de raccordement au réseau public d'assainissement)
- (9) **Les servitudes** concernant le Réseau de Transport d'Electricité, le pipeline Espiguette Noves (SPMR), et le pipeline Trapil (Oléoduc de défense Commune-ODC) seront incluses dans le dossier de PLU.
- **Identité culturelle et historique**
 - (10) Le périmètre de protection des monuments historiques sera rectifié
 - (11) Le repérage de l'emprise des bâtiments à protéger devrait être effectué
 - (12) La dérogation de hauteur maximum pour les constructions nécessaires aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devra être supprimée dans les zones UA et UB (articles UA 10.2 et UB 10.2, 2^{ème} alinéa)
 - (13) Les articles UA 11 et UB 11 devraient être modifié conformément à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- **Opérations d'Aménagement Programmé (OAP)**
 - (14) **Dans toutes les OAP**, l'interdiction de l'imperméabilisation des espaces libres devrait être supprimée.
 - (15) **OAP Sainte Marthe** : Il faudrait imposer une seule opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone (UD caractère de la zone)
 - **OAP Route de Graveson** :
 - (16) Il faudrait supprimer l'obligation pour les bâtiments de s'implanter en ordre discontinu (Article 1AUh 7 , paragraphe 7.2)
 - (17) Il faudrait signaler que le plan de l'OAP n'a qu'une valeur indicative
 - (18) La sortie éventuelle sur la RD5 sera située au nord-est de la parcelle 528
 - **OAP du Grenouillet.**
 - (19) Il faut inclure dans l'OAP le bâtiment de l'ancienne cave coopérative
 - (20) La mention extension du garage existant sera supprimée.

- **OAP Homme du Loup**
 - (21) Il faudrait rectifier la dénomination de l'OAP sur les plans de zonage et supprimer éventuellement la voie créée sur le plan de cette OAP
 - (22) Réserve n°1 : à déplacer pour préserver la haie de cyprès
 - (23) Réserve n° 17 : à modifier suivant les indications portées dans le chapitre 9 du rapport
 - (24) Il faudrait signaler que le plan de l'OAP n'a qu'une valeur indicative
 - (25) Il faudrait modifier l'article UD 3 (voies d'accès) suivant les indications portées dans le chapitre 9 du rapport
 - (26) Il faudrait modifier l'article UD 11 Traitement des clôtures : supprimer l'obligation d'un mur bahut sauf éventuellement le long des voies
 - (27) La protection dont bénéficie la haie de cyprès Est Ouest dans la zone devrait être supprimée

- (28) **Zone d'activité de la Praderie** : à l'article UE 4.1 devrait être complété par la phrase suivante : « Dans l'attente du raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, seules seront autorisées les modifications et les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation du nombre d'utilisateurs »

- (29) La commune est invitée à **limiter les surfaces commerciales** dans toutes les zones comme dans l'OAP Grenouillet

- (30) La commune est invitée à **mieux encadrer les équipements et d'intérêt public et services collectifs**

- (31) La commune est invitée à **restreindre, voire interdire les destinations de constructions de commerce ou de bureau dans les OAP à vocation principale d'habitat** et à compléter la réflexion sur les autres zones, notamment UC et UD.

III AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu :

- du respect des objectifs fixés par la législation, notamment en matière de protection de l'environnement et de lutte contre l'étalement urbain
- des observations du public portées sur le registre d'enquête
- de l'avis des personnes publiques consultées
- des éléments du dossier qui ont été analysés
- des documents consultés
- de l'ensemble de l'argumentaire explicatif exposé dans le rapport d'enquête
- du déroulement de cette enquête publique dans le respect des procédures

Georges MAZUY, commissaire enquêteur soussigné, désigné par le Tribunal Administratif de Marseille par décision du 22 novembre 2016 émet

UN AVIS FAVORABLE

au projet de **Plan de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maillane** à condition que les **réserves** soient levées et avec les **recommandations** portées au paragraphe précédent, qui permettront d'améliorer le dossier soumis à l'enquête publique.

Saint Rémy de Provence le 3 mars 2017