

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

**PROJET DE
PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE MEYRARGUES**



**ENQUETE PUBLIQUE
DU 6 FEVRIER 2017 AU 10 MARS 2017
PROLONGEE
JUSQU'AU 24 MARS 2017**

**CONCLUSIONS
MOTIVEES
ET
AVIS

DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Bernard GUEDJ
24 Avril 2017**

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 février au 10 mars 2017, prolongée ensuite jusqu'au 24 mars 2017, et après avoir,

- procédé à l'étude du dossier d'enquête et des compléments ajoutés en cours d'enquête par la commune de Meyrargues,
- complété son information par des visites des principaux quartiers de la commune et de sites particuliers à la demande de requérants, des recherches personnelles et des contacts avec les administrations concernées,
- effectué une analyse des avis de Personnes Publiques Associées et des Observations du public,
- et complété cette dernière par une analyse personnelle du projet de PLU de Meyrargues,

Le commissaire enquêteur tire les Conclusions Motivées suivantes:

◆ **Une enquête qui a connu une participation satisfaisante du public**

Précédée par une période de concertation préalable, l'information sur l'enquête publique a été réalisée suivant les prescriptions réglementaires, mais complétée utilement par un large affichage sur les panneaux municipaux dans toute la commune. L'information diffusée par le CIQ des quartiers ouest a également contribué à mobiliser les habitants de ce secteur. Au total 103 observations et 16 visites représentant près de 150 personnes ont été enregistrées.

◆ **Le projet de PLU de Meyrargues est un projet cohérent et équilibré**

La commune Meyrargues d'une superficie de 41,7 km² (4170 ha) comptait en 2017 environ 3900 habitants. Le projet de PLU est bâti sur un scénario, correspondant à un prolongement de la croissance annuelle moyenne de la période 2007-2012, de + **1,45% / an**, la population de Meyrargues dans 10 ans, en 2027 étant ainsi estimée à **4 500 habitants, soit + 600 habitants** supplémentaires. Cet objectif conduit à une prévision de **création de 250 logements nouveaux**, avec un pourcentage significatif de logements sociaux.

Le projet vise à favoriser la création d'emplois et le renforcement de l'attractivité communale par une offre nouvelle de surfaces dédiées au développement d'activités et par une amélioration des mobilités. Pour assurer un développement urbain cohérent et maîtrisé la commune souhaite concentrer le développement urbain principalement dans un rayon de 1 km à 1,5 km du noyau villageois, sans consommation excessive de nouveaux espaces (14,4 ha en 10 ans).

Ces orientations trouvent leur traduction dans le nouveau zonage qui augmente de 2,5 ha la zone U, et la détermination de huit Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP dont une grande partie dans les zones 1 AU et 2 AU.

Elles sont donc conformes aux prescriptions réglementaires sur la densification des zones urbaines et à urbaniser, et la réduction de l'étalement urbain et de l'habitat diffus.

L'OAP n°7, Campinaud. paraît la moins justifiée au regard des orientations globales : éloignement du centre-ville, peu reliée aux autres quartiers, faible densité d'habitat (au POS en zone Nb, cohérence avec le reclassement des autres zones Nb en Nh).

Les risques majeurs, Inondation par ruissellement et feux de forêts n'ont pas été, au début de l'enquête intégrés aux pièces écrites et graphiques du PLU, mais le dossier a été complété en cours d'enquête.

Le projet de PLU vise à créer un tissu presque continu entre le centre-ville et les quartiers du Moulin et Coudourousse appelé à se développer autour de la gare et de développer les liaisons notamment douces entre ces secteurs. Cependant cette liaison ne peut se faire que par la RD 596, dont le passage piétonnier ou cycliste n'est pas aisé. A cet égard le commissaire enquêteur émet une remarque, qui n'est pas directement liée au PLU. Le projet n'aurait pas pu affirmer un "geste fort" pour relier ces deux parties de la commune par exemple par une passerelle remarquable soulignant la " continuité écologique" au profit des habitants ?

Le commissaire enquêteur considère donc que globalement, le projet présenté à l'enquête publique est un projet cohérent, avec des orientations claires sur le développement de la commune à 10 ans

◆ La prise en compte des Avis des Personnes Publiques Associées et des Observations du Public :

La commune de Meyrargues a décidé de prendre en compte dans le PLU les principaux avis et observations des PPA: Majoration des densités bâties dans les OAP de 30 à 50 logements par ha; Servitude de 40 % de logements sociaux partout et pas uniquement en zone U ; Limitation à 250 m² maximum des extensions dans toutes les zones N ; Intégration de la carte Risques et sismiques et mouvements de terrain dans les annexes ; Intégration dans les documents graphiques et le règlement du PLU du Risque Feux de forêt et du Risque inondation par ruissellement. Elle n'a pas tenu compte de l'avis de l'ARS et de certaines observations de la CCIMP en motivant ses décisions.

La commune actualisera par ailleurs les documents du PLU en réponse aux demandes de modification du règlement (modifications de la rédaction, rajouts,...), des modifications des documents graphiques (lignes RTE, zones de danger GRT Gaz, actualisation de cartes des forêts communales,.léger déplacement d'EBC.etc..),

Concernant les observations du public, la commune en initié la réalisation d'une nouvelle étude hydraulique plus affinée sur le Risque inondation par ruissellement, étude qui a permis de mieux appréhender le risque réel et de reclasser de nombreuses parcelles en risque minoré.

Pour le Risque Feux de forêt, la commune a décidé le passage du niveau F1 au niveau F2 des quartiers de la Liquette et de Campinaud.

Mais elle maintient le zonage Nh pour les quartiers Ouest pour maîtriser et affirmer des limites claires à l'urbanisation et à la lutte contre l'étalement urbain,

Elle a également décidé de procéder à des modifications de zonage: intégration de parcelles communales aujourd'hui classés en UBa, dans le zonage UBb, ainsi que la parcelle voisine BA196, en cohérence avec le classement de l'ilot du stade, intégration de parcelles communales au zonage Ner pour permettre la viabilité du projet,

de modifier la liste des ER, notamment de supprimer l'ER2 devient l'ER 2a et l'ER 2b sur la les ER 25 proches du canal EDF (bassins de rétention)

de modifier le règlement écrit de la Zone UBb pour l'adapter aux conditions de réalisation de l'opération de l'ilot du stade, OAP n°1 centre-ville,

de modifier le règlement de la zone 2AUa de l'OAP n° 3 du Plateau de la Plaine préciser la possibilité de construire des équipements publics sans attendre une modification du PLU,

de modifier le périmètre de l'OAP n° 5 Le Moulin, par intégration de parcelles bâties limitrophes le long du chemin des BDR,

et de modifier le périmètre de l'OAP n° 6 du Pont de Pertuis (1AUEa) par substitution de parcelles à égalité de surfaces (2 865 m²) pour permettre l'optimisation du foncier économique,

La commune a donc tenu compte de nombreuses observations du public, acceptant de modifier son projet en conséquence. Concernant le reclassement des zones Nb en zones Nh, elle a maintenu son choix en le motivant.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur ces décisions. Il recommandera par contre l'abandon de l'OAP n°7 Campinaud.

Après ces conclusions motivées le commissaire enquêteur émet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyrargues, modifié après l'avis des PPA et les observations du public,

UN AVIS FAVORABLE

sous la réserve que soient intégrées dans les quatre planches graphiques, le Règlement, la liste des Emplacements Réservés et dans les pièces annexes du PLU toutes les modifications que la commune a accepté d'apporter

et avec la recommandation de supprimer l'OAP n°7 Campinaud, et de reclasser ce secteur en Nh, son ouverture à l'urbanisation pouvant éventuellement faire l'objet d'une future modification du PLU.

Bernard GUEDJ
Commissaire enquêteur
