

**Conclusions motivées et avis du commissaire
enquêteur portant sur le projet de révision du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) et zonage pluvial de la
commune du PARADOU**

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
et le zonage pluvial de la commune du Paradou**

Préambule

La commune du PARADOU dispose d'un PLU datant de 2006. La commune dépend de la communauté de communes Vallée des Baux Alpilles. Le document d'urbanisme doit être en cohérence avec le SCOT du Pays d'Arles.

Enquête publique

L'enquête publique, prescrite par arrêté N° 2017-163 du 05 octobre 2017 de Madame le maire du Paradou, a eu lieu du 27 octobre 2017 au 26 novembre 2017 inclus et s'est tenue concomitamment, durant trente jours, avec l'enquête sur le projet de zonages pluvial et assainissement de la commune du PARADOU.

Au cours de cette enquête, 27 observations ont été enregistrées au cours des huit permanences d'une demi-journée réalisées. 26 portaient sur l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.

7 nouvelles observations ont été reçues par voie dématérialisée dont plusieurs observations déjà enregistrées lors des permanences. L'intégralité de ces observations portait sur l'enquête publique relative à la révision du PLU.

Projet de la commune

La commune du Paradou comptait 1 905 habitants permanents en 2014 (Source : INSEE), celle-ci a connu une hausse de sa population de 30,0% sur les 5 dernières années.

La commune du Paradou est située dans le Parc Naturel Régional des Alpilles. Elle est membre de la communauté de communes de la vallée des Baux Alpilles.

Le projet de révision de PLU et zonage pluvial de la commune a pour objectifs de :

- Favoriser une urbanisation réfléchiée et cohérente sur le territoire de la commune, qui s'inscrive dans une enveloppe resserrée autour des pôles de centralité et des pôles existants
- Limiter la consommation d'espace
- S'inspirer des formes bâties et du patrimoine existant
- Favoriser et pérenniser les activités et les espaces agricoles
- Penser un maillage et des mobilités douces
- Protéger les espaces naturels, les paysages et les massifs
- Assurer la mixité sociale

Au terme de l'analyse du dossier et suite aux réponses apportées par la municipalité aux observations recueillies, aux remarques et réserves des PPA ainsi qu'aux remarques du commissaire enquêteur,

Considérant que :

L'augmentation passée de la population du PARADOU ne permet plus à la municipalité d'autoriser une évolution forte de sa démographie compte tenu des investissements

nécessaires (écoles, voiries...).

La volonté de conserver et de développer l'activité agricole sur la commune présentant des zones AOC non exploitées à ce jour.

La zone Nh située aux abords de la route des Arcades à l'ouest du village est justifiée par la présence d'une zone risque Feu de Forêt, F1.

La zone UD située à l'ouest du village est justifiée par la même zone risque Feu de Forêt, F1.

Les zones Np et Ap situées à l'est et nord-est du village sont justifiées par la note du Parc régional des Alpilles (jointe en annexe du rapport)

Les zones de protection du patrimoine de 50m verront leur règlement explicité par la commune avant approbation du PLU.

La faisabilité des OAP présentes au PLU est validée par la convention passée avec l'EPF. De plus, la présence du zonage UV sera modifiée pour correspondre à la réalité avant approbation du PLU.

Les demandes, autres, de constructibilités dont le refus a été justifié par le manque de réseau et la non cohérence avec la stratégie globale du PLU sont traitées dans le document de réponse au procès-verbal de synthèse.

Le PLU sera modifié avant approbation du document d'urbanisme en prenant en compte les erreurs de formalismes et de zonage. Ces modifications, demandés par les PPA, ne remettent en aucun cas en cause le bienfondé du document soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère les réponses apportées aux différentes observations recueillies satisfaisantes. Les documents « réponse au procès-verbal de synthèse d'enquête publique de la mairie du PARADOU », et « mémoire en réponse PPA V4 » (jointes en annexe du rapport) formalisent les actions proposées par la commune.

De plus, le commissaire enquêteur estime que les intérêts de la commune, de ses habitants, et de leur environnement, explicités à travers les objectifs du PLU et du zonage pluvial, seront satisfaits par la mise en œuvre de ce document d'urbanisme.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné SCHMIDT Didier, désigné pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU et du zonage pluvial de la commune du Paradou et ayant procédé à la rédaction du rapport d'enquête publique correspondant,

Après clôture de l'enquête, ma conclusion est la suivante :

J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et zonage pluvial de la commune du Paradou

Avec la réserve :

La mise en œuvre effective des actions formalisées par les documents « réponse au procès-verbal de synthèse d'enquête publique de la mairie du Paradou » et « mémoire en réponse PPA V4 » diffusés par la commune devra être réalisée.

A ARLES le 25 Décembre 2017
Le commissaire enquêteur



Didier SCHMIDT

Diffusion

Original avec registres et dossier à la mairie du Paradou

Copie au siège de la communauté de communes Vallée des Baux Alpilles

Copie rapport et conclusions au Tribunal administratif des Bouches du Rhône

Copie rapport et conclusions au Préfet des Bouches du Rhône