

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune du PARADOU

**Enquête publique
du 27 octobre 2017 au 26 novembre 2017**

**Commissaire enquêteur
Didier SCHMIDT**

Rapport d'enquête publique

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune du Paradou

TABLE DES MATIERES

I. Caractéristiques de l'enquête	4
1. Objet de l'enquête	4
2. Cadre juridique.....	4
3. Présentation du projet.....	5
4. Avis de l'autorité environnementale.....	6
II. Dossiers soumis à l'enquête.....	6
1. Composition des dossiers.....	6
2. Réception des dossiers	8
3. Analyse des dossiers.....	8
III. Organisation de l'enquête.....	9
1. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	9
2. Information du public.....	13
3. Consultation des documents d'enquête	15
4. Permanences du commissaire enquêteur.....	15
IV. Déroulement de l'enquête	15
1. Visite des lieux	15
2. Climat général	16
3. Public accueilli	16
4. Observations recueillies	16
5. Clôture de l'enquête	16
V. Analyse des observations	19
1. Avis des personnes publiques associées.....	19
2. Analyse des observations des personnes publiques associées	19
3. Réponse aux observations du public et aux observations du commissaire enquêteur	20
4. Annexes :.....	33

I. CARACTERISTIQUES DE L'ENQUETE

1. Objet de l'enquête

Paradou est une commune française, située dans le département des Bouches-du-Rhône et faisant partie intégrante de la communauté de communes de la vallée des Baux Alpilles, créée en 1993.

La commune du PARADOU a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 23 novembre 2006. La commune est également inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles, engagé par arrêté préfectoral du 27 juin 2005. Le SCOT rassemble 27 communes. Il a été soumis à délibération d'arrêt en janvier 2017. L'objet de l'enquête publique est la révision de ce PLU avec un objectif affiché de densifier le centre du village et limiter l'urbanisation non contrôlée ainsi que la démographie.

2. Cadre juridique

L'enquête est réalisée en application des dispositions législatives et réglementaires générales et selon les décisions locales suivantes :

Dispositions générales

Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions législatives et réglementaires relatives aux plans locaux d'urbanisme sont transcrites dans le code de l'urbanisme, et principalement selon les articles suivants :

- Articles L 123-6 à L 123-8 sur les plans locaux d'urbanisme
- Articles L 123-1 à L 123-20 sur les dispositions communes applicables aux plans locaux d'urbanisme
- Articles R 123- 1 à R 123-14-1 sur le contenu des plans locaux d'urbanisme
- Articles R 123-15 à R 123-22-1 sur l'élaboration du plan local d'urbanisme

Zonage d'assainissement :

- Articles L2224-8 à L2224 -10 du code général des collectivités territoriales
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui a procédé à la décentralisation, au profit des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dont elles sont membres et auxquels elles ont transféré leur compétence, de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif. Dans ce cadre, les communes ou leurs groupements doivent mettre en place un service public d'assainissement non collectif (SPANC) afin d'assurer ces missions
- Loi du n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (dite loi LEMA) et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle II), portant engagement national pour l'environnement, qui ont précisé les missions des communes et fixé des objectifs de calendrier

- Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO5

- Arrêté du 27 avril 2012 fixant les nouvelles modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif et abrogeant l'arrêté antérieur du 7 mars 2009

Décisions locales

La délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2015 prescrivant la révision du PLU de 2006 a défini des objectifs qui ont permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles est en cours d'élaboration. Le document a été arrêté le 24 février 2017.

3. Présentation du projet

Commune rurale française, le Paradou est situé dans le département des Bouches-du-Rhône (13), à 24 kilomètres à l'est d'Arles et à proximité de Salon-de-Provence (37 km au sud-est), chef-lieu du canton. Le Paradou fait également partie de la Communauté de Communes de la Vallée des Baux-Alpilles ainsi que du Parc Naturel Régional des Alpilles.

Les 5 plus grandes villes dans un rayon de 80 kilomètres du Paradou sont :

- Arles à 24 km ;
- Cavaillon à 33 km ;
- Salon-de-Provence à 37 km ;
- Nîmes à 43 km ;
- Aix-en-Provence 68 km.

D'une superficie de 1 615 hectares, cette commune est bordée par les communes de Maussane-les-Alpilles (au nord et à l'est), de Fontvieille (au nord-ouest) et d'Arles (au sud-ouest) tandis qu'au sud et au sud-est le Paradou est limitrophe de la commune de Mouriès.

Commune comptant 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 présente plusieurs unités d'habitats à savoir :

- Le centre du village : maisons de village, mairies, commerces etc. ;
- L'ensemble du Bas Paradou : lotissements comportant des habitations individuelles en tissu continu ;
- La partie Est du village le long de la route de Maussane : habitat ancien individuel et lotissements d'habitations individuelles ;
- La partie Ouest du village le long des routes des Baux (jusqu'à Escanin) et Fontvieille : habitations individuelles diffuses ;
- Quelques écarts : exploitations agricoles isolées sur le versant sud du Rocher de la Pène et dans la plaine au nord de ce rocher.

La commune du Paradou est soumise à différents risques, en particulier :

- Le risque inondation par ruissellement et par crue du Rhône

–Le risque feu de forêt

La prise en compte de ces risques engendre le passage en zone Nh ou UD de certaines zones constructibles dans le PLU de 2006.

L'objet de la révision du PLU est dit « réparateur » en lien avec le PLU de 2006 portant les zones à urbaniser à une superficie importante.

Ce document d'urbanisme a entraîné une augmentation de la population du PARADOU difficilement soutenable pour le village et son environnement.

Le PADD donnant les lignes directrices du PLU explicite la volonté de la commune de minimiser à 100 foyers supplémentaires l'augmentation de la population du village sur 10 ans. Cet objectif ambitieux est en cohérence avec les dispositions prises dans le PLU, objet de l'enquête publique.

A ce jour, l'augmentation de la population présente sur Le PARADOU ne permet pas au pouvoir public d'assurer les services publics nécessaires à l'intégralité des Paradounais et Paradounaises. Une nouvelle école a été livrée en fin de cette année. Celle-ci est déjà à saturation. La municipalité ne pourra pas investir de nouveau dans le cadre d'une augmentation non gérée de la population. De la même manière, les voiries, trottoirs et éclairages publics de certaines zones (route des arcades par exemple) ne sont pas mis en œuvre ou entretenus de manière satisfaisante. Par conséquent, la gestion de l'extension urbanistique et démographique est un point essentiel pour le village.

De plus, la gestion des zones agricoles, notamment des AOC Viticoles présents sur le territoire de la commune, permettra au village de protéger et développer cette activité.

4. Avis de l'autorité environnementale

L'enquête publique relative aux zonages assainissement et pluvial réalisée sur le territoire du Paradou (13) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. L'avis est réputé sans observation faute d'avoir été émis dans les délais par l'autorité compétente en matière d'environnement.

II. DOSSIERS SOUMIS A L'ENQUETE

1. Composition des dossiers

Sommaire TOME 1

1. Rapport de présentation

1.1 Diagnostic territorial

1.2 État initial de l'environnement

1.3 Justification des choix

1.4 Évaluation Environnementale

1.5 Annexe 1 : Fiches L. 151-19 du code de l'urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Règlement et documents graphiques

4.1 Règlement

4.2 Planches graphiques

2016_PARADOU_PLANCHE_GLOBALE_V18.jpeg

2016_PARADOU_PLANCHE_INCENDIE_V16.jpeg

2016_PARADOU_PLANCHE_INONDATION_V17.jpeg

2016_PARADOU_PLANCHE_ZOOM_V18.jpeg

4.3 Liste des emplacements réservés

Sommaire TOME 2

5. Annexes

5.1 Annexes diverses

5.1.1 Délibération droit de préemption urbain

5.1.2 Risque feu de forêt

5.1.3 Risque retrait et gonflement argile

5.1.4 Risque sismique

5.1.5 PAC Archéologie

5.2 Servitudes d'utilité publique

5.2.1 Liste des servitudes d'utilité publique

5.2.2 Courrier GRT Gaz

5.2.3 Courrier Société du Pipeline Méditerranée – Rhône

5.2.4 Courrier Réseau Transport d'Electricité

5.2.5 Carte des servitudes d'utilité publique

5.2.5.PLANCHE_SUP.jpeg

5.3 Annexes sanitaires

1.Zonage_Pluvial_Paradou_Diagnostic

1.M16094_Zonage_EP_Paradou_Phases_1-2_V2.pdf

5.3.1 Volet Alimentation en eau potable

5.3.2 Zonage d'assainissement des eaux usées

5.3.3 Traitement des déchets

5.3.4 Zonage des eaux pluviales

2.Cartographie

01-LocaGéo.pdf

02-ContexteGeologique.pdf

02-SousBV_Estagnol.pdf

03-Aquifères_V2.pdf

04-RéseauHydrographique_V2.pdf

05-Patrimoine_Naturel_v2.pdf

06-BV_Exutoires.pdf

07_ReseauModélisé.pdf

08_CapacitéReseauEP.pdf

09_InsuffisanceReseau.pdf

10_DebordementVoiries.pdf

3.Annexes

PlanReseauA0_v3.pdf

Zonage_EP_FichesRegards_Paradou_V2.pdf

Zonage_EP_Paradou_FichesFosses_V1.pdf

2.Zonage_Pluvial_Paradou_Reglement

- 1.M16094_Zonage_EP_Paradou_Phase_3_V1_Final.pdf
- 2.Cartographie
Zonage_EP_A0.pdf
Zonage_EP_A3.pdf

2. Réception des dossiers


Le dossier d'enquête publique a été remis en version informatique puis en version papier le 27/10/2017 en main propre avant le début de l'enquête publique.

3. Analyse des dossiers

Les journées du 18, 19 et 24 octobre 2017 m'ont permis de prendre connaissance et d'analyser les documents reçus. Toutes les pièces ont été examinées ainsi que la cohérence globale de celles-ci.

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

	Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur	Département des Bouches-du-Rhône
	013-211300686-20171005-A2017-163 AR	ARRÊTE DU MAIRE N° 2017-163
	Accusé certifié exécutoire	
Réception par le préfet : 05/10/2017		

MAIRIE DE PARADOU
13520

OBJET : Arrêté municipal : Mise à l'enquête publique unique relative à la révision du PLU et le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Le maire de la commune du Paradou

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-10 et R.123-19, L.153-19 et suivants et R 153-8 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2006 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2015 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation publique ;

Vu le Conseil Municipal du 17 janvier 2016 au cours duquel ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en application de l'article L.153-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 07 juin 2017 arrêtant le projet de révision du PLU et ses annexes et présentant le bilan de la concertation publique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06 septembre 2017 désignant l'autorité organisatrice de l'enquête publique unique pour la révision du PLU et les zonages d'assainissement de la commune ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles en date du 23 septembre 2015, concernant les enquêtes publiques relatives à l'élaboration des zonages assainissement des communes du territoire, et déléguant aux communes l'organisation de l'enquête publique unique ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles en date du 31 mai 2017 approuvant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du PARADOU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06 septembre 2017 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune du Paradou ;

Vu la décision n°E17000122/13 du 08 août 2017 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur Didier SCHMIDT, consultant qualité environnement demeurant 18 rue Jules Fornige, ARLES (13200) en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique ;

Tél. 04 90 54 54 01 - Fax 04 90 54 54 07 - Email : accueil@mairie-du-paradou.fr

Vu les pièces du dossier du zonage d'assainissement des eaux usées soumis à enquête publique ;

Vu les pièces du dossier du zonage d'assainissement des eaux pluviales soumis à enquête publique ;

Vu les avis recueillis des différentes personnes publiques consultées sur le projet de PLU arrêté ;

Après consultation des commissaires enquêteurs précités :

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique unique du **vendredi 27 octobre 2017 à 8 h au dimanche 26 novembre 2017 à 17 h inclus**, soit pendant 31 jours consécutifs, portant conjointement sur :

- le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Paradou arrêté par délibération du conseil municipal du 07 juin 2017. Le maître d'ouvrage de la révision du PLU est la commune du Paradou, représentée par son Maire - Hôtel de Ville, Parking de l'Abbé Paulet, 13520 Le Paradou ;
- le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Paradou dont le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles, représentée par son Président - 2 avenue des écoles, 13520 Maussane-les-Alpilles ;
- le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune du Paradou dont le maître d'ouvrage est la commune de Paradou, représentée par son Maire - Hôtel de Ville, Parking de l'Abbé Paulet, 13520 Le Paradou.

N.B. : Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a pour objet de délimiter, en cohérence avec le projet de Plan Local d'Urbanisme, les zones d'assainissement collectif et non collectif, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que celles où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte des eaux pluviales.

Article 2 : Monsieur Didier SCHMIDT, consultant qualité environnement, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Marseille (décision n°E17000122/13 du 08/08/2017).

Article 3 : Les pièces des dossiers d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Paradou (Hôtel de Ville, parking de l'Abbé Paulet, 13520 Le Paradou) pendant la durée de l'enquête, du **vendredi 27 octobre 2017 à 8 h au dimanche 26 novembre 2017 à 17 h inclus** aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h, à l'exception du jeudi après-midi et des jours fériés.

Les pièces du dossier seront également consultables, durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la mairie : <http://www.mairie-du-paradou.fr/>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté auprès de l'accueil de la Mairie du Paradou.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie du Paradou ou par courriel à l'adresse : d.schmidt.enquete@gmail.com

Monsieur Didier SCHMIDT
Commissaire Enquêteur
Mairie du Paradou
Parking de l'Abbé Paulet
13520 LE PARADOU

Le commissaire enquêteur les visera et les annexera audit registre. Elles seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

La date limite de réception des courriers et courriels est fixée au 26 novembre 2017 à 17 h, l'enregistrement de la mairie faisant foi.

Article 4 : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le vendredi 27 octobre 2017 de 8h00 à 12h00
- le mardi 31 octobre 2017 de 8h00 à 12h00
- le jeudi 2 novembre 2017 de 14h30 à 18h30
- le lundi 6 novembre 2017 de 8h00 à 12h00
- le jeudi 9 novembre 2017 de 14h30 à 18h30
- le lundi 13 novembre 2017 de 8h00 à 12h00
- le mardi 21 novembre de 8h00 à 12h00
- le vendredi 24 novembre de 14h30 à 18h30

Article 5 : Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et intégrée dans le dossier soumis à enquête publique. L'avis est réputé sans observation faute d'avoir été émis dans les délais par l'autorité compétente en matière d'environnement.

Article 6 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et paraphé par le commissaire enquêteur.

Ce dernier transmettra à chacun des maîtres d'ouvrage, dans la huitaine, un procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales. Le Président de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles et le Maire du Paradou disposeront d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles.

Article 7 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à chacun des maîtres d'ouvrage le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Marseille et au Préfet des Bouches-du-Rhône.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie du PARADOU, en ce qui concerne la révision du P.L.U et le zonage d'assainissement des eaux pluviales et au siège de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles en ce qui concerne le zonage d'assainissement des eaux usées pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 :

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision du PLU en vue de cette approbation.

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles se prononcera par délibération sur l'approbation du zonage des eaux usées.

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Article 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de la commune : <http://www.mairie-du-paradou.fr/> Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur la commune du Paradou et au siège de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles et en tous lieux habituels.

Article 10 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la Mairie du Paradou (Parking de l'Abbé Paulet, 13520 Le Paradou) auprès de Madame Sophie Danicheri du service urbanisme pour la révision du PLU et le zonage d'assainissement des eaux pluviales ou à la Régie de l'Assainissement de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles (Zone de la Massane - 13210 Saint-Rémy de Provence), auprès de Monsieur Gérard Béréziat pour le zonage d'assainissement des eaux usées.

Article 11 : Exécution et transmission de l'arrêté

Madame la Directrice Générale des Services et le commissaire enquêteur seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet d'arrondissement d'Arles, à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Marseille et à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles.

Fait au Paradou, le 05/10/2017
Le Maire, Pascale LICARI



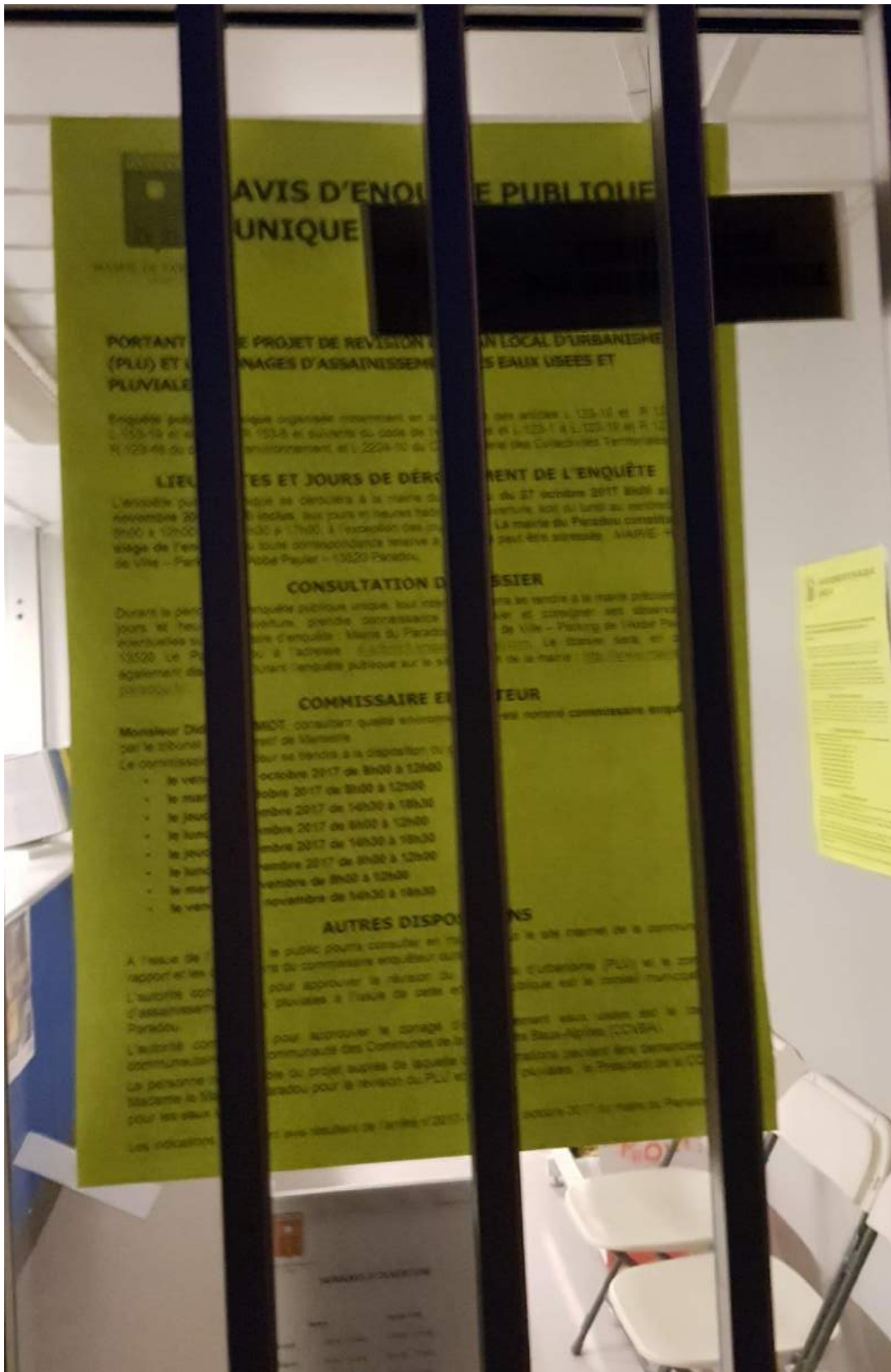
2. Information du public

L'information du public a été réalisée :

- Lors de trois ateliers de travail réalisés le :
16 octobre 2015
13 et 14 novembre 2015
11 et 12 décembre 2015
- Par présentation du PADD le 29 janvier 2016
- Par une réunion publique réalisée le 31 03 2017.

Les comptes rendus et supports de ces différents événements sont présents en annexe du rapport.

Conformément à la réglementation, la municipalité a publié dans deux quotidiens régionaux. L'affichage en Mairie a été constaté en date du 10 octobre 2017.



Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la Mairie du Paradou. Des

plans, en qualité supérieure, ont été ajoutés dans le but de satisfaire une requête reçue par email sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique.

3. Consultation des documents d'enquête

Les documents sont consultables sur le site internet de la mairie du Paradou, onglet vivre : <https://www.mairie-du-paradou.fr/vivre/ateliers-plu.html>

La qualité des documents a été jugée insuffisante suite à une observation. La municipalité a déposé, suite à cette remarque, des documents graphiques en qualité supérieure pour s'assurer d'une consultation dans les meilleures conditions.

4. Permanences du commissaire enquêteur

Les consultations ont été réalisées lors des permanences en Mairie du Paradou les,
27/10/17 de 8h00 à 12h00
31/10/17 de 8h00 à 12h00
02/11/17 de 14h30 à 18h30
06/11/17 de 8h00 à 12h00
09/11/17 de 14h30 à 18h30
13/11/17 de 8h00 à 12h00
31/11/17 de 8h00 à 12h00
24/11/17 de 14h30 à 18h30

Ces dates et horaires ont été choisis en collaboration avec les services de la Municipalité dans le but de permettre à toutes les personnes le souhaitant d'être reçues en prenant en compte les horaires de travail habituels des Paradounais et Paradounaises ainsi que le nombre de requêtes prévisionnelles.

L'adresse mail dédiée à l'enquête publique, d.schmidt.enquete@gmail.com, a permis aux personnes ne pouvant pas se rendre sur le site de permanence de déposer leurs observations.

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Visite des lieux

La visite des lieux a fait suite à la première réunion du 2 octobre 2017 accompagnée par Mme DUMAS, élue à l'urbanisme. Elle m'a permis de comprendre la structuration du village (entre lotissement, centre-ville urbanisé, zones naturelles et agricoles) ainsi que les constructions typiques de la région et du village.

2. Climat général

Les Paradounais et Paradounaises sont en demande de renseignements précis concernant des parcelles en zone urbanisée, en frange d'urbanisation ou encore en zone agricole et naturelle.

Le climat général est bon malgré certaines incompréhensions des habitants quant à la stratégie globale ainsi que des points d'urbanisme particuliers tels que les OAP, orientations d'aménagement et de programmation, nommées Le MEINDRAY et Le MAS.

3. Public accueilli

Le public accueilli est divers. Il est composé d'habitants à l'année du Paradou ainsi que des propriétaires fonciers et immobiliers de résidences secondaires.

Certains habitants se sont regroupés en association ou sont accompagnés d'avocats, d'architectes ou de promoteurs.

4. Observations recueillies

Au cours des huit permanences d'une demi-journée réalisées, 27 observations ont été enregistrées.

7 nouvelles observations ont été reçues par voie dématérialisée dont plusieurs observations déjà enregistrées lors des permanences.

Le détail de ces remarques est présent dans le PV de synthèse en annexe suivi des réponses de la municipalité.

5. Clôture de l'enquête

La dernière permanence a eu lieu le vendredi 24 novembre 2017. Aucun mail ou courrier n'a été reçu entre le 24 novembre 2017 18h30 et le dimanche 26 novembre 2017 minuit date de clôture de l'enquête.

Les registres ont été paraphés et clôturés par le commissaire enquêteur.

Le PV de synthèse a été remis aux maîtres d'ouvrage, Mairie du Paradou et Communauté de communes le 30 novembre 2017.

Ci-dessous les lettres d'accompagnement de remise en main propre :

Lettre d'accompagnement de procès-verbal de synthèse d'enquête publique

À ARLES, le 30/11/2017

Arrêté municipal N° 2017-163

PIECES JOINTES : PV de synthèse de l'enquête Portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune de PARADOU.

Madame la représentante de la mairie de PARADOU,

L'enquête publique unique relative :
D'une part au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
D'autre part aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune de PARADOU

S'est terminée le 26 novembre 2017 avec une forte présence du public tout au long de l'enquête, mais sans incident notable.

Au cours de cette enquête 28 observations lors des permanences et 7 par voies dématérialisées.

Devant le très grand nombre d'interventions recueillies, il a paru opportun d'opérer un dépouillement par thèmes afin de résumer et synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes et observations.

Veillez agréer, madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le maître d'ouvrage

Mme DANICHERT

Représentant le maître d'ouvrage

Signature



Pour la commission d'enquête

M. SCHMIDT

Commissaire enquêteur

Signature



Remis et commenté à la mairie de PARADOU le 30/11/2017

Lettre d'accompagnement de procès-verbal de synthèse d'enquête publique

À ARLES, le 30/11/2017

Arrêté municipal N° 2017-163

PIECES JOINTES : PV de synthèse de l'enquête Portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune de PARADOU.

Madame, Monsieur le représentant de la Communauté de Communes Vallée des Baux - Alpilles,

L'enquête publique unique relative :
D'une part au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
D'autre part aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune de PARADOU

S'est terminée le 26 novembre 2017 avec une forte présence du public tout au long de l'enquête, mais sans incident notable.

Au cours de cette enquête 28 observations lors des permanences et 7 par voies dématérialisée.

Seule l'observation 24 porte sur l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement des eaux usées.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de l'observation.

Veuillez agréer, madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le maître d'ouvrage

Représentant le maître d'ouvrage

Signature



Remis et commenté à

*M. SAUTEL, pour le
Président
Vice Président*

Pour la commission d'enquête

M. SCHMIDT

Commissaire enquêteur

Signature

le 30/11/2017

V. ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. Avis des personnes publiques associées

De nombreuses personnes publiques associées ont été consultées dans le cadre de cette enquête publique.

- SDIS 13 3 Avis, 3 observations
- Région Paca
- Préfecture de la Région PACA
- Parc naturel régional des Alpilles par le Syndicat mixte de gestion naturel régional des Alpilles Avis favorable avec une réserve
- Commune de Maussane les Alpilles Avis favorable
- Ligues de Défense des Alpilles approuve l'ensemble des objectifs tout en estimant que – compte tenu de leur importance – ils gagneraient en efficacité à être hiérarchisés
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité, pas de remarque.
- GRT gaz n'a pas eu le temps d'émettre un avis, rappel des règles et obligations à respecter.
- Mme la vice-présidente, Marie-Pierre CALLET, du conseil départemental des Bouches du Rhône, Avis favorable
- DDTM, Service Territorial d'Arles Avis favorable avec une réserve
- Centre régional de la propriété Forestière PACA
- Chambre de Métiers et de l'Artisanats, Région PACA, Avis favorable avec réserves
- Chambre d'agriculture des Bouches du Rhône, Avis favorable
- Communauté de communes de la vallée des Baux Alpilles, Avis favorable avec une réserve.
- L'agence régionale de Santé, ARS Avis favorable sous réserve
- DDTM Service Agriculture et forêt Avis favorable avec une réserve
- Autorité environnementale : Le zonage pluvial n'est pas soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Toutes les remarques et réserves exprimées ont été étudiées. (Voir Mémoire de réponse PPA V4 en annexe). Aucune PPA n'a émis d'avis défavorable.

2. Analyse des observations des personnes publiques associées

A travers le document « mémoire de réponse PPA V4 » en annexe, les maitres d'ouvrage s'engagent à prendre en compte les réserves, observations et remarques des PPA. Ce document a été réalisé en collaboration avec le bureau d'étude technique, accompagnant la municipalité dans la révision du PLU, ainsi que les PPA suscités.

La municipalité a su prendre en compte les remarques, observations et réserves émises par les PPA. Les actions devront être menées à terme en cohérence avec le document de planification en annexe.

3. Réponse aux observations du public et aux observations du commissaire enquêteur

Le document « Réponse au procès-verbal de synthèse d'enquête publique » réalisé par la municipalité ainsi que la lettre de la communauté de communes de la vallée des Baux Alpilles répondent à toutes les remarques et observations de manière exhaustive. Ces documents sont présents en annexe de ce rapport.

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

Au cours des huit permanences d'une demi-journée réalisées, 27 observations ont été enregistrées.

7 nouvelles observations ont été reçues par voie dématérialisée dont plusieurs observations déjà enregistrées lors des permanences.

Enquête publique : Projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune du Paradou

Une observation a été formalisée sur le registre.

La réponse du maître d'ouvrage, la communauté de communes de la Vallée des Baux Alpilles est pertinente.

Pour synthèse, ci-dessous les réponses par thèmes :

Réponses aux observations thématiques de l'enquête publique

Il semble utile de rappeler en introduction le caractère singulier de la révision du Plan Local d'Urbanisme du Paradou.

L'objectif de ce PLU, porté par la municipalité depuis son élection, partagé par les participants des ateliers citoyens et retranscrits dans le PADD, est entièrement tourné vers l'intérêt général et vers une tentative de réparation des erreurs extrêmement néfastes du passé en termes de planification de l'urbanisme, induites par le Plan Local d'Urbanisme de 2006 et sa mise en œuvre.

Cet objectif ne peut que se traduire que par des dispositions assez radicales et systématiques sans pour autant pouvoir corriger les « coups partis ».

La volonté de revenir sur des aspects beaucoup moins permissifs ne tient pas de la rigueur du PLU arrêté mais plutôt des largesses abusives autorisées précédemment.

Ce n'est donc pas le PLU en projet qui est contraignant mais le PLU précédent qui n'aurait jamais dû offrir de telles possibilités, de tels droits à construire.

Principe de maîtrise de la production de logements dans des limites proches du centre du village

Une des premières mesures consiste **à rester au plus près des secteurs le plus densément urbanisés qui comportent déjà des potentiels de construction permettant de répondre aux besoins de production de logements de la commune indiqué dans le PADD.**

Il en va des finances de la commune, comme du fonctionnement des équipements ou du calibrage des voiries. Il en va bien sûr de la qualité de vie des habitants, qui risquent de quitter la commune si l'environnement pour lequel ils se sont installés ici se dégrade davantage et si les équipements ne suivent pas.

Aussi, non seulement il est important d'être au plus près du tissu urbain mais en plus, il serait inopportun de venir combler les « vides urbains », vides qui sont caractéristiques du village du Paradou, et nécessaires, et qu'on ne peut pas forcément qualifier de « dents creuses ».

En effet, une des singularités de Paradou vient de la forme du village déjà disloqué avant le PLU, et dont le caractère multipolaire s'est encore accentué avec le PLU.

De fait, la notion de dent creuse et de densification n'a pas le même sens qu'ailleurs.

Il est évident que la réparation d'un urbanisme excessif ne peut passer que par des mesures de « rognage » au plus près du tissu bâti dense actuellement.

Il est évident également qu'il faut modifier l'image de la commune par des quartiers en entrée de village qui soient plus qualitatifs que les actuelles zones de pavillons, dont l'organisation et les formes sont déconnectées de l'identité bâtie des Alpilles.

C'est dans ce but que la commune, à travers sa révision de PLU, a souhaité marquer des limites à l'urbanisation pour les 10 prochaines années, afin de s'attacher à améliorer la qualité urbaine sur des espaces où des investissements restent encore à faire (réseaux, voiries, modes doux, équipements publics, ...) avant, d'aller plus loin. Cependant, le document d'urbanisme étant de fait évolutif, il est envisageable que les espaces partiellement bâtis, situés à l'extérieur des espaces densifiables dans ce PLU, puissent l'être quand les objectifs de cette révision auront été atteints.

Ces principes permettent d'expliquer :

- Des évolutions mesurées, sous forme d'extension, dans les espaces avec une plus faible densité de bâti. Ces espaces (en zone NH et/ou UD), excentrés du cœur du village sont souvent soumis aux risques, parfois concernés par une appellation d'origine protégée.
Une erreur de zonage a été mise en évidence par l'enquête publique entre la zone UB et UC au sud de l'avenue de la vallée de Baux. Ce secteur sera remis en zone UC.
- Le positionnement des limites qui tient compte des caractéristiques bâties des différents espaces : densité, qualité paysagère, risques, éloignement du cœur de village, et ont été mises en lien avec les capacités résiduelles de ces espaces. Si ces derniers s'ouvraient à l'urbanisation, l'objectif de maîtriser la croissance démographique serait encore plus difficile à tenir.
- Des espaces de respiration nécessaires, en particulier dans le tissu urbain avec les zones Np et UV. Secteurs qui ont des caractéristiques naturelles à maintenir pour éviter d'artificialiser l'ensemble des espaces déjà fortement urbanisés.

Protection du patrimoine végétal et des mas d'intérêt local

La commune du Paradou apporte une attention particulière à la protection de son patrimoine bâti et végétal.

L'identification de haies a été réalisée au titre du L151-19 et L151-23 du CU pour la protection des paysages et des continuités écologiques. De plus l'article 13 de chaque zone stipule : « Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver des plantations existantes. »

La commune a instauré un périmètre de 50m de protection autour des mas identifiés au titre du L151-19 du CU sur les planches graphiques. Les dispositions de protection seront explicitées dans le document soumis à approbation. En effet, ce périmètre n'engendre pas d'inconstructibilité mais encadre la constructibilité pour ne pas détériorer l'environnement direct du mas. Ainsi, le règlement sera complété afin d'autoriser les annexes et extensions des mas dans des volumes et surfaces réglementés.

Le règlement de la zone UV sera corrigé suite à une observation sur la vocation de la zone qui est espaces verts et jardins (sous-entendu « publics ou privés »).

Des procédures de justice en cours

Plusieurs autorisations du droit des sols, instruites sous le régime du PLU de 2006 sont en attente de décisions de justice. La commune a fait le choix de poursuivre sa procédure de révision de PLU en prenant une position volontariste sur les différents secteurs évoqués, en cohérence avec le parti défendu dans le cadre des procédures contentieuses.

Si les décisions de justice sont rendues entre l'arrêt et l'approbation, le PLU sera modifié avant approbation. Si elles sont rendues après l'approbation, le document de PLU évoluera pour intégrer les éventuelles modifications induites.

Des erreurs de forme

Les erreurs de forme seront corrigées avant l'approbation du PLU.

Sur la cohérence entre le PADD, le SCOT et le PLU

Le SCoT du Pays d'Arles a été arrêté le 24 février 2017. L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre 2017 jusqu'au 9 octobre 2017.

L'avis du SCoT du Pays d'Arles, sur le PLU arrêté du PARADOU est favorable (délibération n°2017.039 du conseil syndical du 02 octobre 2017), sur la base du SCoT arrêté.

De plus, le rapport entre un SCoT et un PLU est un rapport de compatibilité et non de conformité. Il s'agit donc de prendre en compte l'orientation générale donnée au SCOT par ses auteurs, et de s'assurer qu'un projet ne le compromettra pas.

Observations du commissaire enquêteur

- Quelles sont les justifications de la zone UD située à l'est du centre-ville et comprise entre des OAP, une zone UC et UB ?

Cette zone est une erreur de zonage qui sera corrigée (il fallait lire zone UC).

- Le risque de dépassement des objectifs du PADD, 110 logements sur 10 ans, lié aux procédures juridiques en cours et à la mise en œuvre des OAP a-t-il été pris en compte ?

L'objectif de 110 logements du PADD est en cohérence avec les OAP mais ne tient pas compte des procédures en cours.

- Le PADD exprime une volonté de protéger les terres agricoles. Quels outils seront mis en œuvre pour que ces parcelles soient cultivées ?

Le PLU n'a pas pour vocation d'animer les zones agricoles. Cependant, la commune, assistée de la Chambre d'agriculture et de la SAFER, souhaite développer l'animation de ces secteurs (création d'une commission agriculture, ZAP...)

- Quelles sont les justifications des zones agricoles situées à l'est du village, à la frontière de Paradou et Maussane, dents creuses d'une zone UC ?

Ce secteur n'est pas considéré comme une dent creuse mais plutôt une zone de respiration entre les deux villages. La commune a souhaité harmoniser son zonage avec la commune voisine de Maussane de part et d'autre du chemin du Touret.

Les réponses apportées à l'analyse par thème présentes dans ce document sont pertinentes et cohérentes avec le projet de révision de PLU.

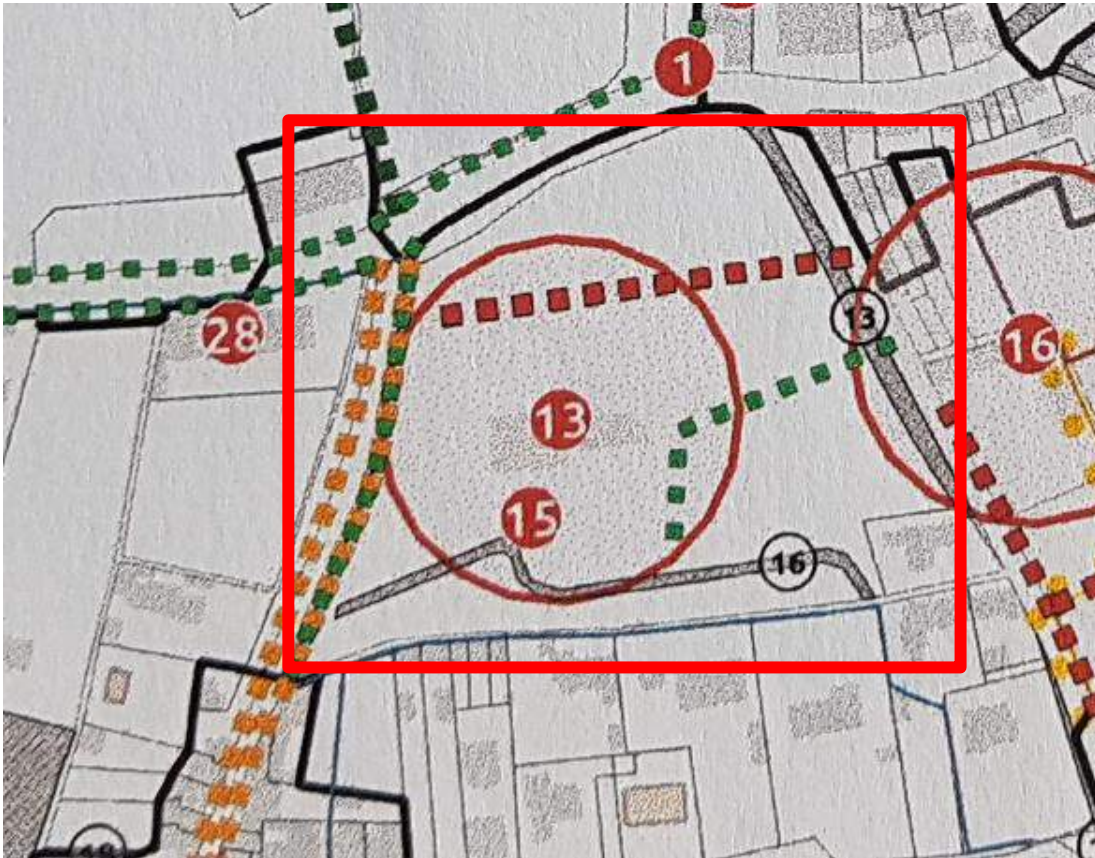
De plus, ces réponses sont appuyées par des annexes à ce document :

- a- Avis du syndicat mixte du Pays d'Arles, en charge du SCOT sur le territoire. Le syndicat mixte du Pays d'Arles émet un avis favorable sur le projet de PLU. Cet avis permet de répondre aux remarques sur la cohérence entre le projet de PLU et le SCOT du territoire.
- b- Délibération du conseil d'administration de l'établissement Foncier du 27 Juin 2017 et la convention à caractère multisites N°1 entre l'EPF et la commune du Paradou mentionnant clairement l'OAP du Meindray. Cette convention permettra à la commune de mener, dans les meilleures conditions, ce projet.



Extrait des pièces graphiques du dossier d'enquête publique

c- Note d'opportunité du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Bouches du Rhône, CAUE 13, datée de Juin 2017 portant sur le Mas Piquet. Ce document permet de s'assurer du professionnalisme, de la technicité et de la cohérence de traitement de cette zone.



Extrait des pièces graphiques du dossier d'enquête publique

d- Argumentaire du Parc Naturel Régional des Alpilles daté du 04 décembre 2017.

Ce document permet de clarifier la présence des différents zones naturelles et le traitement de parcelles particulières.

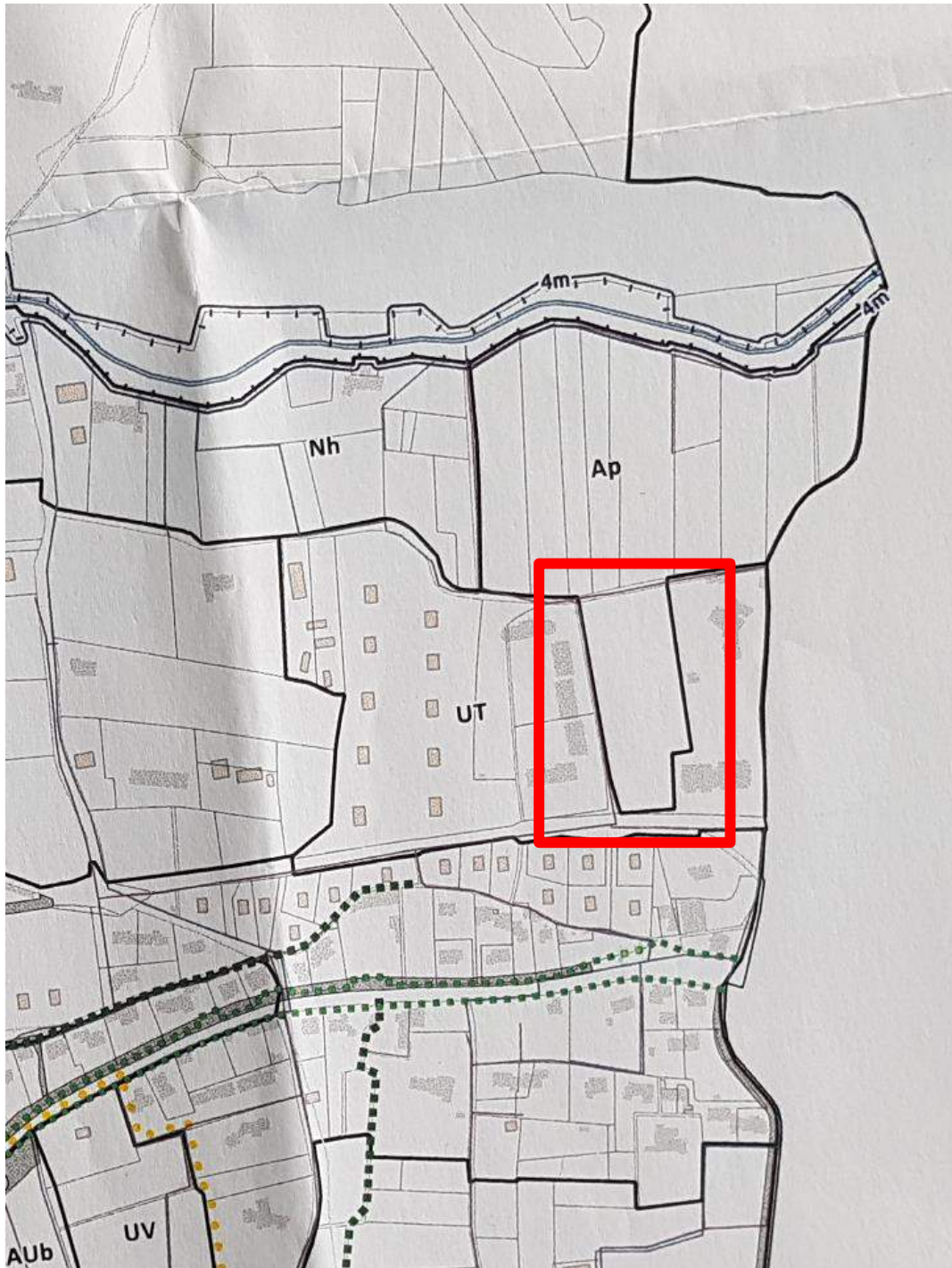
Parcelle Sud de la voie aurélienne, assimilable à une zone humide et potentiel habitat d'une d'espèce protégée. De plus, comme indiqué dans cette note cette parcelle partiellement enclavée a un rôle important en termes de gestion des eaux de ruissellement et de cohérence globale de l'aménagement du village.



Extrait des pièces graphiques du dossier d'enquête publique

e_ Parcelle dite de Bourgerac :

Cette parcelle à un rôle de corridor écologique entre massif et plaine d'un point de vue trame verte et bleu.

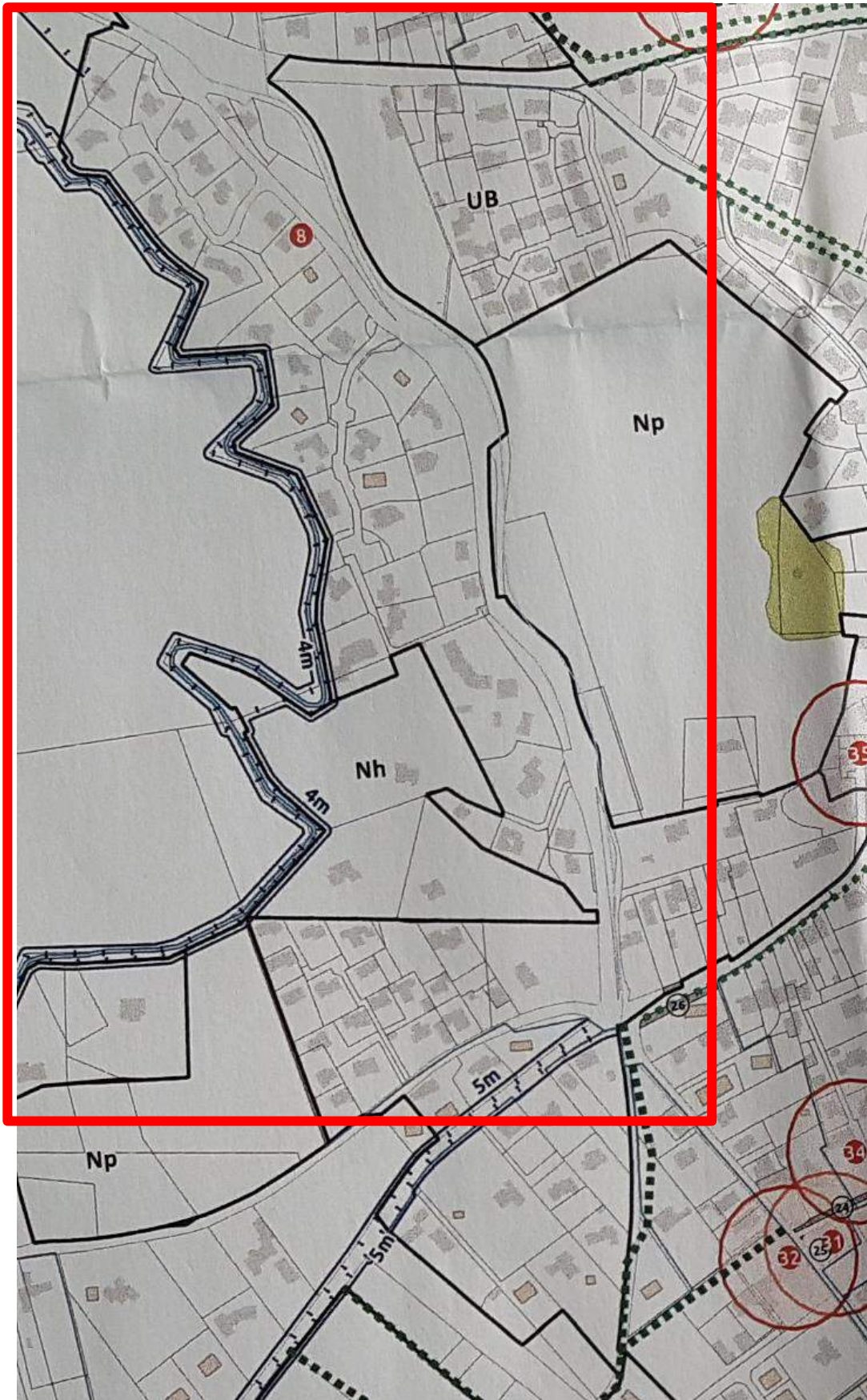


Extrait des pièces graphiques du dossier d'enquête publique

f- Zone NH et UD à l'Ouest du village

La présence d'un risque feu de forêt ainsi qu'un secteur à enjeux au regard de la directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles valide la cohérence et la pertinence d'une zone Nh ainsi que la zone UD.





Extrait des pièces graphiques du dossier d'enquête publique

Référencement des réponses aux observations suite au PV de synthèse.

Numéro de l'observation (d'après la réponse au PV de synthèse)	Chapitre précédent correspondant
1	f
2	d
3	f
4	f
5	Hors enquête publique
6	f
7	e
8	Hors enquête publique
9	f
10	Hors enquête publique
11	Réponse cohérente. La parcelle n'est pas desservie par les réseaux.
12	f
13	La réponse est claire et cohérente. La définition de la zone des 50m de protection devra être claire et compréhensible pour les propriétaires ayant un unique but, la protection du patrimoine bâti remarquable.
14	Hors enquête publique
15	La réponse est cohérente et est dans l'intérêt du village.
16	Hors enquête publique
17	f
18	f
19	f a
20	f
21	La réponse est claire et cohérente. La définition de la zone des 50m de protection devra être claire et compréhensible pour les propriétaires ayant un unique but, la protection du patrimoine bâti remarquable.
22	e
23	f
24	f
25 Assainissement	Cf lettre de réponse de communauté de communes en annexe
26	c
27	Hors enquête publique
28	b
29	f
30	f

Les réponses apportées par la municipalité et la communauté de communes sont jugées pertinentes par le commissaire enquêteur.

4. Annexes :

1° Procès-Verbal de synthèse d'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la commune du Paradou (116 pages)

2° Réponse au procès-verbal de synthèse d'enquête publique de la mairie du Paradou (60 pages)

3° Lettre de réponse au procès-verbal de synthèse d'enquête publique de la communauté de communes de la Vallée des Baux Alpilles (2 pages)

4° Mémoire en réponse PPA V4 (31 pages)

5° Compte rendu de l'atelier du 16 octobre 2015 (10 pages)

6° Compte rendu de l'atelier du 13 et 14 novembre 2015 (6 pages)

7° Compte rendu de l'atelier du 11 et 12 décembre 2015 (3 pages)

8° Présentation du PADD le 29 janvier 2016 (43 pages)

9° Compte rendu de la réunion publique réalisée le 31 03 2017. (44 pages)

10° Arrêté municipal N°2017-163

