



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU GRES

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
SECTEUR COURS DU LOUP
DU 10 NOVEMBRE AU 10 DECEMBRE 2021 INCLUS

DECISION N° E 2100089/13 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE
EN DATE DU 17 AOÛT 2021

ARRÊTE MUNICIPAL N° 2021-93 EN DATE DU 25 OCTOBRE 2021

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Marie BLANCHET Géomètre Expert DPLG E.R.

RAPPORT ET CONCLUSIONS

SOMMAIRE

A- GENERALITES

- A-1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- A-2 FONDEMENTS JURIDIQUES
- A-3 TERRITOIRE CONCERNE
- A-4 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE

B- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- B-1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE
- B-2 PUBLICITE
- B-3 AFFICHAGE EN MAIRIE
- B-4 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SUR INTERNET
- B-5 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER EN MAIRIE
- B-6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- B-7 DEPLACEMENTS SUR LE SÎTE
- B-8 REUNIONS D'INFORMATION
- B-9 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DES COURRIERS ET DES MAILS
- B-10 ANALYSE DES OBSERVATIONS
- B-11 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

C- BORDEREAU DES PIECES ANNEXEES

- C-1 DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE
- C-2 ARRÊTE DU MAIRE DE SAINT ETIENNE DU GRES
- C-3 CERTIFICAT D'AFFICHAGE
- C-4 AVIS D'ENQUÊTE
- C-5 PARUTIONS DANS LA PRESSE
- C-6 PRECISIONS DEMANDEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A LA COMMUNE
- C-7 COURRIER EN REPOSE DE LA COMMUNE

D- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- D-1 CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
- D-2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- D-3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A – GENERALITES

A1 OBJET DE L'ENQUÊTE :

Une enquête publique a été organisée par la commune de SAINT ETIENNE DU GRES afin de faire connaître la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU secteur Cours du loup .

Le but de cette enquête étant d'informer le public et de recueillir les observations éventuelles qui seront émises dans le cadre de cette procédure.

Il est utile de rappeler que cette enquête a été précédée par plusieurs réunions d'information.

A2 FONDEMENT JURIDIQUE :

Ce projet est soumis à enquête publique en application :

Du Code de l'Urbanisme articles L 153-54

L 153-13

L 153-55

L 153-57

L 153-58

L 153-59

L 300-6

Du Code de l'Environnement articles L 123- et suivants

A3 TERRITOIRE CONCERNE :

Ce projet concerne le lieu-dit Cours du Loup sur la commune de ST ETIENNE DU GRES Parcelles cadastrales N° 18 et 2136 section AO lieu dit Pomeyrol

A4 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE :

Pièce A : NOTE INTRODUCTIVE 5 pages

Pièce B : PIECES ADMINISTRATIVES 9 pages

Pièce C : PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
456 pages

Pièce D : MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE 18 pages

Pièce E : PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PPA et AUTRES
AVIS EMIS PAR LES AUTORITES SPECIFIQUES et NOTE DE REPONSE 69 pages

Pièce F : ETUDES et INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 20 pages

Pièce G : REGISTRE D'ENQUÊTE

B- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

B1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

Compte tenu de la nature de l'enquête celle-ci s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire N° ADM-2021 /049 en date du 25 octobre 2021.

Une salle de réception spécialement réservée pour recevoir le public les jours de permanence du commissaire enquêteur était aménagée au rez de chaussée de la mairie et pendant toute la durée de l'enquête un poste d'accueil avec un ordinateur était à disposition du public dans le hall d'entrée de la mairie .

B2 PUBLICITE DE L'ENQUÊTE DANS LES JOURNAUX :

Une insertion dans la presse locale habilitée à publier les annonces légales a eu lieu :

- Le 26 octobre 2021 dans LA PROVENCE édition des Bouches du Rhône
- Le 26 octobre 2021 dans LA MARSEILLAISE édition numérique
- Le 12 novembre 2021 dans LA PROVENCE édition des Bouches du Rhône
- Le 12 novembre 2021 dans la MARSEILLAISE édition numérique
- Le 19 novembre 2021 un article spécifique dans LA PROVENCE rubrique Pays d'Arles

B3 AFFICHAGE :

Pendant toute la durée de l'enquête l'avis a été affiché en Mairie ainsi que sur les panneaux habituels réservés à l'affichage municipal .

De plus un affichage spécifique a été mis en place sur le site du cours du loup pendant la durée de l'enquête . Comme on peut le voir sur les photos jointes.

Tout ceci étant attesté par le certificat d'affichage de Monsieur le Maire .

B4 MISE A DISPOSITION SUR INTERNET :

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était consultable sur le site de la mairie <https://www.saintetienne dugres.com/plu-2>

de plus un poste informatique était mis à la disposition du public en mairie avec possibilité d'émettre des contributions électroniques à l'adresse suivante :

urbanisme@saintetiennedugres.com

B5 MISE A DISPOSITION EN MAIRIE :

Le public qui s'est rendu en mairie a pu consulter très facilement le dossier et ce grâce à l'accueil du personnel .

B6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

|

Conformément à l'avis d'enquête publique le commissaire enquêteur a siégé en Mairie

Selon le calendrier suivant :

Mercredi 10 novembre 2021 de 09h 00 à 12h00
 Mercredi 17 novembre 2021 de 13h 30 à 17h00
 Mardi 23 novembre 2021 de 09h 00 à 12h00
 Vendredi 03 décembre 2021 de 13h 30 à 17h00
 Mardi 07 décembre 2021 de 17h00 à 19h30
 Vendredi 10 décembre 2021 de 13h30 à 17h00

B7 DEPLACEMENT SUR LE SITE :

Afin de mieux appréhender la nature des lieux ainsi que son environnement immédiat le commissaire enquêteur s'est rendu plusieurs fois sur place et cela à différentes heures de la journée pour pouvoir juger des problèmes de circulation et de stationnement existants actuellement .

B8 REUNIONS D'INFORMATIONS :

Plusieurs échanges ont eu lieu en mairie afin de mettre au point les modalités de l'enquête avec le service urbanisme .

B9 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS DES COURRIERS ET DES MAILS :

De manière à concrétiser les remarques qui ont été apportées au cours de l'enquête et de donner un sens à la démarche des personnes qui se sont exprimées nous avons attribué une numérotation spécifique pour chacune des interventions .
 Ce qui permet une première approche qui sera suivie d'une analyse spécifique dans le paragraphe suivant .

Le registre d'enquête :

- 1 Mr SALLA et Mme conjointement avec Mme WANKO
 Accroissement de la circulation
 Problèmes hydrauliques
 Revenir au projet de 100 logements
- 2 Mr HERTEL
 Procédure de révision du PLU
- 3 Mme GIL
 Nombre de logements prévus
 Desserte automobile et piétonne
- 4 Mr LEBRE
 Revoir le croisement pour l'accès avec le RD 32
- 5 Association ST REMY DE PROVENCE PATRIMOINE ET PERSPECTIVES
 Annonce un courrier (voir en 13)
- 6 Mr PELISSIER

- Dépose un courrier et deux photos (voir en M2)
- 7 Famille PLANE
Annonce un mail (voir en M 7)
- 8 Mme LESSIRARD
Pose plusieurs questions d'ordre général concernant l'incidence de l'opération prévue sur le fonctionnement des équipements de la commune .
- 8b Mr GALPIN
Mme RONDET
Mr DEL REY
S'associent pour réclamer un aménagement qui mette à l'abri de l'afflux des Véhicules le lotissement le cours du loup où ils habitent actuellement .
- 9 Mr TUTINO
Est intéressé par le projet mais s'inquiète quand au prix de la mise en vente .
- 10 Mr et Mme MORIN
Evoquent les nuisances que le projet risque d'entraîner et demandent un Retour au projet de 60 à 100 logements .
- 11 Mme LAUER
Habitante du lotissement du cours du loup demande un aménagement spécifique pour limiter la circulation à l'intérieur de ce quartier qui est déjà fortement impacté par la proximité de la déchèterie .
- 12 Mr DURAND
Habitant lui aussi dans le lotissement du cours du loup se joint à la demande De Mme LAUER .
- 13 Mr MATHON (association ST REMY DE PROVENCE PATRIMOINES ET PERSPECTIVES)
Pour plusieurs raisons générales souhaite l'abandon pur et simple de cette Modification du PLU .
- 14 Mr DELLERBA
Très préoccupé par le projet de 170 logements émet de nombreuses réserves .
Concernant la circulation induite , le stationnement ,l'incidence sur la vie du village .
Ainsi que le bien fondé de cette opération .
- 15 Mr QUINTIN
Pour des problèmes de voisinage immédiat remet en cause le plan de masse de l'opération .
En ce qui concerne la circulation il trouve les études faites à ce jour pléthoriques .
- 16 Mr ROCH Julien
S'inquiète des problèmes de circulation mais surtout en appelle au maire pour que le village ne perde pas son âme .

-17 Mr REYNES

Projet inacceptable .

-18 Mr ROCH Francis

S'oppose au prolongement du bd de la Fraternité .

Les mails reçus :

-M1 Mr et Mme GOUY

Mettent en cause le projet qui supprimerait ainsi un champ naturel d'épandage et ce en référence au phénomène de 2003 .

-M2 Mr PELISSIER

Revient photos à l'appui sur les inondations de 2003 et prédit une catastrophe en cas de réalisation de ce projet .

En appelle aussi à la responsabilité de Mr le Maire ainsi qu'à un avis Du PNRA .

-M3 Mr GUILLOUD

Remet en cause la totalité du projet et propose un nouveau plan de Masse qui assurerait selon lui une meilleure insertion dans le site.

-M4 Mme ADELL et Mr CAMPREDON

Font part de leur inquiétude sur plusieurs aspects du projet

Circulation automobile accentuée

Mode de circulation réglementée

Coût pour la commune de l'agrandissement des équipements publics

Retour au PLU actuel jugé plus raisonnable pour le village .

-M5 Mr et Mme LEYRE

Demandent quel serait le degré de responsabilité de ceux qui en viendraient à supprimer un équilibre naturel sachant que l'ont doit s'attendre à de nouvelles crues .

-M6 Mr BLANC Olivier

Signale pour ce qui le concerne une profonde incohérence avec les objectifs de la charte du PNRA pour la préservation des terres Agricoles .

-M7 Famille PLANE

Rappel des contraintes hydrauliques qui sont la résultante de la position en pied de colline du terrain .

Demande que l'accès au terrain agricole par le chemin du trou du soit dimensionné pour une activité agricole actuelle .

Souhaite revenir sur la genèse de la classification en zone N de leur propriété restante .

-M8 Un habitant du PNRA (anonyme)

Il faut avoir le courage de renoncer à ce projet dans cette zone

M9 Ligue de défense des alpilles

Un mail particulièrement abondant qui mérite une attention particulière et qui comporte 12 questions et non 13 comme annoncées pour lesquelles une analyse particulière sera faite bien que certaines abordent des thèmes évoqués par les autres intervenants.

B10 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Nous avons fait le choix de grouper les observations par thème afin d'éviter des répétitions qui n'apportent aucune plus value au débat . Il ressort de notre analyse les thèmes suivants et pour lesquels nous avons regroupé les observations représentées par le N° attribué dans le chapitre précédent .

VEHICULES : comment le nouveau flux induit par le projet sera traité ?

Le stationnement prévu est-il suffisant ?

Le raccordement à la voirie existante est-il judicieux ?

1-4-8-8b-11-12-14-15-16-17-18-M2-M8-M9

HYDRAULIQUE : les problèmes d'inondabilité ont -ils été suffisamment appréhendés ?

Le choix du système de pluvial est-il compatible avec la nature du terrain ?

Une amélioration pour les lotissements voisins est-elle envisagée ?

1-6-8-M1-M2-M5-M6-M8-M9

VIE DU VILLAGE : l'incidence sur les équipements existants est -elle prise

En compte ?

L'apport supplémentaire d'une nouvelle population ne

Risque-t-il pas de perturber le calme du village ?

8-10-14-16-17-M4-M9

PLAN DE MASSE : L'option choisie ne semble pas faire l'unanimité .

Elle suscite par contre des vocations d'architectes.

3-8-15-17-M6-M9

DROIT DE L'URBANISME :

La modification du PLU est-elle légale ?

Le projet est-il compatible avec la charte du PNRA ?

Quel devenir pour la zone N située au sud du projet ?

13-M2-M6-M8-M9-

CHOIX POLITIQUE :

Quelles sont les motivations de la commune ?

1-M9

VALEUR VENALE :

La réalisation de ce projet aura -t-il des répercussions sur la

Valeur vénale des biens en voisinage immédiat ?

14

PRIX DE VENTE :

Les prix de vente des logements annoncés lors de la réunion

Semblent élevés pour une opération qui souhaite réaliser

Une mixité sociale comme annoncée lors de la présentation.

9

QUESTIONS POSEES PAR LA LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES :

1 – N'est-ce pas au projet de respecter le PLU validé et de s'y adapter ?

2- Le lieu s'adapte-t-il au risque très important d'inondation dans cette Zone ?

3- Les pilotis n'abriteront pas les véhicules . Le coût des secours en cas d'inondation est-il évalué ?

4-Aucune information sur ce sujet vital d'eau potable .

5-Pourquoi dans un projet d'éco-quartier vouloir se soustraire à la réglementation le plus favorable à l'environnement ?

- 6- Les documents accréditent-ils l'idée d'éco-quartier ?
- 7-Faut-il modifier un PLU en fonction des exigences financières du Propriétaire foncier ou le PLU doit-il relever d'un intérêt collectif ?
- 8-Circulation des véhicules .Quels transports notamment collectifs ont été pensés dans le cadre du plan climat ?
- 9- Un gestionnaire sera donc le partenaire du promoteur
Ces logements seront-ils réservés aux personnes âgées éligibles à l'ASH aide sociale à l'hébergement ?
Quel est l'intérêt général de la modification du PLU ?
- 10-Ce type d'architecture ne crée-t-il pas un précédent pour
Développer l'urbanisation des autres zones inondables
nombreuses du PNRA ?
Existe-t-il d'autres solutions pour rentabiliser une OAP ?
- 11-Combien parmi les soixante Grésouillais qui se sont manifestés
Pour l'acquisition d'un logement ont un emploi à ST ETIENNE DU GRES ou dans les villages environnants ?
De quel outil dispose la commune pour contrôler la destination
Des 100 autres logements ?
Quel sera l'impact environnemental des systèmes de chauffage /
Climatisation de ces 160 logements conforme à une
Règlementation thermique déshuète ?
- 12-Comment la commune pourra-t-elle alors contrer l'intérêt
légitime du propriétaire de vendre son bien au plus offrant ?

Une synthèse de toutes ces questions provenant tant des personnes qui se sont déplacées que des mails envoyés me permet de dire que beaucoup de réponses se trouvent dans le dossier mis à l'enquête pour partie quand à celles que je n'ai pas trouvées suffisamment précises j'ai fait part de ma demande pour obtenir L'ETUDE DE PERMEABILITE que j'ai mis en pièce jointe . De plus j'ai adressé à la commune un courrier afin d'obtenir les éléments manquants afin de parfaire mon avis .

Enfin de nombreuses questions avaient été l'objet de réponses lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA ainsi que d'une note de réponse jointe au procès-verbal tel que la pièce E du dossier mis à l'enquête le montre .

Comme toujours des questions sortent du cadre de l'enquête certaines relèvent carrément de la volonté politique du conseil municipal élu au suffrage universel.

Dans un souci de précision nous apporterons ci-dessous les réponses que nous pensons utiles aux questions posées .

VEHICULES : L'étude d'impact circulaire est une réponse satisfaisante

HYDRAULIQUE : Les risques concernant les eaux pluviales sont analysés de la page 233 à la Page 238 ; le choix d'un traitement premier par infiltration est conforté Par l'étude de perméabilité jointe en annexe .

De plus le courrier de la commune en réponse aux questions du commissaire Enquêteur conforte les mesures prises depuis 2003 .

VIE DU VILLAGE : Les réseaux existants d'eau potable et d'eau usée sont actuellement compatibles avec le projet . (page 170 à 184)

Pour ce qui concerne les autres équipements publics à la charge de la Commune un Projet Urbain Partenarial a été mis en œuvre avec L'aménageur PRIMOSUD afin de garantir le financement de réalisations Induites par les nouveaux habitants .

PLAN DE MASSE : Les choix sont explicités (page 209 à 213)

CHOIX POLITIQUE : La commune a eu l'occasion depuis le début de ce projet de s'exprimer

Sur ses motivations .

VALEUR VENALE : Les riverains du projet s'inquiètent sur la perte éventuelle de la valeur vénale que pourrait subir leur propriété .

Il en est de même quand au devenir de la zone N.

Ces questions sont absolument hors du cadre de l'enquête .

DROIT DE L'URBANISME : La procédure de mise en compatibilité est longuement explicitée sa position vis-à-vis de la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles est confortée par la réponse de la commune aux questions Du commissaire enquêteur appuyée par la note à l'attention de L'autorité environnementale de septembre 2021 jointe .

B11 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

On trouvera ce document dans la pièce A4 du dossier mis à l'enquête .

C – BORDEREAU DES PIECES ANNEXEES

C-1 DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

C-2 ARRETÉ DU MAIRE DE SAINT ETIENNE DU GRES

C-3 CERTIFICAT D’AFFICHAGE

C-4 AVIS D’ENQUÊTE

C-5 PARUTION DANS LA PRESSE

C-6 PRECISIONS DEMANDEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

C-7 COURRIER EN REPONSE DE LA COMMUNE

D-CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

D-1 CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

La publicité légale a été respectée comme l'atteste le certificat d'affichage de Monsieur Le Maire .

Le dossier concernant l'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de SAINT ETIENNE DU GRES du mercredi 10 novembre 2021 au vendredi 10 décembre 2021 inclus Soit pendant 31 jours consécutifs .

Le dossier très complet était difficilement lisible dans sa version papier et ce essentiellement pour les cartes .

Les réunions d'information qui avaient précédées la mise à l'enquête ont certainement participées à la faiblesse du nombre de visites .

Les motivations principales étant essentiellement exprimées par les riverains du projet .

La qualité du dossier ne peut pas être mise en doute tant tous les aspects y sont traités avec force détails ce qui permettait une réflexion pertinente encore fallait-il le lire.

A l'expiration du délais soit le vendredi 10 décembre 2021 à 17h00 le dossier a été clos et signé par le commissaire enquêteur .

En conclusion et tenant compte des éléments ci-dessus le Commissaire Enquêteur estime Que l'enquête s'est déroulée dans les conditions conformes à l'arrêté .

D-2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Après

L'examen et l'analyse du dossier d'enquête

L'avis de l'Autorité Environnementale

Les réponses au courrier du Commissaire Enquêteur par la commune

La volonté exprimée par la commune d'ajuster certains éléments afin de répondre

Aux remarques exprimées par les personnes qui sont venus témoigner .

L'analyse du registre d'enquête et des mails .

D-3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

CONSIDERANT que le dossier complet a été mis à la disposition du public en mairie
De SAINT ETIENNE DU GRES du 10 /11 /2021 au 10/12 /2021 et ce
Conformément à l'arrêté municipal du 25/10/2021

CONSIDERANT que la qualité du dossier ne doit pas être mise en cause

CONSIDERANT que le dossier comporte les éléments qui doivent permettre une
réflexion pertinente et objective sur le devenir de cette zone pour le
développement de la commune

CONSIDERANT que ce projet est le résultat de nombreuses consultations qui ont permis
de réaliser un document qui synthétise les aspirations légitimes d'une
volonté politique communale clairement assumée .

Je soussigné Jean-Marie BLANCHET Commissaire Enquêteur

EMET UN AVIS FAVORABLE

**A la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Secteur COUR DU LOUP

Fait à Fontvieille le 16 décembre 2021

