



Saint-Étienne-du-Grès

**Enquête publique unique relative à la modification
du Plan Local d'Urbanisme
et du Projet de Délimitation des Abords
des Monuments Historiques
du 12 mai au 12 juin 2023
2ème partie**

**Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur
Sur la modification du Plan Local d'Urbanisme**

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

I PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-du-Grès a été approuvé le 20 juillet 2017.

Par arrêté du 28 juillet 2022, le maire de Saint-Étienne du Grès a prescrit une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme portant sur les points suivants :

- Les changements, ajouts et précisions dans les OAP, le règlement écrit et graphique et le rapport de présentation
- Des adaptations réglementaires mineures, des évolutions des emplacements réservés.
- Le repérage et le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les zones A et N.
- L'ouverture de la zone à urbaniser stricte à vocation économique nécessaire à l'extension du marché aux fruits et légumes.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier que la plupart des objectifs ont été correctement traités, et que la rectification des erreurs ou imprécisions n'appellent de remarques particulières

Les 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)

À l'issue de l'enquête, le commissaire a établi un procès-verbal de synthèse qui a été remis au Maire, celui ayant répondu.

II. 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.

Le dossier a été étudié (chapitre 7)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont formulé des avis qui ont été analysés (chapitre 8).

Le dossier et les observations reçues ont été étudiés par le commissaire enquêteur dans la première partie (chapitres 7 et 8)

Les recommandations ci-dessous sont donc déduites des chapitres 7, 8 et 9 du rapport (1^{ère} partie) auquel on pourra se reporter.

- Rectifier les imperfections du dossier :
 - o Rectifier la pagination fautive du règlement.
 - o Faire un document séparé de la liste des emplacements réservés.
 - o Compléter la légende des plans (identification des zonages et amélioré la couleur des cartouches.
- Certains changements réglementaires sont à apporter, notamment sur les murs de clôture pleins en zone agricole, les toitures terrasses, et la nature des revêtements de sol pour les rendre perméables.
- Certaines recommandations du SDIS sont à retenir conformément aux indications du chapitre 8 du rapport
- Supprimer la possibilité de construire des bâtiments et installations liés à des équipements publics en zone inondable (page 128 du règlement pagination non rectifiée)
- Faire apparaître sur les plans la servitude de la haie protégée en limite sud de l'OAP (zone 1AUEa)

Les autres point de la modification du PLU n'appellent pas d'observations de la part du commissaire enquêteur

III AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu :

- De l'avis des Personnes Publiques Associées
- des observations du public portées sur le registre d'enquête
- 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 17 avril 2023 émet

UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Étienne-du-Grès** avec les **recommandations** portées au paragraphe précédent, qui permettront d'améliorer le dossier soumis à l'enquête publique.

Fait le 12 juillet 2023

Le commissaire enquêteur



Georges Mazuy