

---

COMMUNE DE MEYREUIL (13)

---

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)  
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT  
SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Enquêtes publiques conjointes  
du 19 Novembre au 28 Décembre 2012

Décision n° : E 12 000 169 / 13 du 25 Octobre 2012 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille.

Arrêté municipal n°123 du 29 Octobre 2012 de Monsieur le Maire de Meyreuil.

CONCLUSIONS

du Commissaire Enquêteur concernant le  
P.L.U.

## SOMMAIRE

|                          |   |
|--------------------------|---|
| A – L'ENQUÊTE .....      | 2 |
| B – LE P.L.U.....        | 3 |
| C – RECOMMANDATIONS..... | 4 |
| D – CONCLUSIONS.....     | 5 |

## A – L'ENQUÊTE

Saisi par le Maire de Meyreuil le 24 octobre 2012, le Président du Tribunal Administratif de Marseille, a désigné, par décision n° E 12 000 169 / 13 du 25 octobre 2012, Michel CAILLOL, Commissaire enquêteur, pour instruire l'Enquête Publique sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Meyreuil (13).

Cette enquête s'est déroulée selon les instructions de l'arrêté municipal du 29 octobre 2012, la prescrivant.

- 19 permanences (18 prescrites dans cet arrêté et 1 supplémentaire) ont ainsi été tenues entre le 19 novembre et le 28 décembre 2012, soit 40 jours consécutifs, en Mairie de Meyreuil.
- Au cours de ces permanences, plus de 100 contributions écrites ont été portées dans 2 registres, soit directement, soit au travers de dossiers, notes ou plans remis, soit par des courriers adressés en Mairie à l'attention du Commissaire enquêteur.
- 25 courriers adressés à la Mairie avant le début de l'enquête depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, ont également été traités par le Commissaire enquêteur.
- Durant l'enquête, plusieurs visites de terrains, seul, ou encadré par la Mairie, ont été réalisées ainsi que des réunions de travail avec les Élus et le Service de l'urbanisme.
- Durant la phase d'élaboration du rapport, des réunions en Mairie ont été nécessaires pour obtenir des informations ou réponses à mes questions.

L'essentiel des requêtes porte sur des demandes de constructibilité (non satisfaites par le projet, conformément à la loi SRU) et sur des interrogations relatives aux zones à urbaniser. Quelques-unes portent sur des réflexions générales sur les modalités de la procédure et la concertation surtout ; enfin quelques-unes relèvent de demandes de précisions ou relèvent des erreurs réelles ou supposées.

## B – LE P.L.U.

Le dossier soumis à l'enquête résulte d'un travail engagé depuis le 6 mai 2009, date de la décision du Conseil municipal.

Son élaboration a ainsi comporté :

- ◆ un diagnostic socio-économique,
- ◆ un état des lieux environnemental,
- ◆ l'explication des choix des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que des règles,
- ◆ l'appréciation de l'incidence de ces orientations au plan de l'Environnement.

Le dossier est composé :

- ◆ d'un dossier principal de 3 pièces essentielles :
  - présentation,
  - aménagement et développement durable,
  - règlement *sensu stricto*, et règlement graphique,
- ◆ d'un dossier d'annexes dont celles relatives :
  - aux réseaux, au zonage d'assainissement et au schéma directeur des eaux usées, objets d'une enquête conjointe,
  - aux réseaux, et au schéma directeur des eaux pluviales, objets d'une enquête conjointe.

Ce dossier a fait de ma part une analyse approfondie, ainsi que les très nombreuses observations dont j'ai pu apprécier si elles m'apparaissaient fondées ou non. Les avis que j'ai formulés ont été soumis au Maire de Meyreuil et à son Adjoint en charge de l'urbanisme, et ils y ont apporté la plupart du temps des réponses.

Mes observations et ces réponses font l'objet d'un document distinct de celui-ci, intitulé « Rapport du Commissaire enquêteur ».

## C – RECOMMANDATIONS

Il résulte logiquement de ce rapport des recommandations sur un certain nombre de corrections, précisions, ou modifications des pièces constitutives du projet du P.L.U. avant qu'il soit sous sa forme définitive, soumis au vote du Conseil municipal, prévu en mars 2013.

Mes recommandations sont les suivantes :

### Erreurs et incohérences :

Corriger le règlement ou le zonage des cas identifiés : parcelle en zone UEd au Canet de Meyreuil ; terrain de la Société ENIT à Valbrillant ; ancienne carrière du Pont de Bayeux.

### Principales zones à urbaniser :

Le Payannet, le Ballon, le Canet de Meyreuil. Préciser les objectifs et les modalités de mise en œuvre. Mettre en place une structure de concertation appropriée pour rendre compte de l'évolution des projets dans ces secteurs.

### Zones réservées :

Revoir la définition de certaines, incompréhensibles.

### Ratio de logements sociaux :

Corriger les calculs erronés et contradictoires dans divers chapitres du dossier de présentation et rappeler régulièrement dans le règlement, la volonté d'améliorer le ratio logements sociaux / constructions.

### Plaine du Montaignet :

Engager dans les meilleurs délais la mise en sécurité de la route d'accès à ce secteur au bâti diffus, nombreux, et, très exposé au risque d'incendie. Étudier la possibilité d'installer à cette occasion une collecte des eaux usées, (voire d'eaux brutes), préalable indispensable à une réflexion future sur l'organisation de tout ou partie de ce secteur (où de très nombreux propriétaires fonciers font état de frustration et de sentiment d'injustice face à l'opposition qui leur est faite de construire).

### Modifications du zonage :

Prendre en considération les suggestions du Commissaire enquêteur dans les secteurs du Canet de Meyreuil, du Coteau Rouge, des Roux et de la Mounine, au stade actuel de la mise en forme du P.L.U, ou dans le cadre d'une procédure de révision à engager aussitôt que possible.

### Zones inondables :

Revoir les contours des zones inondables très imprécises en amont du Canet de Meyreuil et en aval, jusqu'au Pont des 3 Sautets, comme cela vient d'être fait pour « La loupe du Canet ».

### Structurer le P.L.U. :

Pour le rendre plus facilement accessible comme proposé dans mon rapport.

## D – CONCLUSIONS

- Vu le dossier présenté par la Mairie,
- Vu l'avis des Services consultés
- Vu les nombreuses observations portées aux registres et mon analyse des suites à leur donner,
- Vu les réponses apportées par la Mairie à mes interrogations,
- Vu la nécessité que la Mairie dispose rapidement d'un outil de gestion de son urbanisation et du développement des activités sur son territoire,
- Et les recommandations ci avant faites, j'émetts en qualité de Commissaire enquêteur un :

**AVIS FAVORABLE**  
à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Meyreuil (13)

Janvier 2013



Michel CAILLOL