

**Département des Bouches-du-Rhône**

---

**Commune de Fuveau**

---

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**

**N°E13000069/13**

---

**RAPPORT APRES ENQUÊTE,  
AVIS ET CONCLUSIONS**

**Commissaire enquêteur titulaire :**

Daniel CARRASCO

**Commissaire enquêteur suppléant :**

Jacques René ROUSSET

# TABLE DES MATIERES

## PREMIERE PARTIE : RAPPORT APRES ENQUÊTE

<b>I – GENERALITES</b> .....	3
A – Préambule .....	3
1 – Présentation générale .....	3
2 – Actes préparatoires.....	4
B – Objet de l’enquête .....	5
C – Cadre juridique.....	5
D – Nature et caractéristiques du projet.....	5
E - Composition du dossier d’enquête.....	6
F – Concertation et autres avis.....	7
<b>II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE</b> .....	7
A – Préparation de l’enquête.....	7
B – Modalités de l’enquête.....	7
C – Information du public.....	8
D – Climat de l’enquête.....	8
E - Visite.....	8
F – Clôture de l’enquête.....	8
G – Relation comptable des observations.....	9
H – Questions au Maître d’Ouvrage.....	9
<b>III – ANALYSE DES OBSERVATIONS</b> .....	9

## SECONDE PARTIE : AVIS ET CONCLUSION

<b>AVIS ET CONCLUSION</b> .....	32
---------------------------------	----

# **PREMIERE PARTIE : RAPPORT APPRES ENQUÊTE**

## **I – GENERALITES**

### **A – Préambule**

Cette modification est la troisième modification du PLU qui est approuvé depuis le 27/02/2008.

#### **1 - présentation générale :**

L'objet de ce projet, ses orientations et ses grands principes, est exposé dans la note de présentation du dossier :

*Cette modification met en œuvre et prolonge les choix opérés dans le PADD en termes de développement urbain, de mixité sociale et de valorisation du cadre de vie des habitants.*

*Afin de promouvoir un fonctionnement urbain plus fluide, une meilleure insertion des constructions dans la ville et une architecture de qualité selon le caractère propre à chaque zone, plusieurs modifications du règlement sont proposées :*

- Adaptation des obligations en matière de stationnement pour mieux gérer le stationnement résidentiel impactant les voies publics où les parkings nécessaires aux activités commerciales*
- Amélioration de la gestion des accès dans le cadre des opérations d'ensemble ;*
- Emplacements réservés pour du stationnement dans le centre ;*
- Reconduction d'emplacements réservés pour voirie avec changement au bénéfice de la commune, mise en place de cheminements doux améliorant le maillage entre le centre et les quartiers périphériques ;*
- Dans la zone UA, ajustements du zonage, des règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives et la suppression de la règle du premier plancher haut à 3,50 m qui n'est pas justifiable et qui de plus génère souvent des parkings avec 3,5 m de hauteur permet d'améliorer la prise en compte des bâtiments existants ;*
- Dans la zone UC, ajustement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, suppression de l'obligation d'installer des persiennes développantes plus appropriées en centre ancien et afin de mieux garantir la végétalisation des opérations instauration d'un seuil de plancher déclenchant cette obligation plus bas ;*
- Création d'un sous-secteur situé au Sud-Ouest de la RD 96 avec une forme urbaine plus adaptée pour ce site en interface entre les quartiers urbains de Fuveau et ceux plus ruraux ;*

- *Modifications des orientations de la zone AUHd1 de Saint-François afin d'améliorer son fonctionnement et la forme urbaine souhaitée associée à la mise en place d'espaces verts ;*
- *Les entrées de ville (L.111-1-4) : ajustements de la marge de recul dans trois secteurs (La Roucaoudo, Puits l'Huilliers et Brogillum) en cohérence avec le bâti existant et la marge de recul en place à proximité immédiate.*

*L'objectif de mixité sociale est renforcé par :*

- *La réduction du seuil à partir duquel un taux de logements locatifs sociaux est imposé*
- *La réintroduction de la création de l'aire d'accueil des gens du voyage en zone UC*
- *Définition de nouveaux emplacements réservés pour logements locatifs sociaux*

*Plusieurs dispositions participent à l'amélioration de la qualité environnementale du cadre de vie des fuvelains :*

- *L'instauration d'une marge de recul le long des cours d'eau pour assurer à la fois la protection des vallons, le bon entretien des berges et préserver les continuités écologiques (trame verte) ;*
- *La diminution des nuisances sonores avec l'autorisation de construction de murs anti-bruit pour les habitations bordant les voies classées bruyantes ;*
- *En zone naturelle, les modifications apportées à la végétation sont désormais interdites. Afin de limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des paysages, le nombre de piscines (et annexes), abris de jardins, les garages couverts et fermés et les constructions ou installations nécessaires activités sportives, culturelles et de loisir sont limités et réglementés.*

## **2 – Actes préparatoires**

La commune de Fuveau dispose actuellement d'un PLU approuvé le 27/02/2008. Une première procédure de modification du PLU décidée par le maire est approuvée par une délibération du Conseil municipal le 9 novembre 2009. Une deuxième modification est approuvée le 30 mai 2011, et la modification n°3 est actée par une délibération de lancement le 24 septembre 2012. Entre temps, le TA de Marseille annule la modification n°1 par un jugement en date du 4 octobre 2012.

De ce fait, le contenu de la modification n°3 a évolué pour tenir compte du jugement d'annulation de la modification n°1. Cette modification n°3 initiale est donc annulée par une délibération le 02 mai 2013 (voir annexe 1). Au cours de cette même séance un avis d'information (non soumis au vote) sur le lancement de la procédure de la nouvelle modification n°3 est donné au Conseil municipal (voir annexe 1).

A la demande en date du 10/04/2013 du Maire de la commune de Fuveau, le Président du Tribunal Administratif de Marseille désigne un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fuveau. Par sa décision n°E13000069/13 en date du 24/04/2013 (voir annexe 1), le Président du Tribunal Administratif a désigné pour conduire cette enquête :

- Daniel CARRASCO, titulaire
- Jacques René ROUSSET, suppléant

Par son Arrêté n°2013/371 en date du 03 mai 2013, le Maire de la commune de Fuveau fixe les dispositions organisant cette enquête (voir Annexe 1). Cet Arrêté précise notamment que :

- Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête seront déposés pendant 32 jours, du mardi 28 mai au vendredi 28 juin 2013 inclus, à la disposition du public en Mairie de Fuveau, - service de l'Urbanisme.
- Le Commissaire enquêteur assurera une permanence dans ces mêmes locaux le :

Mardi 28 mai de 09H00 à 12H00  
Jeudi 06 juin de 09H00 à 12H00  
Vendredi 14 juin de 14H00 à 17H00  
Lundi 17 juin de 09H00 à 12H00  
Vendredi 28 juin de 14H00 à 17H00

## **B - Objet de l'enquête**

Le Maire de la Commune de Fuveau soumet à l'Enquête publique le projet de modification n°3 du Plan local d'Urbanisme de la commune, conformément aux termes de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme et des articles R123-7 à 123-23 du Code de l'environnement.

## **C – Cadre juridique**

Le cadre réglementaire pour l'organisation de la présente enquête publique s'inscrit dans le Code de l'urbanisme et le Code de l'Environnement.

La modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique conformément aux dispositions :

- des articles L.123-10 et R.123-19 du code de l'urbanisme relatif à l'enquête publique des PLU
- des articles L.123-1 à L.123.19 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- des articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement .

## **D – Nature et caractéristiques du projet**

Ce projet de modification vise, après plusieurs années d'application des dispositions du P.L.U., sans remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

1. à modifier et à améliorer l'orientation d'aménagement de la zone AUH1d de Saint François ;
2. à parfaire le règlement :
  - Assouplissement de certaines règles ;
  - Ajouts ou suppressions d'éléments réglementaires pour une meilleure compréhension ou application des règles ;
  - Mises à jour du règlement ;
  - Fusion de certaines règles dans les dispositions générales (réseaux et stationnements) ;
3. à affiner le zonage et apporter des précisions graphiques ;
4. à modifier la liste des emplacements réservés et servitudes (mises à jour et création).

Divers points sont repris suite à l'annulation de la modification n°1. Par ailleurs, des mesures sont prises pour favoriser le rattrapage du nombre des logements sociaux manquants, pour améliorer la création d'espaces verts, pour limiter la densification de l'habitat dans les zones périphériques, de permettre l'étude au cas par cas des règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives entre les habitations dans les cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division. Enfin, un nouveau secteur AUH1e est créé au niveau du rond-point de l'Europe pour réglementer les hauteurs pour une meilleure intégration paysagère.

Les points de modification rappelés ci-dessus font l'objet d'une présentation et d'une justification détaillée dans un document spécifique : notice de présentation (document 1.2).

## **E – Composition du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux termes de l'article R.123-8 du Code de l'environnement. Il est constitué de :

Un dossier administratif :

- Une note précisant la prise en compte des dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement
- Une note de présentation de la modification n°3
- Une note rappelant les textes réglementaires régissant l'enquête publique

Un dossier technique :

- Une notice détaillée de la modification n°3
- Une note présentant des orientations particulières d'aménagement
- Le règlement des zones impactées par la modification
- Le plan de zonage (8 planches)
- La liste des emplacements réservés

## **F – Concertation et autres avis**

Chaque projet de modification a fait l'objet d'une délibération municipale, à l'exception de la modification n°3 qui, une fois annulée à la suite du jugement du TA, a fait l'objet d'un avis d'information sur son lancement en Conseil municipal (annexe 1).

Par ailleurs, le projet de modification a été notifié (annexe 1), avant l'enquête publique, au :

- Préfet
- Président du Conseil Régional
- Président du Conseil Général
- Président du Syndicat mixte chargé du SCOT de la CAPAE
- Président de la Chambre d'Agriculture
- Président de la CCIMP
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Président de la CAPA

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **A – Préparation de l'enquête**

Dès sa désignation, le Commissaire enquêteur est entré en contact avec les services de l'Urbanisme de la ville de Fuveau pour fixer les dates de début et de fin d'enquête, ainsi que les jours et heures des permanences.

Le 6 mai 2013 une réunion est organisée dans les locaux des services de l'urbanisme en présence de la Directrice de ces services, du Commissaire enquêteur titulaire et du Commissaire enquêteur suppléant. Cette réunion avait pour objet la présentation du projet de la modification n°3 du PLU et la remise des dossiers d'enquête aux commissaires enquêteurs.

A l'issue de cette réunion, une rencontre avec le Maire de la commune a permis de préciser l'objet de ce projet de modification.

Le 27 mai, le registre d'enquête et les différents dossiers ont été paraphés en vue du démarrage de l'enquête.

### **B – modalités de l'enquête**

Les permanences se sont tenues dans les locaux du Service de l'Urbanisme de la mairie de Fuveau. Une petite pièce, où était déposé le dossier, était suffisante pour accueillir les petits groupes de 2 ou 3 personnes maximum par le Commissaire enquêteur. Une salle d'attente, gérée par le secrétariat, a permis de réguler les visites. Il est à signaler que le personnel du service a tout mis en œuvre pour le bon déroulement de l'enquête (accueil, photocopies, renseignements complémentaires etc...).

## **C – Information du public**

### **1 - Publicité légale :**

L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris par le Maire le 3 mai 2013. Il a été publié dans les annonces légales (voir annexe 1):

	LA PROVENCE	LA MARSEILLAISE
1 <sup>ère</sup> diffusion	9 mai 2013	9 mai 2013
2 <sup>ème</sup> diffusion	30 mai 2013	30 mai 2013

Un avis au public a été apposé dans six planimètres répartis sur la commune : Mairie, boulevard Emile Loubet, traverse de Quêne, rue du Figuier, bureau de poste de La Barque et cité Broglium.

La présence de ces avis a été constatée par P/V de la Police municipale (voir annexe 1) en début et fin d'enquête.

La Commissaire enquêteur a pu également constater par lui-même leur présence en début et en fin d'enquête.

### **2 - Information générale**

Outre la publicité légale décrite ci-dessus et l'information faite en Conseil municipal, l'enquête publique a été annoncée par voie d'affichettes « Les Informations Fuvellaines » le 16 mai 2013 (voir annexe 1). Il est à signaler qu'une erreur de frappe annonçait le début de l'enquête le 23 mai !

Enfin, tous les documents du dossier étaient disponibles sur le site Internet de la municipalité. Cette facilité a donné lieu à 1247 téléchargements et 1386 consultations de l'avis au public.

## **D – Climat de l'enquête**

Bien que certaines observations soient nettement opposées à certains points du projet, les visiteurs ont exprimé leur opinion de manière claire et courtoise. Aucun incident n'a été déploré.

## **E - Visite**

Certaines modifications mises à l'enquête publique ont suscité un intérêt particulier et ont donné lieu à de nombreuses observations (registre et courriers). Une visite a été organisée le 24 juin 2013 par le CE en compagnie de la Directrice des services de l'urbanisme de la ville afin de permettre au CE de visualiser « sur le terrain » les problématiques évoquées dans les observations.

## **F – Clôture de l'enquête**

Le 28 juin 2013 à 17H00, au Service Urbanisme de la ville de Fuveau, le registre d'enquête a été clôturé par le Commissaire enquêteur. Le registre, les dossiers déposés pendant l'enquête et les courriers reçus ont été remis au CE.



## G – Relation comptable des observations

76 visites ont généré 29 observations sur le registre, et il a été reçu 13 courriers. En parallèle, 11 dossiers ont été déposés en complément des observations (voir annexes 2 et 3).

De nombreuses observations sans lien avec les modifications mises à l'enquête publique ont été jugées « non recevables » par le CE (annexe 3). Ces observations devront être reformulées lors d'une prochaine révision du PLU. Un certain nombre d'autres observations ont simplement exprimé leur accord avec le projet, et une a souhaité attendre l'approbation du Conseil municipal pour donner son avis. Toutes les autres ont été jugées recevables et font l'objet d'une analyse au chapitre suivant (voir annexe 2).

	REGISTRE	COURRIERS
RECEVABLES	14	10
NON RECEVABLES	8	3
FAVORABLES	6	0
ATTENTE	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>13</b>

## H – Questions au Maître d'ouvrage

Tout au long de l'enquête le Commissaire enquêteur a pu questionner le MO, soit oralement, soit par mail et obtenir un certain nombre de réponses ou d'éclaircissements. En particulier, à l'issue de l'enquête, et conformément aux termes de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, une synthèse des observations non encore abordées a été transmise le 1<sup>er</sup> juillet 2013 pour avis au MO (voir annexe 1) et qui a fait l'objet d'une réponse en date du 11 juillet 2013 (voir annexe 1).

## III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

### Préambule :

Les observations sont étudiées dans l'ordre chronologique de leur inscription sur le registre d'enquête, ou, pour les courriers, dans l'ordre d'arrivée et d'enregistrement. Les observations consignées dans les registres sont numérotées R1, R2, R3...etc, et les courriers L1, L2, L3...etc.

Le Maître d'ouvrage, en l'occurrence la commune, est désignée « MO » et le Commissaire enquêteur « CE ».

Nous rappelons que seules les observations estimées recevables sont étudiées dans ce chapitre.

Dans l'expression de son avis, après l'avis du MO, le Commissaire enquêteur ne prend que les points qu'il veut corriger, compléter ou préciser.

### TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS

	REGISTRE	COURRIERS
RECEVABLES	R2/BURGLEN – R6 R7 R10/OLTREBON R12/PROMECON – R17/CIQ ST FRANCOIS R20/TALLONE – R21/ASSOC RIVERAINS ST. FR. R23/CREPIN – R24/CIQ ST FRANCOIS R25/FOTI– R27/ESCAFFIT R28/DINANE - R29/ARCPP	L1/CHAMBRE D'AGRIC. L3/SCOLA L4/ESCAFFIT L5/RHODON L6/CONSEIL GENERAL L7/CATANIA L8/ZACHARIA L9/ROCHE L10/ESCOTA L12/SALSANO
NON RECEVABLES	R1/DRUART – R3 R13/FERNANDEZ – R4/PESCI R/11 LIGUORO – R18/ROFFINELLA – R19/GOLE R26/FERROUILLET	L2/ LAZARINI L11/AGOSTINI L13/RUIZ
FAVORABLES	R5/illisible – R8/SCREVE – R9/SCOLA R14/SCHOLLER – R16/CARMAGNOLLE R22/SERAY	
ATTENTE	R15/MARRE-CHEVALIER	

#### Lettre n°1 – Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône (annexe 2)

Le président de cette chambre demande que soit rajouté à l'article A2 du règlement de la zone agricole qui traite des occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales les alinéas suivants :

- Les tunnels, châssis et serres de production
- L'aménagement de locaux destinés à la vente directe des produits de l'exploitation agricole, au siège de l'exploitation.

Par ailleurs la Chambre attire l'attention sur la création de nombreux emplacements réservés sur des zones agricoles et s'interroge si toutes les solutions n'impactant pas ces zones ont été étudiées. En particulier l'ER n°183 (point 98) qui correspond à un

projet de micro-station d'épuration pour l'assainissement collectif du hameau de Belle Nuit. Est-ce que ce hameau est appelé à se développer pour justifier ce projet, ou ce dernier est-il plutôt destiné aux constructions déjà existantes du quartier du Bœuf classé en UCh ?

Enfin, La Chambre souhaite être tenue informée et associée aux démarches qui seront entreprises auprès des propriétaires et des exploitants agricoles concernés.

Réponse du MO : voir lettre réponse en date du 24 mai 2013 (annexe 2)

Avis du CE : la proposition de la Chambre d'Agriculture visant à promouvoir l'agriculture de proximité en circuit courts mérite d'être retenue mais ce point ne fait pas partie des modifications soumises à l'enquête publique.

En ce qui concerne la création de l'ER 183 sur une zone agricole, outre le fait que cette modification proposée il y a plusieurs années n'avait pas rencontré d'opposition à l'époque, le CE considère que cette procédure doit se poursuivre compte tenu des négociations largement entamées aujourd'hui.

Par ailleurs le CE estime que l'impact global des ER sur des zones A proposés à l'enquête reste minime par rapport à la surface totale de plus de 770 hectares de zones agricoles de la commune.

Il est à noter que la commune avait augmenté de près de 20% la surface des zones A lors du passage du POS au PLU en 2009 (PLU – Rapport de présentation). Ceci montre le souci du MO de préserver le potentiel agricole de ses terres et de trouver un équilibre entre la valeur de ces terres et une urbanisation modérée (assainissement collectif, création de voies vertes, etc.).

Cependant, le CE recommande au MO de rester vigilant sur l'occupation de ces zones agricoles, et de veiller à la participation des acteurs concernés (institutionnels, propriétaires) lors de l'élaboration des projets les impactant.

**Registre n°2 – BURGLEN-COHEN BACRIE (annexe 2)**: propriétaire d'un terrain cadastré BV n°16p en zone UC, demande que la longueur de bâtiment autorisé, lorsqu'une construction est édifée en limite séparative soit portée de 12 mètres à 15,5 mètres, et ce dans un but de « régularisation » du bâti existant.

Avis du MO : nous proposons un avis défavorable en raison de l'impact jugé trop important sur la forme urbaine dans la zone périphérique UC du fait de l'augmentation de la longueur du bâtiment autorisée sur la limite séparative.

Avis du CE : le CE s'interroge sur la date de la demande datée de juillet 2011 et présentée à nouveau lors de cette EP, alors qu'il y a eu deux modifications entre temps, dont une approuvée en mai 2011 ?

En tout état de cause, cette demande va à l'encontre du règlement de la zone UC (article 7-UC) qui fait justement partie du projet de cette modification n°3 mis à l'enquête publique. Enfin, autoriser une longueur de bâtiment de 15,5 mètres en limite séparatives risquerait de déclencher une densification contraire à l'esprit de la zone UC. Avis défavorable.

**Registre n°6, 7 et 10 - OLTREBON (annexe 2) :** propriétaire de trois parcelles CV 113, 114 et 152 (toutes trois viabilisées) dans le quartier des Sauvaires actuellement en zone N, demande la possibilité de construire sur une de ces parcelles une construction à usage d'habitation principale, et l'autorisation d'y développer un élevage de chiens, de poules et d'escargots.

Avis du MO : Les parcelles CV 113, 114 et 152 sont actuellement classées en zone N. Dans le cadre du projet de modification, il est proposé le passage de la parcelle CV n°113 comportant un hangar ouvert et une ruine en zone Nb. Il est rappelé que la zone N est par principe inconstructible, par contre le règlement prévoit la possibilité dans cette zone de réaliser une construction d'habitation avec un maximum de 120 mètres carrés de surface de plancher et des bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière. Le projet proposé n'entre pas dans ce cadre réglementaire. Nous proposons un avis défavorable.

*Avis du CE : Le projet de modification mis à l'enquête propose de passer la parcelle CV 113 en zone Nb qui comporte du bâti. Malgré ce changement, l'activité projetée par le demandeur reste incompatible avec le règlement de la zone (art. 2N-alinéa 6). Avis défavorable.*

**Lettre n°3 – SCOLA-CASTELLANO (annexe 2) :** signale que la division de la parcelle BO-182 a entraîné la renumérotation de cette parcelle en BO 281.

Avis du MO : Sur le fond de plan cadastral, il apparaît le numéro 182 et dans la notice on évoque la parcelle BO n°281 qui résulte de la division de la parcelle BO n°182. Il est proposé de rajouter dans la notice de présentation au point 63, après BO n°281 « issue de la division de la parcelle BO n°182 ».

*Avis du CE : avis favorable pour rectifier la notice de présentation (point 63) en rajoutant la mention proposée par le MO.*

**Registre n°12 – CARRODANO - Société PROMECO'H (Annexe 2) :** représentant Mme Campillo, propriétaire de la parcelle BI 88 (zone UC2), propose un projet de construction sur ce terrain d'une douzaine de maisons bioclimatiques. Demande l'inscription au PLU de ce projet immobilier, sachant que deux obstacles existent :

- L'accès du terrain est privé d'une servitude par le Nord dans la mesure où le chemin d'accès se termine par une largeur de 3 mètres, au lieu des 5 mètres requis par le règlement. Cela suppose, pour élargir le chemin à 5 mètres, agrandir la servitude sur les deux parcelles adjacentes actuelles.

- L'accès aux réseaux eaux usées qui oblige à demander une servitude de passage auprès des habitants d'une résidence adjacente, demande agréé par l'association syndicale des copropriétaires, mais contre une indemnisation forfaitaire par maison construite.

Avis du MO : Les problèmes liées aux servitudes de passage et de réseaux sont des litiges de droit privé et donc hors du champ de la compétence de la commune.

L'ER n°130 permettra en outre la desserte de la parcelle. Cette opération privée relève du droit commun du Plan Local d'Urbanisme (règlement de la zone UC2) où il n'est pas nécessaire que la commune ait une maîtrise foncière et formelle au travers d'une orientation particulière d'aménagement en rappelant que la commune est favorable au principe des maisons bioclimatiques.

*Avis du CE : si ce projet de réalisation de maisons bioclimatiques est séduisant, il n'entre pas par contre dans le cadre de cette enquête publique qui n'a pas à juger de l'opportunité d'un tel projet. Par ailleurs, comme le rappelle le MO, les problèmes liés à l'accessibilité de la parcelle doivent être traités entre propriétaires privés.*

**Registre n°17 et 24 – MURADIAN/RONDET (CIQ SAINT-FRANCOIS)** : un dossier de 3 pages et une observation anonyme (n°24) au nom de ce CIQ présentent les points positifs et négatifs du projet d'aménagement de la zone AUH1d de Saint-François, ainsi que des observations sur les zones UC et AUH et la mixité sociale (voir annexe 2).

Avis du MO : La localisation projetée de la maison de retraite (ER n°163) est identique par rapport au chemin de Saint François dans l'orientation du P.L.U. actuellement opposable et celle contenue dans le projet de P.L.U. Les franchissements de la voie se font largement avant le rond-point envisagé (ER n°119) qui permettra une meilleure fluidité des mouvements de dépose.

Concernant l'insuffisance du parking, il est proposé de revoir la capacité du parking qui pourrait être portée à 70 places environ et son fonctionnement (proposition d'une entrée à partir de la voie interne et une sortie sur le carrefour paysager).

La proposition d'un bouclage plus large et la proposition de permutation des tennis avec l'ER n°175 engendreraient un surcoût qui nous semble non justifié eu égard au trafic existant et aux effets positifs escomptés.

En matière de rétention des eaux pluviales, des secteurs ont été identifiés dès l'élaboration du P.L.U. en 2008 dans lesquels des capacités de rétention sont définies. Ce secteur se trouve en zone EP3. Des ouvrages de rétention seraient créés à l'occasion de chacun des projets en fonction de la surface imperméabilisée, comme

le prévoit le P.L.U. De plus, un réseau pluvial est existant et suffisamment dimensionné en face du gymnase. Ces eaux seraient donc collectées sur ce dernier.

L'inscription de ce projet d'urbanisme dans le P.L.U. ne nécessitait pas d'étude d'impact ni même d'évaluation environnementale ; ces démarches administratives n'ont ainsi pas été nécessaires.

Concernant les observations sur le règlement de la zone UC et AUH :

- en matière de voirie, il nous semble que la réponse dans l'alinéa 1 de l'article 3-UC soit suffisante ; en effet il exige que les constructions et installations soient desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques soient conformes à leur destination.
- concernant les prospects par rapport aux limites sur voie publique : cette règle permet une trouée de 10 m et donc un traitement des voies très qualitatif.
- au sujet des distances à respecter entre deux constructions, le prospect imposé par le code civil a pour but de préserver un minimum de recul pour les vues directes en tissu dense villageois à l'origine. Sur une même propriété, il est possible de construire de façon accolée et au delà pour éviter des couloirs incongrus dans un tissu pavillonnaire périphérique et de réserver une respiration.
- en matière de hauteur, dans le règlement actuel, la mesure de celle-ci s'effectue au droit des façades par rapport au terrain naturel ou excavé, pour le point le plus haut. Il ne nous semble donc pas opportun de compléter cette règle.
- concernant l'aspect extérieur des constructions, l'intégration étant difficile en existant, il est proposé de supprimer cette obligation lorsqu'ils sont projetés sur des parties de construction existantes. En matière de clôture, il existe autant d'avis que de personnes interrogées. Nous proposons de maintenir le projet de règlement présenté lors de l'enquête publique. Pour les constructions situées dans les bandes délimitées en bordure des voies classées bruyantes, elles doivent prévoir des mesures d'isolement acoustique mais ce type de dispositions ne protège pas du bruit pour les espaces d'agrément extérieur. C'est pour cette raison que la possibilité de mur anti-bruit sous réserve d'une intégration satisfaisante, est proposée.
- l'effet décrit du fait de places doubles n'a pas été observé sur le domaine public. Nous proposons de ne pas modifier la règle en ce sens.
- plantations : la proposition de modification de la rédaction de l'article 13 va rendre cet article difficilement applicable du fait que les termes « dans la mesure du possible » n'ont pas de valeur de prescription. Il est proposé de ne

pas la retenir. Pour les espaces verts, sont pris en compte ceux qui sont d'usage collectif.

La réforme des procédures de modification du document d'urbanisme a modifié le champ d'application de celles-ci. Il n'est plus question d'atteinte à l'économie générale du plan mais à celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), autrement dit aux orientations politiques définies. Il est proposé que la requête demandant le retour à un COS de 0,30 soit prise en compte favorablement dans la mesure où elle permettrait de revenir à la situation antérieure que la commune a connue pendant trois ans.

Concernant la mixité sociale, cette servitude ne serait pas opérante sur des zones fermées à l'urbanisation et ne s'impose donc pas sur les zones AUH2.

L'orientation initiale présentait un parti d'aménagement qu'il est proposé de revoir dans le cadre de ce projet de modification du P.L.U. suite aux réactions et observations de diverses instances collectives représentant les habitants du quartier concerné (CIQ Saint François, ASL Domaine Saint François et ADRUQSF) qui ont été rencontrées par les élus. L'écoute de celles-ci par le maire et ses adjoints a fait ressortir que le projet initial était perfectible. Nous proposons d'amender ce dernier dans le souci de prendre en compte le mieux possible les points de vue développés lors des différentes rencontres. Plusieurs hypothèses de travail ont été élaborées, qui ont fait l'objet d'une concertation inter-administrative (services techniques, service de police municipale et service urbanisme) dans le but d'étudier tous les aspects techniques et réglementaires du projet envisagé. A l'issue de ce travail d'analyse, un scénario a été présenté lors de cette enquête publique afin de pouvoir recueillir les observations et contre-propositions avant la prise d'une décision définitive par le conseil municipal.

L'emprise de l'ER n°130 se situe à partir de la limite Ouest des parcelles BI n°169 et 170, soit en totalité en zone AUH1d. La commune propose de raccorder les parcelles BI n°204 à 207 à partir de la nouvelle voie goudronnée projetée (chemin de desserte actuel en tout venant) ; de ce fait, ces propriétaires pourraient disposer d'espaces privatifs agrandis. Dans cette hypothèse, l'abandon des servitudes les uns vis-à-vis des autres sera de leur libre arbitre puisque cela relève du droit privé. Concernant le droit de se clôturer, les propriétaires pourront s'ils le souhaitent réaliser une clôture en bord de leur propriété. La clôture sur la limite Ouest du secteur, objet du projet d'aménagement, pourrait être réalisée par l'aménageur.

**Avis du CE** : concernant la zone AUH1d, le CE prend acte des réponses du MO et insiste sur les points suivants :

- Sécurisation nécessaire telle que proposée par le MO au débouché de l'ER 130 sur le Chemin de Saint-François.
- Améliorer la capacité de stationnement du parking prévu sur l'ER 118 et prévoir si possible une entrée et une sortie différentes, et ne pas négliger l'apport complémentaire en places de stationnement de l'ER 25.
- Une nécessaire concertation avec les riverains, les CIQ et les associations qui permettra, avec les observations formulées dans l'EP, la prise d'une décision définitive.

En ce qui concerne la zone UC, le commissaire enquêteur constate qu'un certain nombre de remarques sont sans objet vis-à-vis de cette enquête dans la mesure où elles ne font pas l'objet de propositions de modification par rapport à l'actuel PLU (art.3-alinéa 1, art.6, art.10, art.11-alinéa 2, art.13).

Pour les autres observations, le CE prend acte des réponses du MO. En particulier il approuve la décision de supprimer l'obligation d'intégrer dans la composition architecturale les panneaux solaires sur l'existant (art11-alinéa 2.9). De la même manière, il estime justifié de maintenir dans la zone UC2 le COS à 0,30.

**Registre n°20 – TALLONE (annexe 2)** : propriétaire des parcelles BI169/170/172/173 situées sur la zone AUH1d de Saint-François, s'étonne de découvrir ce projet sur sa propriété sans en avoir été informée auparavant. A d'ailleurs signé de nombreux compromis de vente ces dernières années, sans suite.

**Avis du MO** : L'enquête publique a pour objet d'informer le public au sens large (population, propriétaires, opérateurs...) des modifications que la commune entend apporter à son document d'urbanisme. L'orientation particulière d'aménagement présente un projet d'urbanisme, la question foncière et donc de rencontre avec les différents propriétaires pourraient intervenir dans un second temps. Cependant, Madame TALLONE a été reçue, il y a plusieurs années, par l'Adjoint à l'Aménagement de l'Espace ainsi que divers aménageurs potentiels de ses terrains. Elle était donc au courant des intentions générales.

**Avis du CE** : le CE prend note de la réponse du MO mais estime qu'une information plus récente sur ce nouveau projet envers ce particulier directement concerné aurait été souhaitable.

**Registre n°21 - FOURNIER/ARVIEU (ASSOCIATION DES RIVERAINS ET USAGERS DU QUARTIER SAINT-FRANCOIS)** : un dossier de 4 pages présente les points positifs et négatifs du projet d'aménagement de la zone AUH1d de Saint-François (voir annexe 2)



### Avis du MO :

**Accès :** La proposition d'accès à la maison de retraite et aux logements sociaux ne nous semble pas pouvoir être retenue en raison du rapprochement des différents aménagements et des conflits de circulation que cela pourrait générer. Les deux flux sont séparés entre la maison de retraite et les écoles. De plus, il ne devrait pas y avoir de caractère de dangerosité du fait que l'on serait en présence d'une zone de rencontre (espace réglementé en termes de circulation).

L'argument relatif au Plan de Prévention des Risque Retrait-Gonflement des Argiles ne nous paraît pas recevable pour les raisons suivantes :

- il a été prescrit et récemment soumis à concertation préalable mais il n'a pas de caractère opposable à ce jour.
- le projet de règlement du PPR prévoit des prescriptions mais il n'en résulte pas une inconstructibilité.
- le territoire fuvelain est très largement concerné par la zone B1, fortement exposée.

**ER 163 :** La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques prévoit un retrait de 8 mètres par rapport à l'axe et de 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie, la règle actuelle pourrait permettre une bonne visibilité au niveau du carrefour. Des cheminements piétons sont existants.

**ER n°119 :** L'élargissement du rond-point sur le côté droit ne semble pas nécessaire dans la mesure où un accès direct à la maison de retraite à partir du rond-point ne permettrait pas de bénéficier des conditions de desserte en toute sécurité. Il ne nous paraît pas envisageable de retenir la proposition d'aménagement d'un « tourne à gauche » en entrée et « tourne à droite » en sortie dans la mesure où lorsque les aménagements sont trop rapprochés ; cela risque de perturber la circulation.

**ER n°130 :** L'aménagement d'un carrefour sécurisé de type demi rond point n'apparaît pas justifié par le trafic futur afin de sécuriser le débouché de cet ER, il est proposé d'exiger la réalisation d'une plateforme d'une profondeur de 6 m minimum et l'implantation d'un feu avec alternat afin de créer une zone sécurisée. Contrairement à ce qui est indiqué, préalablement au projet de modification du P.L.U., une étude de voirie et de circulation a été réalisée en juillet 2012 par le service de la police municipale. La conclusion semble en contradiction avec le restant des autres demandes. Par ailleurs, les ronds-points fluidifient de 30% la circulation par rapport à un croisement classique.

**ER n°92 :** Pendant toute la durée du chantier, il pourra être instauré par arrêté municipal des horaires d'ouverture et de fin de chantier de manière à limiter les nuisances. De plus, des aménagements pourraient être imposés sur ce chantier concernant la sortie des véhicules (par exemple pédiluve) qui permettraient de garantir

et de conserver la propriété du domaine public du chemin de Saint François. L'entreprise sera invitée à disposer de son propre accès.

*ER n°118* : Cet ER a pour objectif de figer une destination (en l'espèce : parking), les caractéristiques techniques de ce parking seront définies de sorte que son fonctionnement soit assuré dans les meilleures conditions. Nous ne sommes pas au stade de l'avant projet sommaire. Le talus en face du parking projeté en forme de triangle ne semble pas pouvoir être inclus dans la mesure où un transformateur conséquent est existant et la topographie (talus existant) n'est pas favorable. Il est proposé de revoir la surface affectée à l'aménagement du parking en réduisant l'espace vert, objet de l'ER n°56 afin de pouvoir accueillir plus confortablement les véhicules. Il est proposé de porter sa capacité à 70 places environ. La commune pourrait se laisser la possibilité de limiter réglementairement la durée de stationnement (par exemple 48 h). Si cette solution était retenue ; cela permettrait de pouvoir accueillir tous les flux des équipements scolaires, sportifs... et d'avoir une politique rigoureuse sur le stationnement anarchique et prolongé.

*ER n°56* : Si cet espace était public, il serait entretenu par les services municipaux. Concernant sa vocation, il est proposé que cette zone de respiration soit aménagée en concertation avec les habitants du secteur.

*ER n°57* : La volonté a été d'inscrire, sur la totalité de la zone, des emplacements réservés afin d'une part, de figer en terme de destination le projet d'urbanisme souhaité et d'autre part, d'assurer la maîtrise foncière publique. L'ER n°57 n'est donc pas le seul emplacement réservé créé dans le cadre du projet de modification n°3 du P.L.U. Contrairement à ce qui est indiqué, le COS est seulement de 0,40 et le COS de 0,60 sur ce secteur ne concernera que la maison de retraite (ER n°163). Il n'y a donc aucune contradiction avec la diminution de densité affichée dans ce projet. Sur cette partie du secteur, la hauteur n'est pas affichée dans l'orientation car le règlement prévoit que celle-ci ne pourra pas excéder 7 m à l'égout des toitures et 2,50 entre l'égout et le faitage. L'offre médicale qui pourrait être proposée sur ce secteur ne nous semble pas se limiter aux résidents de la future maison de retraite mais a une vocation plus large. Pour ces raisons, il est proposé que les intitulés des emplacements réservés proposés soient maintenus.

*Article 10* : Dans les dispositions générales du règlement, des dispositions particulières sont spécifiées concernant notamment la hauteur des constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Concernant le point bas de référence pour le calcul de la hauteur, c'est le terrain naturel ou excavé au point le plus défavorable qui est pris en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation des droits des sols.

*Article 11* : La densité est réduite par rapport à l'orientation initiale et au règlement antérieur, en ce sens, l'ensemble du secteur AUH1d, objet de l'orientation particulière d'aménagement, bénéficie actuellement d'un COS de 0,60 sur la totalité de la zone alors que le projet de modification envisage un COS de 0,40 et le maintien d'un COS

de 0,60 seulement pour la maison de retraite (alinéa 2 de l'article 14 AUH1). L'ER n°163, d'une superficie de 6 700 mètres carrés, qui pourrait bénéficier d'un COS de 0,60 ne représenterait qu'un peu plus d'un tiers de l'opération d'ensemble projetée portant sur 19 065 mètres carrés, hors voirie de desserte.

*Point 9* : Le seuil de déclenchement du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme relève de la loi et non pas du règlement du P.L.U. de la Commune de Fuveau.

*Point 37* : La dernière variation du COS n'est pas le fait de la commune mais elle est la conséquence du jugement du 4 octobre 2012 qui a annulé la délibération d'approbation de la modification n°1 du P.L.U. Rappelons qu'entre la fin de l'année 2009 et le mois d'octobre 2012, le COS de la zone UC2 était de 0,30. Il est proposé que la requête demandant le retour à un COS de 0,30 soit prise en compte favorablement dans la mesure où elle permettrait de revenir à la situation antérieure que la commune a connue pendant trois ans.

Les solutions techniques pour assurer la rétention des eaux pluviales sont multiples et fonction de la capacité des ouvrages à créer. Une attention particulière pourrait être apportée à l'insertion paysagère de ce projet d'aménagement dont fait partie la gestion des eaux pluviales.

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification n°3 du P.L.U. comme l'exige le code de l'urbanisme (d'ailleurs, cette démarche a toujours été conduite lors de chaque modification du document d'urbanisme). Elle s'impose légalement à la commune et il ne s'agit nullement d'un choix délibéré entre deux façons de procéder : l'enquête publique et la concertation préalable.

Nous invitons le lecteur à se reporter à la réponse faite au CIQ Saint François concernant la démarche de travail adoptée dans l'élaboration du projet présenté.

***Avis du CE : le CE prend note des réponses du MO, mais insiste sur les points suivants :***

- *La solution du rond-point semble la mieux adaptée sur l'ER 119 compte tenu de l'espace disponible et de la capacité de ce type d'équipement à « fluidifier » la circulation.*
- *De la même manière, pour faciliter l'écoulement du flux de véhicules au bas de l'impasse Saint-François, le CE demande au MO d'étudier la possibilité de créer un giratoire autour du bosquet d'arbres existant, tout en les préservant.*
- *Concernant l'augmentation de la circulation sur la zone avec l'arrivée de nouveaux logements et de la maison de retraite, le CE estime que, certes le trafic va augmenter, mais dans des proportions moindres que celles invoquées dans les observations. Cependant le CE recommande au MO de mettre en œuvre une politique stricte de circulation et de stationnement sachant que la*

- *plupart du temps les problèmes de circulation proviennent des problèmes de stationnement.*
- *Le CE approuve l'agrandissement du parking projeté sur l'ER 118, et demande au MO de prévoir dans toute la mesure du possible une entrée et une sortie différentes. En particulier, ne pas négliger l'apport complémentaire de places de stationnement prévues sur l'ER 25.*
- *Le CE approuve la sécurisation nécessaire, telle que proposée par le MO, au débouché de l'ER 130 sur le Chemin de Saint-François.*
- *Durant la phase travaux, le MO devra instaurer des procédures strictes pour limiter l'impact du chantier : accès personnalisé, cheminements différenciés, systèmes anti-poussière, régulation du trafic, vitesses limitées, horaires adaptés à l'actuel trafic, information du public...*
- *Le CE approuve l'abaissement du COS à 0,30 dans la zone.*
- *Il est rappelé que la création d'emplacements réservés (ER) est un « outil » que le Code de l'Urbanisme (art. L123-1-8) met à la disposition des collectivités qui souhaitent s'engager dans des projets d'équipements publics et qui se traduisent par une option sur des terrains que la collectivité envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.*
- *Enfin, cette proposition de modification du PLU n'en est qu'au stade de projet et reste évolutive. Le CE recommande au MO une nécessaire concertation avec les riverains, les CIQ et les associations qui permettra, avec les observations formulées dans l'EP, la prise d'une décision définitive.*

**Lettres n°4 et n°5 / Registre n°27 – ESCAFFIT (Président du CIQ Saint-François) et RHODON :** résidant respectivement au 70 et 72 chemin de Saint-François, ces deux lettres attirent l'attention sur la dangerosité de la future intersection du chemin (ER130) et du chemin de Saint-François et l'observation n°27 apporte un complément à ces lettres. (voir annexe 2).

Avis du MO : Concernant les utilisateurs de la voie interne projetée, la vitesse limitée, le rétrécissement de celle-ci en un point et la mise en place d'un feu avec alternat ne nous semblent pas être des éléments suffisamment attrayants pour que les automobilistes extérieurs à ce secteur préfèrent emprunter celle-ci plutôt que l'impasse et le chemin existants. Cette voie n'aurait pas vocation à réduire le flux de circulation de la voirie primaire représentée par l'impasse et le chemin de Saint François.

Concernant la sécurité des enfants, ceux-ci pourraient se rendre à l'espace de loisirs prévu sur le site dont la sécurisation est envisagée.

Concernant le débouché de la voie de desserte matérialisée par l'emplacement réservé n°130 sur le Chemin de Saint François, sa forme évasée pourrait permettre d'en faciliter les entrées et sorties. De plus, il est proposé d'exiger la réalisation d'une plateforme d'une profondeur minimum de 6 mètres et l'implantation d'un feu avec alternat afin de créer une zone sécurisée. L'implantation des constructions au bord de ce chemin ne devraient pas être source de gêne visuelle compte tenu de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (retrait de 8 mètres

par rapport à l'axe et de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies) et de la solution technique proposée en termes d'accès.

La limite Ouest de l'assiette cadastrale de l'ER n°130 correspondrait à la limite de propriété des parcelles BI 169 et BI 170. Concernant l'implantation des logements prévus sur l'ER n°189, la faisabilité a été étudiée dans le cadre de l'élaboration du projet de modification. Sur cet emplacement réservé, il est projeté seulement la réalisation de 16 logements locatifs sociaux sur une superficie de 3 730 mètres carrés soit une densité relativement faible.

Le projet de l'ER n°57 répond à la volonté de disposer d'un bâtiment public à destination paramédicale, médicale et sociale (possibilité de déplacement du centre médical) en réutilisant le bâti existant situé à proximité immédiate de la future maison de retraite. Contrairement à ce qui est indiqué, le COS n'est que 0,40. Au sujet des arbres existants, dans la mesure du possible, il est proposé de les conserver au maximum ; en cas de suppression de certains d'entre eux, ils pourraient être remplacés pour conserver l'espace arboré actuel (obligation imposée par l'article 13-AUH1 alinéa 3 du règlement actuel).

Au sujet d'un projet d'un « vrai giratoire » devant la halle aux sports, il semble incompatible avec la volonté exprimée par plusieurs résidents de conserver les arbres existants qui a conduit la commune à proposer un carrefour paysager et la commune serait confrontée à un problème de maîtrise foncière. Par ailleurs, deux carrefours de type rond-point trop proches n'amélioreraient pas la circulation au contraire ils la perturberaient. Un bouclage plus large engendrerait un surcoût qui nous semble non justifié eu égard au trafic existant et futur.

**Avis du CE : Le CE prend acte des réponses du MO et insiste sur les points suivants :**

- *Concernant l'augmentation de la circulation sur la zone avec l'arrivée de nouveaux logements et de la maison de retraite, le CE estime que, certes le trafic va augmenter, mais dans des proportions moindres que celles évaluées dans les observations. La configuration prévue des voiries nouvelles n'en fera pas des accès structurants propres à remplacer le chemin ou l'impasse de Saint-François. Cependant le CE recommande au MO de mettre en œuvre une politique stricte de circulation et de stationnement sachant que très souvent les problèmes de circulation proviennent des problèmes de stationnement.*
- *La sécurisation nécessaire telle que proposée par le MO au débouché de l'ER 130 sur le Chemin de Saint-François*
- *Concernant la sécurité des enfants, l'ER 130 n'empiètera pas sur l'actuel chemin privatif qui leur sert aujourd'hui d'aire de jeux. En outre, il existera un espace public de plein air (ER 56) à proximité des habitations.*
- *Cette proposition de modification du PLU n'en est qu'au stade de projet, et reste évolutive. Le CE rappelle au MO le besoin de communication et de con-*

*certation avec les habitants du quartier, les associations et les CIQ afin de définir le projet final.*

**Lettre n°6 – CONSEIL GENERAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE** : cette réponse au projet mis à l'enquête publique demande que le règlement de la zone AUA1 (rond-point RD 96/RD 46) ne soit pas modifié, signale que la marge de recul le long de la RD 96 est une rectification matérielle, que soit pris en compte les remarques concernant les ER 11/13/14/22/26/124 (voir annexe 2)

Avis du MO :

Point 1 : zone AUA1 à vocation d'activités située au rond-point de l'Avenue de l'Europe. La commune a proposé de revenir à la rédaction qui avait été proposée lors de la modification n°1 du P.L.U. dont la délibération a été annulée. Lors de la notification de ce dossier d'enquête publique à l'époque, ce point n'avait pas appelé d'observation de la part du Conseil Général. Par ailleurs, rappelons qu'un bâtiment a été construit sur cette zone suite à la délivrance du permis de construire (début 2010) dans le cadre duquel le Conseil Général a été sollicité et émis un avis favorable. Il ne nous semble pas possible de maintenir la rédaction actuelle de l'article 3-AUA1 dans la mesure où elle fait référence à des emplacements réservés qui n'existent plus graphiquement.

Point 2 : modification des plans de zonage par la création d'une marge de recul le long de la RD6, il est proposé de répondre favorablement à la requête du Conseil Général sur ce point.

Point 3 : il est proposé de répondre favorablement à la requête du Conseil Général concernant les changements de dénomination demandés pour certains emplacements réservés listés.

Point 4 : il est proposé de répondre favorablement à la requête du Conseil Général au sujet de l'ER n°124.

***Avis du CE** : le CE prend note des réponses du MO et confirme son avis sur le premier point, à savoir l'impossibilité de maintenir l'article du règlement du PLU actuel sur les dessertes directes sur les routes départementales. En effet, l'évolution de la situation depuis 2011 (existence de construction avec desserte directe sur des RD autorisée à l'époque, disparition des emplacements réservés) conduit à modifier cette partie du règlement (art.3-AUA1-page 87).*

*Par ailleurs le CE émet un avis favorable aux demandes concernant la modification des plans de zonage par la création d'une marge de recul le long de la RD6, le changement d'intitulés des ER 11-13-14-26, ainsi que les modifications de l'ER24.*

**Lettre n°7 – CATANIA** : habitant au 40 chemin de Saint-François, ce courrier attire l'attention sur les conséquences prévisibles du projet d'aménagement de la zone AUH1d : évacuation des eaux pluviales, maintien des zones vertes, hauteur des constructions, aménagement des ronds-points, réduction moindre du COS. (voir annexe 2)

Avis du MO :

*Point 1* : Nous invitons le lecteur à se reporter à la réponse faite au CIQ Saint François au sujet de la gestion des eaux pluviales.

*Point 2* : Les ouvrages de rétention à créer devraient répondre à la préoccupation des requérants. Il est proposé de créer une bande à planter en bordure du chemin Saint François entre la sortie de l'ER n°130 et le projet de rond-point.

*Point 3* : En proposant la création de l'emplacement réservé n°56, la commune a voulu afficher une destination pour cet espace en l'espèce « espace vert et de loisir public ». Dans ce secteur, des acquisitions foncières ont été réalisées afin de créer des espaces de respiration de type parc Saint Michel. Un parcours de santé est déjà existant sur notre commune et la superficie sur ce secteur ne nous paraît pas en adéquation avec celle nécessaire pour créer un autre parcours de santé.

*Point 4 et 5* : L'orientation modifiée propose pour la maison de retraite, une hauteur de type RDC/R+1 et R+2 ponctuellement ; sur le reste du secteur, il est proposé de réduire la hauteur autorisée à l'égout des toitures à 7m (soit du R+1) au lieu de 9m actuellement. Une construction en sous-sol se situe au dessous du niveau du terrain naturel avant travaux. La mesure de la hauteur s'effectue au droit des façades par rapport au terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures (hauteur = H) et entre l'égout des toitures et le faitage (hauteur = h). N'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur l'accès à un niveau de stationnement excavé.

*Point 6 et 7* : Du fait de la proximité des écoles, les dimensions du rond point seront telles qu'elles permettront la giration des bus et la régulation de la circulation. Un aménagement permettant d'assurer le cheminement piéton pourrait être réalisé dans la partie opérationnelle de cet aménagement.

*Point 8* : Une modification de la règle relative aux espaces verts est proposée afin de favoriser la végétalisation des opérations en abaissant le seuil de déclenchement de cette obligation à 500 mètres carrés (actuellement 1000 mètres carrés). De plus, le règlement actuel exige, par tranche de 200 mètres de terrain constructible, un arbre de haute tige de minimum deux mètres et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol. Ce corps de règles permettra la mise en place d'un tissu végétal et une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de ce projet.

*Point 9* : IL est proposé que la requête de maintenir le COS en zone UC2 à 0,30 soit prise en compte favorablement.

Avis du CE : le CE prend note des réponses apportées par le MO et insiste sur les points suivants :

- Dans le souci de conserver un maximum d'espaces verts, le CE approuve la création d'une zone arborée le long du chemin de Saint-François, tout comme la préservation des arbres existants sur le site. Le principe du remplacement systématique doit être maintenu.
- Le MO devra s'assurer que le rond-point projeté sur l'ER119 soit adapté à la circulation des bus scolaires, et qu'il devra y aménager des cheminements piétons sécurisés.
- Le CE approuve le maintien du COS à 0,30.

**Lettre n° 8 – ZACHARIA** : habitant dans une nouvelle construction au 69 Chemin de Saint-François, ce courrier s'inquiète de l'impact du projet de l'ER 130 sur sa propriété et son environnement immédiat : plan cadastral présenté inexact, limites de l'ER imprécises, augmentation de la circulation pour desservir des intérêts privés, sécurité des familles des riverains. Enfin, cette lettre émet un certain nombre de propositions (voir annexe 2).

Avis du MO :

*Point 1* : Certes le fond de plan cadastral du P.L.U. ne comporte pas les constructions très récemment édifiées cependant une visite sur le site pendant l'enquête publique vous a permis d'avoir connaissance du tissu bâti existant et notamment des maisons concernées.

*Point 2* : Il est envisagé que l'emprise de l'ER n°130 soit de 7 mètres. Elle grèverait pour partie les parcelles suivantes : BI 169 et BI 170.

*Point 3* : La desserte de la parcelle BI n°88 par l'ER n°130 se justifie par la volonté de regrouper les accès donnant sur les voies communales pour des raisons de sécurité.

*Point 4* : Une servitude de passage n'a pas vocation à constituer une aire de jeux. Dans ce projet d'aménagement, une aire de jeux sécurisée, accessible à partir d'un cheminement piéton, est envisagée pour l'ensemble des habitants du secteur. De plus, il sera proposé de raccorder les parcelles BI n°204 à 207 à la nouvelle voie goudronnée projetée (chemin de desserte actuel en tout venant) ; de ce fait, les riverains pourront disposer d'un espace privatif agrandi. Au sujet des nuisances sonores, la vitesse limitée et le revêtement spécifique de cette voie pourront permettre de réduire celles-ci.

*Point 5* : Après étude, il est proposé que la solution proposée ne soit pas retenue pour les raisons suivantes :

- impossibilité de desserte de la parcelle BI n°88 ;



- trop grande proximité avec une autre intersection prévue sur le chemin de Saint François (projet de rond point),
- la création d'une voie de 7 m serait remise en cause : environ 5 m entre la limite séparative de la parcelle BI n°171 et la maison existante que la commune souhaiterait conserver).

Il est proposé que l'ER n°130 soit maintenu. Cette nouvelle voie, de par ses caractéristiques techniques (vitesse limitée, rétrécissement de celle-ci en un point) a vocation à devenir seulement une voirie secondaire de desserte de ce secteur résidentiel. La mise en place d'un feu avec alternat permettrait de créer une zone sécurisée au niveau de la sortie sur le chemin de Saint François. La volonté de la commune serait d'avoir une voie de 7 m (emprise de 5,20 m et cheminement piéton de 1,80 m) sur laquelle ces parcelles pourraient se raccorder ; cette solution pourrait présenter l'avantage de conforter les espaces de jouissance privative tout en les agrandissant.

**Avis du CE** : le CE prend note des réponses du MO et reprend les points suivants :

- Cette enquête sera l'occasion de mettre à jour les fonds cadastraux. Cependant, le CE a pu, au cours d'une visite des lieux, visualiser la situation pour une meilleure appréciation des problèmes évoqués.
- En ce qui concerne l'existence des emplacements réservés (ER), il est rappelé que la création de ces emplacements est un « outil » que le Code de l'Urbanisme (art. L123-1-8) met à la disposition des collectivités qui souhaitent s'engager dans des projets d'équipements publics et qui se traduisent par une option sur des terrains que la collectivité envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Et l'ER 130 est dans ce cas, même s'il doit aussi desservir la parcelle 88.
- Concernant l'augmentation de la circulation sur la zone avec l'arrivée de nouveaux logements et de la maison de retraite, le CE estime que, certes le trafic va augmenter, mais dans des proportions moindres que celles invoquées dans l'observation. Cependant le CE recommande au MO de mettre en œuvre une politique stricte de circulation (vitesse limitée, balisages, feux) afin d'assurer la sécurité des habitants du quartier.
- Concernant la sécurité des enfants, l'ER 130 n'empiètera pas sur l'actuel chemin privatif qui leur sert aujourd'hui d'aire de jeux. En outre, il existera un espace public de plein air (ER 56) à proximité des habitations.

**Lettre n° 9 – ROCHE** : les propriétaires d'un terrain situé à La Barque (parcelles AD18 et AD19) ont le projet de réaliser sur ce terrain une construction à usage de bureaux. Situé en zone UC2 dont le COS est actuellement de 0,40, ils demandent le maintien de ce COS dans le projet soumis à l'enquête publique (annexe 2).

**Avis du MO** : il est proposé que cette requête soit prise en compte favorablement.

**Avis du CE** : avis favorable pour le maintien du COS à 0,40.

**Lettre n°10 – ESCOTA** (annexe 2): demande que dans le projet soumis à l'enquête publique, et afin de garantir la faisabilité des aménagements dans les différentes zones traversées par les autoroutes A8 et A52, les règlements des zones A ,N, AUH1, UC ,AUH2, et AUL2 soient complétés en autorisant « les aménagements, constructions, ouvrages et installations liées à l'exploitation des autoroutes A8 et A52, et à leur mise en sécurité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés ».

Avis du MO : la modification proposée de l'article 13 des dispositions générales ayant pour but de permettre la réalisation des aménagements liés à la présence de l'A8 et A52 sur le territoire, il est donc proposé que cette requête soit prise en compte favorablement.

Avis du CE : *avis favorable à la modification proposée.*

**Registre n°23 – CREPIN** : propriétaire de la parcelle sur laquelle est projeté l'ER 57, s'interroge sur la justification et la légitimité des emplacements réservés ER 57 et ER 189. S'étonne également de l'absence de concertation avec les propriétaires.

Avis du MO : Des emplacements réservés ayant des destinations diverses et couvrant la totalité du secteur AUH1d sont proposés afin de garantir la maîtrise foncière publique de ce projet d'aménagement.

Le projet de l'ER n°57 répond à la volonté de disposer d'un bâtiment public à destination paramédicale, médicale et sociale (possibilité de déplacement du centre médical) en réutilisant le bâti existant situé à proximité immédiate de la future maison de retraite. Un parking de taille suffisante et un espace vert pourraient accompagner ce bâti. Contrairement à ce qui est indiqué, le COS n'est que de 0,40.

Le projet de l'ER n°189 est une réponse à l'obligation légale imposée à notre commune en raison de l'insuffisance du nombre de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain). Suite au dernier bilan triennal des logements locatifs sociaux produits sur le territoire, notre commune a d'ailleurs été déclarée en état de carence par arrêté préfectoral ce qui conduit en outre à un doublement des amendes. Cet emplacement réservé répond donc bien à un objectif d'intérêt général.

La proposition de localisation de la maison médicale sur l'ER n°163 ne nous semble pas envisageable d'une part du fait de la superficie de ce dernier qui permet seulement d'accueillir la maison de retraite accompagnée de ses places de stationnement et d'autre part des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (règle envisagée à 3 mètres). Il est proposé de ne pas retenir la proposition d'implantation de celle-ci à proximité de l'ER n°190 dans la mesure où cela entraînerait une modification conséquente du parti d'aménagement en réduisant voire en

supprimant l'aire de jeux et de loisirs ainsi que le parking qui sont des éléments appréciés du programme notamment par le CIQ Saint François. Nous constatons que certaines remarques individuelles ne vont pas dans le sens de celles portées par des instances collectives de type association de riverains et comité d'intérêt de quartier.

Préalablement à la modification de l'orientation particulière d'aménagement relative à ce projet, une concertation a été engagée avec des instances représentatives des habitants du secteur de Saint François (CIQ Saint François, ADRUQSK et ASL Domaine Saint François). Ce choix de concertation a permis d'identifier de façon globale et synthétique les attentes des habitants. La phase actuelle d'enquête publique a non seulement pour objet d'informer mais également de recueillir les appréciations, suggestions et contre-propositions du public afin de permettre à la commune de disposer de tous les éléments nécessaires à son information avant une prise de décision définitive par le conseil municipal. Au stade du projet d'urbanisme, les propriétaires ne sont pas rencontrés individuellement mais cela pourrait intervenir dans un second temps.

**Avis du CE** : Le CE prend note des réponses du MO et reprend les points suivants :

- *En ce qui concerne l'existence des emplacements réservés (ER), il est rappelé que la création de ces emplacements est un « outil » que le Code de l'Urbanisme (art. L123-1-8) met à la disposition des collectivités qui souhaitent s'engager dans des projets d'équipements publics et qui se traduisent par une option sur des terrains que la collectivité envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Les ER 57 et 189 sont dans ce cas (voir réponse du MO).*
- *Le CE émet un avis défavorable à la proposition de regroupement sur l'ER 163 qui mettrait en danger la réalisation de l'équipement public de plein air projeté sur l'ER 56.*
- *Cette proposition de modification du PLU n'en est qu'au stade de projet, et reste évolutive. Le CE rappelle au MO le besoin de communication et de concertation avec les habitants du quartier, les associations et les CIQ afin de définir le projet final.*

**Registre n°25 – FOTI** : regrette que le terrain prévu pour accueillir le projet d'aménagement du quartier de Saint-François, dernière zone naturelle du quartier, soit voué à être construit. S'inquiète également des conséquences sur l'absorption des eaux pluviales, et soupçonne l'existence d'intérêts particuliers dans cette opération.

**Avis du MO** : ce secteur ne répond pas aux critères de la zone naturelle pour les raisons suivantes : aucun périmètre de protection au titre de la nature : ZNIEFF, Natura, aucune continuité écologique au titre de la trame verte et bleue. Il constitue une enclave dans un secteur largement urbanisé. Il a vocation à être urbanisé et ce depuis longtemps (classement en zone NA1 au POS) de par sa position à proximité

immédiate du centre, d'équipements existants et des réseaux ainsi que de par l'opportunité de pouvoir accueillir un équipement pour les séniors.

En matière de rétention des eaux pluviales, des secteurs ont été identifiés lors de l'élaboration du P.L.U. dans lesquels des capacités de rétention sont définies. Ce secteur se trouve en zone EP3. Des ouvrages de rétention pourraient être créés à l'occasion de chacun des projets en fonction de la surface imperméabilisée. De plus, un réseau pluvial est existant et suffisamment dimensionné en face du gymnase. Ces eaux pourraient être collectées sur ce dernier. Pour ces raisons, une étude supplémentaire ne nous semble pas nécessaire.

Comme l'indique la notice de présentation, il est proposé de ne pas maintenir la marge de recul des 10 mètres à partir de l'axe des canaux et collecteurs pluviaux dans la mesure où ceux-ci ont une fonction technique bien définie et n'ont pas besoin de cette marge de recul pour garantir le bon écoulement de l'eau. En l'espèce, le collecteur pluvial est situé au Nord et à l'Est de ce secteur. La suppression envisagée de la marge de recul n'aurait pas d'incidence sur la surface constructible. D'une part ces espaces appartiennent à la commune et d'autre part, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques exige un certain retrait (8 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et 4 mètres des emprises de celles-ci).

Des emplacements réservés ayant des destinations diverses et couvrant la totalité du secteur AUH1d sont proposés afin de garantir la maîtrise foncière publique de ce projet d'aménagement. Les acquisitions foncières pourraient intervenir donc suite à la consultation du service des domaines chargé d'établir les estimations servant de base aux transactions opérées (pratique usuelle dans les acquisitions).

***Avis du CE : le CE prend note des réponses du MO.***

***En ce qui concerne les allégations exprimées dans l'observation, il n'appartient pas à l'enquête de s'exprimer sur ce sujet et le CE en laisse l'entière responsabilité à son auteur.***

**Lettre n°12 – SALSANO** : habitant au 69 chemin de St-François, s'inquiète des conséquences de la création de l'ER 130 (annexe 2).

**Avis du MO** : l'ER n°130 ne devrait pas empiéter sur le chemin du lotissement puisque l'emprise projetée se situerait à partir de la limite Ouest des parcelles BI n°169 et 170, soit en totalité en zone AUH1d. La proposition d'implanter un feu avec alternat à la sortie de cette voie permettrait de créer une zone sécurisée. Au sujet des nuisances sonores, la vitesse limitée et le revêtement spécifique de cette voie permettront de réduire celles-ci.

Concernant la proposition de déplacement de l'ER n°130, nous invitons le lecteur à se reporter à la réponse faite au courrier de Mr ZACHARIA (point 5).

**Avis du CE** : le CE prend note des réponses du MO. Il précise les points suivants :

- Concernant l'augmentation de la circulation sur la zone avec l'arrivée de nouveaux logements et de la maison de retraite, le CE estime que, certes le trafic devrait augmenter, mais dans des proportions moindres que celles invoquées dans les observations. Cependant le CE recommande au MO de mettre en œuvre une politique stricte de circulation (vitesse limitée, balisages, feux) afin d'assurer la sécurité des habitants du quartier.
- Concernant la sécurité des enfants, l'ER 130 n'empiètera pas sur l'actuel chemin privatif qui leur sert aujourd'hui d'aire de jeux. En outre, il existera un espace public de plein air (ER 56) à proximité des habitations.
- Enfin, cette proposition de modification du PLU n'en est qu'au stade de projet et reste évolutive. Le CE rappelle au MO le besoin de communication et de concertation avec les habitants du quartier, les associations et les CIQ afin de définir le projet final.

**Registre n° 28 – DINANE** : habitant au 77 chemin de Saint-François, souhaite que la tranquillité de l'environnement et la sécurité des enfants soient conservées avec la création de l'ER 130.

**Avis du MO** : La volonté communale réside dans le projet de créer une voirie interne de desserte d'un secteur résidentiel (ER n°130 proposé). La voie concernée serait aménagée de manière à réduire la vitesse. De plus, sa sortie vers le chemin de Saint François serait régulée par un feu avec alternat. De toute évidence dans cette configuration, il serait beaucoup plus appréciable pour les usagers d'emprunter l'axe principal. Cette voie n'aurait pas vocation à réduire le flux de circulation de la voirie primaire représentée par le chemin de Saint François.

**Avis du CE** : le CE prend note des réponses du MO. Il précise que la commune devra mettre en place une gestion stricte de la circulation automobile (vitesse limitée, feux, balisages) pour assurer la sécurité des habitants du quartier et limiter les atteintes à l'environnement (bruit, poussières) par des solutions techniques (enrobés, espaces verts).

**Registre n°29 – ARCPP** : résidant au 50 chemin du Cros, s'interroge sur les destinations des ER 24 et 191. De la même manière, demande le maintien de la zone AUH2 (notice de présentation – point 72 –page 52) prévue de passer en AUH1a. Enfin, souhaite avoir des éclaircissements sur le point 48 de la notice de présentation (art. 14-page 32) et le point 2 de l'article 14 du règlement (page 108).

Avis du MO : Au sujet de la destination de l'ER n°24 jugée insuffisante, il est donc proposé de préciser la destination de celui-ci de la façon suivante : « équipement public : extension cimetière et parking ».

Le projet de l'ER n°191 répond à la politique volontariste mise en place depuis plusieurs années, de créer des logements locatifs sociaux. Rappelons que cette mixité sociale est imposée par la loi et que la commune de Fuveau est en carence de ce type de logements. Il vient ainsi compléter la liste des emplacements réservés déjà créés dans le même but tout en permettant d'assurer une répartition équilibrée des logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit d'éviter le principe de concentration rencontré dans les décennies passées sur d'autres territoires. Le logement social est ouvert à plus de 60% de la population française eu égard au niveau des ressources. Les élus sont attachés à ce que tous les secteurs de la commune puissent recevoir des opérations de logements locatifs sociaux - à taille humaine - qui puissent bénéficier aussi du cadre de vie arboré de ce secteur.

Cette proposition de classement en zone AUH1a résulte d'un changement des conditions de desserte (élargissement du chemin du Cros du Pont) et de la présence des réseaux d'eau et d'assainissement. Cette ouverture à l'urbanisation de ce fait est justifiée. La limite de cette nouvelle zone s'explique par les contraintes topographiques de ce secteur, notamment pour l'écoulement de l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. La densité qui pourrait voir le jour avec un COS de 0,20 nous paraît en cohérence avec le tissu bâti environnant. Par ce projet de mutation de zonage, la commune envisage de prendre en considération le changement des circonstances de fait liées aux travaux réalisés. Il est donc proposé que ce secteur soit maintenu en zone AUH1a.

***Avis du CE*** : Pour l'ER 24, le CE approuve la proposition de précision à apporter afin de bien définir la destination de cet emplacement réservé.

***En ce qui concerne la destination de l'ER 191, la mixité sociale est imposée par la loi SRU du 13 décembre 2000 et oblige les collectivités à construire un certain pourcentage de logements sociaux sur leur territoire. Pour des raisons d'équilibre social et géographique il est souhaitable de répartir ces constructions sur la commune, dès lors que des terrains deviennent disponibles et constructibles. C'est le cas de cette zone qui vient de voir sa desserte améliorée, ainsi que l'installation des réseaux d'eau et d'assainissement.***

***Ces anciennes zones NA dans le POS et Nb dans le PLU sont devenues des zones AUH2 d'urbanisation future conformément aux orientations du PADD, et sont généralement proches des zones urbaines UC2. L'arrivée des réseaux d'eau potable et d'assainissement, conformément à la volonté communale d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation, explique son passage en AUH1a.***

*Enfin, pour la zone AUH1 le point 48-alinéa 2 de la notice de présentation (page 39) et l'art. 14 – alinéa 2 du règlement (page 108) sont supprimés sur demande du Préfet, considérant qu'il ne peut y avoir deux règles différentes sur la même zone (délibération du Conseil municipal du 23 juillet 2008). D'ailleurs, cette suppression est également effectuée pour la zone UC (règlement et notice de présentation).*

## **SECONDE PARTIE : AVIS ET CONCLUSION**

**Considérant** que le Commissaire enquêteur a pour mission de recueillir les observations écrites et orales du public sur le projet soumis à l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur recevabilité et de donner un avis sur le sujet ;

**Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions de régularité, selon les modalités prévues par l'arrêté communal qui l'a prescrite et les lois et règlements applicables en la matière ; qu'en particulier, un registre d'observations a été tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des bureaux ; que cinq permanences y ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté, par voie d'affichage et dans la presse ; que l'enquête n'a donné lieu à aucun incident et l'absence d'observations écrites ou orales relatives à la publicité de l'enquête ;

**Considérant** que l'information du public (presse, affichage, Internet) a donné la possibilité à chaque habitant de la commune de prendre connaissance du dossier et d'exprimer un avis ;

**Considérant** que le dossier tenu à la disposition du public est conforme aux exigences du code de l'environnement, que la consultation des différents documents a pu se faire dans de bonnes conditions, et l'absence d'observations écrites ou orales relatives au contenu du dossier ;

Considérant que divers points ont été repris à la suite de l'annulation de la modification n°1 ;

**Considérant** que le maître d'ouvrage a répondu aux demandes de précisions que le commissaire enquêteur a formulées, aussi bien dans ses questions orales qu'écrites ;

**Considérant** que le projet soumis à l'enquête publique ne modifie pas les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni l'économie générale du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, qu'il ne réduit pas d'espaces boisés classés, de zones agricoles, naturelles ou forestières ;

**Considérant** que de nouvelles dispositions vont dans le sens d'une amélioration du cadre de vie, d'une meilleure intégration paysagère, de création d'espaces verts et de protection des zones naturelles, de cheminements piétons, de cheminements doux vélos, d'équipements de sport et de loisir, de marges de recul le long des cours d'eaux, de possibilités d'érection de murs anti-bruit ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est inévitable mais qu'elle est proposée de manière progressive et raisonnable, en particulier en limitant la densification de l'habitat dans les zones périphériques ;



**Considérant** les efforts de la commune pour rattraper le retard en création de logements sociaux ;

**Considérant** que l'orientation d'aménagement de la zone AUH1d de Saint-François, qui a fait l'objet de nombreuses observations, devra tenir compte dans son projet définitif des problèmes de stationnement, des flux de circulation automobile, de protection de l'environnement, de sécurisation des carrefours, des cheminements piétons et de la gestion des eaux pluviales ;

**Considérant** que la communication et la concertation avec les habitants du quartier est indispensable avant toute prise de décision définitive ;

Le commissaire enquêteur émet un

<p style="text-align: center;"><b>AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FUVEAU</b></p>
--

Avec les recommandations suivantes :

Recommandation n°1 : l'aménagement de la zone AUH1d de Saint-François devra faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne :

- L'augmentation des capacités de stationnement et ses facilités d'accès et de sortie ;
- La gestion des flux de la circulation automobile permanente et aux heures de pointe (ronds-points, vitesse limitée, balisage, signalisation, feux) ;
- La protection de l'environnement, la conservation chaque fois que possible de la végétation existante ; la réalisation de l'espace vert et de loisir (ER 56) reste essentielle ;
- La sécurisation des intersections avec le chemin de Saint-François ;
- La création de cheminements piétons et leur sécurisation ;
- La gestion des eaux pluviales ;

Recommandation n°2 : satisfaire le besoin fort de communication et de concertation avec les habitants du quartier, les associations et les CIQ, besoin qui s'est exprimé tout au long de l'enquête. Cette concertation devra précéder toutes décisions définitives.

Recommandation n°3 : limiter au maximum les projets impactant les zones agricoles.

**Daniel CARRASCO**  
Commissaire enquêteur