# DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

# COMMUNE DE **FUVEAU**

Enquête publique relative

# à la modification n°5 du PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT D'ENQUÊTE

Maître d'ouvrage : mairie de Fuveau Commissaire enquêteur : Jean-Marc BOURDON

### Dossier n° E17000064/13

Dès la fin de l'enquête j'ai envoyé, le 11 juillet 2017, un mail à Mme Fabre pour obtenir les réponses de la mairie sur les questions posées au cours de l'enquête (annexe 6). Mme Fabre m'a transmis par mail le courrier en réponse de la mairie du 17 juillet 2017 (annexe 7).

## 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le public a formulé ses observations de la manière suivante :

- 25 observations sur le registre d'enquête,
- 7 courriers adressés au commissaire enquêteur,
- 8 courriers électroniques

A noter qu'il y a eu également 47 visites en mairie pour consulter le dossier sans laisser d'observation et 1768 téléchargements d'une ou plusieurs pièces du dossier.

Les observations sont réparties comme suit :

- OAP du secteur du cimetière : 6 observations
- OAP du secteur des Rajols : 1 observation + l'avis du Conseil Départemental
- OAP du secteur du plateau sportif des Planes : 1 observation
- STECAL : 2 observations + les avis de la Chambre d'Agriculture et du Conseil Départemental
- Emplacements Réservés (ER) :
  - ER n° 94 et 126:1 observation
  - ER n° 10 et 130 : 1 observation
  - ER n° 92:3 observations
  - ER n° 56:11 observations
  - ER n° 62:10 observations
- remarques sur la durée de l'enquête et la consultation des personnes publiques associées : 2 observations.

Je vais faire l'analyse de chacun de ces thèmes.

### 3.1 Thème 1 : OAP du secteur du cimetière

Ce thème a fait l'objet de 6 observations :

- deux courriers électroniques de la part de M. Moranzoni promoteur des 8 logements locatifs sociaux en partie sud du projet et de la part de M. Laroutis architecte du projet de M. Moranzoni.

#### Dossier n° E17000064/13

Ces 2 avis mettent en avant la qualité de la concertation avec les riverains qui a conduit à réduire le nombre de logements pour obtenir un accord sur le projet présenté.

- deux courriers électroniques de Mme Aguila Pioz et de Mme Martin, riveraines du chemin du Cros du Pont, qui expriment leurs inquiétudes. Elles soulèvent la petite taille de la parcelle BM 15 destinée à recevoir les 8 logements locatifs sociaux, l'impact négatif du à la coupe d'arbres et l'accroissement de circulation sur le chemin du Cros du Pont qui est déjà très dangereux.

Enfin elles expriment le souhait d'être consultées dans le cadre du projet architectural.

- un courrier électronique de M. et Mme Musso membres du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ).

Ils soulignent l'esprit de concertation constructif lors de l'élaboration de cette OAP qui a fait émerger un projet à l'intégration réussie et permettant de conserver le caractère paisible, naturel et boisé du site.

Cependant ils font 3 remarques :

- Ils proposent la suppression de « parking » dans la dénomination de l'ER 24 « équipement public : extension cimetière et parking » puisqu'il est prévu la création de 36 places de stationnement dans le projet d'OAP proposé,
- ils demandent la modification de l'espace boisé d'intérêt paysagé (EBIP),
- ils demandent une modification globale dans le PLU des coefficients d'emprise au sol (CES) pour les logements sociaux.
- le courrier de la Société du Canal de Provence (SCP)

La SCP émet un avis défavorable au motif que le projet de 6 logements locatifs sociaux en partie nord du projet sur la parcelle BM 23 se situe à la verticale de la galerie de l'Oratoire, constituant la branche de Trets du Canal de Provence. La définition d'un projet de périmètre de protection rapprochée des galeries du Canal de Provence est en cours de définition avec l'ARS.

J'ai souhaité obtenir l'avis de la mairie sur l'ensemble de ce thème à l'issue de l'enquête (annexe 6).

# Réponse de la mairie (annexe 7)

« Concernant la requête exprimée par Monsieur et Madame MUSSO qui soulèvent trois remarques, nous les reprenons point par point.

La première remarque est étrangère aux objets de cette enquête publique qui ne porte pas sur la modification de l'emplacement réservé n°24 déjà existant dans le PLU en vigueur.

S'agissant de celle relative aux espaces boisés d'intérêt paysagé, comme indiqué dans la notice de présentation du projet de modification, la mise en place de cette trame

complétée par la nécessité de plantations à réaliser pour assurer la continuité des boisements nous semble suffisant pour maintenir et créer un écran végétal entre les habitations existantes et le futur projet de construction. Le prolongement tel qu'il est proposé, rendrait matériellement impossible l'accès à la parcelle BM n°22 et impacterait de façon importante en surface un projet d'intérêt général. Pour ces raisons, nous ne sommes pas favorables à cette proposition.

La proposition d'un CES spécifique à la production de logements locatifs sociaux ne porte pas sur une parcelle spécifique mais sur le secteur AUH1a comme cela a été proposé et validé lors d'une précédente modification pour la zone AUH1d (secteur Ouvière). La commune n'est pas favorable à la mise en place d'un CES spécifique aux logements sociaux sur toutes les zones urbaines et à urbaniser suffisamment équipées car les impacts en terme de densification pourraient être non négligeables et les enjeux sont différenciés selon les secteurs . La commune est attachée à la production d'opérations de petites tailles et à échelle humaine. Le projet de 8 logements locatifs sociaux rentre parfaitement dans cet esprit.

Nous avons pris note du courrier de la société du Canal de Provence (SCP). Au vu des informations communiquées sur la parcelle communale BM n°23, la commune propose de revoir son projet d'orientation d'aménagement en fonction des éléments qui pourraient être transmis par la SCP pour respecter le périmètre de protection en cours d'élaboration. »

## Avis du commissaire enquêteur

Cinq des six observations exprimées sur ce thème concernent la partie sud de l'OAP où se trouve la parcelle BM 15 prévue pour 8 logements locatifs sociaux. La sixième observation, celle de la SCP concerne la partie nord de l'OAP et plus particulièrement la parcelle communale BM 23 destinée à recevoir 6 logements locatifs sociaux.

Concernant la partie nord et le futur périmètre de protection rapprochée de la galerie de l'Oratoire en cours de définition avec l'ARS, la mairie propose de revoir l'implantation des 6 logements locatifs sociaux sur la parcelle BM 23. Pour cela un rapprochement avec la SCP est nécessaire. La modification de l'implantation proposée impactera probablement les jardins partagés prévus dans l'opération sans les remettre nécessairement en cause. L'orientation générale proposée sera donc conservée.

Concernant le secteur sud, tout d'abord je note aux travers des observations la qualité de la concertation préalable entre la commune, les riverains et le promoteur. Cette concertation a abouti à la création de 8 logements locatifs sociaux contre 12 initialement prévus. Cette réduction, qui représente un effort non négligeable pour le promoteur, va permettre la réalisation d'un projet mieux intégré par le maintien et le renforcement de la trame paysagère. Cette trame n'est pas remise en cause par la remarque de M. et Mme Musso qui demandent des ajustements liés à la topographie du terrain. Dans la

pièce 2.2 « Orientations Particulières d'Aménagement » du dossier, les boisements sont décrits ainsi : « en application de la trame d'espace boisé d'intérêt paysagé instaurée dans le PLU, les boisements existants et remarquables bordant la future opération de logements située dans la partie sud seront préservés. Dans cet objectif, ces boisements devront être prolongés afin de renforcer cet écran végétal et créer une zone tampon avec les habitations voisines ». Les souhaits de M. et Mme Musso et la proposition de la mairie ne semblent pas très éloignés. La poursuite de la concertation sera donc bénéfique.

En ce qui concerne le chemin du Cros du Pont et son caractère dangereux souligné par Mmes Aguila Pioz et Martin, la pièce 2.2 « Orientations Particulières d'Aménagement » précise que « Pour gérer le trafic supplémentaire qui sera généré par les 8 nouveaux logements, ce chemin a été rénové et élargi à 8 m en application de l'emplacement réservé défini dans le PLU ». La mairie a anticipé le surplus de circulation. Cette mesure m'apparaît comme adaptée et suffisante.

Enfin, l'espace réservé ER 24 fait l'objet de 2 remarques, une sur son appellation et une autre sur l'espace boisé qui n'apparaît pas dans le dossier. La mairie rappelle que l'ER 24 n'est pas concerné par la modification n°5 du PLU.

La réponse de la mairie est correcte puisque étant hors champ de l'enquête publique, l'ER 24 ne peut être modifié. Seule la concertation rappelée ci-dessus pourrait éventuellement amener la mairie à modifier cet ER dans une future modification.

En conclusion de ce thème, je recommande que la concertation initiée sur l'orientation se poursuive sur la modification du projet en partie nord et sur le projet détaillé en partie sud.

# 3.2 Thème 2 : OAP du secteur du plateau sportif des Planes

Un seul avis, celui de Mme Feron. Elle va céder une partie de sa propriété pour permettre la réalisation de l'aménagement du secteur. Elle est favorable à cette opération mais souhaite qu'il lui soit garanti :

- un accès aux parcelles qui resteront sa propriété
- l'absence de construction à usage d'habitation
- la clôture de l'espace

# Avis du commissaire enquêteur

Le projet d'aménagement du plateau sportif est situé en zone NL qui interdit toute construction à usage d'habitation.

Concernant les deux autres points ils sont d'ordre privés. Ils relèvent de la transaction entre les parties.