

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

---

COMMUNE de GREASQUE

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

du 12 novembre au 12 décembre 2014

**Modification n° 5  
du Plan d'Occupation des Sols**

---

**CONCLUSIONS et AVIS  
du  
COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

*Commissaire Enquêteur*  
Maurice BOURJON  
60, Avenue Docteur Renée Antoine  
13100 AIX-en-Provence

# SOMMAIRE

## CONCLUSIONS et AVIS

	pages
I - OBJET de l'ENQUÊTE .....	1
II - L'ENQUÊTE .....	
II.1. - La décision politique .....	2
II.2 - Le projet retenu .....	2
II.3 - Le Déroulement de l'enquête .....	2
III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	
III.1 - Le Déroulement de l'enquête .....	3
III.2 - Le Dossier .....	
III.2.1 La Forme .....	3
III.2.2 Le Fond .....	3
III.2.3 Pièces administratives .....	4
III.2.4 La Notice explicative .....	4
III.2.5 Le Zonage .....	4
III.2.6 Le Règlement .....	4
III.2.7 Liste des emplacements réservés .....	4
III.2.8 Liste des servitudes d'urbanisme .....	4
III.3 - Les Avis des Services .....	5
III.4 - Les Observations du Public .....	5
IV - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	5

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de **GREASQUE**  
Bouches du Rhône  
(Du 12 novembre au 12 décembre 2014)

---

## Modification n° 5 du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de **GREASQUE**

---

### CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

#### I - OBJET de L'ENQUETE -

---

**P** ar décision N° E14000102/13 en date du 25 septembre 2014 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MARSEILLE, j'ai été désigné, en qualité de Commissaire Enquêteur, chargé de conduire une enquête publique en vue de l'approbation du projet de modification n°5 du Plan d'Occupation des Sols de la commune de GREASQUE.

Cette enquête, prescrite par arrêté n° 310 de Monsieur le Maire de la commune de Gréasque en date 23 octobre 2014, s'est déroulée du 12 novembre au 12 décembre 2014 (*inclus*), de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

---

## II - L'ENQUÊTE

---

### II.1. - LA DECISION POLITIQUE

Par arrêté n° 250/2014, en date 06 août 2014, Monsieur le Maire de la commune de Gréasque, a décidé de modifier le POS, visant à majorer les droits à bâtir sur des secteurs identifiés, dans le but de réaliser des programmes de logements répondant aux demandes de la population.

### II.2. - LE PROJET RETENU

Suite à un recensement du potentiel foncier pour la réalisation de logements sociaux, la municipalité a retenu deux sites, à proximité du centre-ville, « La SORGO » et « PASCARET » de respectivement 2535 et 1779 m<sup>2</sup>.

Ces deux projets constituent l'objet de la présente enquête.

### II.3 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément aux termes de l'arrêté n° 310 de Monsieur le Maire de la commune de Gréasque en date du 23 octobre 2014, l'enquête s'est déroulée, durant 31 jours consécutifs, du 12 novembre au 12 décembre 2014, les jours ouvrés et aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Gréasque

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux « La Provence » et « La Marseillaise » 15 jours avant le début de l'enquête. Cette publication a été renouvelée dans les mêmes journaux, dans les huit premiers jours de l'enquête.

L'affichage respecte les prescriptions de l'arrêté.

---

## III - AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

### III.1 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le total des permanences tenues s'élève à 18 heures.

Les moyens à la consultation ont été mis en œuvre pour le bon déroulement de l'enquête publique.

Le Maire, l'Adjoint à l'Urbanisme, et Madame Noguero, responsable du projet de modification du POS, se sont montrés réceptifs et coopératifs à mes demandes.

### III.2 - Le DOSSIER

#### III.2.1 - La forme

Les pièces du dossier d'enquête, notice explicative, carte des zonages, règlement, liste des emplacements réservés, liste des Servitudes de Mixité Sociale, sont conformes à la réglementation et apportent suffisamment d'informations pour une bonne perception par le public.

#### III.2.2 - Le fond

A ce point de vue, je considère que pour l'essentiel de cette enquête publique, le projet expose clairement les modifications de zonage envisagées.

Sur les 6.2 Km<sup>2</sup> du territoire de la commune, 4314 m<sup>2</sup> (0.07 %) des zones UD2 changent de classement pour être réparties ainsi :

Zone UF1 ⇒ 1779 m<sup>2</sup>

Zone UF2 ⇒ 2535 m<sup>2</sup>

Ces emprises foncières, sont recensées dans le document zonage du dossier, et dans la notice explicative, où l'on retrouve le détail des parcelles :

- AE224, AE225, et AE228 pour le site « La Sorgo »
- AT82 et AT83 pour le site « Pascaret »

Il est évident que cette modification génère parallèlement des ajustements du règlement.

### **III.2.3 - Pièces administratives (Pièce n°1)**

Avis du Commissaire Enquêteur : *Dossier réglementaire*

### **III.2.2.4 - La Notice explicative (Pièce n°2)**

Avis du Commissaire Enquêteur : *Document clair qui apporte les informations nécessaires à une bonne compréhension du projet. Je note cependant que dans le risque ruissèlement, le cas particulier du Pascaret aurait dû être abordé en exposant les études réalisées pour traiter du problème inondation.*

### **III.2.2.5 - Zonage (Pièce n°3)**

Avis du Commissaire Enquêteur : *Les plans sont nets*

### **III.2.2.6 - Règlement (Pièce n°4)**

Avis du Commissaire Enquêteur : *Le règlement est le document le plus important qui fixe les règles applicables dans chaque zone et notamment, qui détermine pour chacune d'elles la constructibilité autorisée. Il vient compléter le zonage en déterminant l'affectation des sols, dont il précise l'usage principal.*

*Le règlement proposé est en parfaite harmonie avec l'objectif de la municipalité. Il me semble cependant que certains points pourraient être mieux précisés ; c'est ainsi que je propose de maintenir :*

- *Le retrait de l'entrée de la propriété.*
- *Et l'interdiction de l'accès direct au RD 46a.*

### **III.2.2.7 - Liste des emplacements réservés (Pièce n°5)**

Avis du Commissaire Enquêteur : *Rien à signaler*

### **III.2.2.8 - Liste des servitudes d'urbanisme (Pièce n°6)**

Avis du Commissaire Enquêteur : *Rien à signaler*

### III.3 - LES AVIS DES SERVICES

Le Département des Bouches du Rhône a été le seul à répondre

Avis du Commissaire Enquêteur :

*La demande de suppression de deux emplacements réservés, au bénéfice du Département des Bouches du Rhône, n'est pas concernée par la présente enquête publique.*

### III.4 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Analyse et Avis du C.E. :

*Les observations orales ou écrites sont analysées par thème.*

1. *Modification du POS ou PLU :*

*La programmation du PLU citée dans la note explicative est théorique, et ne tient pas compte des difficultés accidentelles des études et des recours éventuels. Il me semble que la présente procédure de modification du POS, devrait permettre une réalisation nettement plus rapide des programmes de logements envisagés.*

2. *Nombre de logements trop important :*

*Le nombre de logements cités dans la note de présentation est théorique ; Les études des projets d'aménagement plus précis devraient permettre de déterminer le nombre exact de logements réalisables.*

3. *Intégration des projets dans la Zone UD2 :*

*Le projet sur le site de La Sorgo sera implanté à coté d'un immeuble R+2 et ne devrait donc pas modifier considérablement l'aspect de cette zone. Il faut noter que cet immeuble, situé dans une zone où la hauteur maximum est de 7,00 mètres, mesure en réalité, 8.35 mètres. Il est vrai, cependant, que certains résidents proches du projet, en nombre limité, vont subir un léger préjudice. A ce sujet, il faut rappeler que le P.O.S. a pour mission de concilier l'intérêt général avec les intérêts particuliers des propriétaires du sol, mais il est évident cependant, que les effets de sa mise en œuvre peuvent indisposer une minorité de ceux qui en sont affectés.*

*La hauteur de 9.00 mètres retenue dans le règlement, est justifiée par le type de bâtiments R+2 retenu dans le projet soumis à l'enquête*

*Il me semble que, compte tenu de la topographie des lieux, le projet du Pascaret ne devrait pas être trop pénalisant pour l'intégration dans l'environnement.*

#### 4. La procédure

La procédure est règlementaire, et la concertation a été conforme à l'arrêté du Maire.

#### 5. Le règlement des zones UF par rapport à la zone UD2

La note explicative aurait pu fournir un peu plus de justification des modifications apportées dans la modification du POS soumise à l'enquête, même si elles me semblent bien adaptées aux projets de réalisation des programmes de logements souhaités par la municipalité. Je renouvelle ma proposition de maintenir : le retrait de l'entrée de la propriété, et l'interdiction de l'accès direct au RD 46a.

#### 6. Les problèmes de circulation induits par les projets

L'emplacement des accès du projet sur le site de La Sorgo, précisé par le Maire, devrait permettre d'éviter les conséquences sur la circulation actuelle des rues de la Sorgo et Edouard Amalbert.

#### 7. La référence au sol naturel :

La cote du terrain naturel est celle de la situation actuelle ; il n'est pas envisageable de ne pas prendre en compte des remblais très anciens.

#### 8. Le risque inondation :

Dans les études réalisées par le bureau SAFEGE, en 2013, le zonage inondation sur site du Pascaret, indiquait des hauteurs supérieures à 1 mètre, par endroit. Les aménagements proposés, par le même bureau, en 2014, permettent de limiter l'apport en eau dans cette zone, et d'augmenter la capacité de la buse, et ainsi limiter considérablement l'effet de stockage sur la parcelle du Pascaret.

Il va sans dire que ces aménagements seront communiqués au futur aménageur, qui devra les prendre en compte dans l'opération de réalisation des logements.

#### 9. Les sites retenus

Deux sites ont été sélectionnés parmi le potentiel foncier, réalisé par la municipalité, pour la réalisation de logements locatifs ; Ce choix paraît judicieux pour répondre au souci d'urgence de la réalisation exprimé par la municipalité.



---

## IV - CONCLUSION du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

### Après avoir.

- étudié le dossier d'enquête,
- visité les deux sites concernés par l'enquête,
- rencontré les représentants de la commune de Gréasque, siège du projet,
- assuré les permanences prévues,
- analysé les observations du public,

### Le Commissaire Enquêteur note :

- que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur,
- que la participation du public, sans être négligeable, est demeurée cependant modeste,

**Pour ces motifs, émet un AVIS FAVORABLE au projet de Modification n° 5 du Plan d'Occupation des Sols la commune de Gréasque**

### Assorti des recommandations suivantes :

Mentionner dans le règlement des zones UF:

- Le retrait de l'entrée de la propriété.
- Et l'interdiction de l'accès direct au RD 46a.

AIX en Provence, le 11 janvier 2015

Le Commissaire Enquêteur



Maurice BOURJON.