ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°1 PLU Commune de FOS s/mer

2ème partie : Conclusions et avis

Période : 1er décembre 2021 - 7 janvier 2022

Arrêté du Président du Conseil de Territoire

de ISTRES-Ouest Provence du 28 octobre 2021

Commissaire Enquêtrice : Nicole BOUILLOT

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : **RAPPORT (document séparé)**	
CHAPITRE 1 : Cadre général de l'enquête	pages 3 à 8
CHAPITRE 2 : Organisation de l'Enquête	pages 9 à 11
CHAPITRE 3 : Déroulement de l'enquête	pages 15 à 21
CHAPITRE 4 : Synthèse des observations et intentions de réponse du MO	Pages 19 à 24
Sommaire des Annexes	Page 25

DEUXIEME PARTIE : **CONCLUSIONS et AVIS**	
CHAPITRE 5 Réflexions sur le projet	pages 29 à 32
CHAPITRE 6 CONCUSIONS et AVIS	Pages 33 à 36

CHAPITRE 5 : Réflexions sur le projet

5-1 Un territoire complexe

Une vocation industrielle

Créée en 1968, la Zone Industrialo-Portuaire (ZIP) de Fos-sur-Mer, une des plus vastes zone industrialo-portuaire de France, a entraîné une croissance démographique exceptionnelle sur le territoire de la commune, la population passant de 2 873 en 1968 près de 14 000 habitants en 1999 ; depuis une douzaine d'années la population est stabilisée autour de 15600 habitants ce qui représente une **densité moyenne de 169h/km2** (contre 105 au plan national)

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	2 869	6 709	9 031	11 605	13 922	15 448	15 814	15 602
Densité moyenne (hab/km²)	31,1	72,7	97,8	125,7	150,8	167,3	171,3	169,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

La zone industrialo-portuaire de France représente environ **80%** de la superficie de la commune et génère une série **de contraintes (voies d'accès, risques technologiques, servitudes d'utilité publique, …).**

Des espaces naturels

Les zones naturelles comprennent :

- 6 km de littoral dont 3 km de plages de sable ainsi que 3 étangs, marais, salins
- Des collines boisées à l'est
- Une partie de la Réserve naturelle des COUSSOULS de la CRAU au nord

A noter :
- un risque « submersion » identifié mais pas de PPRI
- des risques « incendie » identifiés mais pas de PPRIF

vue des hauteurs de l'Hauture sur l'étang et les collines (Photo CE)

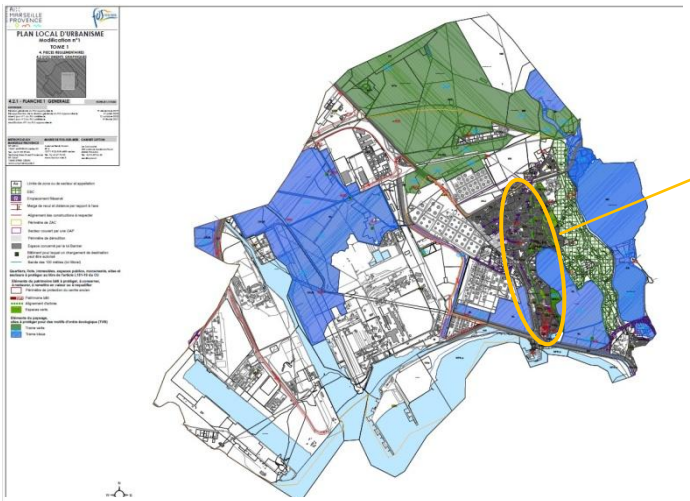
Habitat

- De nombreux quartiers pavillonnaires construits dans les années 1970 ont « occupé » les terrains
(Photo aérienne site commune Fos s/mer)

- Un cœur villageois historique concentrant une dizaine d'éléments de patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur (Photo CE)

Si la population augmente peu, la taille des ménages a tendance, -comme sur l'ensemble du territoire national-, à diminuer et nécessite une adaptation de l'offre de logements.

Malgré les efforts de la commune pour faciliter la production de logements sociaux (en conformité de son Plu), efforts reconnus par l'ETAT qui la dispense pour la période 2020-2022 des obligations des communes « carencées », la demande excède les logements disponibles et le taux de logements sociaux reste légèrement inférieur au taux légal.



Portion schématique des zones urbanisées et urbanisables/ territoire communal

La problématique d'optimisation du foncier disponible se pose avec une certaine acuité.

5-2 Le projet de Modification n°1 du PLU

5.2.1 Le sens du projet

Lors de la phase de préparation de l'enquête, la commissaire enquêtrice a eu l'occasion de rencontrer Monsieur le maire de Fos s/mer, lequel a exprimé :

- Sa préoccupation quant aux marges de manœuvre réduites de la commune en termes de disponibilité foncière
- Sa volonté de répondre au mieux à la demande de logements sociaux de ses administrés
- Son désir de diversifier les types d'entreprises accueillies sur la commune
- Son souhait de développer les énergies renouvelables sur un territoire stigmatisé par la pollution atmosphérique
- La nécessité d'ajuster certaines mesures d'un PLU dont la préparation remonte à plusieurs années

5.2.2 La Formalisation du projet

Comme détaillé dans le rapport, la modification n°1 du PLU de Fos s/mer porte sur **16 points** (numérotés de 1 à 16 dans la notice de présentation) concernant une ou plusieurs zones inscrites au PLU.

Ces 16 points ont été regroupés en 6 thèmes dans l'avis d'enquête publique.

- **Trois thèmes répondant clairement à des nécessités techniques** (qui n'ont suscité aucune observation)
  - Supprimer ou ajuster les emplacements réservés n°10, 31 et 40
  - Rectifier des erreurs matérielles dans le règlement du PLU
  - Ajuster les documents graphiques

- Les trois autres thèmes :
  - Modifier le règlement de la zone UEC correspondant à la zone d'activités de Lavalduc
  - Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation des **Portes de la Mer**, du Quartier **Pont du Roy** et du Quartier les **Crottes et la Mériquette**
  - Ajuster certaines dispositions règlementaires pour ….
    - Renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme
    - Mettre en œuvre des objectifs de mixité sociale
    - Favoriser la production d'énergie renouvelable »

comportaient chacun plusieurs points relevant quelquefois d'une finalité différente et **ont suscité des observations, expression de crainte ou réserves**.

Malgré un souci de clarté dans les points modifiés, la note de présentation qui devrait être facile d'accès pour le public restait **technique.** Exemple :

- Les objectifs de la procédure sont décrits en termes modification des pièces composant le PLU (règlement, OAP, documents graphiques…)

On retrouve clairement certaines des finalités exprimées par le maire de la commune :

- **Mettre en œuvre des objectifs de mixité sociale avec un double critère**
  (30% de logements sociaux ET 30% de surface de plancher consacrée à des logements sociaux dans les programmes de + de 800m2 de surface de plancher)

- **Favoriser la production d'énergie renouvelable** traduite dans 4 mesures
  - Instauration de dérogations pour les ombrières photo voltaïques (zone UEC Zone d'activité Lavaruc)
  - Modification des règles relatives à l'inclinaison des toitures (pour améliorer la performance des installations photovoltaïques en toiture (zone UEC Zone d'activité Lavaruc)
  - Autorisation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en **surimposition** de toiture (presque toutes les zones y compris les zones agricoles et naturelles SAUF centre historique)
  - Modification du règlement de la zone UEA (ZIP) afin de permettre les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques **au sol** dans les secteurs dégradés … (espace limité dans la zone UEA)

- D'une façon moins lisible, certaines des mesures destinées à « Renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme » s'inscrivent dans un **contexte de ressource foncière limitée**

Le projet de Modification n°1 précise, apporte des ajustements mais ne modifie pas en profondeur le PLU en vigueur.

Les choix politiques qui sous-tendent certaines mesures sont cohérents avec les orientations du Projet de Développement Durable (PADD) et en phase avec des orientations nationales : mixité sociale, énergies renouvelables, sobriété foncière.

CHAPITRE 7 CONCLUSIONS et AVIS

Dans le cadre de sa mission, la commissaire enquêtrice a rendu compte dans la première partie du rapport :

Chapitre 1 : de l'objet et du cadre général de l'enquête
Chapitre 2 : de l'organisation de l'enquête et de la constitution du dossier
Chapitre 3 : du déroulement de l'enquête et en particulier :
- de la publicité
- des moyens d'information et de participation du public
- des observations recueillies et avis des Personnes Publiques Associées
Chapitre 4 : de la synthèse des observations recueillies et des intentions de réponse du Maître d'ouvrage

Conclusions

❖ **Relatives au projet**

1. la Mission régionale d'autorité environnementale après examen du projet de Modification n° du PLU a acté que le projet n'avait pas d'impact sur l'environnement (Décision MRAe 2021DKPACA80 du 14/09/2021)

2. Les différentes mesures ou ajustements envisagées dans le projet soumis à Enquête Publique s'inscrivent dans le champ d'application des articles L. 153-36 à L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, qui correspond au champ de la procédure de modification du PLU.

   Avis du CE : Ces mesures ou ajustements répondent à une adaptation nécessaire :

   - aux évolutions du contexte sur la commune depuis la période d'élaboration du PLU (6 à 7 ans) et de l'expérience tirée de 2 ans d'application du PLU en vigueur
   - à la mise en cohérence par rapport des évènements survenus depuis la 2ème publication du PLU,
   - à des éléments de mise en œuvre d'orientations nationales (mixité sociale, énergie renouvelable) portées par la commune avec, dans le même temps, un souci de sobriété foncière.
   - Ces mesures ou ajustements n'ont pas d'impact sur l'environnement

❖ **Relatives au dossier d'enquête**

1. Le maitre d'ouvrage s'est attaché à faire apparaitre visuellement les modifications apportées aux différents documents du dossier de Modification n°1 PLU : les modifications par rapport au document d'origine (du PLU) sont surlignées ou apparaissent en caractères de couleur différente.

Avis du CE : Le dossier est complet au plan règlementaire et a fait l'objet d'une large accessibilité.
En revanche, il était relativement difficile, pour un public non familiarisé avec l'urbanisme de repérer un terrain (ou un quartier) sur une des cartes (repères familiers peu visibles : routes,…) et d'appréhender l'ensemble des modifications concernant une zone donnée (sauf OAP).

Conclusions

❖ **Relatives à l'organisation de l'enquête publique** :

La commissaire enquêtrice a été associée aux modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

L'autorité Organisatrice a ainsi accepté de porter la durée de l'enquête à 38 jours pour faciliter la participation du public en dépit de la période des fêtes de fin d'année.

Avis du CE : Organisation conforme et dans un souci partagé avec la commune et l'AO d'une bonne information et accueil du public

❖ **Relatives au déroulement de l'enquête publique** :

1. ***En amont de l'enquête*** : 21 Personnes Publiques Associées ont été consultées

   2 ont répondu explicitement dont 1 avis favorable de la DDTM13 et 1 avis favorable avec réserve de la DRAC/UDAP. L'avis des autres PPA est réputé tacitement favorable.

2. Les conditions de déroulement, de publicité légale, d'accueil et de recueil des observations du public ont été conformes à l'arrêté du Conseil de Territoire du 28 octobre 2021.

3. Un dossier d'enquête complet et un registre pour consigner les observations ont été disponibles, soit pendant les 5 permanences du commissaire enquêteur, soit sur les deux lieux d'enquête (Fos et Istres) de l'ouverture à la clôture de l'enquête, aux heures habituelles des services.

4. L'accès au dossier dématérialisé a été possible pendant toute la durée de l'enquête (7 jours/ 7, 24h/24) sur la plateforme Registre Numérique sur laquelle le public pouvait consulter ou télécharger des documents et déposer des observations (éventuellement accompagnées de courriers).

   La commissaire enquêtrice souligne que l'utilisation de Registre dématérialisé est relativement aisée -côté public- pour tout utilisateur familiarisé à l'usage d'internet.

   Toutefois, il peut être malaisé pour un non-spécialiste de l'urbanisme et de l'enquête publique d'accéder à l'information utile ou de formuler une observation recevable dans le cadre de la procédure.

5. La communication prévue dans l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête a été régulièrement effectuée et vérifiée.

6. Au-delà de la communication prévue dans l'arrêté, la commune de Fos a utilisé, pour avertir ses administrés de l'ouverture et du déroulement d'une enquête publique, ses moyens habituels de communication : site internet de la Ville (actualités), page Face Book, magazine municipal de décembre.

7. La participation du public s'est résumée à **1** visite pendant l'une dés permanences. En revanche le registre dématérialisé a fait l'objet de **97** visites provenant de **54** visiteurs différents qui ont téléchargé **382** documents.

8. Parmi les **54** « visiteurs », il y a eu **6** observations numériques publiées à laquelle a été ajouté par scan **(+1)** le rapport de visite évoqué au point ci-dessus.

Avis du CE : Le public a été informé du déroulement d'une Enquête Publique sur le territoire de Fos portant sur la modification du PLU, au-delà de l'affichage et des publications presse réglementaires.
Le décalage entre nombre de visiteurs le site Registre dématérialisé et observations permet de supposer que la majorité des « visiteurs » ne s'est pas sentie concernée ou préoccupée par le projet de modification du PLU.
Les PPA se sont très peu exprimées.

Conclusions

❖ **Relatives aux réponses du maître d'ouvrage par rapport à la synthèse des observations**

1. Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a remis au Maître d'Ouvrage le 14 janvier, un procès verbal de synthèse des observations reçues.

   Ce procès verbal reprenait la réserve émise par l'UDAP lors de sa consultation en tant que Personne Publique Associée et les observations et souhaits du SDIS, qui n'ayant pu répondre dans les délais en tant que PPA, s'est exprimé dans un courrier porté sur le registre dématérialisé.

   Dans la mesure où la participation du public n'a pas été très importante, la commissaire enquêtrice avait pris le parti de ne pas écarter les observations hors champ de la procédure en cours, afin que les participants aient un retour sur leurs préoccupations au travers du présent rapport.

2. Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le Maître d'Ouvrage a adressé à la commissaire enquêtrice son mémoire en réponse en date du 28 janvier, dont l'analyse fait partie du rapport et dont l'original est annexé.

Le Maître d'ouvrage -associé à la Commune- a répondu à toutes les observations ou suggestions contenues dans le procès verbal de synthèse en les argumentant :

- **Accepté** de revenir sur la rédaction prévue dans la Modification n°1 d'une mesure visant à assouplir les règles de reconstruction à l'identique (maintien de la rédaction actuelle dans le règlement du PLU)
- **Ecarté** les observations visant à restreindre les possibilités de **production d'énergie renouvelable** ou à limiter les contraintes de construction de **logements sociaux**, correspondant à des orientations volontaristes du projet
- **Rappelé que certaines observations ne portaient pas sur la procédure en cours** (Modification du PLU) : extension zone F1, contestation zone AUc
- **Indiqué** que –s'agissant de projets à moyen terme- le temps n'était pas encore à l'élaboration de projets d'ensemble et à l'information de la population sur l'OAP des Crottes et du Pont du Roy en réponse à l'inquiétude manifestée par 2 administrés au vu de l'avis d'enquête.

Avis du CE : Les questions ont été traitées et les réponses sont argumentées

❖❖❖❖

Pour l'ensemble des motifs exposés et développés ci-avant, la commissaire enquêtrice émet un :

AVIS FAVORABLE

concernant le projet de Modification n°1 du PLU de FOS s/mer

Rapport clos et complet

Marseille le 5 février 2022

Nicole BOUILLOT
Commissaire enquêtrice