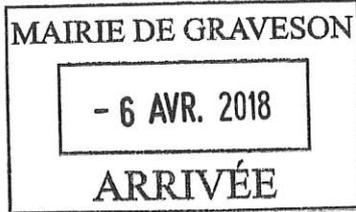


courrier n°3 - 4 pages
doc 6c
LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mme ROMAIN Renée épouse TRIVIDIC
Mlle TRIVIDIC Christelle
Mlle TRIVIDIC Carine
Mlle TRIVIDIC Solène

Monsieur Le Maire,
Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Commune de Graveson



Par Mail : pvfravallo@ville-graveson.fr

Aix-en-Provence, 6 avril 2018

Famille ROMAIN - TRIVIDIC

Objet : émission de réserves enquête publique GRAVESON

Monsieur Le Maire,
Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous contacter dans les intérêts des familles ROMAIN et TRIVIDIC propriétaires indivis des parcelles cadastrées AV3/250/251 situées sur la commune de Graveson.

Par la présente nous entendons dans le cadre de l'enquête publique en cours, émettre des réserves sur les orientations retenues par la révision du PLU adoptée par une délibération du conseil municipal de septembre 2017 et plus spécifiquement sur l'OAP NUMERO 2, intitulée « Secteur Résidentiel Nord » sous secteur A.

En effet, le sous secteur A doit supporter aujourd'hui des contraintes trop lourdes à savoir, voiries, cheminements, adaptation de la construction à la zone inondable ou encore de nombreuses places de stationnement.

Nous souhaitons en conséquence attirer votre attention sur différents points qui mériteraient d'être allégés :

- **Problématique places de stationnement**

L'offre de stationnement communal proposée en centre-ville compte 536 places, ainsi que cela ressort de votre rapport de présentation (voir RP Partie 1 p 45), réparties au sein de différents sites.

../..

./..

Or, le projet de révision prévoit d'imposer des places de stationnement publiques dans l'OAP 2 et cela alors qu'aucun élément d'aménagement ou d'urbanisme ne semble le justifier, et cela d'autant qu'il existe déjà des places extérieures dans la rue du Calada.

En outre, aucun commerce à proximité immédiate ne justifie une telle demande.

Le supermarché principal se situe en limite urbaine, ce qui est le cas de la majorité de l'activité commerciale de la commune, qui est située autour de ladite place du marché qui comporte de nombreux stationnements.

Il ressort d'ailleurs de l'annexe OAP (p13) que les services de proximité ont vocation à l'avenir à s'orienter en toute logique vers la place du marché (l'OAP General de Gaulle prévoit 750m2 dédié aux commerces), des parkings ont été prévus à cet effet pour accueillir ces nouveaux clients.

Enfin, des places de stationnement au sein d'un espace résidentiel, risquerait d'attirer des voitures « ventouses » stationnées pendant de longues durées, privant ainsi cette démarche de tout intérêt pour la commune et pour les futurs habitants.

Par conséquent l'exigence, à savoir 1 place pour 50 m2 de SDP (zone UB) plus une place visiteur pour 50m2 de SDP (OAP) soit 2,5 places par logement si on considère que le logement moyen aura une taille de 75m2 de SDP compte tenu de la mixité de produit (collectif plus maisons) prévue dans le projet de révision, comme dans le PLU initial, nous paraît inappropriée.

Nous souhaiterions donc que cette exigence soit réduite et d'autant plus que cela engendrera un coût important pour l'opérateur susceptible de réaliser une opération sur ce terrain qui doit en supporter toute la charge car sauf erreur il n'est pas prévu de participation de la commune à la réalisation de ces ouvrages, sous forme d'un PUP (projet urbain partenarial) par exemple.

Par ailleurs ces stationnements ne pourront être faits qu'à l'extérieur, en effet le stationnement en sous-sol n'est pas réalisable car l'entrée du parking devrait être à 1,5m au-dessus du terrain naturel et quand bien même cette option serait retenue on ne pourrait dépasser 400m2 de zone construite retenant les eaux (*loi sur l'eau / code de l'environnement*).

Aussi le nombre très important de stationnements extérieurs sera créé au détriment de la réalisation des espaces verts et viendra augmenter de manière très significative la zone imperméabilisée ce qui augmentera d'autant la taille et le coût des ouvrages de compensation (bassin de rétention).

A ce jour, de nombreuses villes tentent de limiter les accès aux véhicules dans l'hyper centre – en privilégiant les transports plus écologiques – d'ailleurs les cheminements doux sont prévus par l'OAP. Il est donc très paradoxal de vouloir à la fois favoriser les modes de transports doux / cycles et d'inciter en parallèle les usagers à utiliser leur véhicule pour se rendre dans le cœur du village.

./..

./..

Nous sollicitons en conséquence votre bienveillance pour revoir votre projet sur ce point, ce qui pourrait aisément alléger les contraintes imposées sur la zone sans pour autant être préjudiciable à la commune qui ne semble pas, compte tenu du rapport de présentation (RP Partie 1 p 44) être en carence de stationnements ("*L'offre de stationnement est bien présente en centre-ville*").

Il est à préciser sur ce point, qu'il pourrait a minima être envisagé de réduire cette obligation pour les logements sociaux.

- **Logements sociaux**

La Commune de Graveson est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel, avec un taux applicable de 20%.

La révision de PLU prévoit pour les logements de plus de 300 m2 de surface plancher en zone UA et UB, un taux de 30% de logements sociaux.

Les logements sociaux prévus pour le secteur résidentiel nord sont de 21%, il faudrait conserver cette quotité mais il nous paraît opportun de la rééquilibrer sur les trois sous-secteurs A/B/C.

En effet, le projet ne prévoit aucune homogénéité, et certaines OAP se verront soumises ou non à ses obligations. Un tel choix n'est pourtant pas de nature à récréer un équilibre social ainsi que cela a été souhaité par la loi SRU.

Au-delà des observations formulées ci avant, nous regrettons par ailleurs que la quotité de logements sociaux soit formulée en surface de plancher et non en nombre de logements, ce qui pourrait laisser une marge de manœuvre supplémentaire pour adapter le projet en fonction des besoins réels du bailleur sociaux et du titulaire de la délégation pour l'attribution d'un cote part des logements sociaux réalisés.

- **Sur l'espace occupé par les cheminements doux / voirie primaire / espace public**

Ces espaces nous paraissent bien trop importants par rapport à la superficie de la zone, et cela d'autant que l'hyper-centre présente sur ce point de nombreuses carences qu'il conviendrait au préalable de prioriser.

Le cheminement piéton en ville est globalement compliqué compte tenu de l'absence de trottoirs en centre ancien, et les voies réservées aux cycles sont inexistantes. Il semble donc que les cheminements doux se limiteront à ce secteur sans qu'il n'existe aucune continuité, ni aucune sécurisation sur le reste de la commune.

./..

./..

La voie primaire semble également trop importante proportionnellement au projet envisagé, et n'est pas de nature à s'intégrer dans le secteur à dominante d'habitat.

- **Sur l'OAP Partie centrale R+1**

Enfin, il nous semble pertinent (mais l'OAP ne s'y oppose peut être pas) que la partie centrale du terrain de l'OAP réservée aux logements dits R+1 puisse être réalisée sous forme de lots à bâtir , produit qui est très recherché dans le secteur.

A cet égard, la majorité des opérateurs avec lesquels nous avons pu être en contact semblait privilégier ce type d'aménagements.

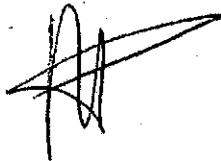
Il nous paraissait important de vous aviser des réserves évoquées ci-avant, qui ont également été relevées par les différents promoteurs (nationaux et locaux) susceptibles d'être intéressés par la réalisation d'un programme sur le site, et cela en ayant conscience de la nécessité du maintien d'un équilibre économique général.

Un tel projet serait bénéfique pour la commune.

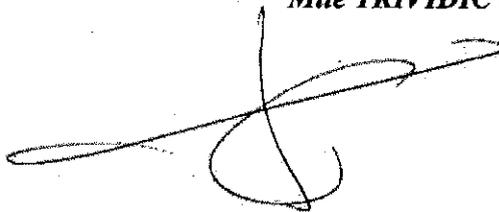
Nous vous remercions par avance, de l'intérêt que vous porterez à la présente, et aux éventuelles modifications que vous pourriez apporter au projet eu égard à nos observations.

Dans cette attente, Veuillez croire, Monsieur Le Maire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, en mes sentiments distingués.

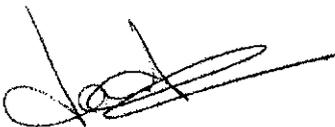
Mme ROMAIN Renée épouse TRIVIDIC



Mlle TRIVIDIC Christelle



Mlle TRIVIDIC Carine



Mlle TRIVIDIC Solène

