

# VILLE DE FUVEAU



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

*Nombre de  
Conseillers en  
exercice : 29  
Votants : 27*

*Séance du 21 octobre 2013*

*L'an deux mille treize et le vingt et un octobre,  
à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement  
convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel  
de ses séances, sous la présidence de Mme Hélène LHEN, 1<sup>er</sup> Adjoint au  
Maire.*

*Présents : Tous les Conseillers élus.*

*Procurations : M. BONFILLON à Mme LHEN  
Mme BAGOUSSE à Mme LEFORT  
Mme VAISSIE à M. BLAIS  
M. LAMBERT à M. CHAINE  
M. BELLIVIER DE PRIN à Mme CHALLIER  
M. DUVALLET à M. GOUIRAND  
M. REYNAUD à M. NIETO*

*Absents : Mme BŒUF, M. MATTIO*

*, Marina MORIN est désignée secrétaire de séance par 26 voix pour et 1 abstention*

**N°117**

**URBANISME**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**- Rapport de Daniel GOUIRAND -**

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-12, L.123-13 et R.123-19,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.123-24 et R.123-25,  
Vu la délibération n° 21 du 27 février 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,  
Vu la délibération n°42 du 30 mai 2011 approuvant la modification n°2 du Plan Local  
d'Urbanisme,

Vu la décision du 24 avril 2013 du président du Tribunal Administratif de Marseille désignant  
Monsieur CARRASCO en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur ROUSSET en  
qualité de commissaire enquêteur suppléant,  
Vu l'avis d'information du 2 mai 2013 informant le Conseil Municipal du lancement de la  
procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et présentant les caractéristiques  
principales de ce projet de modification,  
Vu la notification par courrier en date du 16 avril 2013 du projet de modification n°3 du Plan  
Local d'Urbanisme au Préfet des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Communauté du  
Pays d'Aix, au Président du Conseil Général, au président du Conseil Régional, au président  
de la Chambre d'Agriculture, au président de la Chambre de Commerce et d'Industrie et au  
président de la Chambre des Métiers et au président du syndicat mixte chargé des études,  
de l'élaboration et du suivi du SCOT de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne  
et de l'Etoile et de la commune de Gréasque ;  
Vu l'arrêté n°371 du Maire en date du 3 mai 2013 soumettant à enquête publique le projet  
de modification du P.L.U. du 28 mai au 28 juin inclus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur prononçant un avis favorable en reçus le 24 juillet 2013,

Vu la délibération du 3 juillet 2013 de la Communauté du Pays d'Aix accordant la demande de dérogation au titre de l'article L.122-2 alinéa 1 pour l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs dans le cadre du projet de modification n°3 du P.L.U.,

Vu le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- un bordereau des pièces,
- une notice de présentation,
- un règlement,
- des orientations particulières d'aménagement
- les planches 3.1 / 3.2 / 3.3 / 3.4 / 3.5 / 3.6 / 3.7a / 3.7b
- la liste des emplacements réservés.

### **Caractéristiques principales du projet de modification n°3 du P.L.U.**

Cette modification vise, après plusieurs années d'application des dispositions du P.L.U. adopté le 27/02/2008, sans remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- à modifier et à améliorer l'orientation d'aménagement de la zone AUH1d de Saint François ;
- à parfaire le règlement ;
- à affiner le zonage et apporter des précisions graphiques ;
- à modifier la liste des emplacements réservés et servitudes (mises à jour et création).

### **Enquête publique : ouverture, publicité et les résultats de l'enquête**

Par arrêté du 3 mai 2013, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 28 mai au 28 juin inclus. Un avis au public a été mis sur le site internet le 6 mai et publié dans la Provence et la Marseillaise le 9 mai et le 30 mai 2013. Par ailleurs, l'information a été communiquée par voie d'affichage et sur la fiche dans « informations fuvelaines ».

Le projet de modification n°3 du P.L.U. a été mis en ligne dès le début de l'enquête publique. Ceci a permis de très nombreux téléchargements des documents composant le dossier soumis à enquête publique (1247 téléchargements mentionnés dans le rapport du commissaire enquêteur à la page 8). Comme l'indique le commissaire enquêteur dans son rapport « 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 ».

La commune a reçu le rapport et les conclusions motivés du commissaire enquêteur le 24 juillet dernier ; ces documents ont été mis en ligne sur le site internet le 29 juillet. Ce dernier a émis un avis favorable avec trois recommandations qui sont développées au paragraphe 3 - « avis du commissaire enquêteur ».

Parmi les observations, courriers et dossiers, certains d'entre eux portent sur des points qui n'étaient ni présentés, ni étudiés dans le cadre du projet de P.L.U. soumis à enquête publique. De ce fait, sur le plan juridique ni la commune, ni le commissaire enquêteur ne pouvaient formuler d'avis.

Les autres demandes ont pour objet :

- l'orientation d'aménagement proposée pour la zone AUH1d de Saint François et sa traduction réglementaire : une grande partie des observations contenues dans le registre et des pièces annexes porte sur ce point.
- la modification de la longueur du bâtiment autorisé lorsqu'une construction est édifiée en limite séparative ;
- la possibilité de construire une construction à usage d'habitation principale et l'autorisation d'y développer un élevage de chiens, de poules et d'escargots en zone naturelle ;
- l'information de la division d'une parcelle ayant entraîné sa renumérotation ;
- l'inscription au P.L.U. d'un projet immobilier consistant à réaliser une douzaine de maisons bioclimatiques ;
- le maintien du COS de 0,40 en zone UC2 en vue de réaliser des constructions à usage de bureaux ;
- le complément du règlement en vue de garantir la faisabilité des aménagements dans les différentes zones traversées par les autoroutes A8 et A52 ;
- la demande de précision sur la destination des ER n°24 et 191 et de maintien de la zone AUH2 à proximité du cimetière dont une partie est proposée en zone AUH1a ;
- revenir à un COS de 0,30 en zone UC2.

### **La prise en compte des avis des personnes publiques associées (P.P.A.), des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur**

Rappelons que le projet de P.L.U. ne peut être modifié après l'enquête publique que pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.

Il est à noter que depuis la réforme des enquêtes publiques (décret du 29 décembre 2011), le commissaire enquêteur saisit, dans les jours suivants la clôture de l'enquête publique, la commune afin de recueillir ses observations écrites. La commune a donc transmis le 11 juillet dernier à Monsieur CARRASCO des éléments de réponse sur les observations et courriers identifiés dans son courrier de saisine. Ce dernier a repris ses éléments dans son rapport qui est disponible sur le site internet.

#### *1/ Les avis des P.P.A.*

Le Conseil Général et la chambre d'Agriculture ont formulé des observations écrites à l'encontre du projet suite à sa notification.

D'une part, on peut résumer les demandes du Conseil Général de la façon suivante : demande de maintien de la rédaction actuelle de l'alinéa 4 de l'article 3 de la zone AUA1 (zone d'activités située au rond-point de l'Europe - RD96/RD46) : « les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Hors les emplacements réservés portés au document graphique du règlement, aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD96 et RD46 ». Il est proposé de ne pas donner un avis favorable à cette requête dans la mesure où la rédaction faisait référence à des emplacements réservés inexistant à ce jour et qu'une construction existe avec une desserte directe sur les routes départementales autorisée (SCI AUTO PROVENCE).

Concernant la modification demandée de la marge de recul proposée le long de la RD96, il est envisagé de compléter et d'ajuster le tracé de celle-ci dans la zone UCh en limite de la zone Nb. Il est proposé de répondre favorablement au sujet des changements de dénomination demandés pour certains emplacements réservés listés et de l'ajustement de l'ER n°124.

Il est proposé de modifier le projet de P.L.U. sur les points suivants :

- point 81 de la notice de présentation au sujet de l'intitulé de l'ER n°13 : nouvelle dénomination proposée : « création d'une voie de 16 m déviation à l'est de l'agglomération ».
- point 82 de la notice de présentation : au sujet de l'intitulé de l'ER 14 : nouvelle dénomination proposée : « Route de l'Appailladou à la Queiranne emprise de 12m ».
- point 83 de la notice de présentation au sujet de l'intitulé de l'ER n° 26 : nouvelle dénomination proposée : « Ancienne RD 46b en agglomération, emprise de 16 m au nord de l'agglomération, du croisement avec la RD 57 A jusqu'à l'opération n°13 ».
- point 70 de la notice de présentation : il est envisagé de compléter et d'ajuster le tracé de celle-ci dans la zone UCh en limite de la zone Nb.
- point 93 de la notice de présentation : il est proposé d'ajuster l'ER n°124 en supprimant son tracé à partir du projet de rond-point au droit de la zone d'activités.

D'autre part, la chambre d'Agriculture a demandé de compléter l'article 2 de la zone agricole en ajoutant que sont autorisés « 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 ». Ce point est étranger au projet de la modification n°3 du P.L.U. Elle s'interrogeait sur la création de l'ER n°183 (STEP pour le hameau de Belle Nuit) et la prise en compte de l'impact sur les exploitations agricoles concernées par les projets de liaison en mode doux matérialisés par des emplacements réservés. S'agissant de l'ER n°183, sa création avait été envisagée dans la modification n°1 du P.L.U qui a été annulée. L'acte notarié devant intervenir très prochainement, c'est pour cette raison que la commune propose de maintenir cet emplacement réservé. Concernant les emplacements réservés en vue de la création de liaisons vélo entre les différents quartiers de la commune, c'est la traduction graphique de notre volonté politique, cependant bien évidemment que leur tracé pourrait être adapté en fonction des éventuelles contraintes soulevées par les différents propriétaires.

## *2/ les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur*

Il est proposé de modifier le projet de P.L.U. sur les points suivants :

- point 2 de la notice de présentation :
  - o il est proposé de compléter l'orientation particulière d'aménagement au sujet de la sécurisation du débouché de l'ER n°130 et deux bandes à planter arborées sont prévues, une le long du chemin de St François au Nord de la zone, l'autre le long du parking et l'équipement public de plein air au Sud de la zone.
  - o accroissement de la capacité du parking portée à environ 70 places (projet soumis à enquête publique proposé 40 places) et proposition d'une entrée à partir de la voie interne et d'une sortie sur le carrefour paysager
  - o réduction en conséquence de l'ER n°56 relatif à un espace vert et de loisir public
- point 12 de la notice de présentation : proposition de compléter l'article 15 des dispositions générales en ajoutant que les aménagements, les exhaussements et affouillements liés à l'exploitation des autoroutes A8 et A52 sont autorisés.

- point 37 de la notice de présentation : proposition en zone UC2 d'un COS à 0,30 et de maintien à un COS de 0,40 pour les bureaux.
- point 63 de la notice de présentation : rajout de la mention suivante après la parcelle BO n°218 « issue de la division de la parcelle BO n°182 ».
- point 96 de la notice de présentation : destination de l'ER n°24 complétée « équipement public : extension cimetière et parking ».

Dans son rapport (page 19), le commissaire enquêteur demande à la commune sur le secteur de l'Ouvière « d'étudier la possibilité de créer un giratoire autour du bosquet d'arbres existant tout en les préservant ». Cette proposition a constitué une des variantes étudiées dans le cadre de l'élaboration du projet mais cette dernière n'a pas été retenue pour diverses raisons :

- sur une route à moyenne circulation, un projet de rond-point remplit une fonction de régulation de la circulation et de mise en sécurité (parti proposé sur le chemin de Saint François), tel n'est pas le cas.
- le rapprochement de deux aménagements de type rond-point ne permet pas d'obtenir les effets escomptés cités ci-dessus.
- la volonté de préserver les arbres existants contraint le projet et un rond-point de forme allongée fonctionne mal et génère un impact très important en termes d'emprise foncière non justifiée dans ce secteur.

Dans son rapport (page 25), le commissaire enquêteur évoque que « cette enquête sera l'occasion de mettre à jour les fonds cadastraux ». La mise à jour du fonds cadastral n'est pas automatique puisque ce n'est pas le parcellaire qui fabrique un document d'urbanisme mais des orientations d'aménagement. Dès que cela sera possible, le P.L.U. intégrera cette mise à jour.

### *3/l'avis du commissaire enquêteur*

Nous proposons de répondre de la façon suivante aux trois recommandations du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable :

*1/ « 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 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 n°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 ».*

Le commissaire enquêteur a bien compris les principes de l'orientation d'aménagement et que les outils mis en place vont dans ce sens. D'ailleurs, dans le projet soumis à l'approbation du conseil municipal, il est proposé d'augmenter la capacité du parking. La commune entend s'assurer que toutes les dispositions de sécurisation adaptées à la nature des voies en termes de circulation routière et piétonne et des flux générés par cette opération soient mises en place. De par son règlement actuellement opposable, le P.L.U. assurera la gestion des eaux pluviales et la préservation de la végétation existante. De plus, deux bandes à planter arborées sont envisagées dans le projet.

*2/ « 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 ».*

Préalablement à l'élaboration du dossier soumis à enquête publique, une concertation informelle a été engagée à plusieurs reprises entre les élus et les instances représentatives du secteur de l'Ouvière : CIQ, associations... les dernières rencontres datent des 26, 27 et 28 juin 2012. De plus postérieurement à l'enquête publique, il n'est pas prévu par les textes de période de concertation avec la population. La concertation informelle préalable et l'enquête publique ont permis aux personnes concernées de formuler leurs observations. Il est proposé d'émettre un avis favorable sur certaines d'entre elles et d'amender le projet en conséquence.

*3/ « Recommandation n°3 : limiter au maximum les projets impactant les zones agricoles ».*  
Ce projet de modification n'a pas pour effet d'impacter les zones agricoles s'agissant d'emplacements réservés très limités en emprise et en accompagnement de voies existantes concernant les emplacements réservés dédiés aux modes de déplacement doux.

### **Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation auprès de la C.P.A.**

La Communauté du Pays d'Aix a été sollicitée d'une demande de dérogation au titre de l'article L.122-2 alinéa 1 pour l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs dans le cadre du projet de modification n°3 du P.L.U. :

- 1/ quartier la Barque : passage de quelques parcelles de AUH2 en UC2 ;
  - 2/ à proximité du cimetière : ouverture d'une partie de la zone AUH2 en AUH1a ;
  - 3/ à proximité de l'Ouvière, intégration de la totalité d'une parcelle en AUH1b auparavant partagée en zone AUH2
  - 4/ rond-point de l'Europe, changement de la zone AUH2 en AUH1a.
- Par délibération du 3 juillet 2013, la C.P.A. a adopté cette dernière.

Considérant que les modifications proposées à l'issue de l'enquête publique s'inscrivent dans le cadre réglementaire précédemment évoqué.

Considérant que les modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

Considérant que la modification n°3 du P.L.U., telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

*Il est proposé au Conseil Municipal :*

*1/ d'approuver le dossier de modification n°3 du P.L.U., tel qu'il est annexé à la présente,*

*2/ de prévoir que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales. Chacune de ces formalités mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.*

*Le dossier sera consultable au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture.*

*3/ conformément à l'article L.123-12, le territoire n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet des Bouches-du-Rhône si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme ou dans le cas contraire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au préfet des modifications demandées.*

4/ d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte cette délibération par 25 voix pour et 2 contre.

« L'ordonnateur atteste du caractère exécutoire transmis en Préfecture le 23/10/2013, et sa publication le 23/10/2013 ».

Pour le Maire absent et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint,  
Hélène LHEN.



