

# VILLE DE FUVEAU



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

**Séance du 23 novembre 2015**

**L'an deux mille quinze et le vingt-trois novembre,  
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 ROUBAUD-LHEN, Maire.**

**Présents : Tous les Conseillers élus.**

**Procurations : Mme BAGOUSSE à M. GOUIRAND  
M. BLAIS à Mme LEFORT  
Mme BONFILLON-CHIAVASSA à Mme MARCELLI  
M. GIRAUD à Mme TOUEL-CLEMENTE  
M. ZACHARIA à Mme VEUILLET  
M. EUDIER à Mme ROUBAUD-LHEN  
M. NEUVILLE à M. DUBUS  
M. ALBANESE à M. VOLANT**

*. Antoine FOUAN est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.*

**N°134**

### **URBANISME ET TRAVAUX**

#### **APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 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 et ses modifications successives,

Vu la décision du 8 juin 2015 du président du Tribunal Administratif de Marseille désignant Monsieur LAGIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur MAHIEU en qualité de commissaire enquêteur suppléant,  
Vu l'avis d'information du 26 mai 2015 informant le Conseil Municipal du lancement de la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme et présentant les caractéristiques principales de ce projet de modification,  
Vu la notification par courrier en date du 24 juillet 2015 du projet de modification n°4 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°781 du Maire en date du 24 juillet 2015 soumettant à enquête publique le projet de modification du P.L.U. du 3 septembre au 6 octobre inclus,  
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur prononçant un avis favorable reçus le 2 novembre 2015,

Vu le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

- un bordereau des pièces,
- une notice de présentation,
- un règlement,
- des orientations particulières d'aménagement,
- la planche 3.4.

Par décision du 8 juin 2015, le président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur LAGIER Julien en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur MAHIEU Pascal en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Lors de la séance du 26 mai dernier, le conseil municipal a été informé du lancement de la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme au travers de ses caractéristiques principales qui sont rappelées ci-dessous.

### **Caractéristiques principales du projet de modification n°4 du P.L.U.**

La modification du PLU (N°4) envisagée, propose de scinder en deux le secteur AUB1b, que l'on maintient dans sa partie Ouest et qui devient le secteur AUB1c dans sa partie Est.

Pour ce nouveau secteur AUB1c il s'agit :

1. De revisiter l'application stricte du concept de « villas d'entreprise » et de justifier cet assouplissement réglementaire.

2. De traduire cette variante d'aménagement sous la forme d'une orientation d'aménagement proposée sur le secteur AUB1c projeté.

Sur le schéma des orientations d'aménagement sont portés notamment les éléments suivants :

- deux polygones d'implantation mentionnant les hauteurs autorisées ;
  - une zone non aedificandi sur une profondeur de 30 m ;
  - les principes de desserte ;
  - les boisements à préserver, à maintenir.
3. De compléter le règlement de la zone AUB1 pour le nouveau secteur AUB1c
- emprise au sol projetée à 0,22.
  - espaces boisés existants : il est proposé que le coefficient d'espace vert actuellement opposable en zone AUB1b soit également celui de la zone AUB1c. Par ailleurs, pour le secteur AUB1c sont identifiés les éléments végétaux à préserver sur les orientations d'aménagement particulières à ce secteur.
  - hauteur adaptée aux deux possibilités d'aménagement :
    - *dans le polygone d'implantation sur la partie Ouest du secteur AUB1c, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11m50 en tout point de la construction calculée à partir du terrain naturel dans la limite maximale de la cote 236,50 NGF.*
    - *Dans le polygone d'implantation sur la partie Est du secteur AUB1c, la hauteur des constructions ne pourra excéder, en tout point de la construction 8 m.*

Il est envisagé une modification de la planche 3.4 du P.L.U. en :

- définissant des zones d'implantation préférentielle des constructions ;
- en modulant les hauteurs des futures constructions en fonction de la topographie et des co-visibilités ;
- en créant une zone non aedificandi en limite sud-est sur une profondeur de 30m afin d'assurer une meilleure intégration des futurs bâtiments et préserver les vues sur le grand paysage (Sainte Victoire).

### **Notification du projet aux personnes publiques associées et les réponses**

Suite à la notification du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées, la commune n'a reçu aucune réponse de leur part.

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

L'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 3 septembre au 6 octobre inclus. Un avis au public a été mis sur le site internet le 28 juillet et publié dans la Provence (les 13/08 et 4/09) et dans la Marseillaise (les 4/08 et 4/09). Par ailleurs, l'information a été communiquée par voie d'affichage sur la porte du service urbanisme et la porte d'entrée de la mairie.

Le projet de modification n°4 du P.L.U. a été mis en ligne dès le début de l'enquête publique. Ceci a permis de nombreux téléchargements des documents composant le dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur fait état dans son rapport de « six observations et deux lettres annexées à deux observations sont consignées sur le registre d'enquête publique ».

La commune a reçu le 2 novembre dernier le rapport et les conclusions motivés du commissaire enquêteur qui rend un avis favorable avec deux recommandations.

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

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

La prise en compte de leurs avis ne se pose pas puisqu'aucun avis n'a été réceptionné par la commune suite à la notification du dossier du projet de modification n°4 du P.L.U.

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

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 26 octobre à Monsieur LAGIER des éléments de réponse sur les observations et courriers identifiés dans son courrier de saisine.

Concernant l'observation de Monsieur DUBUS, Madame le Maire a répondu au commissaire enquêteur comme suit : « une procédure de modification d'urbanisme est jalonnée par un certain nombre d'étapes dont l'approbation en conseil municipal in fine. En tant que membre dudit conseil, Monsieur DUBUS pourra exprimer son avis au travers de son vote ».

S'agissant de la requête exprimée par la société BARJANE, Madame le Maire a répondu au commissaire enquêteur comme suit : « la commune n'entend pas répondre favorablement à celle-ci pour la raison suivante : au-delà de la prise en compte de la co-visibilité, le cadre de vie notamment de la construction immédiatement située au sud du secteur, doit être maintenu et préservé. Le projet de parking ne serait qu'à quelques mètres de la construction d'habitation existante ». Le commissaire enquêteur n'a également pas formulé un avis favorable sur cette demande.

Les observations 4 et 6 sont étrangères à l'enquête publique de par leur objet (secteur Ouviaère) ; c'est pour cette raison que leur prise en compte n'est pas évoquée.

Après analyse des observations et des requêtes recueillies, le projet de modification n°4 du P.L.U. n'a pas été modifié suite à l'enquête publique.

*3/ L'avis du commissaire enquêteur*

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

*1/ « Recommandation n°1 : « Tout mettre en œuvre pour qu'une certaine harmonie architecturale soit respectée dans le développement de ce quartier proche du golf et en lien avec les autres quartiers ».*

Comme pour l'ensemble du territoire communal, le dossier une fois déposé sera soumis à l'avis de l'architecte Conseil du C.A.U.E. (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) afin que le projet s'insère harmonieusement dans son environnement.

*2/ « Recommandation n°2 : « Bien qu'étant hors enquête publique, les observations numéros 4 et 6 qui touchent à la sécurité méritent d'être prises en compte par la Mairie de Fuveau ».*

L'aménagement de la zone AUH1d a fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement dont les caractéristiques actuelles sont issues de la modification n°3 du PLU. Dans le cadre de l'enquête publique relative à cette procédure, de nombreux points ont été soulevés et étudiés. D'ailleurs, des modifications avaient été apportées au projet initial, notamment l'augmentation de la capacité du parc de stationnement proposé. Enfin, 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.

Considérant que la modification n°4 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°4 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 Madame le Maire à signer tous documents nécessaires.*

*Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte cette délibération à l'unanimité.*

*« L'ordonnateur atteste du caractère exécutoire transmis en Préfecture le 30/06/2015, et sa publication le 30/06/2015 ».*

Le Maire,  
Hélène ROUBAUD-LHEM.

