

DEPARTEMENT  
des  
BOUCHES-du-RHONE  
COMMUNE  
d' A U B A G N E

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 décembre 2017

Convocation du 07/12/2017

Date de publication : 18/12/17

Conseillers en exercice : 043

Présents : 034

Quorum : 22

L'An deux mille dix-sept, et le mercredi treize décembre à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à l'Espace Bras d'Or, sous la présidence de M. Gérard GAZAY, Maire.

N° 001-131217

**OBJET : Commission URBANISME,  
DROITS DES SOLS, LOGEMENT**

Approbation de la Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

**PRESENTS :**

M. GAZAY Maire,  
M. ROUSSET, MME LEVASSEUR, M. MOURNAUD, MME ARTARIA, MME MENET, M. SALEM, MME TRIC, M. AGOSTINI, MME PELLEN, M. FOTI, MME MORFIN, M. SCHIPANI, M. AMY, M. RUSCONI, MME RAMPAL Adjointes,  
M. GREGOIRE, MME DUPRE, M. LOUIS, MME GILLET, MME BARTHELEMY, MME PRETOT, MME MORINIÈRE, M. LEVISSE, MME AMOROS, M. FEUGIER, MME PASOLINI, M. ARNOUX, M. FONTAINE, MME AIT ABBAS, MME GIOVANNANGELI, MME HARKANE, M. GRANDJEAN, M. ROBINE Conseillers Municipaux, formant la majorité des Membres en exercice.

**EXCUSES:**

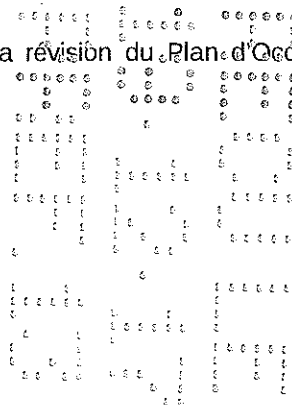
MME GABRIEL (donne pouvoir à MME ARTARIA), MME ARFI (donne pouvoir à MME TRIC), M. PORFIRO (donne pouvoir à MME PASOLINI), M. COLOMBANI (donne pouvoir à M. GREGOIRE), M. FERCHICHI (donne pouvoir à M. AGOSTINI), M. ORIHUEL (donne pouvoir à MME HARKANE), M. RAMPAL (donne pouvoir à M. ARNOUX), MME LUNETTA (donne pouvoir à M. FONTAINE), MME MELIN (donne pouvoir à M. ROBINE)

**ABSENTS :**

M. Nicolas ROBINE a été élu(e) secrétaire

Mme Jeannine LEVASSEUR rapporte :

Le 22 Novembre 2016 la Commune a approuvé la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).



## **Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)**

Après un an de mise en œuvre du P.L.U. qui a défini un nouveau cadre réglementaire traduisant un véritable projet de développement, il s'avère nécessaire de corriger les erreurs matérielles résultant de la procédure initiale.

En outre, dans le respect des engagements antérieurs pris auprès de l'Etat, la présente modification traite des risques inondation et incendie – feux de forêt.

Par arrêté du 12 Juillet 2017, Monsieur Le Maire d'Aubagne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du P.L.U. dont le dossier a été préalablement transmis aux personnes publiques associées à la procédure.

Après désignation du commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif du 16 Juin 2017, l'enquête s'est déroulée du 13 Septembre au 13 Octobre 2017 inclus.

Le commissaire enquêteur, dans son rapport et ses conclusions remis le 23 Novembre 2017, a émis un avis favorable assorti de recommandations.

Il a noté l'affluence du public lors des cinq permanences qu'il a assurées, rencontrant ainsi plus de 80 personnes.

Au titre des personnes publiques associées, par son avis du 6 Septembre 2017, le Préfet des Bouches-du-Rhône a présenté certaines remarques touchant à la forme et au contenu du dossier soumis à enquête.

Les évolutions apportées au dossier qui est présenté tiennent compte des observations de l'Etat et des recommandations formulées par le commissaire enquêteur.

Sans remettre en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête, ni le modifier de manière substantielle, ces évolutions visent à intégrer les propositions d'amélioration du document sur le plan formel ou de suppression de deux éléments du dossier considérés non conformes.

Le dossier présenté à l'approbation emporte modification du rapport de présentation, du règlement, des documents graphiques et des annexes, seuls le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation restent inchangés.

Le dossier traite des points suivants :

### **A – Les corrections d'erreurs matérielles et compléments**

#### **1. Evolutions touchant les zones urbaines**

Au-delà des précisions de forme apportées au règlement, les dispositions nouvelles sont destinées à combler le silence du texte ou à instaurer une plus grande souplesse de manière à corriger les erreurs d'appréciation initiales.

C'est ainsi que sont mieux définies les caractéristiques des voiries des zones UB – UC – UD, sont ajustées les distances d'implantation des constructions des zones UB et UC3.

## Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)

Il convient de prendre en compte la recommandation du commissaire enquêteur relevant l'absence de règle d'implantation des piscines en zone UB et de retenir les mêmes règles de distance que celles en vigueur dans la zone UD.

En outre, pour la zone UC3, les implantations de plusieurs constructions sur une même unité foncière sont modulées.

L'écriture de l'Article 10 de la zone UB traitant de la hauteur des constructions est complétée par une adaptation permettant de dépasser ponctuellement la hauteur maximale sur un linéaire limité afin de réduire les ruptures d'épannelage et d'améliorer ainsi la qualité des réalisations.

Malgré deux observations formulées au cours de l'enquête le commissaire enquêteur ayant relevé que les nouvelles dispositions lui paraissent suffisantes pour garantir une intégration urbaine harmonieuse des projets, l'écriture nouvelle est validée.

S'agissant des planches graphiques, les corrections d'erreurs matérielles sont complétées par des mises à jour de zonage :

Les changements de zonage UC – UD et entre les secteurs de la zone UB, très ponctuels, visent à retrouver une cohérence ou à assurer une meilleure intégration urbaine des futurs projets.

### 2. Evolutions touchant les zones à urbaniser

L'Article 2 de la zone AU fixera désormais un seuil d'extension des habitations identique à celui retenu dans les zones agricole et naturelle et définira les possibilités d'adaptation des constructions existantes.

La hauteur des extensions d'habitation (Article 10) tout comme l'aspect extérieur des constructions (Article 11) seront également réglementés.

Le dossier soumis à l'enquête proposait d'une part de maintenir le zonage AUM de Camp Major au nord de la RD2 en vue de requalifier cette entrée de ville et de développer une façade économique autour de la RD2 et d'autre part de créer à l'arrière une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité.

Il proposait également de réduire le périmètre de la zone AUM de la Morochita et de reclasser la partie Est en zone UD4 en cohérence avec le classement du secteur situé au Nord.

Le commissaire enquêteur recommande de vérifier le respect des conditions de forme posées par l'Article L.453-38 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de cette analyse, il est décidé de reporter à une nouvelle procédure de modification l'évolution d'une partie du zonage AUM de Camp Major vers un zonage UD4, la zone AUM de Camp Major telle que définie par le P.L.U. restant inchangée.

### 3. Evolutions touchant les zones agricole et naturelle

En zone agricole, les règles de distance fixées par l'Article 6 sont différenciées en fonction de la destination des constructions.



## **Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)**

En zone naturelle, les règles de distance des annexes des habitations, fixées par l'Article 7, sont assouplies.

Le projet initial d'admettre sous conditions l'évolution des constructions autres que les habitations s'est heurté à une observation de l'Etat touchant à la légalité d'un tel dispositif.

Prenant acte de cet avis, il est décidé de retirer du dossier toute modification de l'Article 2.

### **4. Evolutions touchant les emplacements réservés**

Les emplacements réservés n° ERi12, aménagement de la RD8n route de Toulon et n° ERi45, aménagement d'une piste ONF, instaurés au bénéfice de la commune, sont supprimés sur les parcelles cadastrées Section CV n°s 207 et 554 suite à la renonciation à acquérir décidée après mise en demeure formulée dans le cadre d'une réquisition d'emprise totale.

L'emprise de l'emplacement réservé n° ERi99, aménagement du Chemin des Arnauds, instauré au bénéfice de la commune sur un des lots du lotissement « Le Jardin des Sauveur » est réduite après constat de son surdimensionnement.

Enfin l'emplacement réservé n° ERi247, création d'une voie de liaison entre l'Avenue de Jouques et l'Avenue de la Fleuride aux Paluds est supprimée au regard du projet de développement de l'activité installée sur le site qui ne nécessite plus l'accroissement des liaisons viaries.

### **5. Evolutions touchant le règlement : dispositions générales et particulières**

L'Article 9 des dispositions générales qui traite des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est complété en visant les services publics de la sécurité et instaure une modulation des règles d'implantation.

Les zones non aedificandi instaurées autour des voies routières et autoroutières sont supprimées.

Ce dispositif mis en place lors de l'adoption du premier Plan d'Occupation des Sols en 1984 s'avère aujourd'hui dépassé depuis l'entrée en vigueur d'une réglementation nationale relative à la lutte contre le bruit.

Au titre des dispositions particulières, le Porter à Connaissance de l'Etat notifié le 14 Septembre 2017 relatif au risque minier est intégré dans le P.L.U.

Le secteur soumis à un aléa effondrement de niveau faible, situé en limite de Commune Aubagne/Roquevaire, ne présente pas d'enjeu bâti et se trouve classé en zone naturelle inconstructible.

Les extensions de constructions réalisées en surélévation, situées à proximité des trames bleues destinées à préserver les berges et ripisylves des cours d'eau sont dispensées du respect des règles de distance.

Dans les zones urbaines, le P.L.U. a instauré une servitude de gel des constructions pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement.

## Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)

Les règles initiales s'avérant trop contraignantes, il est proposé d'encadrer l'évolution des constructions existantes ou d'admettre sous conditions l'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.

### B – La prise en compte des risques incendie/feux de forêt et inondation

#### 1. Risque incendie/feux de forêt

Suite à sa décision d'abandonner le projet d'instauration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt, l'Etat a transmis en janvier 2017 ses directives techniques nécessaires à la prise en compte du risque dans le document d'urbanisme.

Auparavant, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., la Commune avait connaissance dès le 16 Mars 2016 des principes et de la note méthodologique édictés par l'Etat et elle s'était engagée à intégrer la thématique risque par une modification du P.L.U. envisagée en 2017.

Poursuivant la collaboration instaurée de longue date avec les services de l'Etat et le S.D.I.S., consciente des enjeux, la Commune présente un rapport de présentation, un zonage et un règlement ajustés répondant aux attentes.

Ces documents écrits ou graphiques ont été réorganisés, simplifiés sur certains aspects, complétés sur d'autres afin de tenir compte des remarques formulées.

Ont ainsi été définis trois types de zones soumises à un aléa moyen à exceptionnel :

- La zone rouge F1 dans laquelle s'applique un principe général d'inconstructibilité assorti d'une mise en sécurité de l'existant.

Cette zone inclut des secteurs exposés à un aléa :

- fort à exceptionnel : l'ampleur des phénomènes ne permet pas de défendre,
- moyen mais la position des biens exposés au risque dans le massif forestier les rend non défendables,
- moyen dans les zones urbanisées dépourvues de tout projet de développement.

Le règlement de cette zone admet, sous réserve de respecter les conditions d'accessibilité, de dimensionnement des points d'eau incendie, de mise en sécurité des personnes définies par le Porter à Connaissance de l'Etat, les travaux d'entretien de l'existant, d'extension, de changement de destination.

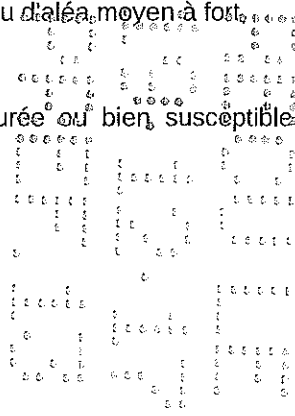
- La zone bleue F2 dans laquelle s'applique un principe général de constructibilité sous conditions.

Cette zone est affectée de deux indices :

Indice F2A : zones urbanisées soumises à un niveau d'aléa moyen à fort,

Indice F2B : zone agricole.

Dans cette zone F2 où la défendabilité est assurée ou bien susceptible d'être améliorée,



## **Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)**

l'urbanisation est conditionnée à la densité de l'occupation et à la réalisation préalable des équipements de défense.

Le règlement énumère les occupations interdites et celles admises sous réserve de respecter les conditions d'accessibilité, de mise en sécurité des personnes définies par le Porter à Connaissance de l'Etat.

A la demande de l'Etat, l'instauration d'un zonage F2B est maintenue et justifiée par la volonté de soutenir le développement de l'activité agricole.

- La zone violette F3 inclut les zones à urbaniser.

A l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation, le règlement issu de la modification du P.L.U. définira le niveau de prescription de chacune de ces zones.

Le règlement actuel de cette zone est calqué sur celui de la zone rouge en admettant les travaux d'entretien de l'existant, d'extension, de changement de destination encadrés par le même dispositif.

Répondant à l'objectif de prévention et mise en sécurité des biens et des personnes, les compléments ainsi apportés au document soumis à l'enquête ont permis de finaliser le dossier de la modification qui est présenté dans le respect des principes élaborés par l'Etat.

Dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (UD3 le long de la RD44, UD4 de l'Avenue de la Coueste et du Chemin des Creissauds), le classement en zone F2 est maintenu dans la mesure où toute occupation des sols devra satisfaire à l'ensemble des conditions de desserte par une voirie et un réseau d'hydrants suffisants.

Sans la mise en œuvre de cette double exigence, aucune autorisation d'urbanisme ne saurait être délivrée.

### **2. Risque inondation**

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 24 Février 2017, qui vaut servitude d'utilité publique, est annexé au P.L.U. depuis le 25 Avril 2017.

Toutefois, un certain nombre d'affluents de l'Huveaune, vallats et zones de ruissellement n'a pas été étudié dans le cadre du PPRI.

En complément de l'enveloppe réglementée par le PPRI, une étude hydrogéomorphologique a permis de déterminer les zones potentiellement inondables, caractérisées par un niveau d'aléa à dire d'expert et les secteurs destinés à faire l'objet d'une modélisation hydraulique ultérieure à partir de l'identification des enjeux de développement du territoire.

La modification traduit dans le règlement et les pièces graphiques la prise en compte des résultats de cette étude.

Elle intègre également les observations de l'Etat qui demande de compléter le règlement, d'en préciser le contenu ou de clarifier les indications portées sur les planches graphiques.

**Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)**

Sont donc identifiés les secteurs urbanisés et peu ou pas urbanisés.

S'applique un principe général de constructibilité sous conditions dans les secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré ou faible régis par un même corpus de prescriptions adapté de celui issu du PPRi.

La même démarche a prévalu pour les secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa fort, modéré ou faible dans lesquels s'applique un principe général d'inconstructibilité sauf exception.

Le dossier de la modification avant enquête a donc été amendé après enquête afin de prendre en compte l'avis de l'Etat et les recommandations formulées par le commissaire enquêteur portant sur le contenu dudit dossier.

Le commissaire enquêteur a également relevé des demandes des particuliers portant sur la faisabilité de leurs projets, -demandes qui ne sont susceptibles de remettre en question le dossier de la modification- ou des demandes qui dépassent le cadre de l'enquête publique.

Il recommande à la Commune d'analyser la faisabilité desdits projets ou d'apporter les éléments de réponse.

Cette recommandation est prise en compte puisque les services municipaux ont engagé le processus de rencontre avec les porteurs de projet.

Le commissaire enquêteur a en outre identifié des situations particulières en lien avec la présente modification.

Les deux recommandations formulées au regard du risque incendie seront prises en compte, l'examen au cas par cas des situations, restant totalement dissocié de la délimitation des zones F1 et F2 décidée en étroite partenariat avec les services de l'Etat en croisant le niveau d'aléa, le niveau d'équipement et le potentiel d'occupation des sols.

Sera également traitée la recommandation portant sur l'examen d'une demande reçue après la fin de l'enquête, sollicitant qu'il soit mis fin au classement d'un terrain dans deux zones urbaines différentes. L'éventuelle modification de zonage pourrait être prise en compte à l'occasion d'une évolution ultérieure du P.L.U.

Ainsi l'ensemble des recommandations émises par le commissaire enquêteur est pris en compte.

Cette délibération propose d'approuver la modification du P.L.U.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé du rapporteur,

**VU** les Articles L 153-36 à L. 153-44, R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 22 Novembre 2016 ayant approuvé la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme,

**Délibération n° 001-131217 du Conseil Municipal du 13 décembre 2017 (suite)**

**VU** l'arrêté du Maire du 12 Juillet 2017 soumettant à enquête publique le projet de modification,

**VU** l'avis favorable émis le 19 Juillet 2017 par M. MESNARD, Maire de Roquevaire,

**VU** l'avis de l'Etat, personne publique associée, du 6 Septembre 2017,

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 23 Novembre 2017,

**CONSIDERANT** l'examen et la prise en compte de l'avis de l'Etat et de l'avis favorable assorti de recommandations émis par le commissaire enquêteur avec toutes leurs conséquences,

**CONSIDERANT** les évolutions apportées au dossier de la modification à l'issue de l'enquête,

**VU** l'examen en Commission Municipale,

Après en avoir délibéré, DECIDE :

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : d'APPROUVER la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

**ARTICLE 2** : La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département ;

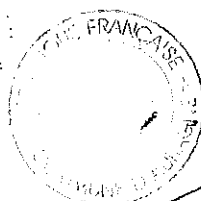
**ARTICLE 3** : Le dossier de la modification est tenu à la disposition du public en Mairie dans les locaux des Services Techniques/Service Urbanisme, 180 Traverse de la Vallée et à la Préfecture du Département des Bouches-du-Rhône aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

**ADOpte A LA MAJORITE des MEMBRES PRESENTS**

**ABSTENTION(S)** : M. ARNOUX Patrick , MME HARKANE Stéphanie mandataire de M. ORIHUEL Jean-marie , M. ARNOUX Patrick mandataire de M. RAMPAL Gérard , MME HARKANE Stéphanie , M. ROBINE Nicolas mandataire de MME MELIN Joëlle , M. ROBINE Nicolas

**CONTRE** : M. FONTAINE Daniel , MME AIT ABBAS N'djima , M. FONTAINE Daniel mandataire de MME LUNETTA Hélène , MME GIOVANNANGELI Magali , M. GRANDJEAN Denis

**POUR EXTRAIT CONFORME**



Gérard GAZAY  
Maire