



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE
D'AIX-EN-PROVENCE**

Séance publique du

17 mai 2010

Présidence de Mme Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

2010.466

OBJET : MODIFICATION DE POS : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE NA DU CHEMIN DES FUSAINS – SECTEUR DE PUYRICARD

Le 17/05/10 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 11/05/2010, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mlle Odile BARBAT-BLANC, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Fatima DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Mme Brigitte DEVESA à M. François-Xavier DE PERETTI, M. Robert FOUQUET à M. Alexandre GALLESE, M. André GUINDE à Mme Michelle EINAUDI, M. Alexandre MEDVEDOWSKY à Mme Fleur SKRIVAN

Excusés sans pouvoir :

NEANT

Secrétaire : Yannick DECARA

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



04.02

Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction de la Planification Urbaine

RAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 17/05/10

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : Mme Christine BERNARD

Politique Publique : AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : MODIFICATION DE POS : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE NA DU CHEMIN DES FUSAINS – SECTEUR DE PUYRICARD
- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Je vous rappelle que la présente modification du POS a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA du Chemin des Fusains dans le quartier de Puyricard. Le secteur des Fusains est situé dans une partie en mutation du plateau, entre la ville d'Aix et le village de Puyricard : ces 20 dernières années, la maison individuelle s'y est diffusée fortement modifiant ce territoire anciennement agricole.

Ce projet peut ainsi concourir à la mise en œuvre d'une politique d'offre de logement de qualité dans un secteur déjà bien desservi par la majorité des réseaux et proche d'axes de transports en commun, dans un souci de respect de l'environnement bâti existant.

La présente modification s'inscrit dans le cadre normal de la gestion du POS et n'interfère pas avec la révision du PLU dont la procédure se poursuit avec son aboutissement envisagé dans un délai de l'ordre de 2 ans. Il s'agit donc bien de répondre aujourd'hui à une forte attente en matière d'habitat dans cette partie nord de la commune.

1- Le Contexte :

Le secteur des Fusains est inscrit en zone d'urbanisation future (NA) dans le POS depuis 1989. Au regard de la taille de la zone (46 700 m²), de la structure du foncier (2 unités foncières) et du niveau d'équipement général, la création d'une ZAC ne paraît pas opportune. Le projet de modification réglementaire ne concerne que l'emprise de la zone NA et une petite enclave de 3 parcelles classées en zone NB1. L'évolution des zones mitoyennes ne pourra se faire que dans le cadre global de l'élaboration du PLU.

L'objet de la présente modification est donc bien de définir les conditions de l'occupation des sols de terrains prévus à cet effet dans le POS tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattus au Conseil Municipal du 9 Décembre 2009.

2- Le projet d'origine:

L'analyse du site a permis d'identifier ses caractéristiques et ses qualités paysagères à prendre en compte dans le projet.

Les objectifs sont les suivants :

- participer à la restructuration du secteur des Fusains en optimisant les espaces restés libres,
- proposer une offre modérée et variée pour l'habitation et ses fonctions complémentaires usuelles,
- inscrire le projet dans le site, dans son environnement bâti et naturel, dans le paysage,
- permettre une adaptation de la voirie et de l'espace public aux usagers.

Les nouvelles dispositions réglementaires, mises à l'enquête publique, proposaient que les terrains soient classés en zone UD2 avec un COS de 0.20 et une hauteur des constructions limitée à 10 m. Le secteur plus au nord voyait sa hauteur limitée à 6 m en raison de sa sensibilité paysagère.

La continuité piétonne ou modes doux est assurée à travers l'opération et jusqu'à la RD 14a par des servitudes qui s'adapteront au projet d'organisation retenu. Une servitude de plantation permet de traiter l'interface entre la zone constructible et la zone agricole.

C'est au niveau des autorisations d'urbanisme (Permis d'aménager, Permis de Construire...) que sera défini finement l'aménagement de la zone (organisation des voies, découpage parcellaire, implantations du bâti...) dans le respect des prescriptions du document graphique et du règlement de la zone UD2. C'est à ce stade que devra être étudié la gestion des eaux pluviales qui compte tenu de l'absence de réseau public au niveau de la RD 14a, devra être recherché vers l'exutoire naturel que constitue la Touloubre au Nord.

Parallèlement à l'opération la Ville étudie l'aménagement de la RD 14a en vue de sa mise en sécurité : traitement des carrefours (débouché du chemin des Fusains et des Plâtrières), bandes cyclables, passages piétons, abribus...

3- La procédure :

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques. Le Conseil Général nous a précisé que naturellement l'aménagement du carrefour entre la voie communale des Fusains et la RD14a devra être réalisé en concertation avec leur service de la Direction des Routes.

Le dossier a été ensuite soumis à l'enquête publique réglementaire qui s'est tenue du 15 octobre au 20 novembre 2009.

Le commissaire enquêteur a reçu le public lors de ses 5 permanences et le registre mis à disposition du public pour le recueil des observations totalisait 71 contributions sous formes manuscrites et de lettres. Deux pétitions ont été enregistrées comptant respectivement 25 et 33 signataires. C'est donc environ 150 personnes qui se sont exprimées. Les principaux sujets évoqués :

La première préoccupation concerne la circulation, les infrastructures existantes et leurs aménagements futurs. Il est mis en avant les problèmes de sécurité actuels (vitesse élevée, pas de trottoir...) et l'étroitesse du chemin des Fusains en particulier vers le RD 14.

Deuxième préoccupation importante la densité et la hauteur maximum proposées. Il est souhaité que les règles s'harmonisent avec celles existantes dans les zones voisines avec un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) plus faible et une hauteur limitée à 6 ou 7 m.

Plusieurs interventions ont porté également sur la gestion des eaux pluviales. Ce quartier n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement pluvial plusieurs dysfonctionnements apparaissent lors d'épisodes orageux (notamment au niveau du bas de l'allée Muscat du lotissement des Vignes) et certaines personnes craignent une aggravation du phénomène et l'impossibilité technique de pouvoir rejoindre gravitairement l'exutoire naturel de la Touloubre.

Après avoir analysé l'ensemble de ces points le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées : il émet un avis favorable au projet de modification du POS sans aucune réserve

Sur la première préoccupation, il convient de préciser que le chemin des Fusains reçoit aujourd'hui un trafic véhiculaire très faible (de l'ordre de 30 à 35vh par heure en heure de pointe du matin et du soir dans les 2 sens) lié à la desserte quasi exclusive du secteur, sa largeur entre l'opération et le RD14a est suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs. Un aménagement léger comme proposé dans le dossier, permettrait de sécuriser la circulation des modes doux jusqu'au carrefour. Ce dernier réaménagé permettra aux habitants du quartier un accès sécurisé aux Transports en commun.

Sur le deuxième point, au regard de la sensibilité du site et des nombreuses demandes des riverains reprises dans les recommandations du Commissaire Enquêteur, le dossier qui vous est proposé intègre la réduction du COS à 0.15 et la limitation des hauteurs à 7 m, et 6 m en partie nord (hauteur identique aux zones NB limitrophes) par la création d'un secteur spécifique UD5 dans le POS.

Ces dispositions ne permettront la réalisation que d'environ 25 à 37 logements, l'objectif de la commune étant de favoriser la construction de maisons individuelles.

Sur le problème de la sensibilité du site au risque inondation évoqué par certains riverains, il faut préciser que les terrains, objets de la modification de zonage, ne sont impactés que de façon très marginale sur une petite bande au nord du site, par l'enveloppe hydrogéomorphologique, identifiée dans l'étude de synthèse et de mise en cohérence des études d'inondabilité réalisée par l'Etat et portée à connaissance de la commune par le Préfet en mai 2006. Cette bande est de fait rendue inconstructible, malgré le passage en zone U, par l'inscription d'une prescription de "plantations à réaliser ". Les terrains qui deviennent constructibles ne sont absolument pas en zone inondable et le foncier susceptible de recevoir des constructions n'est pas identifié comme étant soumis à un risque d'inondation. Pour parfaire ce dispositif, il vous est cependant proposé de doubler la prescription d'inconstructibilité " plantations à réaliser " par une prescription d'enveloppe hydrogéomorphologique dans l'emprise des terrains concernés par l'évolution de zonage.

En ce qui concerne le pluvial, bien qu'apparaît la possibilité de relier gravitairement la zone des Fusains à la Touloubre par un tracé nord qui ne rencontrerait aucun obstacle majeur, la recommandation du Commissaire Enquêteur sera relayée auprès des futurs aménageurs pour que leurs études soient plus larges et soient éventuellement assorties de propositions concernant l'amélioration de l'existant, propositions pouvant concourir à une régulation du risque par effet de ruissellement.

Au regard des adaptations apportées au dossier après l'enquête publique qui concourent à une meilleure intégration du projet dans son environnement, le projet de modification du POS pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA des Fusains - quartier de Puyricard, est prêt à être soumis pour approbation au Conseil Municipal.

Ces adaptations tiennent compte des principales observations recueillies auprès des riverains et leur intégration dans le cadre de la modification du POS, assurera une traduction effective en matière de droit des sols.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.123-13,

VU le POS approuvé le 31 octobre 1984, révisé et modifié,

VU l'arrêté municipal n°900 du 15 septembre 2009 prescrivant l'enquête publique,

VU le dossier mis à l'enquête publique,

VU le rapport et les conclusions de Monsieur le Commissaire enquêteur,

VU le dossier de modification du POS, consultable à la Direction des Assemblées & des Commissions (Hôtel de Ville – 2ème étage).

Compte tenu de ce qui précède et après en avoir délibéré, le **Conseil Municipal**,

APPROUVE le dossier de la modification du POS sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA du Chemin des Fusains – Quartier de Puyricard, , qui comprend :

- le rapport de présentation,
- le règlement zone UD,
- le document graphique,

DIT que les zones urbaines créées à l'occasion de la présente modification, à savoir le secteur UD 5, sont intégrées dans le périmètre soumis au droit de préemption urbain dont le champ d'application a été étendu par la délibération n° 2002-0876 du 3 octobre 2002 à l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées par le POS.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme, des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R.123-25 du même code (affichage en Mairie, insertion dans la presse, publication au recueil des actes administratifs),

DIT que le POS approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux au Service Accueil de l'Urbanisme, 12 rue Pierre et Marie Curie,

DIT que la présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Sous Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au POS, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus

2010.466 - MODIFICATION DE POS : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE NA DU CHEMIN DES FUSAINS – SECTEUR DE PUYRICARD

Présents et représentés	: 55
Présents	: 51
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 55
Pour	: 42
Contre	: 13

Ont voté contre

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Brigitte DEVESA, Mme Michelle EINAUDI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN, Mme Marie José VALETA

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.**

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 21/05/2010
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**