République Française
Département des Bouches du Rhône
Arrondissement d'Aix-en-Provence

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de Le Tholonet

Nombre de membres

Afférents au conseil : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération : 16

Date de la convocation :

24 janvier 2017

Séance du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017.

L'an deux-mille dix-sept, le trente janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal du Tholonet, légalement convoqués, se sont réunis en la salle H. Ferrat, place du marché à Palette, sous la présidence de Monsieur Michel LEGIER, Maire de la commune du Tholonet.

Etaient présents (15) : MM. GUEZ Daniel, HASBANIAN Patrick, ALBISSER Edith, PARET Henri, COTS Michèle, LOBELSON Joseph, BONNAUD Guy, BONNET Robert, MIGNER Joëlle, BARNEOUD-ROUSSET Anne-Marie, PAYAN Aline, CARRILLO Claude, AUGIER Claude, BRUN Nathalie, FAURE Stéphane, Conseillers Municipaux.
Absents (2) : MM. EIGLIER Véronique et Arlette AILLAUD.
Procuration (1) : Mme Martine DE LAVERGNE à Mme Aline PAYAN.

N°10/17. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

1/4

Par arrêté municipal n° 147/16 en date du 9 juin 2016, Monsieur le Maire décidait de recourir à la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Tholonet.

La seconde modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tholonet intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L156-36 et L153-41 et suivants.

Elle permet, d'une part, d'effectuer des améliorations règlementaires nécessaires à la pratique du plan (retours d'expérience sur l'application du règlement, adaptations et amélioration du règlement pour faciliter l'instruction, harmonisation de certaines règles...) et, d'autre part, d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs de la Commune : la zone AU1 située au Nord-Est du village pour permettre un complément d'urbanisation et dont l'ouverture est subordonnée à une délibération motivée ; le second à proximité du groupe scolaire Jean Vincent pour permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment communal (concerné par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme relatives à la qualité des entrées de ville).

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U, ils s'inscrivent dans une démarche de développement conforme au projet de ville et au PADD qui portent la réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la commune.

De manière plus précise, il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme sur les points suivants :

1/ Ouverture de la zone AU1 (sous réserve du raccordement aux réseaux et d'un programme des travaux) à vocation résidentielle dans le respect des orientations du PLU et des servitudes de protections des sites.
2/ Elaboration d'un dossier dit loi Barnier (L111-6) pour définir les règles d'implantation vis-à-vis de l'autoroute A8 et permettre un nouveau bâtiment public polyfonctionnel à proximité directe du groupe scolaire, en rive de la route du Cagnard.
3/ Modification de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette pour mieux prendre en compte les contraintes physiques du site (topographie, nature des sols).
4/ Division de la zone AU4 en deux secteurs distincts.
5/ Création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER)
6/ Modification du règlement :

- Harmonisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.
- Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.
- Modification des règles de constructibilité en secteurs Nh.
- Mise à jour des dispositions générales : PPR argile.
- Intégration d'adaptations réglementaires nécessaires à la bonne compréhension du règlement relevées par le service urbanisme.

7/ Suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU.
8/ Corrections d'erreurs matérielles.

L'ensemble des objets de la modification apportés au PLU, est explicité dans le rapport de présentation de la procédure qui comprend notamment un dossier « loi Barnier ».

Ce rapport a été transmis, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme aux Personnes publiques associées.

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Sous-Préfecture le :

- 1 FEV. 2017

et publication ou notification le :

- 1 FEV. 2017

Pour extrait conforme :

Le Maire, Michel LEGIER

MAIRIE de LE THOLONET

M.LEGIER

République Française
Département des Bouches du Rhône
Arrondissement d'Aix-en-Provence

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de Le Tholonet

Nombre de membres

Afférents au conseil : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération : 16

Date de la convocation :

24 janvier 2017

Séance du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017.

L'an deux-mille dix-sept, le trente janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal du Tholonet, légalement convoqués, se sont réunis en la salle H. Ferrat, place du marché à Palette, sous la présidence de Monsieur Michel LEGIER, Maire de la commune du Tholonet.

Etaient présents (15) : MM. GUEZ Daniel, HASBANIAN Patrick, ALBISSER Edith, PARET Henri, COTS Michèle, LOBELSON Joseph, BONNAUD Guy, BONNET Robert, MIGNER Joëlle, BARNEOUD-ROUSSET Anne-Marie, PAYAN Aline, CARRILLO Claude, AUGIER Claude, BRUN Nathalie, FAURE Stéphane, Conseillers Municipaux.
Absents (2) : MM. EIGLIER Véronique et Arlette AILLAUD.
Procuration (1) : Mme Martine DE LAVERGNE à Mme Aline PAYAN.

N°10/17. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

2/4

Il a également été porté à la connaissance du public par le bais d'une enquête publique organisée du 03 octobre au 4 novembre 2016 (inclus).

Concernant l'ouverture de la zone AU1 à l'urbanisation, la loi ALUR impose désormais de justifier toute ouverture de zone « AU » *au « regard des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones urbaines et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »* (article L153-38 du code de l'urbanisme).

La commune du Tholonet, a approuvé son PLU par délibération du 11/03/2013.

La commune a opté, lors des travaux d'élaboration du PLU (approuvé en 2013) pour un développement cohérent et maitrisé de son territoire via deux actions combinées :

- Compléter sans asphyxier les zones urbaines dites « U »
- Permettre un développement supplémentaire au sein de zones à urbaniser dites « AU » dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux (niveau complet) et à une procédure d'urbanisme préalable.

L'accent est donné à la recherche d'une diversité dans les modes d'habiter et à la cohérence territoriale, avec des possibilités de développement adaptées aux spécificités de chaque secteur.

Sur la capacité des zones urbaines.

En 2015, une première modification du PLU approuvé par le conseil municipal permettait de lever les périmètres en attente de projet (2), l'un sur palette et l'autre dans le village, afin de permettre un complément d'urbanisation sur deux sites urbains stratégiques. Cette action a permis de compléter les tissus urbains denses de la commune en exploitant les dernières « dents creuses » disponibles sur le territoire (caractéristique qui a motivé la mise en place des servitudes). Les capacités d'accueil des zones urbaines sont désormais « résiduelles », rendant utile l'ouverture de zone « AU ».

La commune dans le respect de son projet de territoire, inchangé depuis 2013, souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation le secteur AU1 en sortie Est du village le long de la route Cézanne.

Cette volonté s'appuie sur 2 éléments moteurs, d'une part un bilan de la production de logements sur le territoire depuis l'approbation de PLU, et d'autre part la volonté de concrétiser son projet de territoire en permettant un complément d'urbanisation de ce secteur dans le respect de l'urbanisation préexistante.

Vers une recherche constante d'une grande diversité typologique.

Les statistiques locales font état d'un rythme constructif de 14 logements par an (moyenne depuis 2013). Ce rythme est cohérent au regard des objectifs de développement du parc résidentiel portés dans le PADD lequel prévoit la création de 220 logements d'ici 2027 (soit 16 logements/an).

Les logements collectifs représentent 72% du nombre de logements créés depuis l'adoption du PLU (statistiques locales des demandes d'autorisations). Fidèle à son ambition de permettre une grande diversité typologique sur son territoire, et offrir à ses habitants un large choix dans les modes d'habitats, la Commune souhaite aujourd'hui poursuivre une production de logements équilibrée.

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Sous-Préfecture le :

- 1 FEV. 2017

et publication ou notification le :

- 1 FEV. 2017

Pour extrait conforme :

Le Maire, Michel LEGIER

MAIRIE LE THOLONET 13 Bouches-du-Rhône

M.LEGIER

République Française
Département des Bouches du Rhône
Arrondissement d'Aix-en-Provence

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de Le Tholonet

Nombre de membres

Afférents au conseil : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération : 16

Date de la convocation :

24 janvier 2017

Séance du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017.

L'an deux-mille dix-sept, le trente janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal du Tholonet, légalement convoqués, se sont réunis en la salle H. Ferrat, place du marché à Palette, sous la présidence de Monsieur Michel LEGIER, Maire de la commune du Tholonet.

Etaient présents (15) : MM. GUEZ Daniel, HASBANIAN Patrick, ALBISSER Edith, PARET Henri, COTS Michèle, LOBELSON Joseph, BONNAUD Guy, BONNET Robert, MIGNER Joëlle, BARNEOUD-ROUSSET Anne-Marie, PAYAN Aline, CARRILLO Claude, AUGIER Claude, BRUN Nathalie, FAURE Stéphane, Conseillers Municipaux.
Absents (2) : MM. EIGLIER Véronique et Arlette AILLAUD.
Procuration (1) : Mme Martine DE LAVERGNE à Mme Aline PAYAN.

N°10/17. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3/4

L'ouverture de la zone AU1 permettra d'atteindre cet objectif en admettant de nouvelles constructions individuelles dans un cadre paysager privilégié. En ouvrant la zone AU1 et en y admettant une urbanisation douce dans le respect des typologies en présence, la Commune permet un développement mesuré de constructions individuelles. La zone AU1 devient ainsi porteuse d'une urbanisation résidentielle aérée. L'écriture réglementaire, pour l'essentiel dictée par le respect de servitudes, assurera une harmonie d'ensemble (existant/créé).

Sur la faisabilité opérationnelle de l'ouverture de la zone AU1.

La Commune a diligenté une étude technique visant le développement du réseau collectif d'assainissement (EU) et d'adduction d'eau potable (AEP) en extension du réseau existant à l'Est du village (pour la zone AU1).

Deux logiques d'équipement se combinent pour équiper la totalité de la zone :

- La première concerne 4 lots à l'extrémité Sud Ouest de la zone AU1 (environ 2.5 ha). Ce secteur sera raccordé via le chemin de la Belle Fille. Les travaux vont débuter en février 2017.
- La seconde concerne le reste de la zone AU1 qui sera équipée via la création des réseaux en marge de la RD17 et via le ruisseau du Camp Long.

Divers scenarii en extension du réseau présent sur le village sont envisagés mais convergent pour un phasage des travaux suivant deux tranches de réalisation.

La zone AU1 sera raccordée à court terme sur une superficie de 12.8 hectares dont une partie en tranche conditionnelle (en réponse à des contraintes techniques identifiées) ; les marchés de maitrise d'œuvre ont été conclus pour la première phase. Une seconde phase de travaux ultérieure est prévue pour équiper le reste de la zone.

L'étude réalisée en novembre 2015 et complétée en avril 2016 conclut à la faisabilité de l'ouvrage pour la cinquantaine de lots étudiée.

Suite à l'enquête publique et aux échanges avec le commissaire enquêteur, la Commune entend donner une suite favorable à certaines demandes résultant de l'enquête. Il s'agit :

- Zone AU1. Un secteur AU1b correspondant à la première tranche de réalisation de travaux est créé pour générer une transition urbaine douce entre les zones « U » du village et la zone AU1 qui portera un complément d'urbanisation. Le règlement de la zone AU1 est enrichi pour clarifier les règles de hauteur. Sur le plan graphique, une marge de recul homogène de part et d'autre de la route Cézanne est reportée à l'orientation d'aménagement.
- Zone Nh, une adaptation de zone entre les zones Nh/N est apportée au nord du fuseau de l'autoroute A8. Cette adaptation n'occasionne pas une réduction de zone naturelle.
- Une erreur matérielle relevée à l'enquête sera corrigée sur le secteur de Palette.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Marseille a rendu son rapport et ses conclusions motivées, lesquelles portent un avis favorable sans réserve et accompagné de recommandations.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Sous-Préfecture le :

- 1 FEV. 2017

et publication ou notification le :

- 1 FEV. 2017

Pour extrait conforme :

Le Maire, Michel LEGIER

MAIRIE de LE THOLONET 13 Bouches-du-Rhône

LEGIER

République Française
Département des Bouches du Rhône
Arrondissement d'Aix-en-Provence

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal de Le Tholonet

Nombre de membres

Afférents au conseil : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération : 16

Date de la convocation :

24 janvier 2017

Séance du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017.

L'an deux-mille dix-sept, le trente janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal du Tholonet, légalement convoqués, se sont réunis en la salle H. Ferrat, place du marché à Palette, sous la présidence de Monsieur Michel LEGIER, Maire de la commune du Tholonet.

Etaient présents (15) : MM. GUEZ Daniel, HASBANIAN Patrick, ALBISSER Edith, PARET Henri, COTS Michèle, LOBELSON Joseph, BONNAUD Guy, BONNET Robert, MIGNER Joëlle, BARNEOUD-ROUSSET Anne-Marie, PAYAN Aline, CARRILLO Claude, AUGIER Claude, BRUN Nathalie, FAURE Stéphane, Conseillers Municipaux.
Absents (2) : MM. EIGLIER Véronique et Arlette AILLAUD.
Procuration (1) : Mme Martine DE LAVERGNE à Mme Aline PAYAN.

N°10/17. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

4/4

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L156-36 et L153-41 et suivants, l'article L153-38,
Vu l'arrêté municipal n° 147/16 en date du 9 juin 2016 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Tholonet,
Vu l'arrêté municipal n°234/16 du 13 septembre 2016 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU,
Vu les échanges avec le commissaire enquêteur,
Entendu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, rendant un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU assortis de recommandations,

Considérant que pour tenir compte des résultats de l'enquête, les adaptations précitées doivent être apportées.

Considérant que la procédure de modification n°2 du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvé.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité,

Abstention (1) : Mme Martine DE LAVERGNE.
M. Patrick HASBANIAN quitte la salle et ne participe pas au vote.

- **ADOPTE** les adaptations précitées résultant de l'enquête,
- **APPROUVE** la modification n°2 du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente.
- **APPROUVE** la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 dans le cadre de la seconde modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Tholonet,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local.
- **DIT** que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en Mairie du Tholonet, ainsi qu'à la direction départementale des territoires de l'arrondissement d'Aix, et dans les locaux de la préfecture de Marseille.
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire :
  - dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications ;
  - après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Acte rendu exécutoire

Après dépôt en Sous-Préfecture le :

- 1 FEV. 2017

et publication ou notification le :

- 1 FEV. 2017

Pour extrait conforme :

Le Maire, Michel LEGIER

MAIRIE de LE THOLONET

M.LEGIER