



Nombre de  
Conseillers en  
exercice : 29  
Votants : 29

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1<sup>er</sup> Avril 2010

*L'an deux mille dix et le premier avril,  
à 20 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 M. Jean BONFILLON, Maire.*

**Présents :** Tous les Conseillers élus

**Procurations :** Mme BAGOUSSE à Mme LHEN  
M. LAMBERT à M. LIAUTAUD  
Mme NICOLAS à Mme VAISSIE  
M. BELLIVIER DE PRIN à M. BONFILLON  
Mme BARTHELEMY LASSAGNE à M. NIETO  
Mme LEFORT à M. GOUIRAND  
M. ALBANESE à M. BLAIS  
Mme HEMAT à Mme HAUC  
M. DUVALLET à Mme CHALLIER  
Mme DEMOULIN à M. CAPELL  
Mme BŒUF à M. POUSSEL

*. Natacha FARKAS est désignée secrétaire de séance à l'unanimité.*

**N°38**

**URBANISME ET TRAVAUX**

**ZAC SAINT CHARLES – BILAN DE LA CONCERTATION –  
APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF –  
- Rapport de Daniel GOUIRAND -**

La Z.A.C. Saint Charles, à vocation d'accueil d'activités économiques, a été créée sur un territoire de 23,1 ha environ par les délibérations du Conseil Municipal en date du 28 février 1990 et du 1<sup>er</sup> février 1991.

La Z.A.C. Saint Charles, dont l'aménagement est réalisé en régie directe communale, accueille aujourd'hui 23 établissements qui totalisent 235 emplois, soit 14,5% des emplois fuvelains.

Les entreprises présentes occupent l'essentiel des secteurs de la Z.A.C. dévolus à l'accueil d'activités, à l'exception de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle, d'une superficie de 59 280 m<sup>2</sup> dont 53 540 m<sup>2</sup> réservés à l'accueil d'activités (secteur UHA au P.L.U.), qui constitue la principale disponibilité foncière dans le périmètre de la Z.A.C.

Bien que relativement importante, cette disponibilité foncière est insuffisante pour permettre l'implantation d'une entreprise logistique qui a manifesté son souhait de s'implanter sur ce site, constituant en cela une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouveaux emplois fixés par la Commune.

Par ailleurs, l'urbanisation de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle de la Z.A.C. Saint Charles nécessite des investissements significatifs pour la réalisation des équipements nécessaires (voiries, réseaux, aménagements hydrauliques et carrefour d'accès) qui ne peuvent être compensés que par des participations financières de nouveaux constructeurs.

Ces raisons ont conduit à envisager, dans le contexte d'une problématique d'ensemble incluant l'actuelle zone AUA2 du P.L.U., zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques, de procéder à une modification de la Z.A.C. Saint Charles en application de l'article R.311-12 du code de l'Urbanisme, afin d'en étendre son périmètre au Sud et marginalement à l'Ouest, et de définir les modalités de l'aménagement et de la constructibilité de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle.

Cette procédure a été initiée par délibération du Conseil Municipal, lors de sa séance du 19 mai 2009, fixant les objectifs assignés à la modification de l'opération envisagée et définissant les modalités de la concertation du public sur les nouvelles propositions d'aménagement en application de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme.

Depuis lors, les réflexions qui ont été menées ont permis de déterminer des principes d'aménagement et un programme global de construction qui ont fait l'objet d'une concertation pendant toute la durée des études.

Les résultats de cette concertation permettent de constater que les orientations proposées constitutives du projet modificatif d'aménagement de la Z.A.C. de Saint Charles, ont été favorablement accueillies par la population et n'ont donné lieu à aucune remise en cause sérieuse dans les avis exprimés.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le bilan de cette concertation, tel qu'il figure dans la pièce correspondante ci-annexée.

Sur la base des études d'urbanisme et d'aménagement qui ont été menées, il a été établi un dossier de création modificatif de la Z.A.C. de Saint Charles comportant une étude d'impact du projet, conformément aux dispositions de l'article L.311-2 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier de création modificatif, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, retient un parti d'aménagement et un programme de construction conformes à l'ensemble des objectifs assignés à l'opération, notamment :

- en étendant le périmètre de la Z.A.C. et en opérant une adaptation du programme de construction initial de la Z.A.C., il permet de répondre à l'évolution de la demande en matière d'implantation d'activités économiques sur la Commune ;
- en réservant des espaces verts de transition aux franges de l'opération, en veillant à préserver et à valoriser la ripisylve du vallon de Saint Charles, en insérant le volume bâti dans la topographie du terrain naturel, en développant un dispositif d'assainissement pluvial adapté aux contraintes hydrauliques devant être prises en compte, il favorise la réalisation d'un aménagement particulièrement respectueux des sites, des paysages et de l'environnement sous tous ses aspects, et garantit une bonne insertion du futur programme.
- en prévoyant la mise en œuvre d'une solution adaptée en matière de fonctionnement circulatoire et d'accès, il garantit la sécurité et le confort des usagers, et participe à l'amélioration des déplacements sur le secteur et la R.D.6 ;

Le programme global prévisionnel de construction de la Z.A.C. étendue s'établit à à hauteur de 103 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.<sup>1</sup> environ dont 47 800 m<sup>2</sup> dans la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle.

Le périmètre opérationnel de la Z.A.C. modifiée, tel qu'il figure au plan de délimitation du dossier de création, englobe un territoire d'environ 27,4 ha, contre 23,1 ha actuellement, de manière à inclure dans l'opération les terrains nécessaires à l'accueil d'une importante activité logistique.

La commune de Fuveau assure actuellement l'aménagement et l'équipement de la zone. En application de l'article R.311-6 1° du code de l'Urbanisme, il est proposé de poursuivre selon le mode de réalisation actuel, la « régie directe » communale.

Les évaluations financières des études préalables initiales ont montré que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans la zone est supérieur au montant de la Taxe Locale d'Équipement. De ce fait, il a été institué un régime de participations des constructeurs aux coûts des équipements. Cette disposition, qui permet à la Commune de bénéficier de participations pour la réalisation d'équipements publics, paraît devoir être maintenue. Il est donc proposé que le territoire compris dans le périmètre de la Z.A.C. de Saint Charles demeure exclu du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (article 1585 C du Code Général des Impôt).

Les prescriptions réglementaires applicables au territoire de la Z.A.C. de Saint Charles modifiée seront adaptées dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U. Le document modifié devra être approuvé par le Conseil Municipal après avoir été soumis à une enquête publique.

Aussi, il est proposé à l'assemblée délibérante :

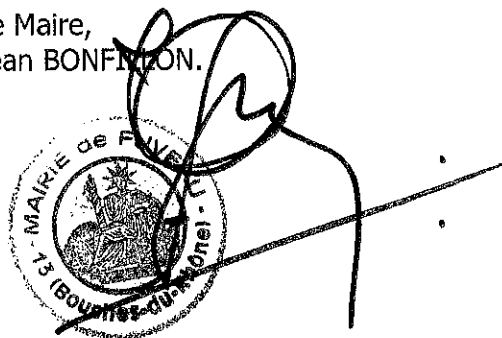
- ARTICLE 1 - d'approuver le bilan de la concertation du public, tel qu'il figure dans le document annexé à la présente délibération et de dire que ce document sera mis à la disposition du public.
- ARTICLE 2 - d'approuver le dossier de création modificatif, tel qu'il est annexé à la présente délibération et de dire que ce dossier sera mis à la disposition du public selon les modalités définies ci-dessous.
- ARTICLE 3 - d'approuver la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Saint Charles étendue ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement de la construction de bâtiments à usage d'activités. De dire que cette Z.A.C., d'une superficie de 27,4 hectares environ, est délimitée par un trait continu de couleur rouge sur le plan de délimitation inclus dans le dossier de création.

<sup>1</sup> - Il s'agit d'une évaluation de la S.H.O.N. globale du programme de construction de la Z.A.C. étendue, dans la mesure où l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols dans la zone, définit dans le règlement écrit du P.L.U. en vigueur, ne fixe ni de C.O.S. ni de S.H.O.N. ; les droits à construire étant définis par l'application de l'ensemble des autres règles (Coefficient d'Emprise au Sol, règles de prospect et hauteur).

- ARTICLE 4 - de dire que le programme global prévisionnel de construction de la Z.A.C. étendue s'établit à 103 800 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. environ dont 47 800 m<sup>2</sup> dans la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle.
- ARTICLE 5 - de dire qu'en application de l'article R. 311-6 1° du code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone sont assurés en « régie directe » communale. De dire que, l'aménagement de la zone sera poursuivi selon ce mode réalisation.
- ARTICLE 6 - de dire que la taxe locale d'équipement ne sera pas exigible dans la zone et que le régime de participations, sera maintenu conformément aux dispositions de l'article L. 311-4 du code de l'Urbanisme.
- ARTICLE 7 - de dire que le nouveau droit des sols applicable aux terrains inscrits dans le périmètre de la Z.A.C. Saint Charles étendue sera exprimé par le P.L.U. à travers une procédure de modification, qui devra être approuvée par le Conseil Municipal après avoir été soumise à une enquête publique.
- ARTICLE 8 - de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois, en Mairie de Fuveau. La mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune. Le dossier de création modificatif pourra être consulté au Service Urbanisme. Cette consultation s'effectuera aux heures et jours habituels d'ouverture au public. Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa de l'article R 311-5 du code de l'Urbanisme.

*Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte cette délibération par 24 voix pour, 1 abstention et 4 contre.*

Le Maire,  
Jean BONFIMON.



**COMMUNE DE FUVEAU**  
**MODIFICATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES**  
**BILAN DE LA CONCERTATION DU PUBLIC**

ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1<sup>er</sup> avril 2010

-----

Par délibération en date du 19 mai 2009, le Conseil Municipal de Fuveau a défini les modalités de la concertation du public relative au projet de modification de la Z.A.C. Saint Charles portant sur l'extension de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle, en ces termes :

- Réaliser pendant une durée de trois semaines, dans les locaux du service urbanisme, une exposition publique des divers documents d'étude (photos, plan,...) qui seront produits. Un registre sera tenu à la disposition des visiteurs afin qu'ils puissent consigner leurs remarques, observations et propositions.
- Clôturer cette exposition par une réunion publique présidée par M. le Maire en présence de l'Elu au Développement Economique et de l'Elu à l'Aménagement du Territoire, devant permettre que s'établisse un échange entre le public et les divers intervenants en charge du projet.

### 1 - DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

De manière à avertir la population de la tenue de l'exposition publique, un avis d'information a été apposé sur les panneaux réglementaires de la Commune. Cet avis a été mis en ligne sur le site internet officiel de la Commune le 19 juin 2009. En outre, l'association I.C.F. a participé, dans le champ de ses compétences, à une large diffusion de l'information.

L'exposition publique, ouverte à tous, s'est tenue du 29 juin au 17 juillet 2009 au service Urbanisme à ses jours et heures d'ouverture. Cette exposition présentait 5 panneaux au format A1 (59,4 x 84,1 cm) rendant compte du projet d'extension de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle de la Z.A.C. Saint Charles, inscrit dans le contexte d'une problématique globale incluant le devenir de l'ensemble du secteur de Saint Charles (ci-après). Il a été mis à la disposition du public, un registre dans lequel ce dernier était invité à consigner ses observations éventuelles.

Une réunion publique a été organisée le 16 septembre 2009 à 18h30 dans la salle du Conseil Municipal. De manière à avertir la population de la tenue de cette réunion, un avis d'information a été apposé sur les panneaux réglementaires de la Commune.

A l'issue de cette réunion, un article de presse a été publié le 21 septembre 2009 dans le journal local « La Provence ».

# PANNEAUX DE L'EXPOSITION PUBLIQUE

**1 MODIFICATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES**

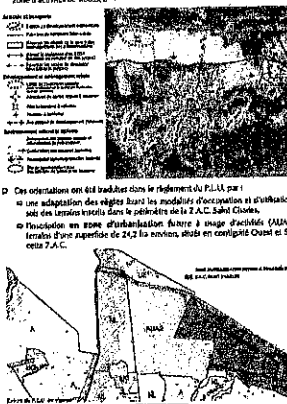
**LES OBJECTIFS - LA PROCEDURE**

- La Z.A.C. Saint Charles, à l'initiative d'acteurs associatifs, a été créée par un arrêté de 2013 et approuvée par le Conseil Municipal en date du 24 février 1990 et du 17 février 1991.
- De accueillir aujourd'hui 23 établissements qui totalisent 335 emplois, soit 21,2% des emplois locaux.
- Les entreprises présentes occupent l'essentiel des secteurs de la Z.A.C. dédiés à l'accueil d'activités, à l'exception de la 3<sup>ème</sup> tranche qui est dédiée à l'accueil d'activités artisanales et qui constitue la seule vocation résiduelle dans le périmètre de la Z.A.C.
- Bien que maintenant impossible, une disposition législative aurait pu permettre l'accueil d'une structure qui a maintes fois proposé de s'implanter sur ce site.
- Par ailleurs, l'urbanisation de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle de la Z.A.C. nécessite des investissements importants pour la réalisation des équipements nécessaires, qui ne peuvent être compensés que par des participations financières de travaux de construction.
- Ces travaux conduisent à proposer une modification de la Z.A.C. Saint Charles qui doit prendre en compte les nouvelles modalités de l'aménagement de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle et les nouvelles modalités de participation financière.
- La modification de la Z.A.C. Saint Charles vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.
- La modification de la Z.A.C. Saint Charles vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.
- La modification de la Z.A.C. Saint Charles vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.

**2 MODIFICATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES**

**LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES D'URBANISME**

- Dans le but d'améliorer l'efficacité de la V.M., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. en vigueur prévoit que l'extension de la Z.A.C. Saint Charles le long de la R.D.5 en complément des extensions de la zone d'activités de Roussé.
- Les orientations ont été traduites dans le règlement du P.L.U. par :
  - une adaptation des règles dans les modalités d'occupation et d'utilisation des sols des terrains existants dans le périmètre de la Z.A.C. Saint Charles,
  - la création d'une zone d'urbanisation future à usage d'activités (Z.A.U.) de terrains d'une superficie de 2,12 ha, devant être en complément de la Z.A.C. Saint Charles.



**3 MODIFICATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES**

**LA SITUATION ACTUELLE**

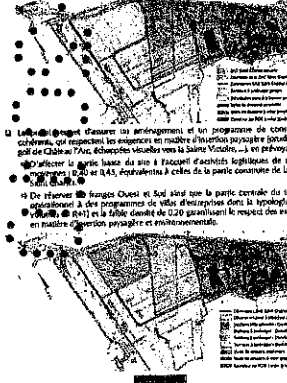
- La Z.A.C. Saint Charles accueille aujourd'hui 23 établissements qui totalisent 335 emplois, soit 21,2% des emplois locaux. Les entreprises présentes occupent l'essentiel des secteurs de la Z.A.C. dédiés à l'accueil d'activités, à l'exception de la 3<sup>ème</sup> tranche qui est dédiée à l'accueil d'activités artisanales et qui constitue la seule vocation résiduelle dans le périmètre de la Z.A.C.
- La zone Z.A.U. d'urbanisation future présente quant à elle des caractéristiques favorables à l'accueil d'activités artisanales et de services, ce qui permet de diversifier le tissu économique local.
- De fait, le zonage (Z.A.U.) en vigueur et de son relatif caractère, le P.L.U. en vigueur dispose que cette zone ne peut être créée par une procédure de modification du P.L.U., qui nécessite d'être des règles adaptées.
- En outre, le P.L.U. prévoit que la création de la Z.A.U. nécessite la réalisation de travaux de construction, qui ne peuvent être compensés que par des participations financières de travaux de construction.



**4 MODIFICATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES**

**LE PROJET D'ENSEMBLE**

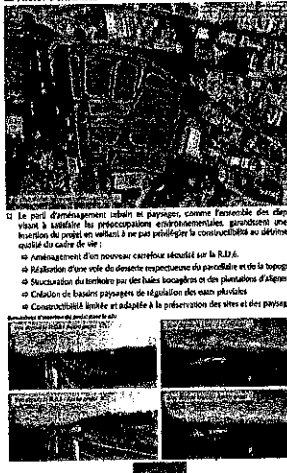
- Le projet d'ensemble vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.
- Le projet d'ensemble vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.
- Le projet d'ensemble vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.



**5 MODIFICATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES**

**LE PROJET D'ENSEMBLE**

- Le projet d'ensemble vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.
- Le projet d'ensemble vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.
- Le projet d'ensemble vise à garantir une opportunité de construction qui constitue une opportunité certaine au regard des objectifs de développement économique et de création de nouvelles entreprises.



## 2 - FREQUENTATION DE L'EXPOSITION PUBLIQUE ET AVIS FORMULES

De nombreux visiteurs ont pu prendre connaissance des informations exprimées sur les panneaux d'exposition. **Parmi ces personnes, six d'entre elles ont exprimé leurs avis sur le registre mis à la disposition du public.**

**Les avis émis sont neutres mais des observations ont été formulées portant sur :**

- Le manque de précisions du projet présenté notamment en ce qui concerne l'accès et la desserte de la zone et la nature des futurs programmes ;
- L'absence d'informations relatives à l'évaluation des effets du projet sur l'environnement notamment en ce qui concerne les flux circulatoires attendus, les risques de nuisances et de pollutions, l'insertion du projet.
- La suppression d'espaces agricoles ;
- L'opportunité du choix d'une entreprise de logistique de venir s'implanter sur la commune de Fuveau.

Parmi ces avis, une personne demande des précisions concernant la nature et la vocation de la liaison Sud avec le chemin rural de Saint Charles existant qui est représentée sur le schéma de principe exprimant les orientations générales du projet.

**En complément des avis formulés sur le registre, un courrier a été adressé à la mairie par le C.I.Q. « Grand bastide – Rives Hautes », représentant les riverains de la R.D.6.**

Ce dernier qui ne remet pas en question le bien fondé des choix opérés par la Commune, demande que soient pris en compte dans le développement du secteur de Saint Charles, le projet de raccordement autoroutier R.D.6/A.8 ainsi que le projet de remise en fonction de la ligne ferroviaire Gardanne-Carnoule.

Le C.I.Q. déplore les risques et nuisances pour les riverains de la R.D.6, engendrés par l'augmentation constante du trafic sur cet axe du fait du développement des pôles économiques environnants.

## 3 - FREQUENTATION DE LA REUNION PUBLIQUE ET AVIS FORMULES

Plusieurs dizaines de personnes ont participé à la réunion publique organisée le 16 septembre 2009, présidée par Monsieur le Maire.

Après un rappel des objectifs assignés à la modification de la Z.A.C. Saint Charles et des orientations du projet qui a été présenté au cours de l'exposition publique, un échange sous la forme de questions-réponses s'est déroulé entre les intervenants et le public.

Diverses précisions portant notamment sur les candidats susceptibles de venir s'implanter, l'importance du projet, la nature et la typologie des programmes envisagés, les impacts circulatoires, la démarche de certification ISO 14001, ..., ont été demandées et démontrent l'intérêt porté au projet par les fuvelains présents à la réunion, soucieux du développement du secteur de Saint Charles et de la qualité du projet.

Quelques personnes ont fait part d'interrogations relatives à l'insertion des futurs programmes dans le paysage et l'environnement, en particulier au voisinage des espaces dédiés au golf de Château l'Arc.

D'autres ont formulé des suggestions portant sur la possible connexion fer de la zone et la réalisation d'un raccordement autoroutier.

Bien que certaines questions s'écartaient de l'objet du projet soumis à la concertation du public et/ou dépassaient le cadre de la procédure de modification de la Z.A.C., des réponses ont été apportées par les intervenants à chaque interrogation, observations et remarques formulées au cours de la réunion. Ces réponses ont su satisfaire les attentes du plus grand nombre.

Madame VATIN journaliste, était présente. La réunion publique a donné lieu à la publication d'un article dans le journal local « La Provence » en date du 21 septembre 2009.

#### 4 - BILAN DE LA CONCERTATION

Le projet de modification de la Z.A.C. Saint Charles ayant pour objet l'extension de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle, a été présenté dans le contexte d'une problématique globale incluant le devenir de l'ensemble du secteur de Saint Charles. Les orientations communales d'urbanisme exprimées au cours de l'exposition publique sur ce territoire, ont été présentées strictement à titre d'information afin de permettre au public d'avoir une vision d'ensemble des objectifs communaux et de mieux appréhender le contexte du projet d'extension de la Z.A.C. Les observations et les avis émis sur ces orientations (suppression d'espaces agricoles, nature des programmes, liaison Sud avec le chemin rural de Saint Charles, ...) sont donc sans rapport avec l'objet de la concertation du public. La mise en œuvre des dites orientations relèvera d'une procédure ultérieure de modification du P.L.U. comportant une enquête publique au cours de laquelle le public pourra exprimer ses éventuelles remarques.

Ainsi, le bilan de la concertation ci-après porte uniquement sur les avis relatifs au projet d'extension de la Z.A.C. Saint Charles.

Aucun avis ne remet en question le bien fondé du projet d'extension de la Z.A.C. au regard des enjeux et des objectifs communaux de développement économique ; Les observations formulées expriment principalement des préoccupations environnementales. Les points suivants sont précisés :

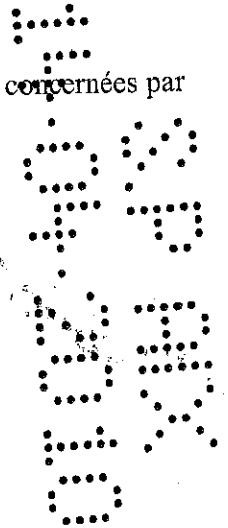
- Une étude d'impact, pièce constitutive du dossier modificatif de création de la Z.A.C. devant être soumis à l'approbation du Conseil Municipal, a été établie conformément aux articles R.311-2 du code de l'Urbanisme et R.122-3 du code de l'Environnement. Cette étude évalue, à partir d'une analyse détaillée de l'état initial du site, les effets du projet sur l'environnement et définit les éventuelles mesures compensatoires à mettre en œuvre. Une fois approuvé, le dossier modificatif de création de la Z.A.C., comportant l'étude d'impact, sera mis à la disposition du public.
- La prise en compte de l'ensemble de la problématique environnementale a été intégrée dès la phase de conception du projet grâce à un processus itératif permettant une corrélation permanente entre les caractéristiques du site et de son contexte, les options d'aménagement, leurs effets sur l'environnement, dans une perspective de développement et d'aménagement durables. Cette démarche permet d'aboutir à un projet qui ne nécessite pas la prescription de mesures compensatoires « additionnelles » mais qui intègre les préoccupations environnementales et paysagères dans ses propres caractéristiques.



Par ailleurs, la problématique des transports et des déplacements a été fréquemment abordée :

- Concernant le raccordement autoroutier et la remise en service de la ligne ferroviaire Gardanne-Carnoule, d'une part, les décisions relatives à la réalisation des ces projets ne relèvent pas de la compétence communale, d'autre part, ces problématiques ne peuvent pas être appréhendées et traitées dans le cadre de projets particuliers mais relèvent de politiques publiques globales faisant appel au concours de divers acteurs institutionnels.
- L'avancement des études pré-opérationnelles ont permis de préciser l'aménagement de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle étendue, notamment ses conditions d'accès et de desserte. Il convient de préciser sur cet aspect du projet, que les études techniques ont été menées en concertation avec la Direction des Routes du Conseil Général des Bouches du Rhône. Les solutions retenues en matière de fonctionnement circulaire et d'accès ainsi que l'ensemble des éléments constitutifs du projet d'aménagement (aménagement paysagers, dispositif d'assainissement pluvial, ...) sont présentés dans le dossier modificatif de création de la Z.A.C. qui sera approuvé par le Conseil Municipal de la Commune puis mis à la disposition du public.

Les résultats de cette concertation démontrent l'intérêt de l'ensemble des personnes concernées par le projet qui a engendré une mobilisation du public.



# VILLE DE FUVEAU



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de  
Conseillers en  
exercice : 29  
Votants : 26**

**Séance du 16 janvier 2012**

**L'an deux mille douze et le seize janvier,  
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 M. Jean BONFILLON, Maire.**

**Présents : Tous les Conseillers élus.**

**Procurations : M. LAMBERT à M. LIAUTAUD  
Mme NICOLAS à Mme BAGOUSSE  
M. BELLIVIER DE PRIN à Mme CHALLIER  
Mme HEMAT à M. NIETO  
Melle FARKAS à Mme LHEN  
M. DUVALLET à M. GOUIRAND**

**Absent : M. HABBAZ, Mme DEMOULIN, Mme BŒUF**

*. Pascal REYNAUD est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.*

### **N°10**

#### **URBANISME ET TRAVAUX**

#### **Z.A.C. SAINT CHARLES – APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFICATIF - Rapport de Daniel GOUIRAND -**

Monsieur GOUIRAND Daniel – Rapporteur - rappelle que, par délibérations en dates du 28 février 1990 et du 1<sup>er</sup> février 1991, le Conseil Municipal a décidé de créer la Z.A.C. Saint Charles à vocation d'accueil d'activités économiques.

Conformément à l'ancien article R.311-11 du Code de l'Urbanisme (désormais abrogé), un dossier de réalisation de l'opération comportant le programme des équipements publics à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps a été approuvé le 6 mai 1996.

Depuis lors, plusieurs modifications de la Z.A.C. et du droit des sols applicable sur son territoire sont intervenues, mais les pièces du dossier de réalisation listées ci-avant sont demeurées inchangées.

Cependant, depuis l'origine, les travaux d'aménagement de la Z.A.C. n'ont concerné que les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches de l'opération, à l'exclusion de la 3<sup>ème</sup> tranche pour la viabilité de laquelle le dossier de réalisation approuvé le 6 mai 1996 ne prévoyait aucune disposition particulière, alors même que l'urbanisation de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle requiert la mise en œuvre d'un programme d'équipement important : voirie, réseaux, aménagements hydrauliques, ....

En particulier, pour des raisons de fonctionnement et de gestion des flux circulatoires, la réalisation d'un accès direct indépendant de l'accès principal actuel à la zone depuis la R.D.56c a été jugé nécessaire et implique l'aménagement d'un nouveau carrefour d'accès depuis la R.D.6 complété par une voie en contre-allée.

Or, la réalisation de ce programme d'équipements va générer des investissements financiers significatifs qui ne peuvent être compensés que par le régime des participations des constructeurs institué à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. lors de la création de la zone en application de l'article 1585 C du Code Général des Impôts.

De plus, les terrains cessibles des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches de l'opération sont désormais entièrement commercialisés et occupés par des entreprises et l'assiette foncière de la 3<sup>ème</sup> tranche s'est révélée insuffisante pour permettre l'implantation de nouvelles activités sur le site.

Ces constats ont conduit le Conseil Municipal à engager, par délibération du 19 mai 2009, une modification de la Z.A.C. Saint Charles, en application de l'article R.311-12 du code de l'Urbanisme, afin d'en étendre son périmètre au Sud, et de définir les modalités de l'aménagement et de la constructibilité de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle. Le Conseil Municipal a approuvé, par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2010, le dossier modificatif de création de la Z.A.C. Saint Charles correspondant à ces orientations nouvelles.

Afin, notamment, d'adapter les dispositions réglementaires en matière de zonage, d'occupation des sols et de droits à construire nécessités par cette extension de périmètre et par les nouvelles orientations d'urbanisme relatives à la 3<sup>ème</sup> tranche d'aménagement de la Z.A.C., Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°2 du P.L.U. Le Conseil Municipal a approuvé, par délibération n° 42 du 30 mai 2011, le document d'urbanisme ainsi modifié.

Les études programmatiques, techniques et financières ainsi que les procédures évoquées ci-avant ayant permis de définir précisément le projet d'aménagement de la 3<sup>ème</sup> tranche de la Z.A.C. modifiée dans toutes ses composantes, un dossier modificatif de réalisation de la Z.A.C. Saint Charles a été établi, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, le dossier de réalisation modificatif soumis à l'approbation du Conseil Municipal comprend :

- le programme des équipements publics à réaliser,
- le projet de programme global des constructions,
- les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps, de la 3<sup>ème</sup> tranche de la Z.A.C., les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches étant d'ores et déjà entièrement urbanisées et commercialisées.

Le Programme des Équipements Publics comprend les infrastructures viaires, de réseaux et ouvrages techniques constitutifs de l'aménagement de la 3<sup>ème</sup> tranche opérationnelle.

Le programme global de construction de la 3<sup>ème</sup> tranche de la Z.A.C. prévoit une constructibilité globale de 57 360 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Le dossier de réalisation modificatif, annexé à la présente délibération, est aujourd'hui soumis à l'approbation du Conseil Municipal conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme.

Le Programme des Équipements Publics modificatif, annexé à la présente délibération, est aujourd'hui soumis à l'approbation du Conseil Municipal conformément à l'article R.311-8 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.311-9 du Code de l'urbanisme, l'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le Programme des Équipements Publics feront l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R.311-5.

### **Le CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles R.311-5 à 10,  
Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article R.2121-10 ;  
Vu les délibérations n°23 et n°23, en dates du 28 février 1990 et du 1<sup>er</sup> février 1991 approuvant le dossier de création de la Z.A.C. Saint Charles ;  
Vu la délibération n° 45 en date du 13 mai 1996 approuvant le dossier de modification du PAZ de la Z.A.C. Saint Charles,  
Vu la délibération n°38, en date du 1<sup>er</sup> avril 2010 approuvant le dossier de création modificatif de la Z.A.C. Saint Charles ;  
Vu la délibération n°42 en date du 30 mai 2011 approuvant la modification n°2 du P.L.U. ;  
Vu le dossier de réalisation modificatif, annexé à la présente délibération ;  
Vu le Programme des Équipements Publics modificatif, annexé à la présente délibération ;

### **DÉCIDE :**

- d'approuver le dossier de réalisation modificatif de la Z.A.C. Saint Charles, annexé à la présente délibération ;
- d'approuver le Programme des Équipements Publics modificatif de la Z.A.C. Saint Charles, annexé à la présente délibération ;

### **DIT QUE :**

- la présente délibération, conformément aux articles R. 311-5 et R. 311-9 du Code de l'urbanisme, sera affichée pendant un mois en mairie de Fuveau, et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs ;
- au titre des formalités de publicité, le dossier de réalisation modificatif et le Programme des Équipements Publics modificatif de la Z.A.C. Saint Charles seront consultables à la Mairie de Fuveau, Direction Générale des Services - Hôtel de Ville - Boulevard Emile Loubet - du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, hormis les samedis, dimanches et jours fériés pendant un mois ;

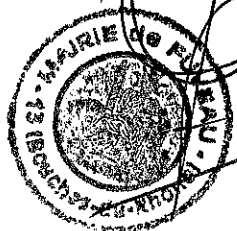
**AUTORISE :**

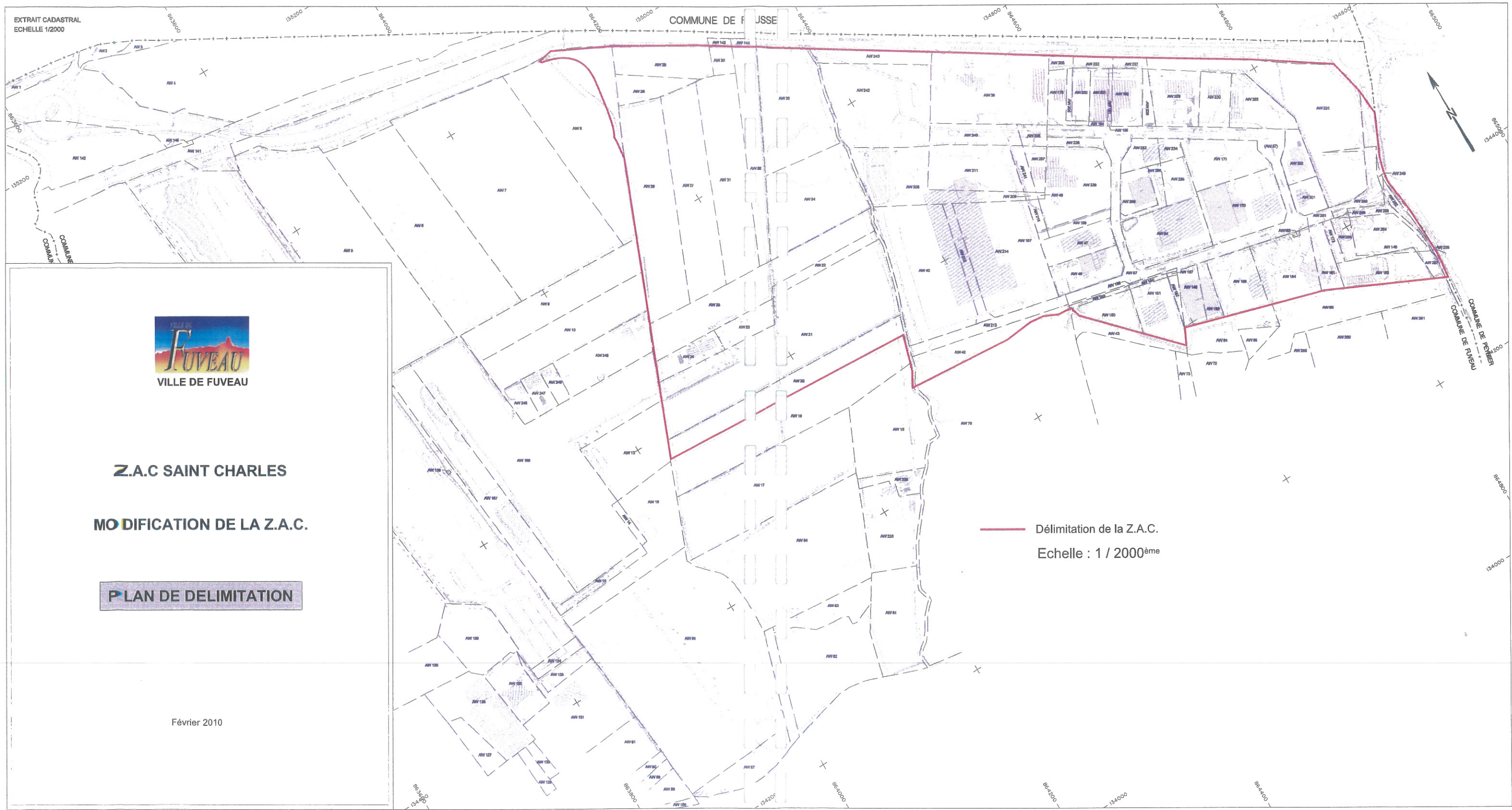
- Monsieur le Maire à accomplir toutes formalités y afférentes et signer tous documents à cet effet.

*Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte cette délibération par 24 voix pour et 2 contre.*

*« L'ordonnateur atteste du caractère exécutoire transmis en Préfecture le 18/01/2012, et sa publication le 18/01/2012 ».*

Le Maire,  
Jean BONFILLON





**Z.A.C SAINT CHARLES**

**MODIFICATION DE LA Z.A.C.**

**PLAN DE DELIMITATION**

— Délimitation de la Z.A.C.  
Echelle : 1 / 2000<sup>ème</sup>

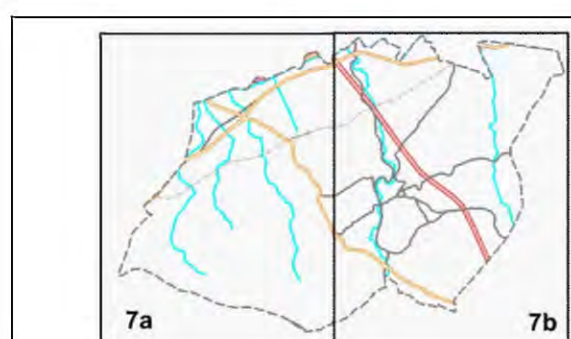
Février 2010



COMMUNE  
DE  
**FUVEAU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3.7b ANNEXE AU REGLEMENT**



**PLANCHE 2 EST**  
1/5000e

P.L.U. approuvé le 27/02/2008	
Révision P.L.U.	Modification P.L.U.
N° 1 : 05.08.2008	N° 1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012
N° 2 : 26.01.2011	N° 2 : 30.05.2011
	N° 3 : 21.10.2013
	N° 4 : 23.11.2015
	N° 5 : 25.09.2017
Mise à jour P.L.U.	Modification simplifiée P.L.U.
N° 1 : 05.08.2008	N° 1 : 21.11.2011
N° 2 : 26.01.2011	N° 2 : 08.09.2014
Mise en compatibilité	
N° 1 : 15.09.2016	

- Périmètre de protection de la chapelle Saint Michel
- Voie Bruyante soumise à la réglementation sur le bruit et catégorie de la voie
- Périmètre d'application du droit de préemption urbain communal
- Secteur de mixité sociale (L.151-15)
- Secteur de bonification de densité (151-28-2°)
- Périmètre de ZAC

Nota : les numéros de parcelles sont donnés à titre indicatif

