

**BUREAU SYNDICAL DU 24 MARS 2017**

**N°2017.008 – REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU DE FONTVIEILLE – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 8 DECEMBRE 2016**

Etaient présents :

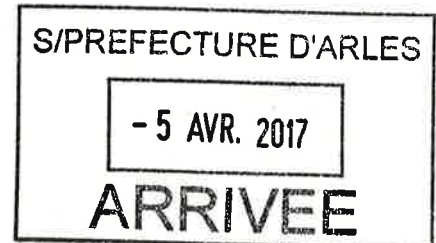
**ACCM :** Monsieur David GRZYB, Monsieur Claude VULPIAN,  
**TPA :** Monsieur Bernard REYNES Monsieur Jean-Louis ICHARTEL,  
**CCVBA :** Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Monsieur Jean MANGION,

Etaient excusés :

**ACCM :** Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Lucien LIMOUSIN,  
**TPA :** Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSERE, Monsieur Max GILLES,  
**CCVBA :** Monsieur Hervé CHERUBINI

.....

**Rapporteur :** Bernard REYNES



Vu la délibération n° 2016.017 du 10 juin 2016 portant délégation d'attribution au Bureau syndical d'instruire les demandes des communes relatives aux ouvertures à l'urbanisation et aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;

Par courrier daté du 19 décembre 2016, notifié le 3 janvier 2017, la commune de Fontvieille a adressé son projet de PLU, arrêté par délibération le 8 décembre 2016, au Syndicat mixte du Pays d'Arles. Le Syndicat dispose de trois mois pour émettre son avis sur le projet de PLU, en tant que Personne Publique Associée.

Le projet de PLU a été élaboré dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et en intégrant notamment les dispositions relatives aux lois dites Grenelle 2 et Alur.

Le projet de PLU est composé d'un PADD, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement avec les documents graphiques correspondant et d'un rapport de présentation intégrant notamment l'évaluation environnementale.

**Le projet défini dans le PADD vise à répondre aux orientations suivantes :**

**1/Préserver un territoire d'exception en fixant quatre objectifs :**

- La prise en compte de la problématique de l'eau :
- La préservation et la valorisation du patrimoine local et la conservation de l'identité communale :
- L'affirmation de la protection de l'environnement et des espaces naturels
- Préservation de la biodiversité

**2/Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique en fixant quatre objectifs :**

- Stopper l'étalement urbain et conforter la centralité urbaine en recherchant des formes architecturales moins consommatrices d'espace et participant au développement durable
- Favoriser le maintien d'une composante jeune de la population
- Favoriser la mixité sociale
- Accueil de nouveaux habitants

### 3/Maintenir et préserver le cadre de vie en fixant cinq objectifs

- Maintenir et améliorer l'activité économique
- Développer l'agriculture biologique conventionnelle en circuit court sur le parcellaire diffus en friche
- Consolider le dynamisme du centre village
- Prévenir les risques sur le territoire : incendie et inondation
- Elaborer une politique respectueuse de l'environnement :

**En matière de développement urbain**, le projet de PLU retient une hypothèse de 1% de croissance démographique moyenne annuelle, ce qui correspond à l'accueil de 600 habitants nouveaux, soit 4250 habitants à l'horizon 2030-2035. Il prévoit la production de 350 logements pour l'accueil des nouveaux habitants et pour les besoins du desserrement des ménages.

**La consommation foncière** prévue par le PLU, pour le développement de l'habitat, est intégralement comprise dans l'enveloppe urbaine. L'accent est mis sur la densification naturelle, la division parcellaire et l'urbanisation de secteurs stratégiques, principalement destinés à accueillir des logements à court et moyen terme, sur lesquels des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont prévues. Le projet de PLU prévoit, en effet, un recentrage du développement urbain autour de la zone urbaine existante afin de limiter l'étalement urbain ainsi que pour permettre une meilleure accessibilité aux services publics.

Le projet de PLU comporte six sites présentant des enjeux forts de structuration de l'urbanisation et d'optimisation foncière. Ces sites stratégiques, intégrés au tissu urbain existant, sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il s'agit de proposer, dans ces secteurs, un aménagement d'ensemble pour éviter une urbanisation au coup par coup qui favorise l'étalement urbain. Ces orientations ont été définies en s'appuyant sur les éléments identitaires de chacun des sites, en développant la mixité sociale et la mixité des formes architecturales, économisant et rationalisant l'utilisation de l'espace et en encourageant le développement des déplacements doux. Il s'agit des secteurs : Crevelette Est, Crevelette Ouest Saint-Victor Est, Bedarrides, Croix rouge et Chemin du Patis.

**En matière de densification**, le projet du PLU fixe une densité de 15 logements à l'hectare, et de 21 logements/ha dans les secteurs stratégiques. Le PLU encourage une certaine densité grâce à des formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire, individuel groupé...) pour répondre aux besoins de tous les ménages (vieillessement de la population, accueil d'une composante jeune,...)

**En matière de mixité sociale**, deux secteurs stratégiques sont essentiellement destinés à accueillir des logements sociaux : Chemin du Patis et Crevelette Ouest, les autres secteurs devront accueillir 25 % de logements sociaux. Par ailleurs, le projet de PLU fixe une règle qui impose aux opérateurs que pour toute construction nouvelle de plus de 220 m<sup>2</sup> au moins 25% de surface de plancher soit réalisée en logements locatifs sociaux.

**En matière de développement économique**, le projet de PLU comporte des dispositions visant à préserver l'équipement commercial et artisanal, en particulier dans le centre village. Le projet de PLU prévoit également des dispositions pour la création d'une zone à urbaniser ayant pour objectif l'accueil d'activités économiques dans la zone des Sumians. Cette zone située, en dehors du tissu urbain existant, dans un secteur situé à l'Ouest du village, est à proximité des réseaux collectifs d'eau et d'assainissement. Elle dispose, par ailleurs, d'un bon niveau de desserte par les infrastructures de transport avec la présence sur les parties Est et Sud des RD 82 et RD 82a.

Le projet de PLU propose également des dispositions visant la **protection de l'agriculture**, pilier de l'économie locale, en établissant un nouveau zonage excluant toute occupation n'ayant aucun lien avec cette activité dans les secteurs agricoles et en favorisant le classement en zone agricole d'entités cohérentes et suffisamment étendues pour en assurer la pérennité

Le projet de PLU a permis de reclasser des terres situées en zone naturelle ou en zone urbaine dans l'ancien POS et devenues agricoles au PLU (secteurs de Bédarride et du Grand Barbegal), au regard de leur bon potentiel agronomique, tel que défini par la carte d'aptitude des sols réalisée par la chambre d'agriculture.

**En matière de développement touristique**, le projet de PLU met notamment l'accent sur la valorisation des équipements et du patrimoine culturels. Il permet l'agritourisme en complément d'activité. Les changements de destination des constructions, en zone agricole, pour permettre la vente directe des produits de l'exploitation est autorisée.

Le projet de PLU vise également un objectif de réduction de la consommation d'espaces observée sur les dix dernières années.

Les objectifs de consommation d'espace sont d'environ 20.5 ha pour le développement de l'habitat, soit un objectif de réduction d'environ 32% du ratio d'artificialisation par habitant par rapport à la période précédente. Le bilan de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers est donc positif. Le projet de PLU se traduit ainsi par :

- la restitution de 143 hectares de zones naturelles
- la restitution de 60 hectares au profit des zones agricoles.

Le projet de PLU contribue à la transition énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique, en recherchant les réductions d'énergie par le recentrage du développement de la commune autour de la zone urbaine et le développement des cheminements doux. Par ailleurs, l'autorisation de poser des panneaux solaires en toiture permettra le développement des énergies renouvelables.

En ce qui concerne la préservation et la valorisation des paysages déclinée dans la Directive Paysagère Alpilles, le projet de PLU a intégré ces orientations à toutes les étapes de son élaboration par le repérage des éléments caractéristiques des paysages, la délimitation des cônes de vues et des paysages naturels remarquables ainsi que par la définition de l'architecture spécifique du centre village.

**Au regard de l'évaluation environnementale, les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU seront globalement positives. Notamment par la prise en compte :**

- **De la préservation des équilibres environnementaux** en resserrant le développement communal autour de la zone urbaine.

- **De la préservation d'un environnement de qualité.** L'ensemble des secteurs de protection réglementaires (ZNIEFF et Natura 2000) est protégé de l'urbanisation par le maintien de zones classées N ou A dans le projet de PLU.

Par ailleurs, les espaces boisés sont également protégés à différents titres : EBC ou dans le cadre des paysages remarquables de la DPA. La protection s'applique également à des alignements d'arbres, à la ripisylve du Gaudre d'Auge et à certaines haies traditionnelles.

Les corridors terrestres et aquatiques du territoire, supports de continuités écologiques sont préservés au regard notamment des enjeux de liaison avec les réservoirs environnants.

Pour limiter la tendance au mitage observée dans les années passées, des zones U ont été reclassées en zones A ou N.

Le projet de PLU vise également à valoriser le patrimoine du centre village, mais également du petit patrimoine rural et hydraulique et du patrimoine végétal permettant à Fontvieille de conserver son identité provençale,

- **De la prise en compte des risques et des nuisances.**

Concernant le risque inondation, le projet de PLU prévoit les risques liés au Gaudre, au Rhône et aux ruissellements collinaires. Les périmètres des zones soumises à risque d'inondation ont été représentés graphiquement et accompagnés de dispositions réglementaires. Par ailleurs, le projet de PLU interdit toute construction en zone inondable (quel que soit l'aléa) relative à la sécurité publique et les établissements

Concernant les risques de feux de forêt, des mesures sont prises pour favoriser l'accès pour les véhicules d'incendie et de secours (élargissement de voie, création de piste DFCI...). Deux orientations d'aménagement visent à prendre en compte le risque de feu de forêt existant dans le Massif des Alpilles.

Pour limiter l'exposition des populations aux nuisances acoustiques, il est prévu la création de zones non «aedificandi» autour des voies classées bruyantes.

**Ces éléments traduisent une approche positive du projet de territoire à travers le projet de PLU, avec néanmoins quelques observations générales :**

Il est observé que le projet de la zone d'activité économique des Sumians, situé en dehors de l'enveloppe urbaine, est classé en zone à urbaniser nécessitant, en cas de création, une révision du PLU. Il s'agira alors d'apporter des éléments de justification permettant de considérer cette zone comme un pôle d'activité structurant du Pays d'Arles, au regard des activités qui y seront développées. Elles devront permettre le maintien ou l'accueil des entreprises et des réseaux d'entreprises dont l'influence dépasse le cadre communal. Il conviendra également de veiller à une bonne intégration paysagère, environnementale, urbaine, architecturale mais aussi fonctionnelle notamment en termes de desserte, de maillage des voies, d'agencement du stationnement du projet. Il s'agira également de veiller à une utilisation économe de l'espace notamment par des formes urbaines plus compactes et durables, de veiller à une bonne desserte en transports collectifs et d'une desserte en très haut débit.

L'approche réglementaire de la consommation foncière pourrait être complétée par la prise en compte de la consommation foncière économique prévue dans le cadre du projet de PLU.

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU devra bien s'articuler avec le SCOT du Pays d'Arles une fois que ce dernier sera approuvé et entré en vigueur.

**Considérant** que le projet de PLU s'inscrit à son échelle dans les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme auxquels les SCOT doivent également se conformer,

**Considérant**, les conclusions de l'évaluation environnementale sur les effets de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de gestion du risque inondation, de gestion des eaux pluviales, de préservation de la ressource en eau, de préservation des espaces naturels et forestiers, de la biodiversité, des continuités écologiques, de préservation des paysages et d'impact sur les espaces agricoles.

**Considérant** le bilan positif en terme de consommation d'espaces, en ce qui concerne notamment les espaces agricoles et naturels.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 – **DONNER** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Fontvieille.

LA DELIBERATION SOUMISE AU VOTE EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES.

**Le Président**

