Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20120510-2012_B166-DE
Date de télétransmission : 16/05/2012
Date de réception préfecture : 16/05/2012

communauté du PAYS D'AIX

ACTE RENDU EXECUTOIRE PAR APPLICATION DES FORMALITES DE TELE-TRANSMISSION AU CONTROLE DE LEGALITE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

communauté du PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 MAI 2012
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2012_B166

OBJET : Aménagement de l'espace - Commune des Pennes-Mirabeau - Dérogations à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles dans le cadre de la révision générale du PLU

Le 10 mai 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de Saint-Marc-Jaumegarde, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 4 mai 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents :
JOISSAINS MASINI Maryse, président, Aix-en-Provence - BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence – MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil – MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde – MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles – MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc Bel Air – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence – SUSINI Jules, membre du bureau, Aix-en-Provence – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :
DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane – DRAOUZIA Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRUNET Danièle – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à JOUVE Mireille – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri – SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Excusé(e)s :
ALBERT Guy, vice-président, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparade – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – PIZOT Roger, vice-président Saint-Paul-lez-Durance – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau

Monsieur Jean-Claude PERRIN donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

DGA Prospective et Aménagement
Mission articulation des documents d'urbanisme
Et actions foncières
NB

05_01

BUREAU DU 10 MAI 2012

Rapporteur : Jean-Claude PERRIN

Thématique : Aménagement de l'Espace

Objet : Commune des Pennes-Mirabeau - Dérogations à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles dans le cadre de la révision générale du PLU
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

La commune des Pennes-Mirabeau a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme en date du 11 janvier 2011. Par courrier en date du 21 mars 2012, elle a saisi la CPA s'agissant des dérogations à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L122-2 en l'absence de SCOT approuvé.

Exposé des motifs :

La commune des Pennes-Mirabeau a prescrit la révision de son plan d'occupation des sols par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2008. Elle a arrêté son projet de PLU en date du 11 janvier 2011. Le projet de PLU a déjà fait l'objet d'une enquête publique du 18 janvier 2012 au 20 février 2012. Le Commissaire Enquêteur a remis un avis favorable le 12 avril 2012.

Les objectifs de croissance
Les derniers chiffres du recensement indiquent une population de 20 406 habitants pour la commune. Dans son PADD, celle-ci fixe un objectif de **25 000 habitants à l'horizon 2025**, 4 500 habitants supplémentaires, soit environ 300 habitants par an sur 15 ans.

Les orientations stratégiques du projet communal

La première volonté affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable est la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il s'agit en particulier de veiller à conserver les continuités des grands espaces naturels qui structurent le territoire communal (le massif de l'Arbois, le massif de la Nerthe), ainsi que les éléments marquants du paysage (la barre des Pennes / Chaîne des Lanciers à l'ouest, le plateau des Barnouins au nord, le massif de la Grande colle et les gorges du Gay). Enfin, le territoire communal des Pennes-Mirabeau est marqué par une présence de coupures d'urbanisation entre les différents noyaux de développement urbain que le PLU entend conserver.

S'agissant du patrimoine agricole, composé en particulier de la plaine du Merlançon, avec le hameau du Plan des Pennes, la commune s'engage dans une valorisation de ces territoires et évoque une ébauche de plan d'actions pour encourager l'exploitation de ces terres ; le PADD évoque notamment les outils de la loi relative au développement des territoires ruraux.

Le PADD décline ensuite une orientation générale relative à l'habitat, aux transports et aux déplacements. L'objectif de population de 25 000 habitants se traduit par une production estimée de 1 800 logements en 15 ans, correspondant à 120/130 logements/an.

La commune, qui comptait au 01 janvier 2009, 4 % de logements sociaux, met en œuvre des outils réglementaires adaptés comme les secteurs réservés (14 au total, avec un objectif de 20 % de logements sociaux). Elle travaille aussi sur une extension urbaine d'importance sur le secteur des Pallières, sous la forme d'un éco-quartier, d'environ 700 logements.

Au regard des enjeux liés au vieillissement de la population, la commune prévoit l'implantation de structures d'hébergement adaptées et de petits logements. De même, elle anticipe la réduction de la taille des ménages par la production de logements adaptés, alors que la majorité du parc actuel est composé de T4 ou plus.

La commune s'engage dans l'aménagement cohérent des zones urbaines en renforçant les pôles de vie existants. De même, elle accompagnera l'urbanisation progressive des quartiers situés à l'ouest en fonction de l'avancement de la réalisation des équipements en voiries et réseaux.

Le PLU prévoit par ailleurs un emplacement réservé pour l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage de 25 places, sur 1.55 ha, dans le secteur sud de Plan-de-Campagne (lieu-dit du Rouit).

Le PADD énonce ensuite un objectif d'amélioration des déplacements au profit des transports en commun et des modes doux de déplacement. Il s'agira notamment de désenclaver le territoire pour alléger la voirie locale du trafic de transit, de requalifier les voiries locales dans un souci de sécurité, de convivialité et d'accessibilité. La commune prévoit aussi de développer les parcs de persuasion. Concernant Plan-de-Campagne, elle entend favoriser la mise en œuvre du pôle d'échanges.

S'agissant du développement de l'équipement commercial et du développement économique, le PLU va permettre d'accompagner la mutation de la zone de Plan-de-Campagne, confirmer la vocation d'activités de la zone des Joncquiers, affirmer la vocation d'activités de la zone des Sybilles. Enfin, la commune s'engage à soutenir le commerce de proximité et la diversité commerciale.

Pour mettre en œuvre ses objectifs de développement, la commune va ouvrir à l'urbanisation certains secteurs qui nécessitent une dérogation de l'EPCI en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale.

Il s'agit de 20 secteurs d'ouverture à l'urbanisation, dont voici un tableau de synthèse :

	Secteurs	Description	POS		PLU	
			ZONAGE	***HA***	***ZONAGE***	***HA***
1	**Quartier de Pinchinades**	Il s'agit d'un secteur de taille limitée, une seule maison est présente. Situé en limite sud-ouest des paysages de cuesta du plateau de l'Arbois, à proximité de lotissements, dont il est séparé au sud par des espaces boisés classés, que la commune indique vouloir conserver. Les réseaux sont présents à proximité. Il doit être intégré dans la zone UD2, qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	ND	1.63	UD2	1.63
2	**Le Croy, contreforts de la Renardière**	Ce secteur est cité pour mémoire par la commune, il fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ultérieure. La zone AUII est une zone AU stricte, qui devra faire l'objet d'une modification du PLU.	IND	2.00	AUII	2.00
3	**La Voilerie**	Il s'agit d'intégrer une zone déjà urbanisée, à proximité de la ZAC de la Voilerie à la zone UD2. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	IND	2.27	UD2	2.27

4	**Plan-de-Campagne**	Il s'agit d'un secteur en zone IND au POS à proximité de la Voilerie, sur laquelle est construite une seule habitation. La commune souhaite l'intégrer dans la nouvelle zone AUm. La zone AUm est une zone AU réglementée, avec un COS de 0.25.	IND	1.065	AUm	1.065
5	**Bellepeire**	Ce secteur naturel de taille limitée se situe au pied du front de la cuesta du plateau de l'Arbois, au-dessus de la RD6 à l'ouest de la Plan-de-Campagne. Il s'agit de l'intégrer à la zone UD2, qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	IND	0.123	UD2	0.123
6	**Marthe 1**	Ce secteur fait partie d'un ensemble plus large d'habitat individuel peu dense, classé en zone IND au POS. Il s'agit donc de rattacher une petite partie de ce secteur faiblement bâti à la zone UD2 (ancienne IIUD au POS), qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	IND	0.20	UD2	0.20
7	**Marthe 2**	Il s'agit d'intégrer un secteur en zone IND déjà bâti à la zone UD2, qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	IND	0.044	UD2	0.044
8	**Reganat**	Il s'agit d'intégrer un secteur en zone IND déjà bâti à la zone UD2 (ancienne INB au POS), qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour	IND	1.023	UD2	1.023

		l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).				
9	**La Tresque 1**	Il s'agit d'intégrer un secteur en zone IND déjà bâti à la zone UB1, qui prévoit un COS de 1 et des hauteurs de 12 m.	IND	0.19	UB1	0.19
10	**La Tresque 2**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec l'occupation réelle des terrains. En zone UD1, la superficie minimale des terrains doit être de 800 m², l'emprise au sol ne peut dépasser 40 % de la surface du terrain. Le COS est de 0.25 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	IND	0.49	UD1	0.49
11	**Le Brusq**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec l'occupation réelle des terrains. En zone UD4, l'emprise au sol ne peut dépasser 50 % de la surface du terrain. Le COS est de 0.20 pour l'habitat et 0.20 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	NC	0.22	UD4	*0.22*
12	**Rond Point Pennes entrée de ville**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec la voirie, qui a été modifiée. En zone UE3, l'emprise au sol ne peut dépasser 60 % de la surface du terrain. Le COS n'est pas réglementé, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 17 m.	IND	0.58	UE3	0.58
13 a)	**Les Romarins 1**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec l'occupation réelle des terrains. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2	IND	0.18	UD2	0.18

		pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).				
13 b)	**Les Romarins 2**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec l'occupation réelle des terrains. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*0.65*	*UD2*	*0.65*
14 a)	**Montée de l'Assassin Rond Point**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec la voirie, qui a été modifiée. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*0.13*	*UD2*	*0.13*
14 b)	**La Mayanne les Cadeneaux**	Il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation en vue de réaliser une opération d'habitat comprenant 20 % de logements sociaux. La desserte de voirie est assurée, le secteur se situe entre deux zones urbaines. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*1.58*	*UD2*	*1.58*
14 c)	**La Mayanne les Cadeneaux**	Il s'agit d'intégrer un secteur naturel de taille limitée à la zone UD2, qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*0.19*	*UD2*	*0.19*

15	**ZAC Val du Soleil**	Il s'agit d'intégrer un secteur naturel de taille limitée à la zone UD2, qui prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*0.70*	*UD2*	*0.70*
16	**Avenue Jas de Rhodes Paul Brutus**	Il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec l'occupation réelle des terrains. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*3.23*	*UD2*	*3.23*
17	**Avenue Jas de Rhodes ZAC du même nom**	Il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation en vue de réaliser une opération d'habitat comprenant une part substantielle de logements sociaux. La desserte de voirie est assurée, le secteur se situe entre deux zones urbaines. La zone UD2 prévoit une emprise au sol des constructions de 50 %, un COS de 0.2 pour l'habitat et 0.4 pour les bureaux, commerce, artisanat et entrepôt (dans la limite de 400 m² de surface de plancher).	*IND*	*1.48*	*UD2*	*1.48*

Toutes les dérogations représentent un total de 17.7 ha en zone naturelle et 0.22 en zone agricole. S'agissant du zonage du PLU par rapport à l'ancien POS, la zone naturelle augmente de 200 ha supplémentaires, majoritairement issus des anciennes zones NB et la zone agricole représente 21 ha supplémentaires, issus d'anciennes zones NB ou NA et 41 ha issus de zone ND.

Considérant l'absence d'inconvénients excessifs de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représente pour la commune la révision du plan,

Visas :

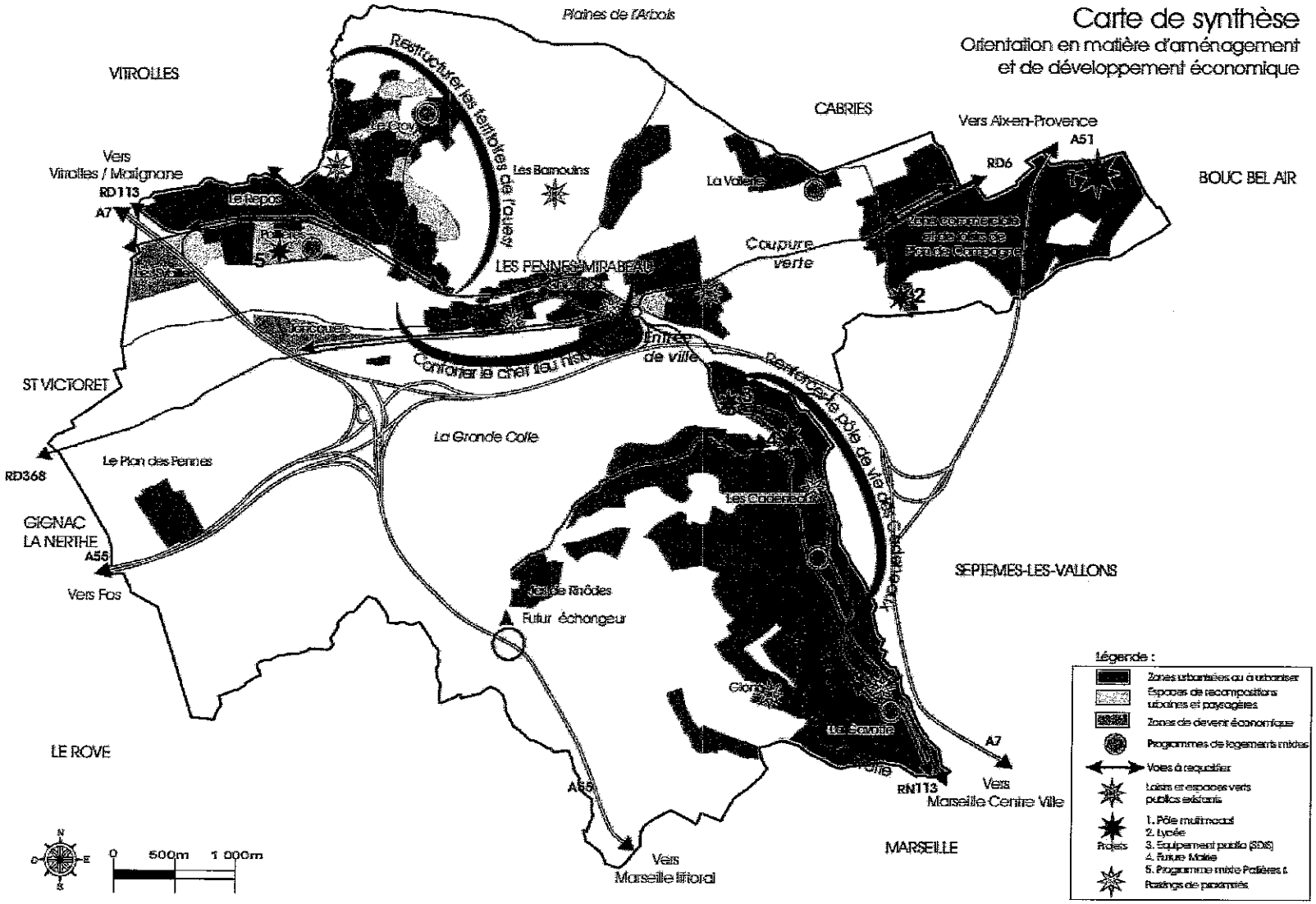
VU l'exposé des motifs,
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 122-2, L.123-8 et L.123-9,
VU la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée, relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU),
VU la Loi n° 2003-590, Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003,
VU l'arrêté inter préfectoral du 15 décembre 2000 portant extension du périmètre de la Communauté de communes du Pays d'Aix et sa transformation en Communauté d'Agglomération,
VU les arrêtés préfectoraux en date du 4 et du 12 août 2005 portant définition du périmètre de SCOT,
VU la délibération n°2009A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau et notamment de se prononcer sur les dérogations à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation énoncée à l'article L.122-2 1er alinéa du Code de l'urbanisme,
VU la délibération du Conseil Municipal des Pennes-Mirabeau en date du 11 janvier 2011 arrêtant le projet de PLU de la commune,
VU la demande de la commune des Pennes-Mirabeau en date du 21 mars 2012,
VU l'avis de la commission aménagement du 19 avril 2012,

Dispositif :

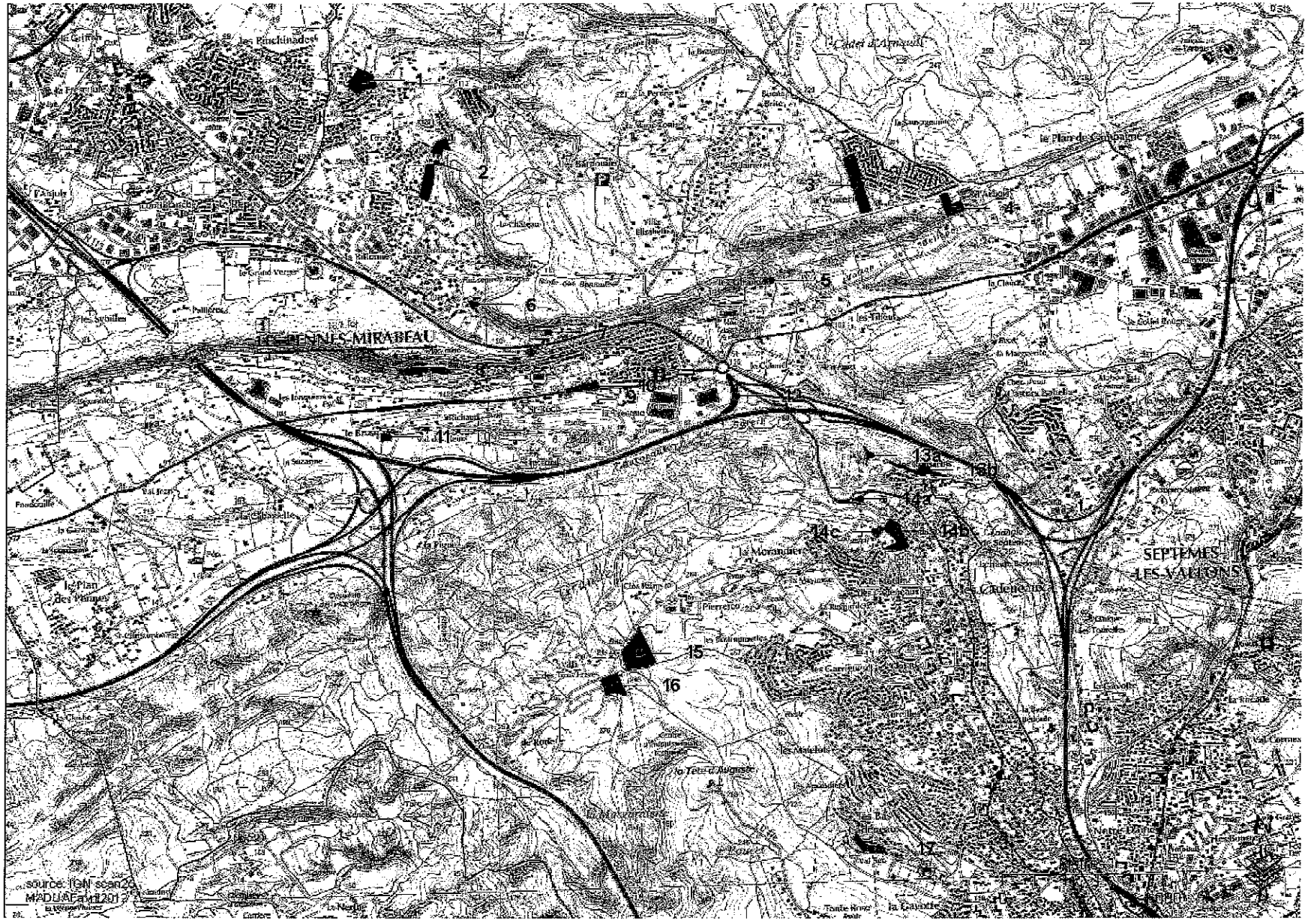
Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les dérogations au titre de l'article L 122-2 alinéa 1er du Code de l'urbanisme accordées à la commune des Pennes-Mirabeau sur les zones mentionnées ci-dessus.

Annexe 1 : Synthèse du PADD



Annexe 2 : **Plan de situation**



2012_B166

OBJET : Aménagement de l'espace - Commune des Pennes-Mirabeau - Dérogations à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles dans le cadre de la révision générale du PLU

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Ne prend pas part au vote : JOISSAINS-MASINI Maryse

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION du PAYS D'AIX-EN-PROVENCE

16 MAI 2012