



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 14 OCTOBRE 2014
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_A214

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Projet d'aménagement du quartier d'habitat du Jas de Beaumont à Pertuis - Déclaration d'intérêt communautaire

Le 14 octobre 2014, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Gymnase municipal de Meyreuil, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 8 octobre 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - ALBERT Guy - AMAROUCHÉ Annie - BACHI Abbassia - BARRET Guy - BASTIDE Bernard - BENKACI Moussa - BERNARD Christine - BONTHOUX Odile - BOUDON Jacques - BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre - BRAMOULLÉ Gérard - CALAFAT Roxane - CASTRONOVO Lucien-Alexandre - CESARI Martine - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CORNO Jean-François - CRISTIANI Georges - de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe - DELAVET Christian - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HOUEIX Roger - LAFON Henri - LAGIER Robert - LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène - MALAUZAT Irène - MALLIE Richard - MANCÉL Joël - MARTIN Régis - MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PIZOT Roger - POLITANO Jean-Jacques - PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard - RENAUDIN Michel - SALOMON Monique - SERRUS Jean-Pierre - SUSINI Jules - TALASSINOS Luc - TAULAN Francis - YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : BURLE Christian suppléé par MAUNIER André

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - AUGÉY Dominique donne pouvoir à MALAUZAT Irène - BALDO Edouard donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - CHAZEAU Maurice donne pouvoir à de SAINTDO Philippe - DAGORNE Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à TAULAN Francis - JOUVÉ Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre - ROLANDO Christian donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - ROUVIER Catherine donne pouvoir à YDE Marcel - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MERGER Reine - SLISSA Monique donne pouvoir à CALAFAT Roxane - TERME Françoise donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - ZERKANI Karima donne pouvoir à SUSINI JULES

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMEN Mireille - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - BORELLI Christian - BOYER Raoul - BUCCI Dominique - CANAL Jean-Louis - CIOT Jean-David - FABRE-AUBRESPIY Hervé - FILIPPI Claude - FREGEAC Olivier - GARELLA Jean-Brice - LEGIER Michel - MEÏ Roger - NERINI Nathalie - PEREZ Fabien - PRIMO Yveline - TRAINAR Nadia

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

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

CONSEIL DU 14 OCTOBRE 2014

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

**Objet : Projet d'aménagement du quartier d'habitat du Jas de Beaumont à Pertuis –
Déclaration d'intérêt communautaire
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Depuis plusieurs années, l'espace du Jas de Beaumont situé sur la commune de Pertuis est identifié comme un site stratégique d'extension urbaine de la commune. En 2007, le secteur de 42 hectares est classé en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) et l'Etablissement Public Foncier PACA en devient l'acteur foncier. Progressivement les outils permettant de mener un projet d'aménagement public maîtrisé sont mis en place et plusieurs études urbaines seront réalisées pour définir un schéma d'aménagement global du Jas de Beaumont, ses principales contraintes techniques et les conditions de son développement. Aussi, en cohérence avec les objectifs du PLU en cours d'élaboration, avec ceux du SCOT arrêté de la CPA, et avec les critères communautaires en matière d'opération d'aménagement d'habitat, il est proposé de déclarer le projet d'aménagement du Jas de Beaumont d'intérêt communautaire et de lancer une première phase opérationnelle par le biais d'une procédure de ZAC portant sur un périmètre d'environ 15 hectares.

Exposé des motifs :

Le site du Jas de Beaumont représente une réserve foncière de 42 hectares située au Nord Ouest de Pertuis entre deux espaces pavillonnaires et proche du centre ville. Véritable « dent creuse » au sein d'un tissu bâti, il est identifié comme un secteur stratégique de développement de l'habitat. Il s'agit en effet de la principale réserve foncière de la commune, espace logique d'extension future venant relier les quartiers Nord, Ouest et le centre historique.

Principal lieu de développement urbain de Pertuis dans le PLU en cours d'élaboration, le Jas de Beaumont a fait l'objet d'un arrêté de ZAD en 2007 dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logement. La même année, une convention d'anticipation foncière avec l'EPF PACA a été signée avec la commune et la CPA, et le droit de préemption délégué à l'organisme. Cette stratégie foncière permet aujourd'hui à l'EPF PACA d'être propriétaire d'environ 7,6 ha de terrains et de continuer à mener des négociations amiables.

L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur étant particulièrement important, la commune de Pertuis a sollicité la CPA pour l'aider à définir un projet d'aménagement global et le montage opérationnel adapté. Aussi, depuis 2012, les deux collectivités et l'EPF PACA travaillent ensemble dans le but de créer un quartier d'habitat au Jas de Beaumont conformément aux objectifs de développement urbain du projet de PLU. Il est en effet prévu dans le document d'urbanisme en cours d'élaboration que la moitié des objectifs de production de logements soit réalisée dans ce quartier, soit une fourchette entre 1600 et 1800 logements étalés sur 20 ans. L'essentiel des logements sociaux neufs y sera également programmé. De plus, le développement de l'urbanisation du Jas de Beaumont est en cohérence avec les objectifs du SCOT arrêté au 19 décembre 2013 : la commune de Pertuis fait en effet partie des espaces de développement prioritaire et l'emprise foncière du Jas de Beaumont est dans l'enveloppe d'urbanisation maximale du SCOT.

La réalisation du quartier du Jas de Beaumont se fera également dans le respect des critères communautaires en matière d'opérations d'aménagement d'habitat. La commune de Pertuis a en effet affirmé sa volonté de voir ce projet déclaré d'intérêt communautaire et de respecter les critères de la CPA notamment en matière de réalisation de logements sociaux.

Sur la base de ces éléments, une étude urbaine commandée par la CPA a défini un schéma d'aménagement global du site afin de poser les grands invariants de son urbanisation à savoir :

- le respect des formes urbaines existantes pour intégrer l'urbanisation dans le tissu pavillonnaire,
- une insertion dans le paysage en s'inscrivant dans la géographie et en respectant les

cônes de vue,

- une structure du quartier permettant une accroche avec la ville notamment du côté Sud (Boulevard Jean Guigues),
- une armature urbaine établie sur la base d'un maillage Est Ouest et Nord Sud sans impasse avec une forme de réseau viaire dictée par les courbes de niveau et la volonté d'ouvrir les vues sur le centre ancien et le grand paysage.
- le positionnement des principaux équipements structurants de l'opération (maison de retraite, écoles, équipements sportifs et récréatifs), des commerces et des places publiques.

La question de l'accessibilité au Jas de Beaumont a également été étudiée à travers la réalisation d'une étude d'impact circulatorio. C'est en effet une contrainte technique de premier ordre dans ce secteur de la commune. Le Boulevard Jean Guigues, principal point d'entrée du nouveau quartier, supporte déjà un trafic quasi saturé en heure de pointe en raison du flux des véhicules de transit du Sud Lubéron. Le principe d'une utilisation importante des transports en commun et de la création de l'offre correspondante a été retenu dans les hypothèses d'aménagement. Néanmoins, le trafic automobile généré par l'urbanisation du Jas de Beaumont nécessitera à terme la création d'un nouvel axe routier, dit « barreau Nord ». Celui-ci pourra constituer l'amorce du contournement Nord de Pertuis initié par le Conseil Général de Vaucluse et dont le périmètre d'étude est inscrit en emplacement réservé au POS de la commune. Il s'agit en effet d'un projet routier qui permettrait de dissocier le trafic de transit du trafic local du Boulevard Jean Guigues lui rendant ainsi sa fonction urbaine. La réalisation de ce contournement envisagée depuis 2011 par le Conseil Général de Vaucluse est donc une priorité pour la commune de Pertuis, notamment pour le délestage de la ZAD ITER du Jas de Beaumont, et pourrait être financée au titre de la participation du CG au projet ITER.



Les grandes lignes directrices du développement du Jas de Beaumont ayant été définies, le montage opérationnel permettant la réalisation progressive de l'opération en respectant les principes énoncés précédemment a, à son tour, été étudié de manière pragmatique.

L'étendue du périmètre de ce quartier, la volonté d'étaler son urbanisation sur une vingtaine d'années et les contraintes d'accessibilité conduisent à envisager la réalisation du projet en phases successives.

Dans le respect des objectifs communautaires, une première phase d'aménagement a été identifiée en tenant compte de deux autres données :

- la construction d'un nombre de logements ne nécessitant pas la création du barreau Nord, induisant donc une circulation acceptable sur les axes routiers existants ;
- la réalisation d'une première phase prioritairement sur les terrains maîtrisés par l'EPF PACA et ceux en cours de négociation amiable.

La première tranche de l'opération porterait ainsi sur un périmètre réparti au Nord et au Sud des 42 hectares, soit un foncier d'environ 15 hectares (incluant l'espace inondable de l'Eze au Sud) pour la réalisation d'environ 400 logements dont 40 % de logements sociaux.

En accompagnement de la construction des logements, les principaux équipements structurants du Jas de Beaumont seront créés ou réalisés dans cette première phase : maison de retraite, établissements scolaires, commerces, restructuration de voies existantes, connexions routières et piétonnes avec le centre ville et les quartiers voisins, places publiques, espace de stationnement...

La réalisation de cette première phase se fera par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté dont la procédure pourra être engagée après la déclaration d'intérêt communautaire.

Pour rappel, les critères définissant la ZAC communautaire d'habitat et décidés par délibération du 30 juin 2011, sont les suivants :

- part de logements représentant au moins 50 % de la surface de plancher,
- densité supérieure à 50 logements à l'hectare,
- offre de logements composée d'au moins 70 % de logements à coût maîtrisés dont 40 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS ; PLS),
- justifier d'une approche environnementale de l'urbanisme.

La future opération s'inscrira donc dans ces principes. Par ailleurs, une démarche d'Eco quartier sera initiée dès la phase de conception et de concertation de la ZAC.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-2, L5211-10, L2122-17 ;

VU la délibération n°2011_A100 du Conseil communautaire du 30 juin 2011 définissant les critères d'une opération d'intérêt communautaire en matière d'aménagement ;

VU l'avis de la Commission habitat et politique de la ville en date du 11 septembre 2014 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 25 septembre 2014.

Dispositif :

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

- **DECLARER** d'intérêt communautaire le projet d'aménagement du quartier du Jas de Beaumont à Pertuis pour y réaliser à terme entre 1600 et 1800 logements ;

- **AUTORISER** le lancement d'une première phase d'aménagement par le biais d'une ZAC portant sur un périmètre d'environ 15 ha dans le respect des critères communautaires ;
- **AUTORISER** le démarrage des études préalables du dossier de création de ZAC ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération ;
- **DIRE** que les dépenses d'études seront imputées sur les crédits inscrits de la ligne d'investissement du 3B-90-2031.



OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Projet d'aménagement du quartier d'habitat du Jas de Beaumont à Pertuis - Déclaration d'intérêt communautaire

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	74
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	74
Majorité absolue	38
Pour	74
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

22 OCT. 2014