Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150710-2015_B329-DE
Date de télétransmission : 21/07/2015
Date de réception préfecture : 21/07/2015

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 JUILLET 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B329

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Commune de Bouc-Bel-Air - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT dans le cadre de la modification n°3 du PLU

Le 10 juillet 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 3 juillet 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :
JOISSAINS MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets –FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargyes - LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron – TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :
AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à BARRET Guy – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparade, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse

Excusé(e)s :
PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

DGA PROSPECTIVE, AMENAGEMENT, EMPLOI ET FORMATION
DIRECTION PREOPERATIONNELLE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
MISSION ARTICULATION DES DOCUMENTS D'URBANISME
ET

03_1_02

BUREAU DU 10 JUILLET 2015

Rapporteur : Frédéric GUINIERI

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

Objet : Commune de Bouc-Bel-Air - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT dans le cadre de la modification n°3 du PLU
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

La commune de Bouc-Bel-Air a engagé une procédure de modification n°3 de son PLU ayant pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone « Montaury » afin d'améliorer la desserte du pôle d'équipements à proximité et de réaliser un projet à vocation d'habitat sur une superficie de 4 ha pour près de 130 nouveaux logements dont 90 LLS.
La Commune saisit la CPA pour une demande de dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L122-2-1 du Code de l'urbanisme en l'absence de SCOT applicable.

Exposé des motifs :

Contexte

Du fait de l'existence d'un périmètre SCOT arrêté, la CPA compétente pour l'élaboration de ce document est également compétente, jusqu'au 31 décembre 2016, pour l'instruction des demandes de dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable, après avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).

Cette dérogation s'impose uniquement pour les demandes d'ouverture à l'urbanisation situées dans un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

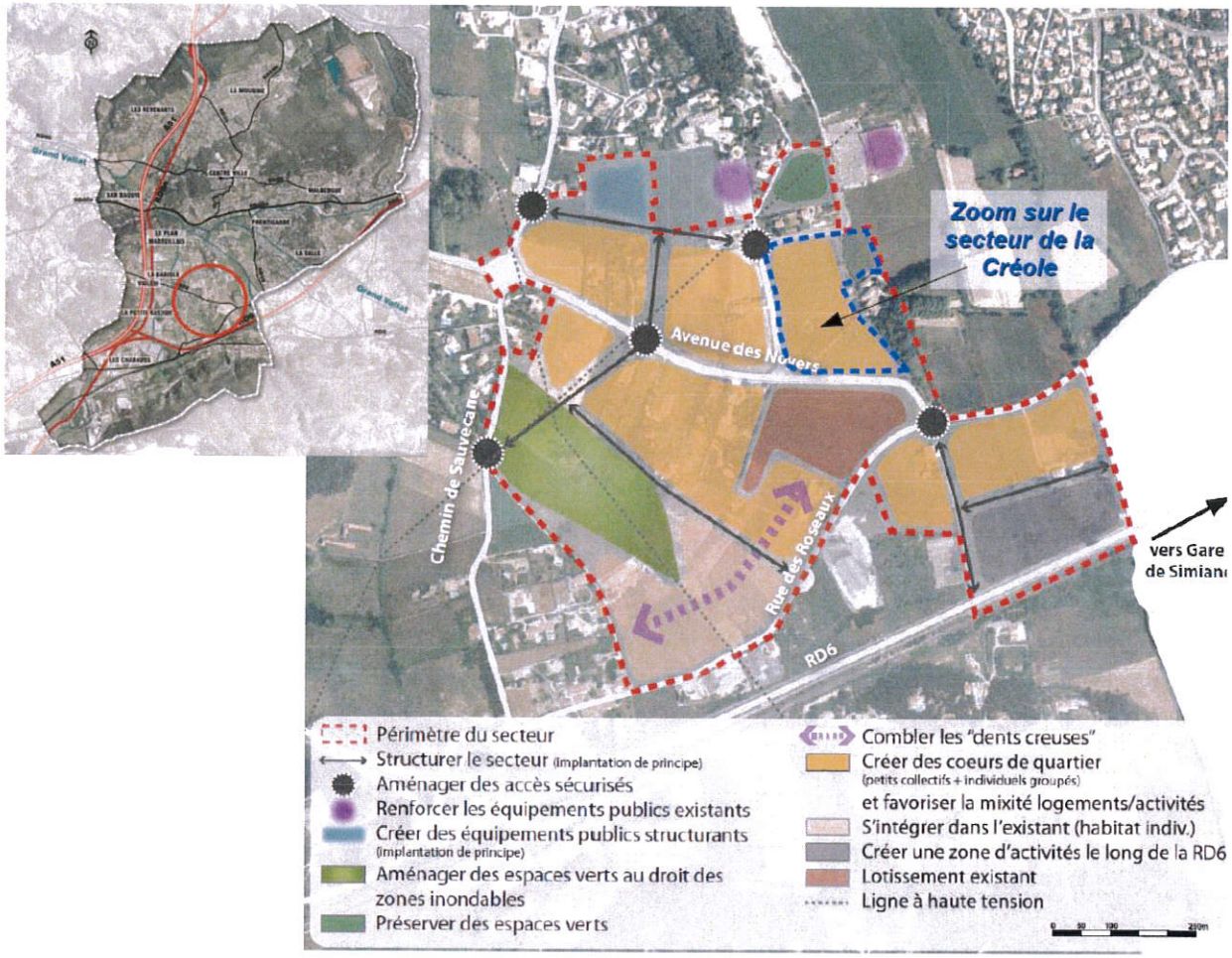
La commune de Bouc-Bel-Air a approuvé son plan local d'urbanisme par une délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2012. Ce document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une révision partielle approuvée le 19 février 2014 ainsi que deux modifications qui ont été respectivement approuvées, le 14 octobre 2013 et 26 janvier 2015.

Parallèlement, à la révision générale de son PLU prescrite le 11 juillet 2014, la commune de Bouc-Bel-Air a engagé par délibération en date du 16 février 2015, une procédure de modification n°3. Celle-ci a pour objet principal de desservir et sécuriser le pôle d'équipements « Montaury » et d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone classée en 2AU au PLU.

La Commune saisit la CPA, par un courrier en date du 5 mai 2015 (cf. annexe 1), au titre de l'article L 122-2-1 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir la dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable sur le secteur de «La Créole » appartenant à la zone « Montaury ». Un zonage spécifique 1AUd est ainsi proposé.

Description du projet

La zone de Montaury est située dans la plaine Sud de la Commune à proximité des routes départementales D6 et D8n, en continuité du pôle d'équipements structurants actuellement constitué par le collège, le complexe sportif et le futur pôle Enseignement/Loisirs/Jeunesse. Sur une superficie totale de 57,5 ha, elle est identifiée dans le PLU en vigueur comme espace stratégique pour le développement urbain et fait l'objet d'une OAP.



Le secteur de la Créole, d'une superficie de 4 ha, objet de la présente ouverture à l'urbanisation, est localisé sur la partie Nord-Est de Montaury.

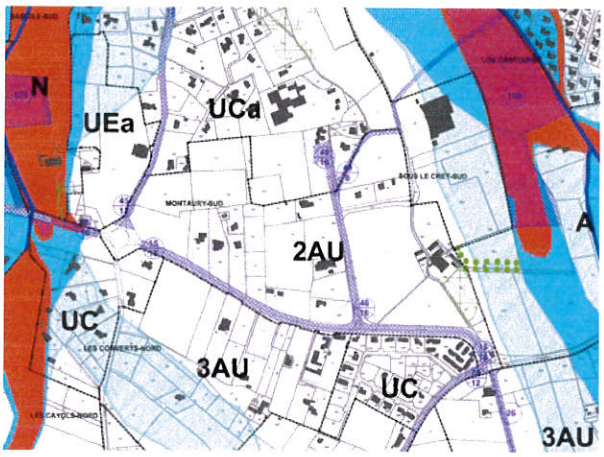
Il a été choisi par la Commune comme espace permettant l'amorce de l'urbanisation du secteur en raison de sa localisation dans la continuité immédiate du pôle d'équipements, l'amenant à occuper une position centrale à l'échelle du futur quartier.

À travers cette première ouverture à l'urbanisation, la Commune souhaite :

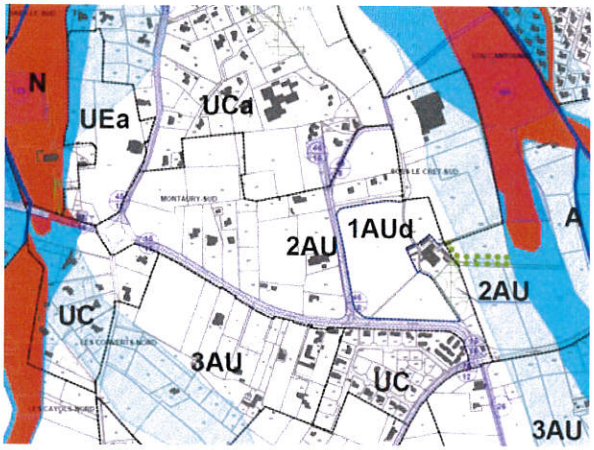
- améliorer et sécuriser la desserte viaire du pôle d'équipements publics de Montaury, aujourd'hui desservi uniquement par la rue Pytheas.

- réaliser un « éco-hameau» comprenant près de 130 logements dont près de 90 locatifs sociaux.

Outre le reclassement du secteur de la Créole passant d'un zonage 2AU à un zonage dédié 1AUd, un zoom sur le secteur est proposé dans l'OAP Montaury afin de maîtriser et d'encadrer plus précisément l'urbanisation future.



Zonage PLU avant modification



Zonage PLU après modification n°3

L'OAP instaure notamment l'obligation de réaliser une opération d'ensemble, la création d'une voie transversale Nord-Sud, une production diversifiée de logements et de formes urbaines à travers 3 typologies urbaines différenciées (A : urbanisation structurée sous forme de hameaux d'habitats collectifs, B : urbanisation intermédiaire couplant habitat de type collectif et individuel, C : urbanisation pavillonnaire) avec une recherche de mixité sociale.

Les impacts sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le secteur de La Créole s'inscrit dans la plaine Sud historiquement agricole mais aujourd'hui partiellement bâtie. Le projet est bordé au Sud par le lotissement des Tihous, au Nord par le pôle d'équipements structurants de Montaury. Il n'est pas identifié comme un espace à dominante agricole, naturel ou forestier à préserver, ou comme un réservoir ou corridor écologique à l'échelle du SCOT arrêté, ni à l'échelle de la commune.

Les impacts sur la consommation de l'espace

Une densité moyenne de 35 logements à l'hectare est proposée sur le secteur de la Créole, tout en comprenant l'aménagement d'un espace collectif, la réalisation de jardins partagés ainsi qu'un traitement urbain et paysager de qualité. Ces densités sont en cohérence avec un développement moins consommateur d'espace et intégré dans les tissus pavillonnaires limitrophes existants.

Les impacts sur les flux de déplacement

Le secteur de la Créole est situé en continuité immédiate du pôle d'équipements structurants de Montaury, ce qui limitera, d*e facto*, les déplacements habitat/équipements. Par ailleurs, le secteur est situé à proximité de la RD8n et de la gare de Simiane qui sont des axes majeurs assurant la desserte en transports en commun.

Les impacts sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

La RD8n est le support d'une offre conséquente en activités économiques notamment en matière commerciale et de services. La réalisation d'une opération d'habitat sur le secteur de la Créole permettra ainsi d'assurer l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services sur le secteur de Montaury.

Considérant que l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ni à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;
VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 122-2,L 122-2-1 ;
VU la loi n° 2000-1208, relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 ;
VU la loi n° 2003-590, Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ;
VU la loi n°2010-788, portant Engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) du 12 juillet 2010 ;
VU la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, notamment son article 129 ;
VU l'arrêté inter préfectoral en date du 12 août 2005 portant définition du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix ;
VU l'arrêté inter préfectoral du 21 mai 2013, portant modification du périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix ;
VU l'arrête inter préfectoral du 09 mai 2014, portant délimitation du périmètre du SCOT de la CPA ;
VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014, modifiée, déléguant une partie des attributions du Conseil 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 et du Code de l'urbanisme ;
VU la délibération du Conseil municipal de Bouc-Bel-Air prescrivant la modification n°3 du PLU en date du 16 février 2015 ;
VU la demande de la commune de Bouc-Bel-Air en date du 5 mai 2015 ;
VU l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles du 26 mai 2015 ;
VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et Mobilité du 17 juin 2015 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la dérogation au titre de l'article L 122-2-1 du Code de l'urbanisme accordée à la commune de Bouc-Bel-Air pour le secteur de la Créole d'une superficie de 4 ha.

Annexe 1 : Courrier de saisine de la ville de Bouc-Bel-Air

VILLE DE BOUC BEL AIR

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence
COURRIER ARRIVÉ LE :
06 MAI 2015
N° 52852

Bouc Bel Air, le 05 MAI 2015

Communauté du Pays d'Aix (CPA)
Direction Pré-opérationnelle de l'Aménagement
Hôtel Boadès
8 Place Jeanne d'Arc
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE Cedex 1

-7 MAI 2015

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT EMPLOI ET FORMATION 267		
DGA	DÉPARTEMENT LUS	DÉPARTEMENT SCTH
DIR I ÉCO	DIR PAT	MISSION PEF
	X	

Monique SALOMON
Déléguée à l'aménagement
du territoire

Service Urbanisme et Développement

N/Réf. : MS/AP/AB/
Objet : Modification n°3 du PLU de Bouc Bel Air – Saisine CPA au titre de l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme/

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser sur support CD ci-joint, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bouc Bel Air pour lequel l'avis de la Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles (CDCEA) a été sollicité, au titre des dispositions de l'article L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe par ailleurs que conformément à ces dispositions, l'avis de la Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles (CDCEA) a également été sollicité.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Annexe 2 : Avis de la CDCEA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Agriculture et Forêt

Marseille, le 03 JUIN 2015

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été saisie par la commune de Bouc-Bel-Air dans le cadre d'une demande de dérogation à l'article L122-2-1 du Code de l'Urbanisme. Cette dérogation permettra l'ouverture à l'urbanisation un tènement foncier de 4 ha sur le secteur Montaury - La Créole dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Cette demande a été examinée le 26 mai 2015.

Cette demande a recueilli 9 avis favorable et une abstention.

Par conséquent, la Commission émet **un avis favorable** à cette demande de dérogation.

Dans le cadre plus général de la lutte contre l'étalement urbain, j'attire votre attention sur le niveau de densité minimum du programme de logements sur ce secteur qui pourrait être augmenté. Par ailleurs, tout en notant la proposition de logements sociaux affectés au projet (65%), il convient de rappeler l'importance de donner une part significative aux logements sociaux relevant des PLUS et PLAI.

Je vous rappelle que le présent avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles devra figurer au dossier d'enquête publique relatif à cette modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet
le Secrétaire Général Adjoint

Jérôme GUERREAU

Monsieur le Maire
Place de l'Hôtel de Ville
13320 Bouc Bel Air

2015_B329

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Commune de Bouc-Bel-Air - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT dans le cadre de la modification n°3 du PLU

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014, modifiée, portant délégation d'attributions au Bureau ;

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

20 JUIL. 2015