

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150710-2015_B330-DE
Date de télétransmission : 21/07/2015
Date de réception préfecture : 21/07/2015



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 JUILLET 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B330

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Commune des Pennes-Mirabeau - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT dans le cadre de la modification n°2 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-Réparate, 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.

BUREAU DU 10 JUILLET 2015

Rapporteur : Frédéric GUINIERI

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

Objet : Commune des Pennes-Mirabeau - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT dans le cadre de la modification n°2 du PLU

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

La commune des Pennes-Mirabeau a engagé une procédure de modification n°2 de son PLU ayant notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs situés aujourd'hui en zones AU de type 2 (stricte) localisés pour l'un quartier de Bellepeire et pour l'autre en limite du lotissement le Grand Verger.

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.

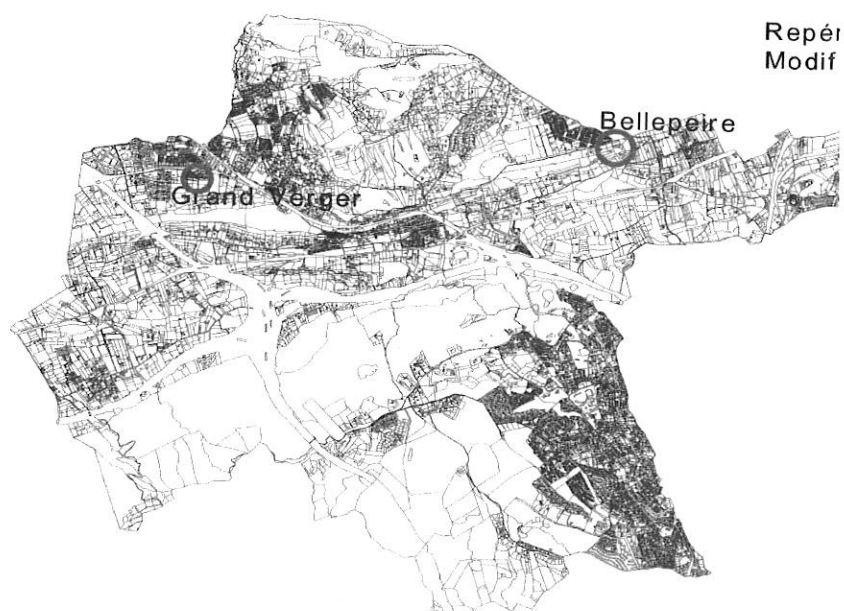
La commune des Pennes-Mirabeau a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par une délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2012. Ce document a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 30 juin 2013.

Une deuxième modification du PLU a été initiée par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2014.

Parmi les modifications proposées, deux points concernent l'ouverture à l'urbanisation partielle de zones AU :

- Quartier Bellepeire : il s'agit de la création de 3 zones UD en lieu et place de la zone Aum (zone Aum de type 2). Cette disposition est induite par l'entrée en phase opérationnelle de la ZAC du même nom.

- Quartier le Grand Verger : il s'agit d'une adaptation mineure de zonage en limite du lotissement du « Grand Verger » où les jardins des habitations précédemment AU II sont rattachés au lotissement. Une petite bande AU II devient UD2.

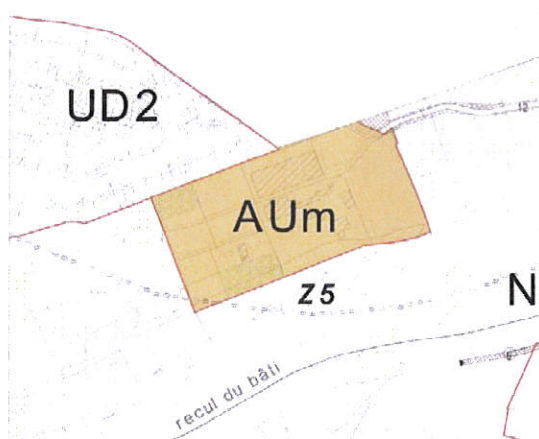


La commune saisit la CPA, par un courrier en date du 16 mars 2015 complété par une lettre du 17 avril 2015 (cf. annexe 1), au titre de l'article L 122-2-1 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir la dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé pour les secteurs mentionnés ci-dessus.

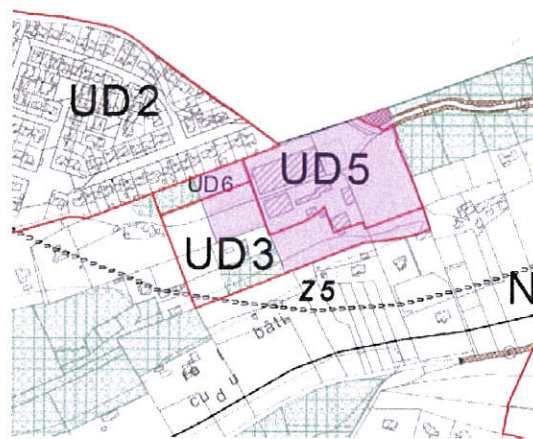
1. Secteur de Bellepeire

Description du projet

La zone de Bellepeire est située au Nord-Est du territoire de la commune, à proximité de la RD6. Elle se trouve également à proximité immédiate d'une zone d'habitat dense à savoir le quartier La Voilerie. Elle présente une superficie de 4 ha, classée AUm au PLU dans sa version en date du 30 juin 2013 et reclassée en Ud3, Ud5 et Ud6 au PLU dans le projet de modification n°2.



Zonage PLU avant modification



Zonage PLU après modification n°2
(en rose périmètre ZAC)

La différence entre les 3 zonages concernent principalement les hauteurs des bâtiments :

- UD3 (18 539m²) : hauteur maximale 8,50 m (correspondant à la hauteur en vigueur sur l'ancien secteur UD) et 7 m à l'égout du toit
- UD5 (18 734 m²) : hauteur maximale 12 m et 9,50 m à l'égout du toit
- UD6 (3 008 m²) : hauteur maximale 5 m

L'opération de la ZAC des hauts de Bellepeire dont l'acte de création remonte au 29 mars 2007, couvrant la majorité du secteur concerné (3ha), prévoit de reconvertir la friche industrielle en un projet de création de 80 logements (habitat collectif, habitat individuel groupé et non-groupé) incluant des logements sociaux. Ce projet représenterait un apport de 200 personnes.

Les parcelles hors ZAC, d'une superficie d'environ 1 ha sont en partie couvertes par 2 EBC qui sont maintenus. Une parcelle de 2000 m² est occupée par une habitation et son jardin. Ainsi seule la moitié de la superficie non couverte par la ZAC est aujourd'hui non construite et constructible.

Les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

La zone ouverte à l'urbanisation est occupée principalement par une friche industrielle comprenant plusieurs bâtiments en ruines et des surfaces imperméabilisées telles que des voies et des dalles de bâtiment. Quelques parcelles plus naturelles sont présentes sur la périphérie de la zone et sont pour la plupart la résultante de reconquête de boisement sur de la friche industrielle ou d'anciennes parcelles agricoles.

Le site n'est pas concerné par des espaces naturels majeurs. En effet, la zone est bordée au Nord par un espace densément bâti, le groupe d'habitat de la Voilerie.

Le massif forestier de l'Arbois, au Nord-Est ne jouxte le projet que sur quelques dizaines de mètres qui séparent la voilerie à Plan de Campagne, sans empiéter sur cet espace naturel.

A l'Ouest et au Sud, la zone ouverte à l'urbanisation s'arrête en limite de la falaise qui marque la naissance du vallon de Bellepeire. Dès lors, le projet n'affecte pas les

espaces naturels situés dans le vallon. Il convient de noter que les EBC existants sur le secteur sont maintenus.

Les impacts sur la consommation de l'espace

Le projet est en partie envisagé sur une friche industrielle comportant de nombreux bâtiments en ruines et des surfaces imperméabilisées telles que des voies et des dalles de bâtiment. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation emporte très peu de consommation d'espace supplémentaire. Par ailleurs, la présente modification, en proposant sur le secteur UD5 des hauteurs plus importantes que la hauteur en vigueur sur la zone UD (12 m contre 8,50 m actuellement), permet une possibilité de densification plus importante. Enfin, le projet de ZAC annonce 80 logements sur 3 ha, soit près de 27 logements à l'hectare ce qui est proche des densités préconisées dans le SCOT sur des secteurs pavillonnaires.

Les impacts sur les flux de déplacement

Le projet de ZAC devrait générer environ 160 véhicules ce qui est particulièrement faible au regard du nombre de logements créés et de la population induite. Par ailleurs, le secteur est également desservi par les transports en commun.

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

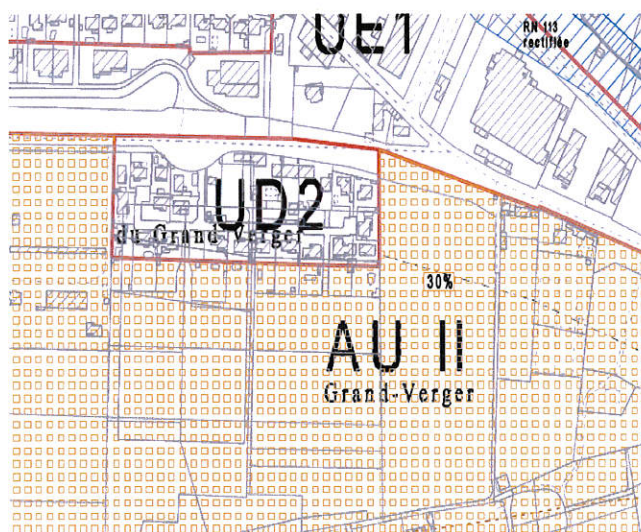
Le secteur est situé à proximité de la zone d'activités économiques de Plan de Campagne, laquelle est le support d'une offre conséquente en matière commerciale et de services notamment. La réalisation d'une opération d'habitat sur le secteur de Bellepeire permettra ainsi d'assurer et de maintenir l'équilibre entre emploi, habitat, commerce et services.

2. Secteur de Pallières- Grand Verger

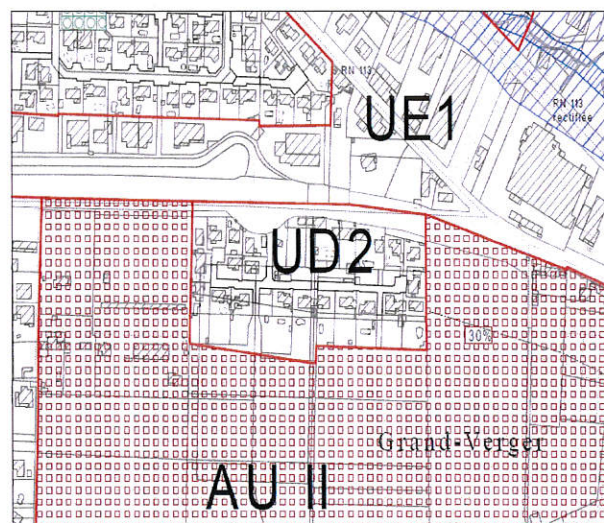
Description du projet

La zone du Grand Verger est située au Nord-Ouest du territoire de la Commune, en continuité directe du lotissement Grand Verger. Elle borde les habitations pavillonnaires réalisées dans le cadre du lotissement Grand Verger et en constitue le prolongement immédiat. En effet, les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont les terrains situés en limite Sud du lotissement et plus précisément, les jardins et annexes attenants aux constructions individuelles régulièrement édifiées dans le cadre du lotissement.

Elle présente une superficie de 6 785 m², classée AU2 au PLU dans sa version en date du 30 juin 2014 et reclassée en UD2 au PLU après modification n°2.



Zonage PLU avant modification



Zonage PLU après modification n°2

Cette ouverture à l'urbanisation vise ainsi à mettre en concordance le zonage de ces parcelles avec le reste du lotissement déjà classé en UD2.

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

La zone ouverte à l'urbanisation est déjà bâtie et comprend de nombreuses annexes à la construction (piscine, abris de jardin, tonnelles). Dès lors, il ne s'agit ni d'un espace agricole, ni d'un espace naturel. Par ailleurs, cet espace n'est pas concerné par la trame verte. Il ne présente donc pas d'enjeux agricoles, naturels et/ou écologiques significatifs.

La consommation excessive de l'espace :

Sans objet, le projet consistant simplement en une mise en concordance du zonage des jardins avec celui de leurs constructions attenantes. L'ouverture à l'urbanisation n'induit aucune consommation d'espace supplémentaire.

Les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur le flux de déplacement :

Sans objet, l'ouverture à l'urbanisation n'emportera ni augmentation du nombre de logements, ni augmentation du nombre d'habitants puisqu'elle permettra seulement de réaliser, dans ces espaces, les annexes usuelles à la construction.

Les impacts du projet sur la répartition entre emploi, habitat, commerces, et services :

Sans objet, même remarque que ci-dessus.

Considérant que les ouvertures à l'urbanisation envisagées :

- ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuisent 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'arrêté 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 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal des Pennes-Mirabeau prescrivant la modification n°2 du PLU en date du 24 juin 2014 ;

VU le courrier de la commune des Pennes-Mirabeau du 16 mars 2015 complété par une lettre du 17 avril 2015 ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des espaces Agricoles réunie le 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 des Pennes-Mirabeau pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs suivants :
 - la zone AUm de Bellepeire d'une superficie de 40 281 m²
 - une partie de la zone AUll Grand Verger de 6 785 m²

Annexe 1 : Courrier de saisine des Pennes-Mirabeau



Service Urbanisme
Téléphone: 04 91 09 52 00
e-mail: urbanisme@vlpm.com

Madame le Président
Communauté du Pays d'Aix
Direction Prospective et Aménagement de
l'Espace
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX1

Les Pennes-Mirabeau, le

16 MARS 2015

LRAR

Affaire suivie par: NBA
N°

Objet : Ouverture à l'urbanisation de zones AU (Bellepeire et Grand Verger)

Madame le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que dans le cadre du projet de modification N°2 du PLU, que je vous ai adressé par courrier en date du 4 mars 2015, il est projeté d'ouvrir à l'urbanisation deux zones AU, actuellement en partie urbanisées.

Je vous invite à trouver ci-joint la demande de dérogation qui doit vous être présentée conformément à l'article L122-2 du Code de l'urbanisme, accompagnée du dossier spécifique à chacune de ces zones.

Dans l'attente d'une réponse que j'espère favorable,

Je vous prie d'agréer, Madame le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Destination: *Mme le Président CPA Direction Prospective et Aménagement de l'Espace CS 40868 13626 Aix en Provence Cedex 1*

LA POSTE

Numéro de l'envoi: 1A 109 619 0720 1

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

CHOISISSEZ LA SOLUTION QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX

NOUVELLE LIVRAISON À DOMICILE À LA DATE DE VOTRE CHOIX

OU

RETRAIT DANS LE BUREAU DE POSTE DE VOTRE CHOIX

FAITES VOTRE CHOIX AUJOURD'HUI AVANT MINUIT

SANS CHOIX DE VOTRE PART, votre lettre sera disponible :

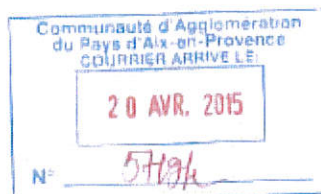
17 MARS 2015

AVIS DE PASSAGE

Cet envoi vous sera remis contre paiement de la somme de :



**Direction de l'Urbanisme
Accueil / Secrétariat**



CPA
CS 40868
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Les Pennes-Mirabeau, le

17 AVR. 2015

RA2

Affaire N° 16042015/AC_S/0000000219 - RR/PX
A l'attention de Mme Estelle TEELUCK
Objet : URBANISATION DES ZONES AU

DIRECTION GENERALE ADJOINTE PROSPECTIVE AMENAGEMENT EMPLOI ET FORMATION		
DCA	DÉPARTEMENT EES	DÉPARTEMENT SCOT
DIR ECO	DIR PAT	MISSION PE

Madame,

Dans le cadre du dossier cité en référence, je vous invite à trouver ci-joint les éléments complémentaires afin de mener à bien votre réflexion.

Vous en souhaitant bonne réception ;

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



Monique Slissa

Monique SLISSA
Adjoint délégué à
l'Aménagement du Territoire et l'Habitat



Annexe 2 : Avis CDCEA



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

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

MAIRIE DES PENNES MIRABEAU

08 JUIN 2015

Marseille, le 03 JUIN 2015

ARRIVEE N°

urb copie JGS
HCU
Stéph
rien parler

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été saisie par la commune des Pennes Mirabeau dans le cadre de demandes de dérogation à l'article L122-2-1 du Code de l'Urbanisme. Ces deux dérogations permettront l'ouverture à l'urbanisation de deux tenements fonciers :

- 0,68 ha sur le secteur de Pallières-Le Grand Verger
- 3 ha sur le secteur de Bellepeire

dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Le dossier a été examiné le 26 mai 2015.

La Commission émet un avis favorable à l'unanimité pour ces deux demandes de dérogation.

Dans un cadre plus général, j'attire votre attention sur la part insuffisante de logements sociaux présentés sur le secteur Bellepeire. En effet, votre commune ayant été en position de carence par rapport à la loi SRU sur le dernier bilan triennal, le cadre législatif vous impose la construction d'un minimum de 30 % de logements sociaux PLUS-PLAI sur l'ensemble du programme de logements.

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


Louis LAUGIER

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville - B.P. 28
13758 Les Pennes Mirabeau Cedex

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Commune des Pennes-Mirabeau - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT dans le cadre de la modification n°2 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 JUL. 2015