



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B581

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Pertuis

Le 26 novembre 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 novembre 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 – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – 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 – 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 – LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil – 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 – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – MERCIER Arnaud, vice-président, Venelles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance – 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 JOISSAINS MASINI Maryse – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge, donne pouvoir à MANCEL Joël – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence, donne pouvoir à PELLENC Roger – JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy

Excusé(e)s :

BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 26 NOVEMBRE 2015

Rapporteur : Frédéric GUINIERI

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Prospective et aménagement de l'espace / SCOT

Objet : Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Pertuis

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

La commune de Pertuis a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 11 mars 2015. Par courrier en date du 6 octobre 2015, elle a saisi la CPA s'agissant de la dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme en l'absence de SCOT applicable.

Exposé des motifs :

Contexte

La commune de Pertuis a engagé une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 12 février 2010. Le projet de PLU qui a été arrêté le 11 mars 2015 retient un scénario volontariste pour l'affirmation d'un pôle urbain stratégique. Ce scénario ambitieux consiste à conjuguer croissance démographique avec un objectif de 25 000 habitants à Pertuis à l'horizon 2030, politique de logements avec notamment la création de 3200 nouvelles unités d'habitations, qualité de vie et développement économique avec principalement l'extension de la zone d'activités de Pertuis, futur pôle d'activités structurant en lien avec le projet ITER et la filière Énergies Durables. La commune s'engage également fortement sur la valorisation de l'activité agricole par des actions de remembrement et la création d'une Zone Agricole Protégée.

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.

En effet, 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.

Ainsi, la commune saisit la CPA, par un courrier en date du 6 octobre 2015, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme, afin d'obtenir la dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable.

Il convient de préciser que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, dans son article 129 indique que : *« Pour l'application de l'article L. 122-2, les dispositions antérieures à la publication de la présente loi demeurent applicables aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales en cours à cette date »* à savoir *« il peut être dérogé à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation, soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »*

18 secteurs sont concernés par cette demande de dérogation et sont répertoriés dans 3 tableaux de synthèse, classés selon le zonage d'origine.

S'agissant de la transformation de zones NA fermées en zone U ou AU:

Secteurs	Localisation du secteur	Description – Objet	Superficie zone	Zonage	
				POS	PLU
1-1 ROUTE DE VILLELAURE	Quartiers Ouest de la commune, au sud de la RD973.	Parcelles aujourd'hui occupées par de la vigne. Ce projet s'insère dans une OAP plus vaste « secteur Ouest », prévoyant sur ce secteur la réalisation de logements individuels groupés en R+1. 310 logements au total sont prévus sur l'ensemble de l'OAP (secteurs 1-1 + 2-1).	5,09 ha	3NAb	1AUC
1-2 SUD OUEST DU JAS DE BEAUMONT	Au nord de l'hyper U.	Secteur non-bâti, en continuité immédiate d'une opération de lotissement réalisée récemment. Ce nouveau classement en zone UC participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	0,337 ha	3NAa	UC
1-3 COTEAU SUD	À l'ouest du Moulin Soufflet à proximité immédiate du lotissement de la Montagnère.	Deux secteurs partiellement plantés d'oliviers. Le reclassement en zone à vocation principale d'habitat va permettre de combler ces dents creuses.	1,32 ha	3NAc	UC

Secteurs	Localisation du secteur	Description – Objet	Superficie zone	Zonage	
1-4 COTEAU SUD, QUARTIER DU MOULIN SOUFFLET	Deux secteurs situés à proximité immédiate du quartier de la gare.	Ce reclassement vise à densifier le quartier avec une recherche de mixité sociale et fonctionnelle. L'OAP « Moulin Soufflet » prévoit à l'ouest de l'habitat individuel groupé en R+2 ainsi que des équipements, et du stationnement public à l'est. Environ 70 nouveaux logements sont envisagés en complément des constructions existantes.	15,77	3NAc 3NAci5	1AUb 1AUd
1-5 QUARTIER DE LA GARE – CAVE COOPERATIVE	Secteur situé au sud du centre-ville, à proximité immédiate de la gare	Ces parcelles accueillent la cave coopérative depuis 1922.	1,11	3NAc	UE
1-6 LEON ARNOUX	Secteur situé au nord-est de la gare routière-SNCF, dans le prolongement du quartier de Pie-Sainte-Anne.	En continuité de l'urbanisation existante, terrain aujourd'hui occupé par des vignes. Appartenant à la SEMEPA, il est destiné à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics. Une OAP, communiquée au stade de l'approbation du PLU, encadre les conditions d'urbanisation de l'ensemble du quartier. Le Rapport de présentation prévoit sur l'ensemble des secteurs 1-6+2-5, la construction de 400 à 450 logements.	5,04	3NA	1AUa
			Total (ha)	28,6 ha	

S'agissant de la transformation de zones NC en zone U ou AU :

Secteurs	Localisation du secteur	Description – Objet	Superficie zone	Zonage	
				POS	PLU
2-1 QUARTIERS OUEST- ROUTE DE VILLELAURE	Quartiers Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD973.	Parcelles majoritairement cultivées, dont 7,05 ha apparaissant au Registre Parcellaire Graphique 2012. Ce reclassement s'insère dans une OAP « secteur Ouest » plus vaste, prévoyant une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'équipements sur la partie ouest (dont groupe scolaire) et à vocation principale d'habitat sur la partie sud (logements individuels en R+1). 310 logements au total sont prévus dans cette OAP.	17,43	NC	1AUc
2-2 LES MARTINES	Secteur situé au Nord de Pertuis dans la continuité du lotissement Saint Joseph Les Martines, en bordure de la route d'Ansouis.	Ce nouveau classement en zone UC à vocation principale d'habitat participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	0,58	NC	UC
2-3 LYCEE VAL DE DURANCE	Secteur en frange nord de Pertuis dans le prolongement nord du Lycée.	Secteur déjà en partie artificialisé à l'ouest (parking du lycée). Le reclassement en zone UC à vocation principale d'habitat participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation dans le cadre de la concertation publique.	0,9	NC	UC et UCa

Secteurs	Localisation du secteur	Description – Objet	Superficie zone	Zonage	
				POS	PLU
2-4 ROUTE DE LA TOUR D'AIGUES	Secteur situé entre la rocade Nord et les lotissements « Les Prés » et « Rives de l'Eze »	Secteur aujourd'hui en partie cultivé dont 0,45 ha apparaissant au Registre Parcellaire Graphique 2012. Le reclassement en zone UC à vocation principale d'habitat participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	1,5	NC	UC
2-5 QUARTIER LEON ARNOUX	Secteur situé à proximité de la gare routière-SNCF, dans le prolongement du secteur 1-6.	Parcelles agricoles reclassées en zone 1AU, en cohérence avec le reclassement du secteur situé à l'ouest. Le secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics. Une OAP, communiquée au stade de l'approbation du PLU, encadre les conditions d'urbanisation de ces secteurs. Le Rapport de présentation prévoit 400 à 450 logements sur l'ensemble des secteurs 1-6 et 2-5.	2,72	NC	1AUa
2-6 QUARTIER CAMPING	Secteur situé à proximité du centre-ville entre le camping et le lotissement le mail.	Ce reclassement en zone UC à vocation principale d'habitat participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	0,8	NC	UC
			Total (ha)	23,9	

S'agissant de la transformation de zones ND en zone U ou AU:

Secteurs	Localisation du secteur	Description – Objet	Superficie zone	Zonage	
				POS	PLU
3-1 QUARTIER OUEST (ROUTE DE VILLELAURE)	Secteur situé entre l'OAP « quartier Ouest » et le lotissement le Prieuré.	Parcelle occupée par une bastide entourée de bois. Le reclassement en zone UD permettra la réalisation d'un équipement de type maison de retraite. Les boisements existants autour de la bastide sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2.	0,95	ND	UD
3-2 VALLEE DE L'EZE	Zone d'activité existante (Mr Bricolage, hyper U) située dans les quartiers Ouest.	Ce nouveau classement en zone UE avec application du PPRI de l'EZE participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	3,03	NDit1 NDit2	UE
3-3 VALLEE DE L'EZE – RIVE DROITE	Secteur situé au nord du noyau historique	Secteur déjà urbanisé situé en zone inondable. Son reclassement en zone U avec application du PPRI de l'EZE participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	28,14	NDit1 NDit2	UC UCa
3-4 VALLEE DE L'EZE–RIVE GAUCHE	Secteur situé au nord du noyau historique	Secteur déjà urbanisé situé en zone inondable. Son reclassement en zone U avec application du PPRI de l'EZE participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	6,18	NDit1 NDit2	UC
3-5 VALLEE DE L'EZE – RIVE GAUCHE	Secteur situé à l'ouest du centre ancien, quartier le Setti de Barba	Secteur déjà urbanisé situé en zone inondable. Son nouveau classement en zone U avec application du PPRI de l'EZE participe à la redéfinition des limites à l'urbanisation.	1,26	NDit1 NDit2	UB

Secteurs	Localisation du secteur	Description – Objet	Superficie zone	Zonage	
				POS	PLU
3-6 ZONE D'ACTIVITES	Trois secteurs situés au sein de la zone d'activités Saint-Martin.	Les secteurs à l'est et au sud sont déjà urbanisés et le secteur à l'ouest est non-bâti. Ces reclassements en zone UE correspondent à des ajustements mineurs du zonage.	1,3	NDi5	UE
			Total (ha)	40,9	

93,4 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de l'évolution du POS en PLU de la commune de Pertuis. Près de 40 ha sont liés au reclassement de secteurs largement bâtis ou artificialisés de la zone naturelle du POS en zone urbaine du fait des possibilités offertes par l'application des PPRi Eze et Durance. Environ 7 ha correspondent au comblement de dents creuses ou à l'ajustement à la marge des limites de l'urbanisation. Enfin 46 ha concernent des projets encadrés par des orientations d'aménagement aboutissant à la création d'environ 800 logements et équipements nécessaires.

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 l'article L. 122-2

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 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 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 s'agissant de l'approbation des dérogations à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation énoncée à l'article L.122-2 et L.122-2-1 du Code de l'urbanisme,

VU la délibération prescrivant l'élaboration du PLU de la commune de Pertuis en date du 12 février 2010,

VU la délibération du Conseil Municipal de Pertuis en date du 15 mars 2015 arrêtant le projet de PLU de la commune,

VU le courrier de la commune de Pertuis du 6 octobre 2015,

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et Mobilité du 10 novembre 2015,

Dispositif :

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

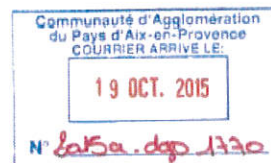
- **ACCORDER** la dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme à la commune de Pertuis pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs mentionnés ci-dessus.

➤ **Annexe 1 : Courrier de saisine de Pertuis**



28 OCT. 2015

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT EMPLOI ET FORMATION		
2173	LE DÉPARTEMENT T.E.S.	DÉPARTEMENT S.C.H.
DIREC.TÉO	DIRE.PAT	MISSION PEP



Madame Maryse JOISSAINS-MASINI
Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maire d'Aix en Provence
CS 40868

13626 AIX EN PROVENCE

Pertuis, le 06 octobre 2015

Affaire suivie par Frédéric JAUFFRED (Directeur de l'Urbanisme) et Thomas GUILBERT (Service Planification)
Nos références : DU/FJ/TG N°15-1565

Objet : Instruction du dossier de demande de dérogation SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) pour les ouvertures à l'urbanisation du projet de PLU de Pertuis.

Madame le Président,

Par délibération du 10 février 2010, la Ville de Pertuis a engagé la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après plusieurs années d'études, le projet de PLU de Pertuis a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 mars 2015. Depuis cette date ont eu lieu la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la présentation du projet à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) et l'enquête publique qui s'est tenue du 25 juin au 25 juillet 2015.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Aix a pour sa part été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 19 février 2015, puis également soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées, présenté aux Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles de Vaucluse et des Bouches-du-Rhône, et déposé en enquête publique du 17 juin au 22 juillet 2015.

La finalisation de ces documents de planification stratégique majeurs pour nos collectivités s'est donc opérée de manière presque concomitante. Pour autant, le vote par le Conseil Communautaire du Pays d'Aix du projet de SCoT destiné à être approuvé est prévu le 17 décembre prochain, alors que le vote par le Conseil Municipal de Pertuis du projet de Plan Local d'Urbanisme destiné à être approuvé est quant à lui prévu le 16 décembre 2015. Dans ce contexte, le PLU de Pertuis sera donc approuvé avant que le SCoT du Pays d'Aix ne devienne exécutoire.

Pour information, la procédure de révision du POS en Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Pertuis entraîne l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs du territoire communal, qui basculent ainsi d'un zonage de type général NC ou ND du POS (vocations agricole et naturelle) en zone U ou A Urbaniser du PLU (zones Urbaines ou A Urbaniser).



Direction de l'Urbanisme
tél : 04.90.07.28.50 Courriel : service.urbanisme@mairie-pertuis.fr
Site officiel : www.ville-pertuis.fr

Le courrier doit exclusivement être adressé à M. le Maire sous forme impersonnelle
Hôtel de Ville - Rue Voltaire - CS 737 - 84120 PERTUIS

Ainsi, en application des articles L.122-2 et L.122-2-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Pertuis sollicite auprès de la Communauté du Pays d'Aix une dérogation pour ouverture à l'urbanisation de certaines parties de son territoire.

Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le dossier technique de demande de dérogation vous permettant d'instruire cette requête lors de la prochaine réunion du Bureau Communautaire qui se tiendra le jeudi 26 novembre 2015.

Je vous prie de croire, Madame le Président, à l'assurance de ma haute considération.

Le Maire,
Roger PELLENC

Pour le Maire et par délégation
le Conseiller Municipal délégué à l'urbanisme,
construction et habitation, logement et reconquête



Jean-Michel APPLANAT



Ville amie des enfants

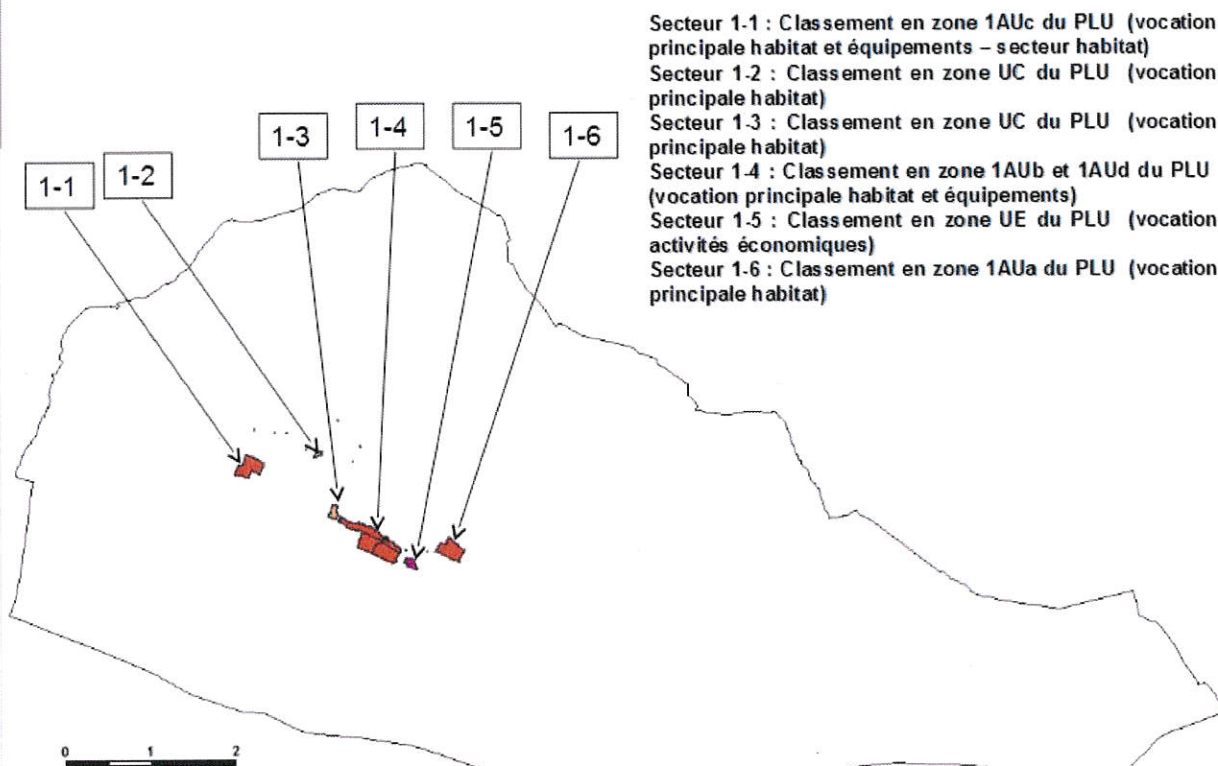
Direction de l'Urbanisme
tél : 04.90.07.28.50 Courriel : service.urbanisme@mairie-pertuis.fr
Site officiel : www.ville-pertuis.fr

Le courrier doit exclusivement être adressé à M. le Maire sous forme impersonnelle
Hôtel de Ville - Rue Voltaire - CS 737 - 84120 PERTUIS

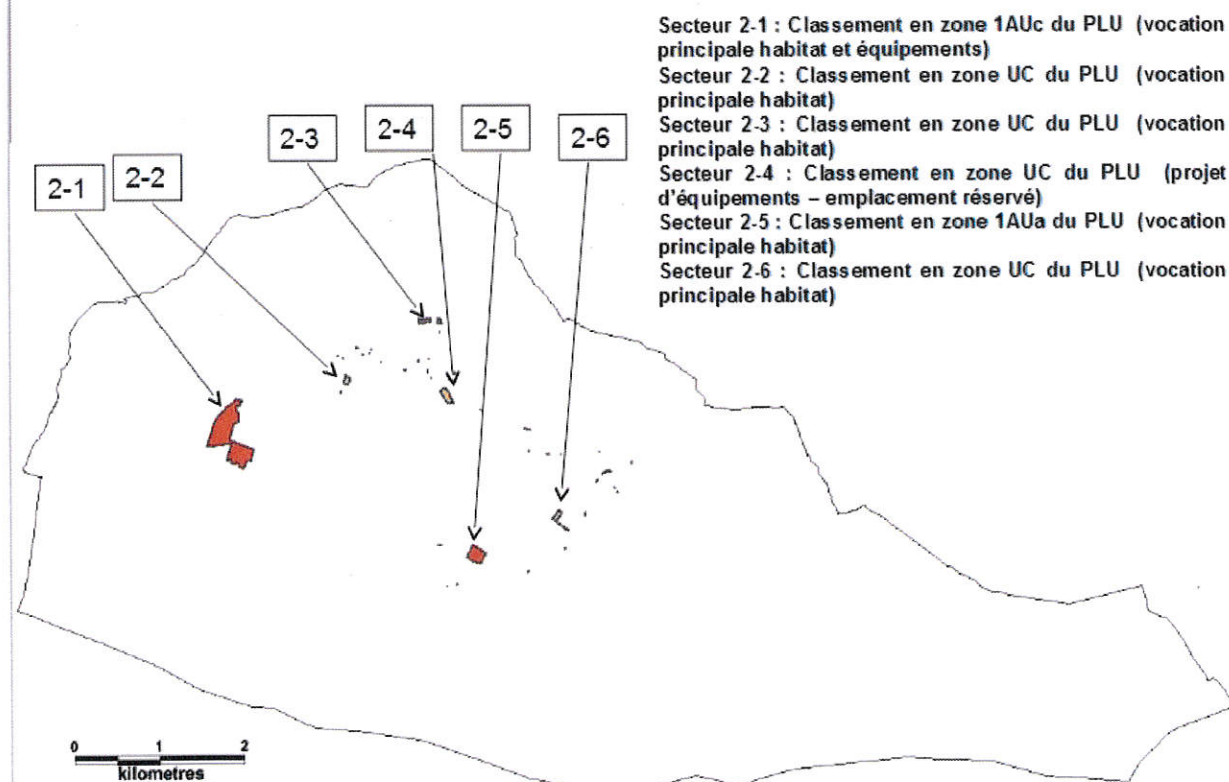
Annexe 2 : Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation

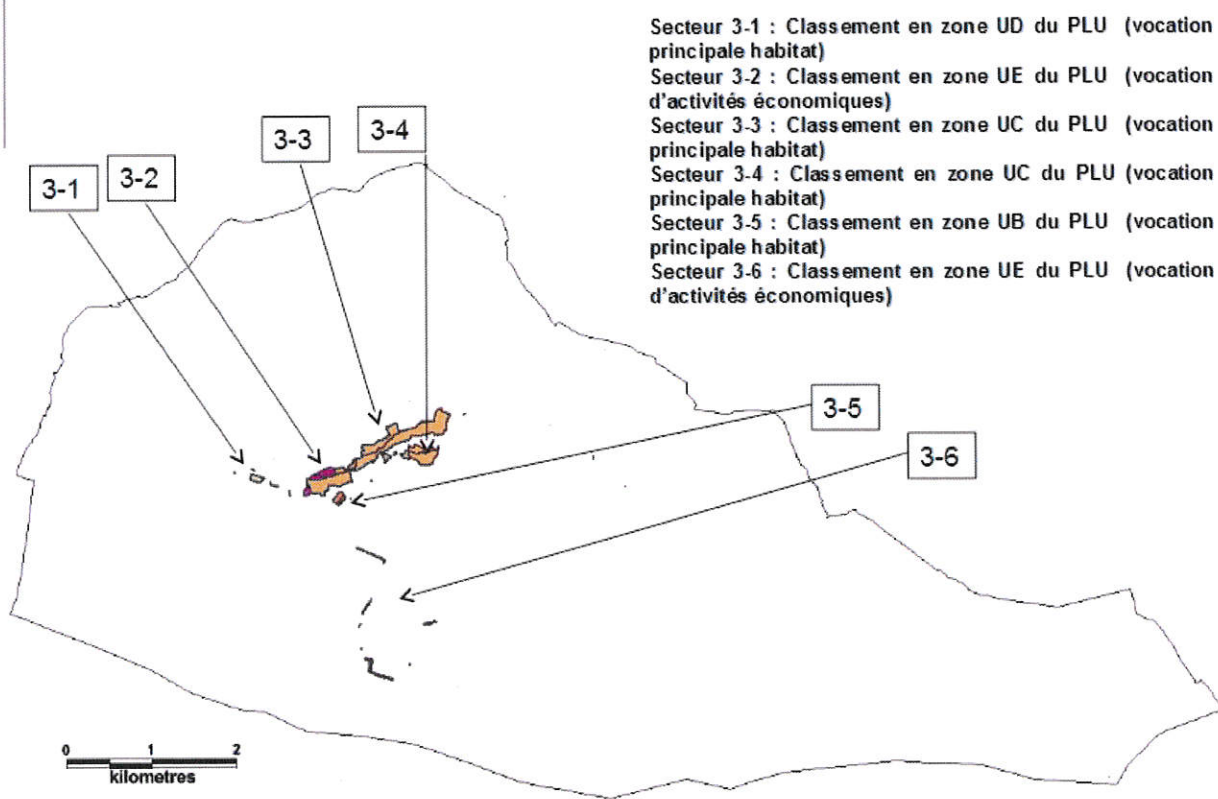


ANALYSE ZONE PAR ZONE : LES ZONES SNA du POS



ANALYSE ZONE PAR ZONE : LES ZONES NC du POS





Secteur 3-1 : Classement en zone UD du PLU (vocation principale habitat)
 Secteur 3-2 : Classement en zone UE du PLU (vocation d'activités économiques)
 Secteur 3-3 : Classement en zone UC du PLU (vocation principale habitat)
 Secteur 3-4 : Classement en zone UC du PLU (vocation principale habitat)
 Secteur 3-5 : Classement en zone UB du PLU (vocation principale habitat)
 Secteur 3-6 : Classement en zone UE du PLU (vocation d'activités économiques)

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Pertuis

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

