

2016_CT2_060

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°7 du PLU de la commune de Meyreuil

Le 23 juin 2016, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle de la Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 17 juin 2016, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – BERNARD Christine donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – CORNO Jean-François donne pouvoir à DELAVET Christian – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DEVESA Brigitte donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – GALLESE Alexandre donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – JOUVE Mireille donne pouvoir à FREGEAC Olivier - de SAINTDO Philippe donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PIZOT Roger donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à BOUDON Jacques – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMIEL Michel – BONTHOUX Odile – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CHARRIN Philippe – DAGORNE Robert – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – LAGIER Robert – LEGIER Michel – MALAUZAT Irène – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Aménagement du Territoire / Prospective et Aménagement de l'espace / SCOT

■ Séance du 23 juin 2016

03_1_01

■ **Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°7 du PLU de la commune de Meyreuil**

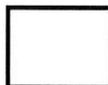
Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 30 juin 2016



■ Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°7 du PLU de la commune de Meyreuil

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

L'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes où un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

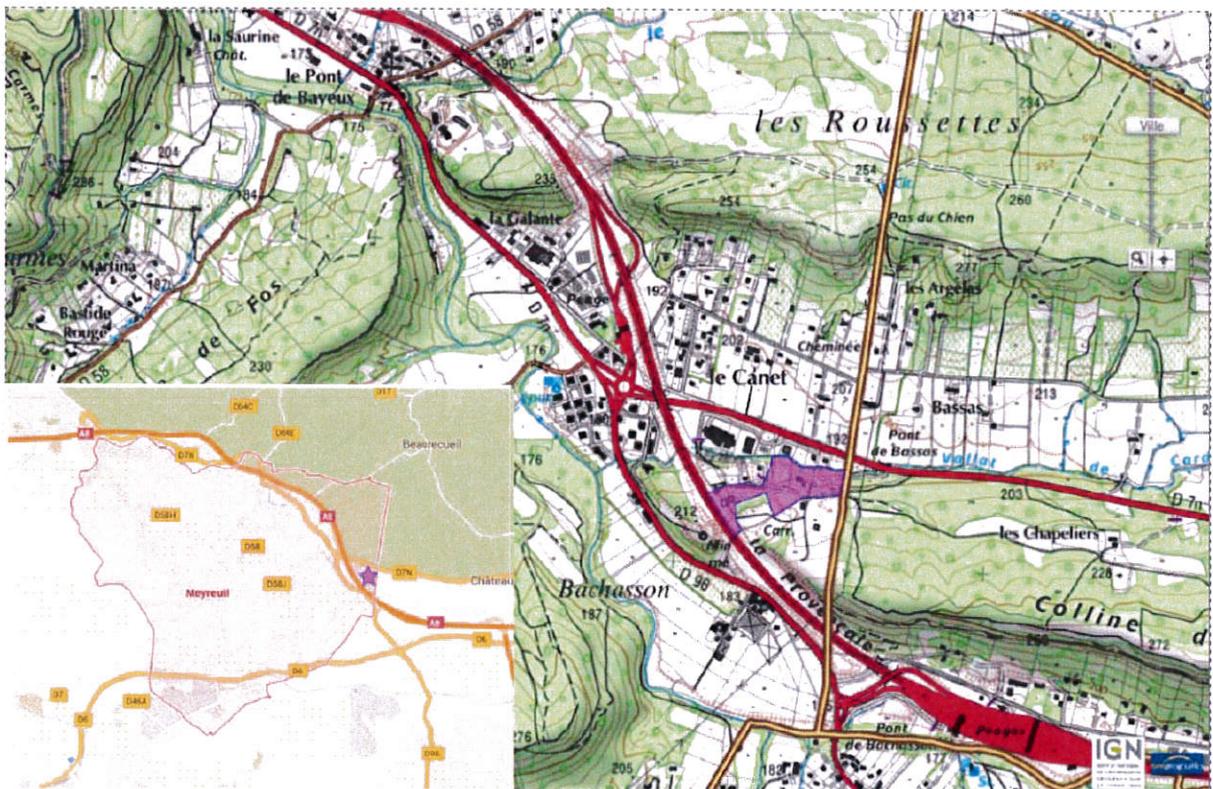
Toutefois, une dérogation à cette interdiction d'ouverture à l'urbanisation est prévue à l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme qui dispose qu'« il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à 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 et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services".

Enfin, l'article 14 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme prévoit que « jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un SCOT incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme est accordée par l'EPCI prévu à l'article L. 143-16 du même code, après avis de la CDPENAF ».

Par courrier du 24 août 2015, la commune de Meyreuil qui a finalisé sa procédure de modification avant le caractère exécutoire du SCOT du Pays d'Aix a saisi la Communauté du Pays d'Aix afin d'obtenir la dérogation au principe d'urbanisation limitée, en l'absence de SCOT applicable. Il appartient donc aujourd'hui au Conseil de la Métropole d'instruire cette demande.

Objet de la demande

La commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 22 mars 2013 a engagé une procédure de modification (n°7) qui a pour objet exclusif l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur localisé au lieu-dit « Bachasson ». Celui-ci est situé dans la partie Nord-Est du territoire, dans la continuité immédiate de la zone d'activités du Canet. Il est identifié comme un espace stratégique de développement futur de la commune à vocation d'activités économiques mixtes (activités commerciales, tertiaires et touristiques).

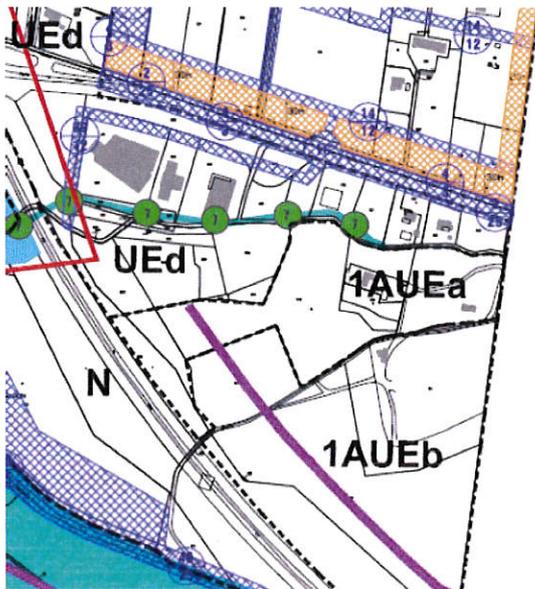


Pour mettre en œuvre son projet d'extension, la commune a engagé une procédure de modification de son PLU qui a pour objet :

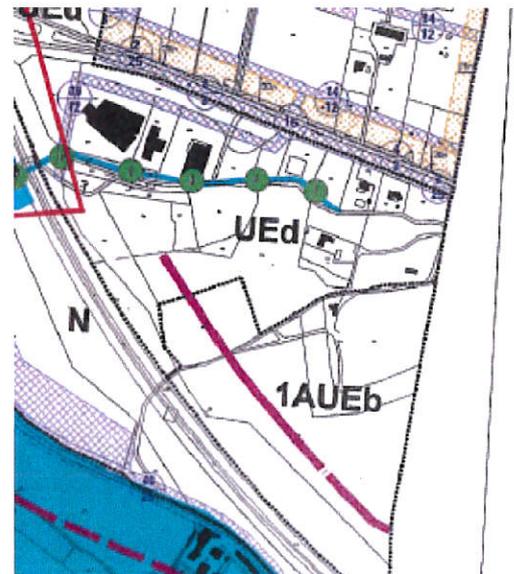
- un reclassement du secteur sur une superficie de 4,1 ha passant d'un zonage 1AUEa à un zonage UEd avec pour caractéristiques principales :

- une emprise au sol des constructions ne pouvant excéder une surface totale de 25 % de la surface totale de la parcelle,

- une hauteur maximale de 9 m à l'égout du toit voire 11 m lorsque l'ancrage des façades est porté au plan graphique,
- pour les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur, appréciées à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute, peuvent être portées à 14 m.



Zonage PLU avant modification



Zonage PLU après modification

Sur les 4,1 ha ouverts, le projet d'extension porte seulement sur 3,7 ha, le reste appartient à l'emprise de l'autoroute. Par ailleurs, une marge de recul s'applique du fait de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier, trait rose sur le document graphique du PLU).

La mise en œuvre de ce projet de développement et la modification du Plan Local d'Urbanisme y afférant nécessitent, en l'absence de SCOT applicable, de solliciter la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme. Cette dérogation autorisant l'urbanisation doit être accordée par le Conseil de la Métropole sur la base de quatre critères :

- 1- ne pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- 2- ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace,
- 3- ne pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- 4- et ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Concernant le premier critère, le secteur, bordé à l'ouest par l'autoroute, est un secteur d'anciennes carrières. Il présente un petit boisement non spécifiquement identifié comme un espace à préserver ou



comme un réservoir ou corridor écologique ni à l'échelle du SCOT, ni à l'échelle de la commune. Aussi, les zones naturelles existantes sur la commune (ZNIEFF de type 2 du Montaiguet et ZNIEFF géologiques) ne sont pas impactées par l'ouverture à l'urbanisation du secteur Bachasson.

Concernant le deuxième critère, la zone ouverte à l'urbanisation et consommable (hors emprise autoroute et zone *non aedificandi* issue de la loi Barnier) représente environ 3,2 ha. Cet espace peut être en partie considéré comme déjà artificialisé du fait de son passé d'anciennes carrières. Une ou deux habitations sont également présentes sur le secteur. Par ailleurs, le règlement permet la création d'une zone d'activités relativement dense du fait des hauteurs proposées pour du service permettant la construction a minima en R+2.

Concernant le troisième critère, le secteur ouvert à l'urbanisation est situé à proximité des principaux accès routiers et autoroutiers. En outre, il bénéficie d'une desserte par la RD7N qui traverse la commune sur un axe Est-Ouest et assure la liaison entre Aix-en-Provence et les communes du bassin de la Haute-Vallée de l'Arc. La gestion des flux sur cet axe de desserte sera assurée par l'aménagement de la zone d'entrée de ville programmée par la Communauté du Pays d'Aix au cours de l'année 2016 (aménagements viaires permettant l'entrée et la sortie de la zone en toute sécurité).

Concernant le quatrième critère, le projet a vocation à accueillir des activités économiques afin de compléter l'offre déjà existante sur le secteur (cabinets médicaux, crèche, technopole Europarc, etc...). En complément, une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat est inscrite au PLU, en face de la zone objet de la présente demande. Ce faisant, l'ensemble de ces projets permettront d'assurer une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 142-4, L. 142-5 et L. 143-16 ;
- la loi n° 2003-590, Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2010-788, portant Engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) du 12 juillet 2010 ;
- la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, notamment son article 129 ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, notamment son article 14 ;
- le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;

- l'arrête inter préfectoral du 09 mai 2014, portant délimitation du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix ;
- la demande de la commune de Meyreuil en date du 24 août 2015 ;
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 31 mars 2016.

Où il le rapport ci-dessus,

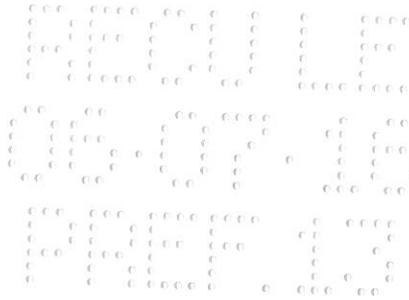
Délibère

Article unique :

La dérogation au titre de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme est accordée à la commune de Meyreuil pour le secteur de « Bachasson » d'une superficie de 4,1 ha.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT, Schémas d'Urbanisme

Henri PONS



Annexe 1 : avis CDPENAF



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

Marseille, le - 6 AVR. 2016

Monsieur le Maire,

Vous avez saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers afin d'examiner une demande de dérogation à l'article L 142-5 du Code l'Urbanisme sur votre commune. En conséquence, cette demande d'ouverture à l'urbanisation a été inscrite à l'ordre du jour de la CDPENAF du 31 mars 2016.

Le tènement foncier, d'une surface de 4,107 ha (estimé par la commune à 3,5 ha) situé sur le secteur Bachasson, est constitué des parcelles suivantes :

- 60 AP 340
- 60 AP 339
- 60 AP 259 pour partie
- 60 AP 260 pour partie

Après délibération les membres de la Commission ont exprimé un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- faire la démonstration des capacités d'accueil résiduelles dans les zones d'activités économiques existantes à proximité du site ainsi que l'inventaire des zones d'activités du secteur ; déterminer le taux de remplissage et le dynamisme de ces zones d'activités.

- clarifier le projet de l'activité économique à implanter sur ce secteur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Départementale Adjointe
des Territoires et de la Mer

Anne-Cécile COTILLON

Monsieur le Maire de Meyreuil
Hôtel de Ville
Allée des Platanes, 13590 Meyreuil



METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

N°

**Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°7 du
PLU de la commune de Meyreuil**

L'objet de ce rapport est d'accorder à la commune de Meyreuil une dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation sur le fondement de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT applicable, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées après le 1^{er} juillet 2002, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières doivent faire l'objet d'une dérogation qui doit être délivrée, jusqu'au 31 décembre 2016, par l'EPCI en charge du SCOT. Cette dérogation est appréciée au regard de quatre critères définis à l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme: l'urbanisation autorisée ne doit pas nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ni conduire à une consommation excessive de l'espace, ni générer un impact excessif sur les flux de déplacements, ni nuire à une répartition équilibrée entre habitat, emploi, commerces et services.

La commune de Meyreuil a engagé une procédure de modification de son PLU ayant pour objet exclusif l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur localisé au lieu-dit de « Bachasson », en continuité immédiate de la zone d'activités du Canet. Elle sollicite donc la Métropole pour obtenir une dérogation à l'urbanisation limitée. Celle-ci porte sur un secteur d'une superficie de 4,1 ha sur lequel est envisagé le développement d'activités économiques mixtes (activités commerciales, tertiaires et touristiques).

Le projet présenté par la commune de Meyreuil satisfait l'ensemble des critères définis à l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme et c'est la raison pour laquelle il est proposé d'accorder à la commune la dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le secteur de « Bachasson ».

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°7 du PLU de la commune de Meyreuil

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	78
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	78
Majorité absolue	40
Pour	78
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 Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

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

30 JUIN 2016