

2016_CT2_062

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 révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air

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.

Étaient 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

Étai(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 – AUGEY 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

Étai(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.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

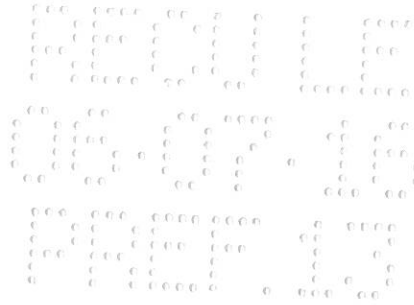
Aménagement du Territoire / Prospective et Aménagement de l'espace / SCOT

■ Séance du 23 juin 2016

03_1_03

■ **Dérogation à l'interdiction d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air**

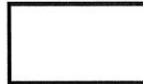
Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :



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 révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air

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 3 mars 2016, la commune de Bouc-Bel-Air, qui a arrêté la procédure de révision générale de son PLU avant le caractère exécutoire du SCOT a saisi la Métropole 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 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- ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Objet de la demande

Par délibération en date du 11 juillet 2014, la commune de Bouc-Bel-Air a engagé une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2012 avec la volonté de revoir les objectifs de développement de la commune notamment au regard des enjeux environnementaux.

Le projet de PLU qui a été arrêté le 21 décembre 2015 affiche ainsi dans son PADD 4 orientations-cadre :

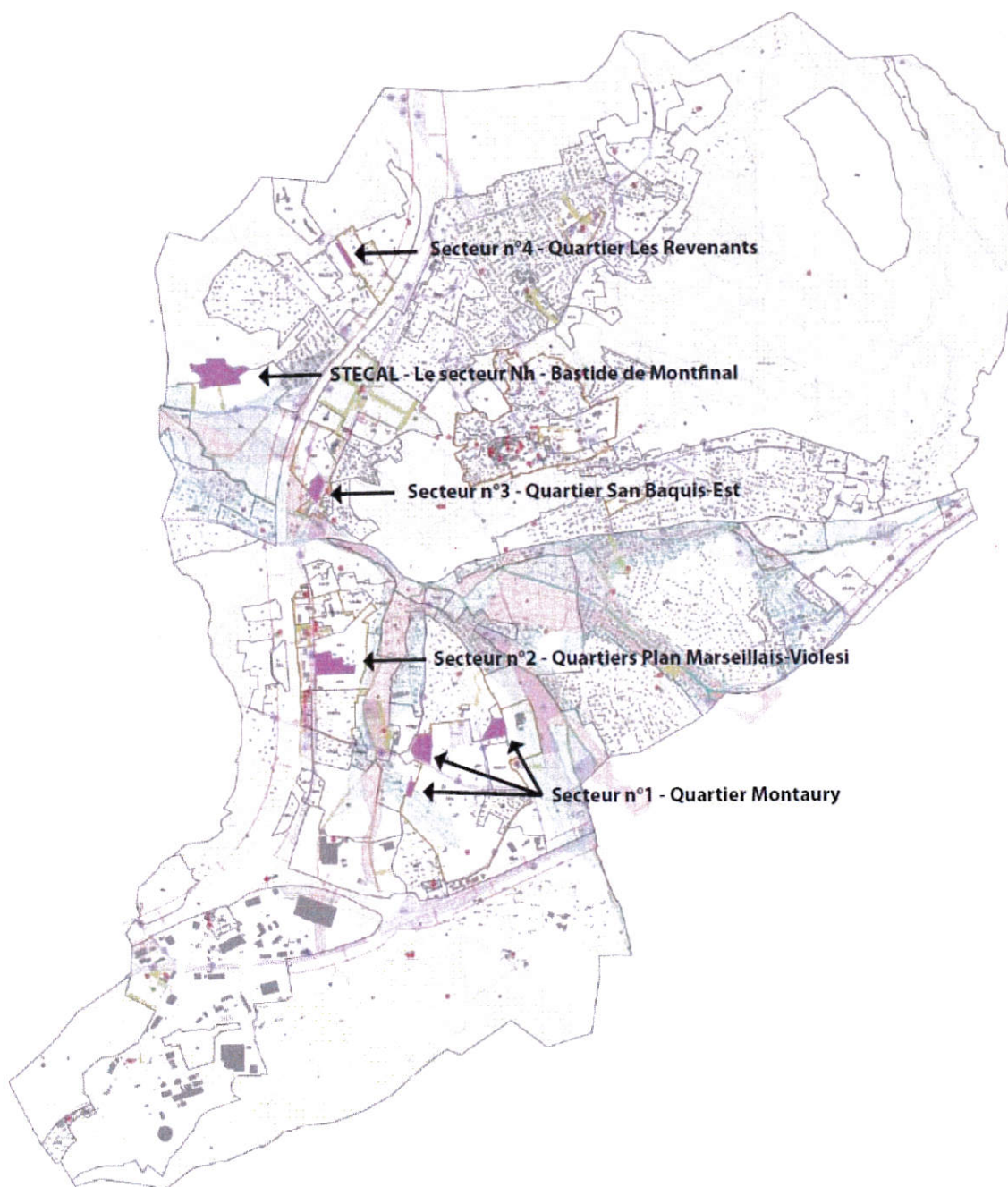
- préserver et mettre en valeur l'environnement de qualité de Bouc-Bel-Air,
- organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré, respectueux de l'environnement, ainsi que du cadre de vie,
- conforter la qualité de vie,
- mieux maîtriser le développement économique de Bouc-Bel-Air.

En termes de développement, la commune se fixe un objectif d'environ de 16 500 habitants à l'horizon 2030 soit près de 2 500 habitants supplémentaires. Pour ce faire, la construction d'environ 90 nouveaux logements par an est envisagée à laquelle s'ajoutera la production d'une quinzaine de logements par an par évolution du parc existant. Afin d'atteindre cet objectif, outre la densification maîtrisée des tissus bâtis existants, plusieurs secteurs d'urbanisation future, situés au sein ou dans la continuité de la zone urbaine existante, sont envisagés.

Le développement économique passe par la re-dynamisation de l'activité agricole, le recentrage des activités autour des pôles existants, ainsi que le soutien de l'activité touristique (jardins d'Albertas et village Oxyane).

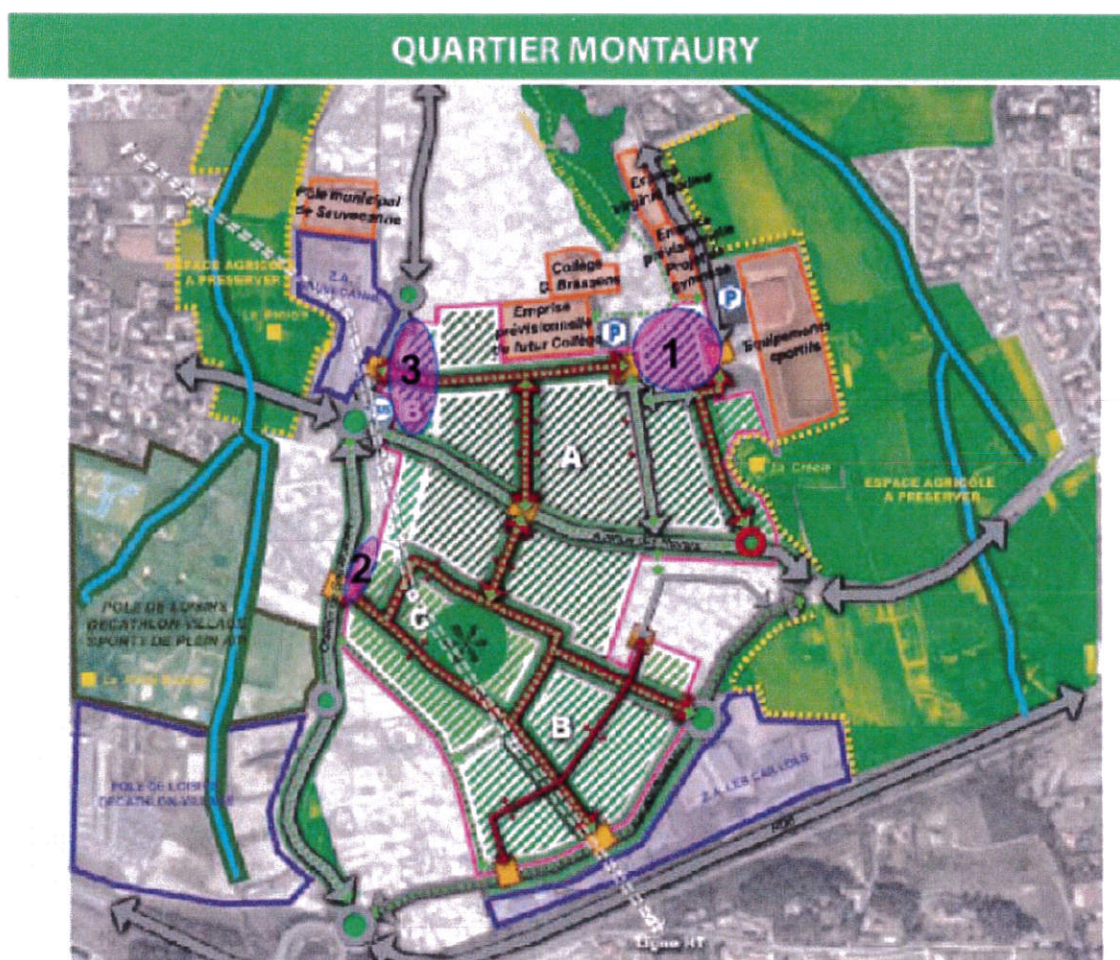
Pour mettre en œuvre ses objectifs de développement, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation environ 6,1 ha répartis en 4 secteurs localisés ci-dessous. La commune sollicite également la collectivité pour le STECAL « Bastide de Montfinal » considérant comme l'équivalent d'une ouverture à l'urbanisation, le zonage particulier de ce secteur.

Localisation des sites concernés par la présence de demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.



1- Secteur n°1 : Quartier de Montauray

Ce quartier localisé au sud du territoire communal représente la plus importante réserve foncière de Bouc-Bel-Air. Il est destiné à accueillir essentiellement de l'habitat (1 100 logements) et des équipements collectifs dont le futur collège. Une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) est présentée sur l'ensemble du quartier. D'un point de vue réglementaire, le quartier est composé de zones 1AU pour des projets à court/moyen terme et d'une zone 2AU d'urbanisation à plus long terme.



3 sous-secteurs, de superficies limitées, situés en partie périphérique du quartier, font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le présent projet de PLU (localisés en rose dans l'OAP ci-dessus).

- Le premier sous-secteur d'une superficie d'1,03 ha au nord du quartier de Montauray est aujourd'hui un espace en friche entouré d'espaces artificialisés. L'Établissement Public Foncier est propriétaire des deux parcelles concernées.

Zoné en 2AU - zone d'urbanisation stricte au PLU de 2012, il est reclassé en secteur 1AUD-3 « destiné à recevoir un tissu urbain plus structuré à vocation principale d'habitation [...] sous forme d'opération d'ensemble ». Il a pour caractéristiques principales : un coefficient maximal d'emprise au sol des constructions de 35 %, une hauteur maximale de 9m et 40 % minimum d'espaces verts de pleine terre. 50 % minima de la surface de plancher et du nombre total de logements doivent être affectés au Logement Locatif Social.

L'urbanisation de ce secteur en cohérence avec le développement limitrophe permettra la réalisation à court terme d'une quarantaine de logements dont 20 Logements Locatifs Sociaux (LLS) face aux équipements sportifs existants et à proximité immédiate du collège.

Examen au regard des 4 critères

- En friche à ce jour, le terrain est situé au sein d'espaces déjà en partie artificialisés et n'est pas identifié comme un espace à dominante agricole, naturel ou forestier à préserver, ou comme un réservoir ou corridor écologique, ni à l'échelle du SCOT, ni à l'échelle de la commune.
- L'ouverture de ce secteur permettra la réalisation de logements avec des densités cibles de 40 logements/ha. Il participe à la cohérence de l'aménagement du quartier Montauray et fait le lien entre les équipements sportifs et le futur collège.
- L'urbanisation du quartier de la Créole au sud du secteur dans des délais très courts permettra la création des infrastructures routières nécessaires pour accéder au secteur. Le quartier bénéficiera également d'une desserte en transports en commun. Le renforcement des liaisons douces est prévu dans l'OAP.
- Le quartier dispose à proximité immédiate de l'ensemble des équipements publics nécessaires à la vie des futurs habitants et bénéficie des espaces commerciaux développés sur la RD8n à moins de 10 minutes à pied et du pôle commercial de la Salle à l'Est.

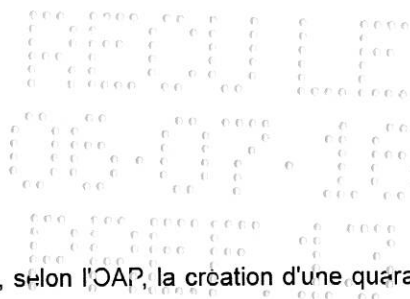
- Le deuxième sous-secteur, d'une superficie de 2 900 m², est situé en limite ouest du quartier de Montauray le long du chemin de Sauvecanne dans la continuité de parcelles déjà urbanisées. Zoné en 3AU stricte au PLU de 2012, il est reclassé en zone urbaine UCa « composée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire [...] de densité moindre en raison d'enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou exposés à un risque naturel ». Ce secteur est raccordé aux réseaux publics d'eau potable /eaux usées.

Examen au regard des 4 critères

Du fait de la superficie concernée, de sa localisation et du zonage proposé, tout impact au regard des 4 critères à étudier est à exclure.

- Le troisième sous-secteur, d'une superficie de 1,59 ha (deux parcelles) est situé à proximité immédiate du rond point RD8 / chemin de Sauvecanne. Occupé en majorité de friches agricoles et de quelques parcelles encore cultivées, il est bordé à l'ouest par la zone d'activités de Sauvecanne.

Zoné en 2AU stricte, il sera reclassé en zone 1AUD4 «destiné à recevoir un tissu urbain plus structuré à vocation principale d'habitation [...] sous forme d'opération d'ensemble».



L'urbanisation de ce secteur permettra, selon l'OAP, la création d'une quarantaine de logements dont 20 LLS.

Examen au regard des 4 critères

- Bien que le terrain soit en partie cultivé à ce jour, il est situé au sein d'espaces déjà en partie artificialisés et n'est pas identifié comme un espace à dominante agricole, naturel ou forestier à préserver, ou comme un réservoir ou corridor écologique, ni à l'échelle du SCOT, ni à l'échelle de la commune.
- L'ouverture de ce secteur permettra la réalisation de logements avec une densité cible de 25 logements/ha. Il participe à la cohérence de l'aménagement du quartier Montauray et fait le lien entre la zone d'activités à l'ouest et le développement du quartier résidentiel de Montauray.
- Le secteur est desservi par le chemin de Sauvecanne à l'ouest et l'avenue des Noyers (RD8) au sud. L'OAP prévoit également une voie de desserte traversant le secteur d'ouest en est. Enfin des liaisons douces sont prévues sur l'ensemble du quartier.
- Le quartier dispose à proximité immédiate de l'ensemble des équipements publics nécessaires à la vie des futurs habitants et bénéficie des espaces commerciaux développés sur la RD8n.

2- Secteur 2 : Quartiers Plan Marseillais-Violesi

Il constitue un site stratégique pour le développement futur de Bouc Bel Air et permettra la réalisation d'environ 380 logements à court, moyen et long terme. Il comprend des secteurs classés en zone urbaine, en zones d'urbanisation future à court/moyen terme (AU) ainsi qu'une grande zone d'urbanisation à plus long terme (2AU).

Une OAP est présentée sur l'ensemble du quartier afin de garantir une bonne organisation et un bon fonctionnement avec notamment la réorganisation des espaces dédiés aux activités économiques, un gradient des densités urbaines dans les secteurs à vocation d'habitat ainsi qu'un maillage viaire cohérent.

Au sein de cet ensemble, **1 secteur d'une superficie de 1,89 ha est ouvert à l'occasion de la présente révision.** Il est occupé par un centre commercial et ses aires de stationnement. Classé en 5AUE « zone d'urbanisation stricte » au POS, le projet de PLU propose un classement en UEc « zone à vocation d'activités économiques exclusivement dédié aux activités commerciales et de services de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration et aux bureaux ». Ce changement de zonage permet une meilleure adéquation entre l'occupation actuelle et la réglementation du PLU.

Examen au regard des 4 critères

Ne faisant que confirmer l'occupation actuelle, tout impact au regard des 4 critères à étudier est à exclure.



3- Secteur 3- Quartier San Baquis-Est

Ce quartier constitue un potentiel pour le développement futur de Bouc Bel Air et fait l'objet d'une OAP visant à structurer l'ensemble du secteur. Il comprend des secteurs classés en UEc, à vocation d'activités commerciales, des zones UC à vocation d'habitat déjà bâties ainsi qu'une zone 2AU stricte à urbaniser à moyen/long terme avec une partie dédiée aux activités économiques et l'autre à l'habitat avec un potentiel d'une centaine de logements.

Au sein de cet ensemble **1 secteur de 0,84 ha situé au bord de la RD8n** est ouvert à l'urbanisation à l'occasion de l'évolution du PLU. A ce jour, occupé par une activité de réparation automobile, la quasi-totalité du secteur est donc artificialisée et raccordée aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Auparavant zoné en 2AU, il est rattaché à la zone UEc « zone à vocation d'activités économiques exclusivement dédié aux activités commerciales et de services de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration et aux bureaux ». Cette évolution de zonage a notamment pour objectif un renouvellement des activités présentes actuellement jugées comme peu valorisantes en compatibilité avec l'un des objectifs du PADD qui est de requalifier la RD8n en tant que boulevard urbain

Examen au regard des 4 critères

Ce secteur étant déjà artificialisé et occupé par des activités, le reclassement proposé confirme la vocation de la zone et n'aura pas d'impact négatif sur les 4 critères.

4- Secteur 4- Quartier les Revenants

Ce quartier est localisé au nord de la commune à l'ouest de l'autoroute. Le projet de PLU prévoit une nouvelle extension vers l'est à long terme (avec un zonage 2 AU strict) sur des espaces partiellement construits localisés en zone naturelle dans le PLU de 2012, l'enjeu étant de mobiliser les espaces résiduels. Même si cette zone est prévue à moyen/long terme, une OAP permet de définir les conditions de son aménagement en termes de desserte et densités attendues.

Au sein de ce quartier, **un secteur de 4 500m² situé entre la zone déjà urbanisée et la future zone AU2** bascule directement d'un zonage naturel à un zonage UC caractérisé par « un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire ». Il s'agit, à travers le déplacement de limite de zone, de corriger une erreur matérielle constatée, la limite de zone antérieure passant à travers des parcelles qui sont aujourd'hui occupées par des constructions.

Examen au regard des 4 critères

Ce secteur étant déjà artificialisé et occupé par des activités, le reclassement proposé confirme la vocation de la zone et n'aura pas d'impact négatif sur les 4 critères à étudier.

5- Le STECAL de la Bastide Montfinal

Ce secteur correspond à la bastide de Montfinal, classée à l'inventaire des Monuments Historiques, et à ses abords immédiats composés de plusieurs annexes, parfois en ruine, qui caractérisent l'activité agricole d'autrefois. Cette activité agricole autour du domaine est toujours d'actualité même si elle s'est réduite avec le temps.

Pour garder et continuer d'entretenir ce patrimoine, les propriétaires du domaine doivent le réorganiser en construisant de nouveaux bâtiments d'habitation.

Une étude de potentialité a été élaborée afin de proposer de nouvelles implantations pour le bâti, compatibles avec l'esprit du domaine. Le PLU de 2012 avait intégré ces potentialités en classant le zonage en Nh au PLU avec un plan masse encadrant ces problématiques.

Dans le cadre de ce nouveau PLU, des modifications de l'implantation de bâtiments ont été suggérées par l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Culturels afin d'optimiser le projet. La prise en compte de ces nouveaux éléments a abouti dans le nouveau PLU à la création de polygone d'implantation et à la limitation des hauteurs à 7 mètres. En complément, les jardins ont été identifiés et des règles sont édictées afin de garantir la préservation de leurs caractéristiques actuelles.

Examen au regard des 4 critères

Le projet, très limité et encadré n'est pas susceptible d'entraîner des impacts sur les 4 critères à étudier dans le cadre de la dérogation à l'interdiction à l'ouverture à l'urbanisation.

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 Bouc-Bel-Air en date du 3 mars 2016 ;
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 31 mars 2016.

Métropole d'Aix-Marseille-Provence

9

Où 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 Bouc-Bel-Air pour les secteurs visés ci-dessus dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

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

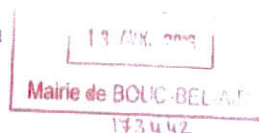
Henri PONS

Annexe 1 : Avis CDPENAF



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

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



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 le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, y compris les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. En conséquence, ce projet a été inscrit à l'ordre du jour de la CDPENAF du 31 mars 2016.

Après délibération les membres de la Commission ont exprimé un **avis favorable assorti des réserves suivantes** sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc Bel Air :

- **augmenter les densités indicatives dans les OAP** afin de limiter la consommation d'espace et de valoriser le foncier permettant la construction de logements. Cet objectif peut être recherché différemment en fonction du secteur concerné. L'OAP du secteur Centre-ville où l'on cherche, dans un milieu déjà urbanisé la densification ou la mutabilité, grâce à des formes urbaines plus proches de celle du centre-bourg, permettrait de donner de la cohérence dans l'ensemble du périmètre. Sur le périmètre de l'OAP Bel-Ombre, secteur d'ouverture à l'urbanisation, la prise en considération de la topographie permettrait d'optimiser les potentialités du secteur sans compromettre les atouts paysagers du site. Enfin, dans le périmètre de l'OAP Montauray, l'augmentation des densités permettrait à la fois de limiter l'extension urbaine et de préserver un potentiel foncier pour l'avenir,

- **afficher une production de logements, en particulier sociaux, en rapport avec les enjeux de développement et l'attractivité accrue de la commune** notamment au regard des objectifs de production induits par la loi « Duflot », en recherchant des niveaux de densité compatibles avec une politique de limitation de la consommation d'espace, et en menant une réflexion sur le potentiel de densification ou de mutabilité du parc de logements existants, et en engageant une réflexion en amont pour permettre la faisabilité et l'opération de logement (maîtrise du foncier, programmation, équilibre financier...),

- **mettre en conformité les dispositions réglementaires des zones agricoles et naturelles avec le code de l'urbanisme**, justifier dans le rapport de présentation le choix des zones A et N dans lesquelles les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations seront autorisées, traduire cartographiquement ces secteurs.

En outre, la Commission émet un avis favorable sur les cinq STECAL proposés :

- Secteurs Na et Naj Jardins d'Albertas
- Secteur Ne activités touristiques et de loisir
- Secteur Nh Bastide Montfinal
- Secteur Nl espaces sportifs et de loisirs
- Secteur Np site de traitement des boues rouges

Je vous rappelle que le présent avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers devra figurer au dossier d'enquête publique.

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 Bouc Bel Air
Hôtel de Ville
13320 Bouc-Bel-Air

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 révision générale du PLU de la commune de Bouc-Bel-Air

L'objet de ce rapport est d'accorder à la commune de Bouc-Bel-Air 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 Bouc-Bel-Air a engagé une procédure de révision de son PLU le 11 juillet 2014 dans lequel elle va ouvrir à l'urbanisation certains secteurs. L'arrêt de la procédure étant intervenu avant que le SCOT ne soit exécutoire, elle sollicite donc la Métropole pour obtenir une dérogation à l'urbanisation limitée. Celle-ci porte sur 6 ha qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et sur un STECAL.

Le projet présenté par la commune de Bouc-Bel-Air 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.

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 révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air

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