

2021_CT2_075

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air - Modification n°2 - Ouverture à l'urbanisation

Le 11 février 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 février 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : BOULAN Michel donne pouvoir à RUIZ Michel – BURLE Christian donne pouvoir à RAMOND Bernard – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MALLIÉ Richard donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GARCIN Eric – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à GOMEZ André – TAULAN Francis donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – VENTRON Amapola donne pouvoir à SLISSA Monique – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BENKACI Moussa – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – GRANIER Hervé – JOISSAINS Sophie – ROVARINO Isabelle – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Jean-David CIOT donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
PLU, PLUi et urbanisme**

■ Séance du 11 février 2021

04_5_05

■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air - Modification n°2 - Ouverture à l'urbanisation

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

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopoles Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre n°URB 001-3559/18/CM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences à respecter dans le cadre d'une procédure dite de modification de documents d'urbanisme (Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs.

La délibération cadre n° FBPA 9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020, définit la délégation de compétence du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Le PLU de la commune de Bouc-Bel-Air a été approuvé par délibération du 20 décembre 2012 et a subi des évolutions successives :

- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2013,
- Révision partielle n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2014,
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2015,
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2015,
- Révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 juillet 2016,

- Mise à jour n°1 par arrêté du Maire du 5 septembre 2016,
- Mise à jour n°2 par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 18 février 2019 des annexes du PLU relatives aux Servitudes d'Utilité Publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques instaurées par arrêté préfectoral du 12 décembre 2018,
- Mise à jour n°3 par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 22 juillet 2019 des annexes du PLU relatives à la révision du Règlement Local de Publicité,
- Modification n°4 correspondant à la modification n°1 de la Révision Générale du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-en-Marseille du 19 décembre 2019.
- Mise à jour n°4 par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 26 juin 2020 des annexes du PLU relatives au Plan de Prévention des Risques Inondations.

Par délibération n°URB 005-7897/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole a sollicité de la Présidente, l'engagement d'une procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Bouc-Bel-Air.

Le projet de la modification n°2 du PLU de la commune de Bouc-Bel-Air prévoit l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés en zone à urbaniser (2AU) et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces zones à urbaniser SAN BAQUIS EST et une partie du quartier MONTAURY sont des secteurs à vocation mixte (habitat – économique – équipement public) dont les objectifs sont les suivants :

Concernant le secteur « San-Baquis Est » :

- l'aménagement d'un bouclage de voirie sécurisé entre la route de Calas / RD60 et l'avenue de la Croix d'Or / RD8n. Dans le prolongement des travaux récemment opérés sur la RD8n, il est nécessaire de créer cette jonction afin de dévier les flux du carrefour accidentogène actuel « RD60 / RD8n » et de fluidifier les déplacements sur ces deux voies structurantes ;
- la réalisation des Logements Locatifs Sociaux (LLS) nécessaires à la commune pour réduire son déficit et répondre aux objectifs de production triennaux qui lui sont fixés par l'État ;
- un confortement encadré des tissus économiques du secteur, conformément aux dispositions de l'orientation-cadre n°4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Concernant une partie du secteur « Montaury » :

- la réalisation d'équipements publics structurants : un nouveau collège et un troisième gymnase ;
- la réalisation des Logements Locatifs Sociaux (LLS) nécessaires à la commune pour réduire son déficit et répondre aux objectifs de production triennaux qui lui sont fixés par l'État.

JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION AU REGARD DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-38 DU CODE DE L'URBANISME

Pour rappel, dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 13 juillet 2016, la commune s'est fixée à l'horizon 2030 un objectif démographique de l'ordre de 16 500 habitants soit un taux de croissance annuelle d'environ 0,90%.

Pour répondre à cet objectif démographique, il est nécessaire de produire 1550 logements à l'horizon 2030. Ainsi une production annuelle de 105 logements, dont 90 logements par an en construction neuve est nécessaire pour atteindre l'objectif de 130 habitants par an (source : Rapport de présentation et PADD du PLU en vigueur).

Les zones constructibles du PLU révisé en juillet 2016 ont été dimensionnées et établies en cohérence avec cet objectif démographique et les besoins induits en nouveaux logements. Par ailleurs, la commune avait fait le choix, dans le cadre de son PLU, de phaser son développement urbain, afin de maîtriser celui-ci. Ainsi, ont été établies quelques zones à urbaniser (AU) potentiellement constructibles pour répondre aux besoins à court terme (zones 1AUD indicées), mais surtout des zones AU « fermées » (zones 2AU) à ouvrir au fur et à mesure des besoins en logements par modification(s) du PLU.

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation visées par la procédure de modification n°2 de la révision générale du PLU s'inscrivent pleinement dans l'économie générale du PLU en vigueur, et en cohérence avec les orientations stratégiques retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles relèvent ainsi bien d'une procédure de modification du PLU.

Conformément à application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, il convient de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

1. Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

1.1 La production de logements depuis l'approbation de la révision du PLU en 2016

Depuis l'approbation de la révision générale du PLU de Bouc-Bel-Air le 13 juillet 2016, la production de logements de la commune peut être comptabilisée via le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées par la commune. Ces autorisations d'urbanisme ont créé 444 nouveaux logements en construction neuve. Rapporté sur la durée de la période (près de 4 ans) cela correspond à une production annuelle de l'ordre de 111 nouveaux logements par an. La production de logements est donc en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre de la révision générale du PLU.

Cette production de nouveaux logements s'est opérée :

– par des opérations d'ensemble sur des fonciers conséquents comptabilisant 332 logements dont 210 logements locatifs sociaux soit depuis l'approbation de la révision générale du PLU 89 logements par an.

– par une densification « ponctuelle » des tissus résidentiels existants (zones Urbaines – U et A Urbaniser hors secteurs 1AUD indicés et zones 2AU) dénombant 112 logements. Soit près de 28 nouveaux logements par an depuis juillet 2016.

La production de logements s'est donc principalement réalisée ces 4 dernières années dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU et U). Aujourd'hui les capacités foncières permettant de réaliser des opérations structurantes répondant aux objectifs de productions de logements du PADD sont toutes consommées.

Il n'y a plus de zone 1 AU permettant d'accueillir des opérations d'envergures à l'exception d'un seul foncier susceptible d'être mobilisé : la zone 1AUD-2 / secteur « Plan Marseillais ». Ce secteur est inclus dans l'OAP « Plan Marseillais – Violési », il s'agit d'une ancienne activité économique (menuiserie). Son urbanisation est corrélée à celle projetée à plus long terme au sein de la zone 2AU limitrophe « Plan Marseillais – Violési » (non ouverte à l'urbanisation), notamment en matière d'organisation et de desserte (éviter l'accès direct sur la route départementale, difficultés de raccordement aux réseaux) et ne pourra donc pas intervenir à court terme. De plus, ce foncier est

exclusivement privé et n'a pas encore trouvé de porteur de projet susceptible de coordonner la faisabilité opérationnelle.

Ce bilan chiffré démontre que la production de nouveaux logements sur le territoire de Bouc-Bel-Air depuis l'approbation de la révision générale du PLU est en parfaite cohérence avec les objectifs et orientations fixés dans le cadre du document d'urbanisme communal en vigueur. Cette production est principalement réalisée via des opérations structurantes incluant des logements sociaux locatifs. La part de production dans le tissu résidentiel existant représente un peu moins d'un quart sur la production totale de nouveaux logements. Les capacités foncières des zones encore inexploitées permettant des opérations structurantes ont été consommées et la production dans le tissu résidentiel reste de petite taille et n'est donc pas suffisante pour permettre de répondre aux objectifs démographiques et de production de logements du PLU.

1.2 Les capacités de densification dans le tissu urbain existant et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées ont été analysées à travers la production théorique de logements neufs dans le tissu urbain existant identifié dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2016.

Ces capacités d'urbanisation théoriques sont calculées au sein des zones U et 1AU à vocation essentiellement d'habitat sur l'ensemble des parcelles libres ou sur les parcelles sur lesquelles au moins un logement supplémentaire pouvait être créé, soit par agrandissement soit par division parcellaire.

Ainsi une capacité théorique mobilisable de 1120 logements a été identifiée dans le rapport de présentation du PLU de 2016.

Nous avons comptabilisé une production de logements ces 4 dernières années de 444 logements. De ce fait, la capacité théorique mobilisable de production de logements dans le PLU s'élève à présent à 676 logements soit 68 logements par an sur 10 ans.

L'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2016-2020 indique une production de près de 28 nouveaux logements par an dans le tissu résiduel des zones urbanisées. En effet, en zone urbaine, les gisements fonciers susceptibles d'accueillir du logement sont disséminés dans le tissu privatif sous forme de petits tènements, ils ne pourront pas servir à la production de logements affichée par la commune dans son PLU, ni servir d'assiette pour les projets envisagés sur les deux secteurs proposés à l'ouverture à l'urbanisation. La production de logement dans ces zones se fait sur des petits volumes, sur un foncier « éclaté » et de petite taille dans l'intégralité de la zone urbaine. Il s'agit d'une petite production de logements. Par conséquent, ces zones U et 1 AU ne suffiraient pas à répondre aux besoins de la population à l'horizon 2030.

Les contraintes liées à la viabilisation, aux risques et à la rétention foncière limitent la poursuite de la densification ponctuelle des tissus résidentiels existants engendrant une faible mobilisation des capacités théoriques de logements.

La production de logements dans le tissu résidentiel existant n'est donc pas suffisante pour répondre aux objectifs de production de logements fixés dans le PLU de la commune de Bouc-Bel-Air. L'ouverture à l'urbanisation permettra d'atteindre les objectifs de croissance démographique que s'est fixée la commune dans le PLU approuvé en 2016.

1.3 Une ouverture à l'urbanisation pour renforcer le tissu économique existant

Par ailleurs, concernant l'objectif d'un confortement encadré des tissus économiques (bureaux, artisanat et activités de services) identifié sur le secteur « San Baquis Est », celui-ci est cohérent avec les dispositions de l'orientation-cadre n°4 du PADD et avec l'OAP établie sur ledit secteur.

Les espaces à vocation économique établis au sein du PLU en vigueur de la Commune sont les suivants et ne permettent pas d'accueillir des activités à l'heure actuelle :

- les zones UE et certains secteurs UE indicés : ces derniers sont déjà aménagés et bâtis et ne présentent pas de potentiels fonciers mobilisables à court terme, pour conforter l'offre existante en bureaux, artisanat et activités de services.
- les zones 2AUEb, qui présentent un déficit d'équipements (voirie et/ou réseaux) et qui, à ce titre, ne seront constructibles qu'après réalisation des équipements manquants ou insuffisants et modification / révision ultérieure du PLU.

Il n'existe pas de foncier mobilisable pour accueillir de nouvelles activités économiques. Dans ce contexte, il est nécessaire que l'ouverture du secteur « San Baquis Est » soit opérée dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de BOUC-BEL-AIR, afin que la production de nouveaux logements s'accompagne à la fois d'une création d'emplois et d'un renforcement de l'offre en services existante.

2. La faisabilité opérationnelle des projets

Au-delà de la production de logements (notamment sociaux) et du confortement du tissu économique existant, mentionnés et développés dans les paragraphes précédents, les ouvertures à l'urbanisation projetées au niveau des secteurs « San-Baquis Est » et « Montauray » sont fondées sur la réalisation d'infrastructures ou d'équipements publics structurants répondant à des besoins identifiés précis et spatialement localisés :

- Secteur « San-Baquis Est » : aménagement d'un bouclage de voirie sécurisé entre la route de Calas / RD60 et l'avenue de la Croix d'Or / RD8n. Dans le prolongement des travaux récemment opérés sur la RD8n, il est en effet nécessaire de créer cette jonction afin de dévier les flux du carrefour accidentogène actuel « RD60 / RD8n » et de fluidifier les déplacements sur ces deux voies structurantes.
- Partie du secteur « Montauray » : réalisation d'équipements publics structurants par la réalisation d'un nouveau collège (l'actuel n'étant plus aux normes et présentant une capacité insuffisante) et d'un troisième gymnase municipal. Le site retenu pour le nouveau collège est situé à proximité immédiate au Sud de l'actuel (choix établi conjointement avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône). Cette localisation est en parfaite cohérence avec les orientations du PADD du PLU en vigueur de la Commune qui établit l'objectif de conforter le pôle d'équipements structurants de « Montauray » (qui compte par ailleurs un groupe scolaire, un complexe sportif avec gymnase et piscine, ainsi qu'un stade).

La réalisation de ces infrastructures et équipements vise à améliorer le fonctionnement actuel de tissus urbains existants et ne peut être envisagée sur d'autres secteurs de la commune.

Il convient par ailleurs de préciser que les deux secteurs à ouvrir à l'urbanisation bénéficient en leur périphérie immédiate d'une desserte existante (voirie et réseaux) adaptée et dimensionnée à l'urbanisation qu'elles devront accueillir. Elles seront donc pleinement constructibles dès leur ouverture à l'urbanisation opérée.

Concernant le secteur « Montauray », une part importante de la zone à ouvrir à l'urbanisation est d'ores et déjà maîtrisée par la Commune et le syndicat Intercommunal du Grand Vallat (SIGV).

De plus, l'urbanisation future des deux secteurs concernés est précisément encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies dans le cadre du PLU de la Commune garantissant une cohérence d'ensemble et une adéquation avec les orientations du PADD du document d'urbanisme en vigueur.

En conclusion, l'ouverture des deux secteurs permettra de produire les nouveaux logements en adéquation avec les orientations du PLU approuvé en 2016. La mobilisation du foncier dans les tissus bâtis existants ne permettra pas de répondre aux objectifs de rattrapage de production de logements sociaux locatifs. Ces tissus ne comportent pas de potentiels fonciers mobilisables pour permettre la réalisation, à court terme, de nouvelles opérations de logements d'une échelle suffisante pour induire la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Malgré la mise en place d'outils pour favoriser les opérations de logements sociaux locatifs les difficultés persistent. Cette ouverture à l'urbanisation permettra également de répondre en partie aux prochains objectifs triennaux de réalisation de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements programmés est identique aux OAP établis sur lesdits secteurs.

- secteur « San-Baquis Est » - un potentiel de près de 100 nouveaux logements dont à minima 50 LLS
- partie du secteur « Montauray » - un potentiel de près de 80 nouveaux logements dont à minima 42 LLS

C'est donc une capacité de production totale de près de 180 nouveaux logements dont 92 LLS qui sera réalisable au sein des deux secteurs ouverts à l'urbanisation sur la période 2020-2023 (avant l'approbation du PLUi qui permettra que d'autres zones soient ouvertes à l'urbanisation et puissent faire l'objet d'autorisations d'urbanisme pour la production de logements).

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

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°URB 005-7897/19/CM du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019, relative à l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Bouc-Bel-Air ;
- La délibération cadre n° FBPA 9156/20/CM du Conseil de la Métropole 17 décembre 2020 relative à la délégation de compétence du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le PLU de la commune de Bouc-Bel-Air et ses évolutions successives approuvés en vigueur ;
- L'avis de la Commission Habitat, urbanisme et Aménagement du 29 janvier 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la modification n°2 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation des zones classées en 2AU du secteur dit « San Baquis Est » et d'une partie du secteur dit « Montaury ».
- Que l'ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard des capacités foncières inexploitées insuffisantes pour accueillir la production de logement identifiée dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Bouc-Bel-Air approuvée en juillet 2016.
- Que l'ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard des capacités foncières inexploitées à vocation économique insuffisantes pour consolider l'activité économique de la commune conformément aux orientations du PADD du PLU.
- Que l'ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard de la faisabilité opérationnelle dans les zones déjà urbanisées et du fait de la présence en périphérie immédiate d'une desserte suffisante, adaptée et dimensionnée (réseaux et voirie).
- Que l'ouverture à l'urbanisation doit permettre de satisfaire l'installation d'équipements publics structurants répondant aux besoins de la population communale (collège, gymnase).
- Que l'ouverture à l'urbanisation doit permettre la production de logements sociaux locatifs.

Délibère

Article unique :

Conformément à l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme, est justifiée ci-dessus l'ouverture à l'urbanisation du secteur SAN BAQUIS EST et d'une partie du secteur MONTAURY au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouc-Bel-Air - Modification n°2 - Ouverture à l'urbanisation

Vote sur le rapport

Inscrits	
Votants	58
Abstentions	50
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	0
Majorité absolue	50
Pour	26
Contre	50
Ne prennent pas part au vote	0
	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 adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le 18 FEV. 2021