

2021_CT2_598

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pertuis - Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (14 Ha) du secteur dit "Jas de Beaumont"

Le 9 décembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente, Chemin des Rigauds à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Monsieur le Président du Territoire, le 2 décembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – RAMOND Bernard – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – BIANCO Kayané donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice donne pouvoir à CORNO Jean-François – BOULAN Michel donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – BUCHAUT Romain donne pouvoir à GARCIN Eric – BURLE Christian donne pouvoir à GRANIER Hervé – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – GACHON Loïc donne pouvoir à AMAR Daniel – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – KLEIN Philippe donne pouvoir à PETEL Anne-Laurence – MERCIER Arnaud donne pouvoir à MARTIN Régis – ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MORBELLI Pascale – RUIZ Michel donne pouvoir à CRISTIANI Georges – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à VENTRON Amapola – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice – TERME Françoise – ZERKANI-RAYNAL Karima

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 9 décembre 2021

04_5_03

■ Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pertuis - Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (14 Ha) du secteur dit "Jas de Beaumont"

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

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopolo Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et 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 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020, définit la délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Le PLU de la Commune de Pertuis a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2015 et a subi plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 04 juillet 2017,
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020,
- Mise à jour n°1 par arrêté du Maire du 31 août 2016 des annexes du PLU par intégration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Durance,
- Mise à jour n°2 par arrêté du Maire du 25 janvier 2017 des annexes du PLU par intégration de la Zone Agricole Protégée (ZAP),
- Mise à jour n°3 par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 11 janvier 2019 des annexes du PLU relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Métropole Aix - Marseille - Provence

- Modification n°3 en cours d'élaboration ayant pour objet des modifications et créations, d'emplacements réservés, la modification d'un STECAL, la transformation d'une partie de la zone UCg en zone UE et des modifications du règlement.

Le secteur du Jas de Beaumont a fait l'objet d'un arrêté de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en 2007, sur un périmètre d'environ 42 ha, dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER en faveur de la création de logements. La même année, une convention d'anticipation foncière a été conclue entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Commune et la Communauté du Pays d'Aix (ci-après CPA) puis renouvelée jusqu'en 2022, et le droit de préemption a été délégué à cet établissement. Cette stratégie foncière permet aujourd'hui à l'EPF PACA d'être propriétaire de la quasi-intégralité des terrains de la ZAC et de continuer à mener des négociations amiables sur le reste du site.

L'espace du Jas de Beaumont, vaste dente creuse de près de 42 hectares, est identifié depuis plusieurs décennies comme un secteur stratégique de développement de l'habitat et est classé dans le PLU de la Commune de Pertuis approuvé en décembre 2015 en zone 2AU. Extension naturelle des zones d'habitat existantes et proche d'équipements structurants, ainsi que du centre-ville, cet espace est également identifié au SCOT de la CPA dans l'enveloppe d'urbanisation maximale.

La Commune de Pertuis et la CPA ont travaillé ensemble à la définition de ce projet ; le site du Jas de Beaumont a été déclaré d'intérêt communautaire sur l'ensemble du périmètre de 42 hectares en octobre 2014 et le principe de réaliser une première Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre d'environ 14 ha en accroche avec le centre-ville a été approuvé en février 2015.

Dans le cadre de la concertation, des réunions publiques et une exposition ont été organisées à l'automne 2015. Un registre de concertation a permis au public de faire part de ses observations sur le projet.

Le dossier de création de la ZAC a été élaboré en fin d'année 2015, et notamment l'étude d'impact du projet. Ces documents ont été mis à la disposition du public du 26 avril au 18 mai 2016, ainsi qu'un registre d'observations permettant de recueillir l'avis du public. Ces dossiers ont été transmis à l'Autorité environnementale de l'État, compétente en matière d'environnement et ont fait l'objet d'un avis mis également à disposition du public.

Le 17 octobre 2016, le Conseil de la Métropole a approuvé :

- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises,
- le bilan de la concertation,
- le dossier de création de la ZAC et décidé de créer la ZAC.

Par délibération du Conseil de la Métropole en date du 31 juillet 2020, la société SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT a été désignée concessionnaire de la ZAC.

Le programme de constructions de la ZAC comprend la réalisation de 392 logements comprenant 169 logements sociaux, 133 logements en accession aidée et 90 logements en accession libre et la réalisation d'équipements publics internes à la zone (voiries, réseaux, parc public, place avec commerces...).

Par délibération n° 007-9296/20/CM en date du 17 décembre 2020, le Conseil de la Métropole a sollicité de la Présidente, l'engagement d'une procédure de modification n°4 du PLU de la Commune de Pertuis.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme : « *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.* »

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

Métropole Aix-Marseille-Provence

Le PLU actuellement opposable fixe un objectif d'accueil de la population d'environ 5000 habitants supplémentaires sur 15 ans (horizon 2030), soit une croissance moyenne annuelle d'environ 1.62%, ce qui nécessiterait en incluant le desserrement des ménages, la création de 3200 logements pour répondre à ce besoin (environ 213 logements / an).

Deux hypothèses avaient été posées en termes de production de logements dans le PLU : 3120 logements en hypothèse basse (1250 hors Jas de Beaumont) et 3200 en hypothèse haute (1550 hors Jas de Beaumont).

Au vu de ses obligations légales, la Commune en 2015 était déficitaire en nombre de logements sociaux et le PLU a œuvré en ce sens pour rattraper son retard. Un objectif de production d'un minimum de 60 Logements Locatifs Sociaux (LLS) par an a été fixé dans l'objectif global des 213 log/an.

Le PLU a ainsi délimité des secteurs de mixité sociale pour imposer la production de logements aidés dans les zones UA, UB et UC ainsi que dans l'ensemble des zones à urbaniser à dominante résidentielle. Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le corps du règlement des zones concernées.

Si dans les zones urbaines, hors des secteurs de renouvellement urbain désignés, la production de logements aidés ne pouvait être quantifiée, car elle dépendait des opportunités foncières, les secteurs de mixité sociale devaient permettre de produire, selon les hypothèses de production de logements, entre 976 et 1155 logements locatifs sociaux et 652 à 771 logements en accession sociale.

Les zones constructibles du PLU 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), 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, l'ouverture à l'urbanisation visée par la procédure de modification n°4 du PLU s'inscrit 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). Elle relève ainsi bien d'une procédure de modification du PLU.

La production de logements depuis l'approbation du PLU en 2015

Depuis l'approbation du PLU en 2015, la Commune a produit près de **686 logements** (dont 505 réalisés sur les espaces résiduels : dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en zones A et N).

Parmi eux, on retrouve un total de 144 LLS (dont 68 logements d'organismes HLM, 60 logements de propriétaires privés et 16 logements foyers) d'après le dernier inventaire du 1^{er} janvier 2020 établi par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le PLU a été approuvé le 15 décembre 2015. D'après l'INSEE, en 2015, la Commune comptait 19 645 habitants. Le projet de PLU ambitionne pour 2030 d'atteindre 25 000 habitants sur le territoire communal.

Les dernières données de l'INSEE indiquent qu'en 2018, la Commune comptait 20 397 habitants. Depuis l'approbation du PLU, la Commune connaît donc une croissance démographique de l'ordre de 1.26% en moyenne par an. Cette dynamique est en dessous des 1.62% qu'ambitionnait le PLU.

Néanmoins, il est aujourd'hui nécessaire de créer des logements afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, l'atteinte des objectifs inscrits dans son PLU et la réponse à ses obligations légales en termes de productions de logements sociaux (Logements Locatifs Sociaux LLS et Accession Sociale AS).

On note également dans la Commune environ 100 logements dont les permis de construire sont en cours d'instruction (29 logements au sein des dents creuses et 72 logements sur le secteur Léon Arnoux en zone 1AU-a).

Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones

Le PLU approuvé en 2015 a permis de définir des zones urbaines dans lesquelles la construction notamment de logements est possible. Au sein de ces zones à vocation d'habitat (UA, UB, UC et UD), le potentiel foncier constructible en « dents creuses » a été estimé.

Ont été définies comme dents creuses, les parcelles vierges de toutes constructions et artificialisation (accès, piscines enterrées, parking bitumé, tennis, etc... compris) situées au sein de l'enveloppe urbaine et des zones urbaines définies dans le PLU (UA, UB, UC et UD).

Les parcelles de moins de 200m² ont été écartées (si ces dernières étaient isolées et non accolées à d'autres dents creuses) ainsi que les parcelles frappées par des risques naturels (notamment risques Rouge et Orange identifiés au PPRI d'Eze où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites) et les parcelles touchées par des prescriptions réglementaires du PLU (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur et les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue).

Un potentiel d'environ 11 hectares a ainsi été estimé au sein de ces espaces. Une rétention foncière sur ces espaces avait été estimée à 20% dans le PLU initial. Ainsi seuls environ 9 ha pourraient être réellement bâtis.

Ces dernières années, près de 250 logements ont été réalisés en moins de 10 opérations situées dans les zones U sur des fonciers de taille importante, comblant une grande partie des dents creuses existantes à l'approbation du PLU. Aujourd'hui, les dents creuses sont parsemées sur le territoire et les plus gros tènements (dents creuses continues) disponibles ne dépassent pas 1 hectare, rendant ainsi impossible la réalisation d'opérations conséquentes produisant du logement d'un seul tenant.

Actuellement, hors secteur du Jas de Beaumont, sur les 1250 à 1550 logements prévus au projet de PLU, 686 ont déjà été réalisés, dont 144 en LLS et 31 en AS.

Est, par ailleurs, prévue la réalisation prochaine d'environ 600 nouveaux logements qui se répartissent ainsi :

- Dans le secteur dit « Léon Arnoux », classé en zone 1AUa du PLU, un permis de construire pour la création de 72 logements est en cours d'instruction dont 23 en LLS et 12 en AS ;
- Dans le secteur dit « Moulin Soufflet », classé 1AUb, un avant-projet est en cours de montage par un opérateur désigné par le propriétaire pour un projet de 70 logements comprenant 30 % de LLS et 20 % d'AS ;
- Dans le secteur Ouest, situé le long de la route de Villelaure, classé en zone 1AUc, l'EPF PACA, qui s'est porté acquéreur de l'ensemble du secteur dédié à l'habitat, a désigné, après mise en concurrence et en accord avec la Commune, un opérateur pour la réalisation de 412 logements dont au minimum 30% de LLS, 20 % d'AS et une résidence-séniors de 81 logements. Cet opérateur a démarré l'ensemble des études opérationnelles à la fin de l'année 2020 ;
- Environ une trentaine de logements en densification de secteurs déjà urbanisés.

Il restera ainsi, par rapport au potentiel estimé au PLU (hors secteur du Jas de Beaumont), environ 270 logements à réaliser, répartis sur 3 secteurs d'opérations différentes non mobilisables en l'état :

- Le stade Bonnaud (UBa) qui comprend un double équipement sportif (stade ouvert et salles) à transférer sur le complexe sportif du Farigoulier ;
- L'Avenue de Verdun, qui comprend un équipement sportif (gymnase) et le centre technique de la Commune qui sont tous les deux également à déménager ;
- La Gare, dont une grande partie du foncier est la propriété de la SNCF Réseaux et qui n'a pas fait l'objet d'une acquisition.

Métropole Aix - Marseille - Provence

Le nombre de projets en cours de réalisation ou en cours de finalisation permet de rattraper, sur le court terme, les ambitions développées dans le PLU de la Commune. Afin de maintenir le rythme de cette dynamique, à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2Aub apparaît nécessaire.

Idéalement situé entre les quartiers Ouest et le centre-ville, le site du Jas de Beaumont représente une opportunité pour créer un quartier urbain bénéficiant des services et commodités de la ville tout en bénéficiant des atouts de la campagne proche.

La ZAC du Jas de Beaumont couvre un périmètre d'environ 14 hectares. Elle est desservie au Sud par le Bd Jean Guigues qui constitue une ceinture de desserte Nord de la ville, à l'Ouest se situe le centre commercial Hyper U ainsi que des logements desservis par la rue Gustave Lançon et à l'Est le chemin de la Peyrière qui dessert un ensemble de lotissements. Ces trois voies constituent les trois points d'entrée dans l'opération. Ces voies comprennent l'ensemble des réseaux (AEP-EU-électricité...) permettant le raccordement de cette opération.

Le programme de constructions de la ZAC comprend la réalisation de 392 logements dont 169 logements sociaux, 133 logements en accession aidée et 90 logements en accession libre, et la réalisation d'équipements publics : voiries et réseaux, trame de liaisons douces, un parc urbain, visant à pallier l'absence de ce type d'équipement dans cette partie de la Commune, et une place ouverte accompagnée de commerces, services et bureaux ainsi que des places de stationnement pour les besoins des futurs usagers. La place est conçue pour être un espace ouvert et attractif de façon à créer une centralité pour l'ensemble du futur quartier composé d'îlots de logements desservis par une trame paysagère et piétonne. Les espaces publics composent une grande partie du projet.

Par ailleurs, en dehors du périmètre de la ZAC mais sur le site d'intérêt métropolitain, un équipement structurant sera réalisé, un groupe scolaire et l'opération participera à son financement.

Les objectifs de la Métropole et de la ville de Pertuis reposent sur la volonté de créer un véritable lieu de vie en finalisant à terme l'urbanisation du secteur. Ce projet est donc la première étape d'un processus d'urbanisation de l'ensemble du site et son articulation avec les phases ultérieures devra être particulièrement travaillée.

La ZAC permettra de réaliser un quartier bénéficiant d'une mixité sociale présentant une typologie de logements variés et également une mixité fonctionnelle (logements, lieux et espaces récréatifs, services, commerces...). L'enjeu de greffe urbaine est important, il s'agit de créer un nouveau quartier qui devra s'insérer dans une urbanisation existante composée de lotissements.

Les collectivités ont souhaité que ce projet soit exemplaire sur le plan environnemental, c'est pourquoi la ZAC est aujourd'hui inscrite dans la démarche Eco quartier portée par les Ministères de la Cohésion des Territoires et de la Transition énergétique.

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 ;
- Le Code de l'urbanisme ;
- 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°2014_A214 du Conseil communautaire de la CPA du 14 octobre 2014 déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement du quartier d'habitat du Jas de Beaumont à Pertuis ;
- Les délibérations n°URB029-1109/16/CM, n°URB 030-1110/16/CM et n°URB 030-1110/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant respectivement le

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_598-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

M é t r o p o l e A i x - M a r s e i l l e - P r o v e n c e

bilan de la concertation relatif à la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis, le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises et approuvant le dossier de création de la ZAC et décidant de créer la ZAC ;

- La délibération n°024-8374/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC du Jas de Beaumont et approuvant le contrat de concession ;
- La délibération n°007-9296/20/CM, du Conseil de la Métropole en date du 17 décembre 2020, relative à l'engagement de la procédure de modification n°4 du PLU de la Commune de Pertuis ;
- La délibération n°FBPA 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- Le PLU de la Commune de Pertuis et ses évolutions successives approuvés en vigueur.
- L'avis de la Commission de Territoire Habitat, urbanisme et Aménagement du 25 novembre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la modification n°4 du PLU de Pertuis a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone classée en 2AUB du secteur « Jas de Beaumont ».
- Que l'ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.
- Que l'ouverture à l'urbanisation doit permettre de satisfaire l'installation d'équipements publics structurants répondant aux besoins de la population communale (parc urbain, place publique, école).
- Que l'ouverture à l'urbanisation doit permettre la production conséquente de logements sociaux.

Délibère

Article Unique :

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, est justifiée ci-dessus l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur du « Jas de Beaumont » au regard des capacités d'urbanisation insuffisantes dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans cette zone.

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pertuis - Modification n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (14 Ha) du secteur dit "Jas de Beaumont"

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	49
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	49
Majorité absolue	25
Pour	49
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 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

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le **14 DEC. 2021**