

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 17 octobre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 196 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORÉ - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIE - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Roger RUZE - Albert SALE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Gilbert FERRARI - Valérie BOYER représentée par Stéphane PICHON - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Eric CASADO représenté par Josette VENTRE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Josette FURACE représentée par Roger RUZE - Samia GHALI représentée par Nathalie PIGAMO - Albert GUIGUI représenté par Isabelle SAVON - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Laurence LUCCIONI représentée par Mireille BALLETTI - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Pascal MONTECOT représenté par Michel MILLE - Lisette NARDUCCI représentée par Didier PARAKIAN - Jérôme ORGEAS représenté par Patrick GHIGONETTO - Roger PIZOT représenté par Régis MARTIN - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Guy TEISSIER - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Eric LE DISSES - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Francis TAULAN.

Signé le 17 Octobre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 18 Novembre 2016

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Henri CAMBESSEDES - Roland CAZZOLA - Laurent COMAS - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Stéphane LE RUDULIER - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Chrystiane PAUL - Roland POVINELLI - David YTIER - Karim ZERIBI.

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 031-1111/16/CM

■ Zone d'Aménagement Concerté du Jas de Beaumont à Pertuis - Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté et décision de création de la Zone d'Aménagement Concerté

MET 16/1616/CM

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le projet d'aménagement d'un quartier d'habitat sur le site du Jas de Beaumont à Pertuis a été déclaré d'intérêt communautaire lors du Conseil du 14 octobre 2014 de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) et le principe de lancement d'une ZAC sur un périmètre d'environ 15 hectares en vue de la réalisation de 400 logements approximativement a été décidé le 19 février 2015.

Ce projet se situe au Nord-Ouest de Pertuis entre deux espaces pavillonnaires proches du centre-ville. Le site du Jas de Beaumont totalisant 42 hectares, est identifié comme un secteur stratégique de développement de l'habitat dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ainsi que dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé du Pays d'Aix et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le projet d'aménagement s'intègre dans les orientations générales définies dans le PLU de Pertuis :

- Créer un quartier durable et valoriser la ville des courtes distances,
- Favoriser la densité à partir de typologies architecturales renouvelées,
- Encourager la mixité fonctionnelle (commerces et services en rez-de-chaussée),
- Garantir la qualité de la silhouette urbaine et des espaces de transition.

Ainsi, les grandes lignes directrices de la ZAC sont :

- une production de logements avec une densité de 50 logements/ha et une mixité sociale,
- la présence d'équipements structurants, de commerces, places publiques,
 - la liaison avec le tissu urbain environnant, la rationalisation des circulations, avec un maillage prenant en compte la topographie, ouvert sur le paysage et le centre ancien,
- une intégration paysagère valorisant la nature en ville et l'identité des lieux,
- une conception environnementale.

Le projet de dossier de création de la ZAC a été élaboré à partir de ces grands axes en précisant notamment la périmètre et une jauge de logements.

Il a été soumis à concertation et son étude d'impact avec notamment l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, ont fait l'objet d'une mise à disposition du public. Le bilan de la concertation et celui de la mise à disposition ont été adoptés par les précédentes délibérations s'y rapportant.

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 Novembre 2016

Dans ce cadre, il y a lieu aujourd'hui de se prononcer sur le dossier de création de la ZAC qui intègre les résultats de cette concertation et de cette mise à disposition, ainsi que sur la décision de création de la ZAC.

RAPPELS DES ELEMENTS CONSTITUTIFS D'UN DOSSIER DE CREATION

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création d'une ZAC comprend :

- a) un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R122-5 du Code de l'Environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R122-2 et R122-3 du même code. Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le dossier de création de la ZAC du Jas de Beaumont est joint en annexe à la présente délibération. Dans ce cadre, il y a lieu de préciser notamment les éléments suivants, en vue de l'adoption de ce dossier de création et de la décision de création de la ZAC.

I – LE PERIMETRE

Le périmètre de la ZAC est situé au Sud du site du Jas de Beaumont, en accroche directe avec le Boulevard Jean Guigues et le centre ville de Pertuis. L'emprise foncière de la ZAC est de 13,63 hectares. Ce secteur est classé en zone 2AUb au PLU de la commune.

Le périmètre de la ZAC figure en partie III du dossier de création joint en annexe.

II – LES CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET

Le projet du Jas de Beaumont s'inscrit dans une démarche durable de production de logements, en particulier sociaux sur l'ouest de Pertuis. Il poursuit également un objectif majeur, de créer un véritable quartier animé comprenant des logements, des commerces, des services, un parc urbain.

Le schéma d'aménagement de la ZAC défini dans le cadre du présent dossier de création repose sur les grands principes d'aménagement suivants :

- Une organisation d'ensemble, consistant à hiérarchiser et rationaliser les circulations, à créer des porosités viaires et piétonnes avec la ville environnante tout en incitant à limiter l'usage de la voiture,
- Une densification acceptable avec l'urbanisation existante, proposant une mixité fonctionnelle, une diversité de l'habitat (petit collectif, individuel dense, individuel groupé), et des gabarits de constructions qui respectent les quartiers existants. La densité décroît progressivement du centre vers le Nord du site pour faire le lien avec les terrains non bâtis au Nord.
- Une recherche d'intégration paysagère se basant sur la préservation et la valorisation de l'identité des lieux (espaces de respiration, adaptation aux terrasses), des liaisons visuelles avec le centre historique de Pertuis et le grand paysage,
- Une démarche environnementale intégrée, favorisant notamment les modes doux de déplacement, la durabilité des constructions économes dans la gestion de l'eau et de l'énergie.

- Un premier projet à moyen terme qui doit être capable de s'articuler avec les phases ultérieures de développement de l'ensemble du site du Jas de Beaumont à une échéance d'une vingtaine d'années.

Deux équipements publics seront réalisés à proximité immédiate de la ZAC, un groupe scolaire sur la partie Ouest du Jas de Beaumont et un Etablissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes (EPHAD) en limite de l'opération.

Le schéma d'aménagement a été élaboré suite à la réalisation de nombreuses études thématiques. L'ensemble des contraintes techniques (circulatoires, hydrauliques, paysagères, risque inondation, écologiques) ont ainsi été prises en compte.

III – LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNELS DES CONSTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS

Le projet urbain propose un aménagement visant à répondre aux objectifs décrits précédemment et prévoit :

- 395 logements repartis dans les différents îlots pour une densité moyenne à l'échelle de l'opération de 45/50 logements par ha ;
- Environ 200 logements sociaux répartis sur les différents secteurs de la ZAC et selon différentes typologies (petits collectifs, logements individuels superposés et logements individuels en bande) et selon les critères arrêtés pour les ZAC communautaires (70 % de logements à coûts maîtrisés dont 40 % de logements locatifs sociaux);
- Une place ouverte avec du stationnement qui sera accompagnée de commerces (restaurants, boutiques, services...) pour une surface de plancher de l'ordre de 11 500 m² ;
- Un espace patrimonial préservé autour de la bastide ;
- Deux parcs urbains l'un de l'ordre de 2000 m² et l'autre de 2 ha, soit environ 15% de la surface du projet, ainsi qu'une trame paysagère et piétonne structurant les différents îlots habités de manière à favoriser les déplacements doux et à assurer la rétention des eaux pluviales ;
- Des cœurs d'îlots apaisés avec une circulation automobile limitée ;
- Des voiries larges permettant d'accueillir du stationnement, des déplacements piétons et cycles représentant ainsi 17% de la surface du projet. Deux axes forts structurent le projet : l'axe Est-ouest reliant la bastide à l'espace ouvert commercial et l'axe Nord-Sud débouchant sur le boulevard Jean Guigues avec un nouveau giratoire.

III- REGIME FISCAL DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément aux articles L331-7 et R311-2, R331-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements édifiés à l'intérieur de la zone seront exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement, pour sa part intercommunale.

IV – MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ET MODALITES DE SUIVI DE CES MESURES

A) Le cadre réglementaire :

L'article R 122-14 du Code de l'Environnement précise que la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet mentionne :

- les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences du projet sur l'environnement. Il s'agit d'éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits ;

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 Novembre 2016

- Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;
- Les modalités du suivi de la réalisation des mesures compensatoires font l'objet d'un bilan réalisé selon un calendrier que l'autorité compétente pour autoriser ou approuver la ZAC détermine.

Il est indiqué que les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects, du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits.

Ce dispositif de suivi doit être proportionné à la nature et aux dimensions du projet, à l'importance de ses impacts prévus sur l'environnement ou la santé humaine ainsi qu'à la sensibilité des milieux concernés.

B) Définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi de ces mesures :

Au stade du dossier de création de la ZAC, suite à la réalisation de l'étude d'impact et à son volet naturel (inventaire faune/flore des espèces et habitats protégés), il apparaît que la localisation de la ZAC du Jas de Beaumont impacte dans des proportions assez faibles le milieu naturel et la santé humaine. En effet, le périmètre de la ZAC évite tous les secteurs à enjeux et les espèces mises en évidence et notamment tous les enjeux floristiques. Ainsi les impacts bruts du projet sont jugés faibles à nuls sur quasiment toutes les espèces identifiées.

Afin de diminuer les impacts bruts sur les espèces concernées par le projet de ZAC, plusieurs mesures compensatoires ont été définies. Il s'agit de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement. Aucune mesure compensatoire n'est édictée puisque le projet ne détruit pas d'espèces ou d'habitats protégés.

Les principales mesures d'évitement portent sur le maintien des haies et des lisières (et notamment de la haie arborée en limite nord-ouest du projet) ainsi que la conservation des arbres gîtes potentiels pour les chiroptères sur le périmètre du projet.

Les principales mesures de réduction portent sur le respect strict de l'emprise du projet, l'adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces à enjeu, des mesures pour suivre l'abattage des arbres gîtes, la création de nouveaux corridors pour les chiroptères et reconnexion avec les corridors existants, la limitation et l'adaptation de l'éclairage nocturne, l'interdiction de plantation d'espèce exotiques et enfin l'interdiction de l'usage de biocides et d'engrais.

Enfin, sur le volet santé, seront mis en place des dispositifs permettant de réduire les nuisances sonores tels que les murs anti-bruit, des enrobés acoustiques et un éloignement de certaine façade des infrastructures sur l'axe Nord-Sud situé au dessus du nouveau giratoire du Bd Jean Guigues.

Concernant les modalités de suivi et de contrôle des mesures d'évitement et de réduction, un audit et un encadrement écologiques doivent être mis en place aux différentes étapes du projets : avant le démarrage des travaux, pendant la phase travaux et après le chantier.

Ainsi, ce dispositif pluriannuel de suivis et d'évaluations est destiné à assurer la bonne mise en œuvre des mesures préconisées dans l'étude d'impact, et le cas échéant d'édicter des mesures correctives pour répondre aux objectifs initiaux.

C) L'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et les compléments apportés :

L'avis de l'autorité environnementale, rendu le 2 mars 2016 par le Préfet de Région indique : « que l'étude d'impact est globalement de qualité, détaillée et bien structurée, est dans l'ensemble bien proportionnée aux enjeux ».

Néanmoins, les services de l'État ont demandé des précisions sur deux points, à savoir la prise en compte du projet de ZAC pour la réalisation et la mise en service de la nouvelle station d'épuration et enfin des compléments cartographiques sur certaines espèces protégées.

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 Novembre 2016

Aussi, la collectivité a apporté des précisions sur les deux points évoqués ci-dessus.

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 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- 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 ;
- La délibération n°2015-B091 du Bureau communautaire de la CPA du 19 février 2015 décidant le lancement de la ZAC, définissant les modalités de la concertation et les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises ;
- La délibération n°2016_CT2_088 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 23 juin 2016 validant l'approbation du dossier de création de la ZAC et décidant la création de la ZAC ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 tirant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises ;
- L'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement rendu le 2 mars 2016 ci-joint ;
- Les compléments apportés à l'avis de l'autorité environnementale ci-joint.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le dossier de création de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

La ZAC du Jas de Beaumont est créée, selon les caractéristiques précédemment décrites et selon le périmètre figurant dans le dossier de création annexé.

Article 3 :

Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact insérée dans le dossier de création de la ZAC annexé à la présente délibération, seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Article 4 :

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible des constructions et aménagements à réaliser dans la ZAC dans les conditions définies par les articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 :

Le dossier complet relatif à la création de la ZAC, avec notamment son étude d'impact, les procédures de concertation et de mise à disposition du public seront tenus à la disposition du public au siège de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix, Direction des Opérations d'Aménagement aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Abstention du groupe Front National Rassemblement Bleu Marine.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS