

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles

Référent : Madame Collange

04 90 49 35 50

[petrdupaysdarles@ville-arles.fr](mailto:petrdupaysdarles@ville-arles.fr)

Liste des pièces adressées le 17/02/2020

à

Monsieur le Sous-Préfet d'Arles

**DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL DU 07 FEVRIER 2020**

**2020.001 – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE BOULBON**

<p>Nombre de bureau en exercice : 15 sièges</p> <p><u>Suffrages :</u> Présents : 9 Absents : 6 Procurations : 0 Pour : 9 Contre : 0 Abstention : 0</p> <p>Convocation du 31.01.2020</p>	<p><u>Etaient présents :</u> ACCM : Madame Nora MEBAREK, Monsieur Claude VULPIAN, CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Michel FENARD, Monsieur Jean MANGION, TPA : Monsieur Max GILLES, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE, Monsieur Christian CHASSON, Monsieur Jean-Christophe DAUDET,</p> <p><u>Etaient excusés :</u> ACCM : Monsieur Lucien LIMOUSIN, Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Dominique TEIXIER, CCVBA : Monsieur Laurent GESLIN, Madame Pascale LICARI, TPA : Monsieur Bernard REYNES,</p>
---	---

Fait à Arles le 17 février 2020

ACCUSE DE RECEPTION :

Déposé en Sous-Préfecture d'Arles le :



**BUREAU SYNDICAL DU 07 FEVRIER 2020**

2020.001 – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE BOULBON

<p>Nombre de bureau en exercice : 15 sièges</p> <p><u>Suffrages :</u> Présents : 9 Absents : 6 Procurations : 0 Pour : 9 Contre : 0 Abstention : 0</p> <p>Convocation du 31.01.2020</p>	<p><u>Etaient présents :</u></p> <p><b>ACCM :</b> Madame Nora MEBAREK, Monsieur Claude VULPIAN, <b>CCVBA :</b> Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Michel FENARD, Monsieur Jean MANGION, <b>TPA :</b> Monsieur Max GILLES, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE, Monsieur Christian CHASSON, Monsieur Jean-Christophe DAUDET,</p> <p><u>Etaient excusés :</u></p> <p><b>ACCM :</b> Monsieur Lucien LIMOUSIN, Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Dominique TEIXIER, <b>CCVBA :</b> Monsieur Laurent GESLIN, Madame Pascale LICARI, <b>TPA :</b> Monsieur Bernard REYNES,</p> <p style="text-align: center;">*****</p>
---	--

Rapporteur : Monsieur Michel FENARD

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-16,

Vu la délibération n°2018-08 du 5 mars 2018 du PETR du Pays d'Arles attribuant la compétence des avis PPA sur les projets de PLU au bureau du PETR,

Vu la délibération n°2019-011 du 26 avril 2019 du PETR du Pays d'Arles approuvant le SCOT du Pays d'Arles et ses modifications, suite à la lettre d'observation du Préfet de la Région PACA du 19 juin 2018,

Vu l'arrêt du PLU de la commune de Boulbon en date du 9 décembre 2019,

Considérant le dossier d'arrêt du PLU de Boulbon, adressé le 20 décembre 2019 au PETR du Pays d'Arles, afin de recueillir son avis en tant que Personne Publique Associée dans un délai de trois mois,

La présente délibération expose l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays d'Arles,

Le projet défini dans le PADD de la commune de Boulbon vise à répondre à des ambitions en matière de développement de son territoire qui sont de :

- Préserver les grandes composantes naturelles et agricoles de la commune pour un développement durable et une qualité du cadre de vie
- Structurer le développement urbain en cohérence avec les possibilités de développement pour un village accueillant et une identité préservée
- Conforter les équipements et le développement économique pour un village attractif et dynamique.

**Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT :**

SCOT	PLU	Observations
Respecter la hiérarchie du foncier économique	Requalifier et affirmer la vocation économique de la zone d'activité du Colombier	Le règlement du PLU autorise, dans la zone du Colombier, le

	SCOT	PLU	Observations
Territoire Actif	La ZAE du Colombier est classée comme pôle de proximité dans le SCOT	Une OAP est prévue pour encadrer l'urbanisation de la parcelle non construite qui est concernée par le risque Feu de Forêt.	développement de nouveaux logements dans la limite de 65m <sup>2</sup> et en cas d'une absolue nécessité. Il existe également une possibilité de construire des logements par division parcellaire dans le secteur UCF2 dans lequel il existe déjà des habitations. Il est rappelé que cette orientation doit restée limitée et qu'elle ne doit pas compromettre la vocation économique de la zone (Prescription n°14 du DOO du SCOT)
	Organiser l'aménagement commercial	Le projet prévoit la création d'une place villageoise pour favoriser le développement du petit commerce de proximité.	
	Préserver de la ressource foncière, limiter la fragmentation et le maintien des espaces fonctionnels pour l'agriculture. Conforter les filières de qualité en identifiant et préservant les espaces de production associés	Le projet prévoit la préservation et la valorisation de l'agriculture en : - Préservant les terres agricoles de la plaine rhodanienne - Réaffirmant la vocation agricole de deux secteurs anciennement NB : les Bouisses et le Grès (40ha) - Préservant les oliveraies du secteur des Abrigans - Recentrant le développement urbain dans l'enveloppe urbaine	
Développer une activité touristique et de loisirs	Cette question est abordée de façon transversale à travers la préservation des paysages naturels, agricoles et urbains.	Le tourisme pourrait être davantage dynamisé par l'aménagement cyclable permettant notamment de relier les Eurovélos qui bordent le territoire communal : EV17 et EV8 (Tarascon). L'analyse croisée des différentes études réalisées sur les retombées économiques des pratiques vélo en France permet de constater que la part des séjours vélos dans les hébergements marchands est 2 fois plus élevée que dans les hébergements non marchands. (source : <i>Accompagnement à l'offre de cyclotourisme dans le PNRA et PNRC</i> ) Ce pourrait être une	

	SCOT	PLU	Observations
			source d'attractivité pour la commune.
	Numérique	Le PLU prévoit le développement du très haut Débit dans le centre ancien et ZAE.	
Territoire Attractif	Respect de la classification des communes définies dans le SCOT. Le SCOT classe Boulbon en village dans l'armature urbaine.	La commune annonce une croissance démographique de 0.4% de moyenne annuelle soit un objectif de 1600 habitants au total à l'horizon 2030-35.	Cet objectif est compatible avec les objectifs définis dans le SCOT sur l'entité Rhône Crau Montagnette dans laquelle est intégrée la commune de Boulbon.
	Produire une offre de logements suffisante et diversifiée	La commune fixe un objectif de production de 60 à 90 logements (2035). Le PLU précise qu'il s'agit de répondre aux besoins en logements liés à l'accueil d'une nouvelle population et au desserrement des ménages.	
	Assurer un développement urbain de qualité	Une densité de 20 logt/ha en moyenne est prévue Le PLU propose des typologies de logements différentes pour répondre aux besoins de tous. Le projet prévoit du petit collectif, du logement individuel groupé et individuel notamment par l'OAP Centre ville Sud sur laquelle 10 logements sont prévus	On observe plusieurs dents creuses de superficie importante au sein de l'enveloppe urbaine. Des OAP auraient pu être proposées afin d'améliorer les objectifs de consommation foncière
	Recentrer le développement urbain	Le PLU prévoit de mobiliser le foncier -au sein de l'enveloppe urbaine existante en dents creuses et divisions parcellaires -Mobilisation du foncier vacant  Objectifs annoncés : 67 logements 47 logements hors OAP en dents creuses et divisions parcellaires 10 logements sur 1 site OAP 10 logements vacants mobilisés	
	Développer l'offre d'équipements et de services	En matière d'équipements, il est prévu la délocalisation du stade existant pour la création d'un stade d'honneur ; l'aménagement de deux aires de stationnement en entrée de village et la création d'un pôle socio-culturel sur le site de l'ancienne école  L'emprise foncière du stade d'honneur est identifiée à proximité des arènes sur une parcelle aujourd'hui agricole et située complètement à l'extérieur du village. Cette opération permettra de libérer une emprise foncière au	Le PLU ne justifie pas suffisamment cette opération qui pose quelques interrogations : Quelles sont les caractéristiques du stade d'honneur projeté ? Pourquoi n'est-il pas possible de réhabiliter le stade existant ? A quoi doit-il servir (Evolution, Ambition du club (D1)?)  Concernant l'emprise foncière qui sera laissée vacante, il est évoqué dans la justification des choix, la

	SCOT	PLU	Observations
		centre du village.	possibilité de produire, à terme, des logements. Il serait pertinent de préciser cette orientation, dans la mesure où le PLU vise un horizon 2035.  En outre, il est rappelé que le choix de la localisation du nouveau stade à l'extérieur du village devra prévoir des chemins accessibles en modes doux, sécurisés (voir ci-dessous).
	Organiser la mobilité sur le territoire	Afin de limiter l'usage de la voiture, le PLU propose le développement de liaisons douces à l'intérieur du village y compris avec les parkings prévus.	Le développement de liaisons douces est cohérent avec le SCOT qui cherche à limiter les déplacements sur de courtes distances. Le village de Boulbon est particulièrement propice à ce développement (topographie, paysages de qualité,...).  Toutefois, l'ambition, au regard des projets du village et de sa localisation exceptionnelle pourraient être davantage développée notamment avec les deux pôles excentrés - ZAE et arènes-stade – ainsi qu'avec les communes voisines.
<b>Territoire qualitatif</b>	Préserver et valoriser les cœurs de nature et faire émerger la TVB  La Montagnette est identifiée comme un cœur de nature dans le SCOT qui doit être préservés de manière optimale	Le PLU identifie plusieurs réservoirs de biodiversité dont celui de la Montagnette et plusieurs corridors de continuités écologiques notamment sur le secteur Bouisses-Grès dont le PLU réaffirme le caractère naturel et agricole pour préserver une continuité écologique reliant la plaine de la Basse Durance à celle de la Durance. Deux cours d'eau sont identifiés comme un réservoir : Gaudre de Boulbon et du Grand Vallat	
	Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine du territoire	Cet objectif est développé à travers plusieurs orientations dans le PLU : -Préserver les grands ensembles naturels du massif de la Montagnette -Préserver les terres agricoles de la plaine -Recentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe	

SCOT	PLU	Observations
	urbaine du village -Garantir la qualité urbaine -Mettre en valeur l'identité patrimoniale du centre ancien	
Accompagner la transition énergétique	La commune envisage une limitation des émissions des GES via la densification et les déplacements doux.	Des projets pourraient être davantage développés, sur le modèle de celui déjà développé sur la géothermie à l'école et/ou la question du développement de l'énergie renouvelable : photovoltaïque en toiture sur la ZAE ou certains parkings. Les parkings projetés pourraient bénéficier d'un enrobé imperméable...
Modération des objectifs de consommation foncière	Le PLU prévoit 5.2 ha de consommation foncière (dents creuses et extensions).  2008-18 : 6.2 ha consommé	Le SCOT préconise une diminution de 50% de la consommation foncière par rapport à la CF passée.  Le projet ne répond pas aux objectifs du SCOT.

**Au regard de l'analyse détaillée ci-dessus**, les élus remarquent la qualité du PLU dont de nombreuses orientations participent à l'attractivité du territoire et préservent la qualité du cadre de vie. Outre les dispositions relatives à la préservation des paysages et du patrimoine de la commune, le maintien de l'agriculture en limitant le mitage des terres, le PLU favorise également les aménagements permettant de garantir une certaine qualité urbaine par les aménagements de la place Gilles Léontin, de voies douces ou d'aménagement de parkings en entrée de village.

**Les observations, présentées dans le tableau d'analyse**, concernent principalement l'accompagnement de la transition énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique ou la modération des objectifs de consommation foncière. Elles font écho à l'avancée des réflexions ou expérimentations menées par le PETR en lien avec les acteurs du territoire. En effet, le Pays d'Arles est un territoire qui, de par son positionnement géographique et son climat méditerranéen, risque d'être fortement impacté par le réchauffement climatique avec une multiplication des épisodes de crues, de feux de forêts...

Aussi, le PETR est engagé dans une démarche globale de transition énergétique et écologique, depuis 2012 et plus encore depuis l'adoption de son Plan Climat en 2016 et d'un contrat de transition écologique en 2019. Ce dernier est centré sur la valorisation des ressources locales : production d'éco-matériaux, valorisation énergétique de la biomasse, valorisation du potentiel solaire, économies et préservation de la ressource en eau. La commune pourra s'appuyer sur les différents travaux engagés dans ce cadre pour proposer un développement résilient, parfaitement adapté aux réalités locales dans la réalisation des différents programmes d'aménagement à venir.

**Concernant le projet de création du stade d'honneur** mentionné dans le PADD du PLU, il devra être davantage argumenté, dans la mesure où il est situé sur des terres agricoles à l'extérieur du village et présenté sans projet de connexions en TC ou en mode doux. Le SCOT porte plusieurs prescriptions allant dans le sens notamment la P.97 et 98 concernant l'implantation des équipements préférentiellement au sein de l'enveloppe urbaine en

veillant à leur accessibilité et leur desserte et la P.134 qui rappelle l'enjeu de préservation des terres agricoles. En outre, si le projet ne peut être évité, il s'agira de réduire son emprise foncière et d'étudier les modalités de compensation au regard de la perte entraînée sur les terres agricoles.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

**1 – DONNER** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Boulbon assorti d'une réserve concernant le projet de création du stade d'honneur.

La délibération soumise au vote est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Le Président

