



## BUREAU SYNDICAL DU 23 JUILLET 2018

N°2018.028 – REVISION GENERALE DU PLU VALANT ELABORATION DU PLU DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU – ACCORD SUR LA DEMANDE DE DEROGATION POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-CRAU

Le Bureau syndical a été réuni par convocation ordinaire adressé le 17 juillet 2018.

Nombre de bureau en  
exercice : 15 sièges

Etaient présents :

**ACCM** : Madame Nora MEBAREK, Monsieur Dominique TEIXIER, Monsieur Claude VULPIAN, Monsieur Lucien LIMOUSIN

Suffrages :

10 présents

Absents : 5

Procuration : 0

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

**CCVBA** : Madame Pascale LICARI, Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Michel FENARD, Monsieur Jean MANGION

**TPA** : Monsieur Jean-Christophe DAUDET, Monsieur Jean-Marc MARTIN-TEISSERE

Etaient excusés :

**ACCM** : Monsieur Hervé SCHIAVETTI

**TPA** : Monsieur Bernard REYNES, Monsieur Christian CHASSON, Monsieur Max GILLES

**CCVBA** : Monsieur Laurent GESLIN,

Rapporteur : Monsieur Michel FENARD

Par courrier du 13 juin 2018, la commune de Saint-Martin-de-Crau a adressé une demande de dérogation au PETR du Pays d'Arles chargé du SCOT, en application de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de zones prévues dans le cadre de son projet de révision générale du PLU. Ce projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 29 mars 2018.

Il convient d'indiquer que la demande porte sur 7 sites :

- 5 sont situés en continuité de l'enveloppe urbaine existante dont un à une vocation économique
- Un projet de STECAL, qui concerne une superficie de 41 ha, présente une imperméabilisation des sols assez faible. Il s'agit d'un secteur créé pour prendre en compte l'activité industrielle déjà présente sur le site.
- Le cas particulier du secteur 15, pôle d'activité logistique, annulé dans le précédent PLU

Les extensions de l'urbanisation du projet de PLU représentent au total 44,8 hectares de secteurs vierges de toute urbanisation dont 38,2 ha de déclassement de terres agricoles. En effet, certains sites sont d'anciennes zones AU ou NA du PLU.

- **Site 1 : Zone 1A** sur le secteur de Caphan (6,4ha). Elle est constituée d'un secteur interne à l'enveloppe urbaine existante (dent creuse) et d'un secteur d'extension à l'Ouest (Chemin du Mas de Roche). Le secteur en dent creuse, enclavé dans le tissu pavillonnaire, est une parcelle de foin de Crau dont la disparition n'engendrera pas de conséquences négatives pour l'agriculture, qui doit accueillir 10 logements (12 logt/ha). Concernant le secteur du Mas de Roche, à l'Ouest du hameau de Caphan, il est

situé en continuité de l'urbanisation existante. Son urbanisation devrait permettre la construction de 40 logements (12 logt/ha). Les deux secteurs sont concernés par une OAP dont les orientations visent notamment à protéger l'équilibre écologique.

Concernant les densités projetées, elles sont plus élevées que celles existantes, toutefois, elles restent faibles au regard des prescriptions du SCOT qui préconise une densité nette moyenne dans les bourgs et villages de l'entité Rhône Crau Camargue de 20 logt/ha.

- **Site 2 : Zone 1AUe sur le secteur 15 : zone de la Gare (14ha).** Ce secteur, inscrit en 2AU dans le PLU de 2011, est composé de terrains non bâtis et d'un poste de transformation électrique. La moitié sud est inscrite sur le réseau Natura 2000. Les atteintes ont été jugées négligeables à modérés. Le PLU propose, sur ce secteur, une OAP dont les orientations visent à préserver la biodiversité.
- **Site 3 : 3 secteurs, à vocation d'habitat,** sont classés en zone 2AU dont l'urbanisation est conditionnée par une modification/révision du PLU.

**Sud de Caphan (1,2 ha) :** Le site est une extension, située en continuité de l'enveloppe urbaine existante dont il est prévu la construction de 10 logements pour une densité de 12 logements/ha.

**Quartier du Moussier (10,2 ha) :** Le site est une extension, située en continuité de l'enveloppe urbaine existante, sur une parcelle agricole cultivée (luzerne) longée par un cours d'eau sur laquelle il est prévu une production de 198 logements (densité : 40 logements/ha).

**Bergerie du Rousset (12,8 ha) :** Le site est une extension, située en continuité de l'enveloppe urbaine existante, occupé par des friches agricoles. Il est prévu la construction de 410 logements (40 logements/ha).

Ces secteurs Mas de Moussier et Bergerie du Rousset sont identifiés dans le SCOT, comme des sites préférentiels à fort potentiel de développement urbain. Il est rappelé qu'ils devront respecter la prescription n°89 du SCOT notamment en terme de mixité sociale et mixité fonctionnelle, de desserte, des espaces publics et des interfaces entre ces quartiers en extension et les quartiers environnants.

Il est également rappelé, dans le SCOT, qu'il convient, avant tout projet d'extension de favoriser l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante par renouvellement urbain, densification, comblement des dents creuses et réhabilitation du foncier existant (prescription 82)

**Le cas particulier du secteur 15 :** L'urbanisation de ce secteur est, dans l'attente de l'approbation du nouveau PLU, réglementé par le RNU suite à l'annulation du précédent PLU sur la zone du secteur 15. Ces sites sont aujourd'hui en cours de construction ou déjà bâtis. Une analyse des incidences a été réalisée sur ces sites pour démontrer l'impact environnemental de ces constructions. Des mesures de réductions, évitement et compensations sont prises dans le PLU permettant de prendre en considération les enjeux écologiques identifiés. Ces sites représentent une superficie totale de 122.2 ha. Le développement de ce site, qui accueille des entreprises de la filière logistique, est directement lié à celui du Grand Port Maritime de Marseille. Le SCOT affirme la vocation logistique de cette zone, filière économique majeure du Pays d'Arles qu'il s'agit de conforter dans les années à venir.

L'analyse, au regard notamment de la consommation de l'espace, de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques, de la protection des espaces agricoles, de l'intégration paysagère, et de la préservation de la ressource en eau, au regard des éléments transmis par la commune, conduit à accorder la dérogation demandée.

**Vu** l'article 142-5 ouvrant la possibilité au PETR d'accorder une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation

**Vu** la délibération n°2018.018 du Comité syndical du 5 mars 2018 portant délégation d'attribution au bureau syndical pour instruction des demandes de dérogations d'ouverture à l'urbanisation et instruction des procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

**Vu** le dossier de demande de dérogation transmis par la commune et porté en annexe,

**Vu** les éléments exposés ci-dessus,

**Considérant** que 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.

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

1 – **DONNER** un accord sur la demande de dérogation de la commune de Saint-Martin-de-Crau l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles et naturelles telle que présentées dans le dossier de demande de dérogation.

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

Le Président

