

BUREAU SYNDICAL DU 27 JANVIER 2017

N°2017.001 – REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU DE TARASCON – AVIS SUR LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION DANS LE PLU

Etaient présents :

ACCM : Monsieur David GRZYB, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Monsieur Claude VULPIAN,

TPA : Monsieur Max GILLES, Monsieur Jean-Louis ICHARTTEL, Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSERE, Monsieur Bernard REYNES,

CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Monsieur Jean MANGION,

Etaient également présents :

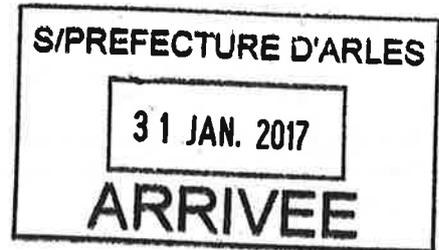
ACCM : Madame Nora MEBAREK pour représenter Monsieur SCHIAVETTI

CCVBA : Monsieur Jean-Louis VILLERMY

Etaient excusés :

ACCM : Monsieur Hervé SCHIAVETTI,

Secrétaire de séance : Monsieur Laurent GESLIN



Rapporteur : Monsieur Bernard REYNES

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

Vu la délibération n° 2016.017 du 10 juin 2016 portant délégation d'attribution au Bureau syndical d'instruire les demandes des communes relatives aux ouvertures à l'urbanisation et aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;

Par courrier daté du 26 janvier 2017, la commune de Tarascon a adressé au Syndicat mixte du Pays d'Arles chargé du SCOT une demande d'avis sur les secteurs ouverts à l'urbanisation prévus dans le cadre de son projet de révision générale du POS valant élaboration de PLU.

Vu l'arrêt du PLU de Tarascon par délibération du Conseil Municipal le 19 octobre 2016,

Vu la délibération n°2016.043 du Syndicat mixte pays d'Arles portant sur l'avis du projet de PLU arrêté par délibération du 19 octobre 2016,

Vu l'article L 142-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans les communes où un SCOT n'est pas applicable, les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU, ou d'un document en tenant lieu, ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document,

Vu l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ouvrant la possibilité de déroger l'article L142.4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) ainsi que du Syndicat, porteur de SCOT,

Vu l'avis de CDPNAF tenue le 17 janvier 2017 produit sur la base d'un additif apporté par la commune de Tarascon à son projet de PLU,

A compter du 1^{er} janvier 2017 et jusqu'à l'approbation du SCOT, les demandes de dérogation des communes, concernant les constructibilités limitées doivent être adressées au Préfet pour décision de sa part. Le dossier de demande devra, pour les communes dont le PLU a été prescrit après le 26 mars 2014, comporter l'avis de la CDPNAF et du Syndicat Mixte du Pays d'Arles.

Il est précisé que le projet de PLU a fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers le 17 janvier 2017. La CDPNAF a rendu un avis favorable sous réserve de redélimiter les zones AUsh et AUch, en cohérence avec le projet urbain et au plus près des bâtis existants et des besoins, de supprimer la zone AUce, insuffisamment justifiée, d'augmenter les densités des secteurs bâtis, en intégrant un objectif minimum de 50 logements par hectare, de redélimiter les STECAL au plus près des bâtis existants et des besoins, et d'améliorer la prise en compte du risque feu de forêt concernant les ERP, les règles de constructions techniques, et le regroupement des constructions en OAP et STECAL en secteur F1p. (cf. annexe 1)

Il appartient au Syndicat mixte du Pays d'Arles de donner un avis aujourd'hui sur cette demande de dérogation de la commune de Tarascon, à la suite de l'avis rendu par la CDPNAF.

Il convient d'indiquer que la demande porte sur les zones suivantes pour un total de 62.04 hectares :

- un déclassement de 11.5 hectares de zones NCs, US et IINA en zone AUCh
- un déclassement de 2.59 hectares de zones NCs en zone EUi
- un déclassement de 4.36 de zones NC en zone AU6
- 9 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

A cela s'ajoute des extensions de l'habitat non agricole et 29 changements de destination. Cette demande se détaille comme suit, chacune des zones ouvertes à l'urbanisation étant répertoriée par un n° dans le dossier :

N° zone	Vocation	POS approuvé	Projet de PLU	Surfaces en hectares
1	Extension sud-est Les Délices - Habitat	US et IINA / NCs	AUCh	11,50
2	Roubian - Activité sans construction	NCs	EUi	2,59
3	Hameau patrimonial - Activités culturelles	NC	AU6	4,36
4	STECAL			
4.1	Abbaye du Frigolet	ND	Ncf1p	3,00
4.2	Gratte semelle - Photovoltaïque	NAEc	Nmf1p	5,24
4.3	Conserves de France	NAEb	Ncf1p	16,74
4.4	Roubian- Activités économiques	Ncs/NAe	Ae	1,31
4.5	Roubian – Equipements sportifs	NAE	As	12,65
4.6	Ecole du Petit Castelet	NCzb	A	0,96
4.7	Mas de Rambaille	NAfe	Nncf1p	0,22
4.8	Le Thord	INA	Ne	3,08
4.9	St Georges	NB	Ne	0,75
TOTAL zones 1, 2, 3, 4				62,04
6	Extension de l'habitat non agricole et changement de destination		A/N	

Sur ces 62,04 hectares, il est également à noter que 43,95 hectares correspondent à des STECAL.

Le détail des demandes d'ouverture à l'urbanisation est porté en annexe 2 et 3 à la délibération, correspondant à la notice transmise par la commune de Tarascon.

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, naturels, forestiers, des impacts sur les flux de déplacements, de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, au regard des éléments transmis par la commune conduit à accorder la dérogation demandée, au vu des éléments suivants :

Concernant la zone n°1 dite des « Délices », il s'agit d'une zone « greffe » au centre urbain dense, desservie par des voies et des réseaux publics situés à proximité immédiate des terrains. Les transports urbains, assurés par le train et le bus, sont tous à proximité, de même que les principaux services et équipements de la commune (lycée, CCAS, centre administratif de Kilmaine, hôpital).

Deux secteurs géographiques composent la future zone Auch : le secteur Nord indicé 1 de la friche ferroviaire RFF ; et le secteur Sud indicé 2 de la RD 35 – Route de Lansac, dit de l'ancienne « petite » route d'Arles et portant sur des terrains classés au POS en zone agricole inondable (NCs). Seul le secteur Sud indicé 2 consomme de l'espace agricole.

La commune de Tarascon s'est engagée, après passage en CDPENAF le 17 janvier 2017, à revoir son projet urbain en augmentant la densité de ce secteur à 50 logements à l'hectare.

En contrepartie, une réduction de 4.20 ha de la surface initiale est pratiquée sur la partie située à l'Est de la RD 35 pour être versée en zone agricole A. Ainsi la zone AUCh ne porte plus que sur 11.50 ha.

La zone AUCh est en outre grevée d'une servitude de « mixité sociale » imposant 40% de logements locatifs sociaux, répondant ainsi aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Communauté d'agglomération ACCM.

La forme urbaine prévoit du logement collectif (40%), intermédiaire groupé (40%) et individuel (20%). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet d'organiser les futurs aménagements ainsi que les déplacements au sein du site et avec le tissu urbain environnant.

La partie Nord indicée 1, déjà artificialisée par une friche ferroviaire, ne génère aucune consommation d'espace agricole, naturel ou forestier et n'aura pas d'impact sur les continuités écologiques.

La partie Sud indicée 2 conservera un important « verdissement » du fait des sous-secteurs classés inconstructibles par le PPRI (aléas modérés). L'impact sur les zones agricoles sera donc faible, d'autant que l'audit mené en 2009/2010 par la chambre d'agriculture dans le cadre du diagnostic du PLU a recensé cette plaine comme étant « non cultivée » et qualifiée de jachère.

La future zone AUCh permet en conséquence de redonner vie à une friche SNCF délaissée et complète la politique de renouvellement urbain du centre ancien dense. Elle produit une réelle offre de mixité sociale (LLS, équipements scolaires) et répond aux importants besoins communaux en logements au regard des scénarios démographiques. Enfin, elle améliore une entrée de ville et toutes les natures de déplacements, avec **un impact global de l'ouverture à l'urbanisation jugé faible.**

Concernant la zone n°2 dite du « Roubian », elle est actuellement classée en zone agricole inondable. La zone UEi proposée pour le reclassement correspond à un sous-secteur de la zone UE de la zone du Roubian dans laquelle ne seront autorisés que les occupations du sol sans constructions car elle est inconstructible au PPRI. La zone UEi doit ainsi permettre de répondre aux besoins importants de la ZAE de Roubian en matière de stockage et d'équipements par occupation (stationnements, bassin de rétention). La zone est sous quasi maîtrise foncière communautaire de la Communauté d'agglomération ACCM et est déjà pour partie artificialisée (stockage Provence Tomates).

L'audit mené en 2009/2010 par la chambre d'agriculture dans le cadre du diagnostic du PLU a mis en évidence, pour ces parcelles, des difficultés de « reprise » de l'exploitation agricole en cours ainsi que les gênes occasionnées par la proximité de la ZAE du Roubian. **L'impact global de l'ouverture à l'urbanisation est jugé faible.**

Concernant la zone n°3 dite du « hameau patrimonial », elle comporte une chapelle style roman et une tour XVIIème au sein d'espaces agricoles et doit permettre la réalisation d'un projet culturel et/ou touristique. Le hameau est couvert par le périmètre de la Directive Paysagère Alpilles. Un parc enherbé recense beaucoup d'espèces plantées.

La future zone AU6 est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « patrimoniale » avec des recommandations architecturales établies avec les conseils de l'Architecte des Bâtiments de France afin de permettre à terme pour cette zone un label « Cité historique ».

Les terrains du site ne sont pas ou peu impactés par le risque d'inondation.

L'audit agricole réalisé en 2009/2010 dans le cadre du diagnostic du PLU dispose d'une connaissance assez précise du contexte socio-économique qui ne révèle pas d'empêchements à ce projet. Le règlement n'empêchera pas l'extension des exploitations agricoles existantes ni la construction de bâtiments nouveaux qui y seraient attachés.

La future zone AU6 permet en conséquence de mener un projet d'intérêt général culturel, lié au patrimoine rural présent sur site et autorisera par ailleurs tous les projets agricoles permis en zone A du PLU. **L'impact global de l'ouverture à l'urbanisation est jugé faible.**

En ce qui concerne les STECAL en zones A et N, ils représentent un enjeu écologique variable, selon leur situation. Leurs conditions d'implantation, de densité et de hauteur édictées dans le règlement du PLU permettent de limiter l'impact et notamment tout risque de mitage de l'espace.

Après avis de la CDPENAF du 17 janvier 2017, 2 nouveaux STECAL ont été rajoutés au projet initial afin de tenir compte de la présence de petites activités économiques de proximité situées dans d'anciennes zones AUSH reclassées en zones naturelles N (Zones n°4.8 et 4.9).

- **La zone n°4.1 dite de « l'Abbaye de Frigolet »** fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation car elle est frappée par un aléa « risques feux ». Cet Etablissement Recevant du Public est économiquement actif et doit pouvoir maintenir, dans les limites du volume des bâtis existants, ses activités d'accueil, d'hébergement, de restauration et de culte. Le périmètre des Espaces Boisés Classés a été redessiné selon la réalité du boisement. Les enjeux écologiques sont modérés à forts : la zone se situe au cœur de La Montagnette. Les mesures permettent d'assurer un impact faible à nul : l'extension des activités existantes sera mesurée, avec des critères d'implantation en continuité ou groupée et des prescriptions en regard de l'aléa feu de forêt. Après CDPENAF du 17 janvier 2017, sa superficie a été fortement réduite pour être ramenée à 3 ha.
- **La zone n°4.2 dite « Gratte-Semelle »**, doit accueillir un projet photovoltaïque « plein champ » sur un site précédemment artificialisé (ancienne décharge). La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation car elle est frappée par un aléa « risques feux ». Les enjeux écologiques sont modérés à forts : la zone se situe sur le piémont de La Montagnette. Une étude d'impact environnemental sera associée au permis de construire à venir (instruction Etat) car le projet se situe en bordure extérieure du périmètre de la ZNIEFF de type 2 qui recouvre le massif de la Montagnette.
- **La zone n°4.3 dite « Conserves de France »** a pour enjeu de conserver une capacité d'extension pour les bâtiments d'activités existants pour maintenir les capacités de production de l'établissement. La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation car elle est frappée par un aléa « risques feux ». Les enjeux écologiques sont faibles à nuls : l'activité économique existante est entourée d'une parcelle de terrain non agricole et est située en bord de voie, séparée de La Montagnette par cette barrière physique doublée par la voie ferrée. Les impacts seront faibles à nuls : l'extension de l'activité existante sera limitée, avec des critères d'implantation en continuité ou groupée, et un encadrement des éclairages nocturnes. Après CDPENAF du 17 janvier 2017, sa superficie a été fortement réduite pour être ramenée à 16.74 ha.
- **La zone n°4.4 dite « Roubian - Activités économiques »** doit permettre à des activités économiquement actives de conserver leurs capacités de production. Les enjeux écologiques sont faibles à nuls : plusieurs activités économiques existantes sont entourées d'une parcelle de terrain non agricole (anciennement en NA du POS) et concernent des parcelles déjà occupées. Les extensions des activités existantes seront mesurées, avec des critères d'implantation en continuité ou groupée. Les impacts seront donc faibles à nuls.
- **La zone n°4.5 dite « Roubian - Equipements sportifs »** est rendu inconstructible par le PPRi. Il est donc prévu d'y transférer, en complément d'un site sportif déjà existant, les équipements et établissements sportifs du centre-ville, qui pourront être reversés dans les surfaces urbaines en tant que surfaces mutables. Les enjeux environnementaux sont modérés du fait de la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable. Les impacts seront faibles car il s'agira d'aménagements au sol (stades) et d'équipements légers (vestiaires, tribunes).
- **La zone n°4.6 dite de l'« école du Petit Castelet »** concerne un établissement d'enseignement privé existant devant conserver la capacité d'accomplir ses missions pédagogiques et d'enseignement. Les enjeux écologiques sont faibles à nuls. Situé dans un mas de valeur patrimoniale, il est entouré d'une parcelle de terrain non agricole. Les extensions des activités existantes seront mesurées,

avec des critères d'implantation en continuité ou groupée et un respect du boisement d'accompagnement. Les impacts seront donc faibles à nuls.

- **La zone n°4.7 dite du « Mas de Rambaille »** concerne une ancienne demeure agricole à valeur patrimoniale pressentie pour recevoir un équipement hôtelier et de restauration dans un site situé sur les contreforts du massif des Alpilles et constituant une des portes d'entrée du Parc naturel régional des Alpilles. La faisabilité du projet a été reçue favorablement par l'Architecte des Bâtiments de France au regard notamment des enjeux de la Directive Territoriale des Alpilles, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement de Programmation. Les enjeux écologiques sont modérés à fort. Toutefois, les différentes protections concernant la chaîne des Alpilles ont été traduites dans le zonage du PLU, avec également des prescriptions en regard de l'aléa feu de forêt. De plus, le changement de destination et l'extension du Mas de Rambaille sont règlementées (extension en continuité). L'impact sera donc faible.
- **La zone n°4.8 dite du « Thord »** recense de nombreuses activités économiques le long du chemin de la Montagnette. Le cœur du secteur est cultivé mais néanmoins enclavé par une urbanisation linéaire des voies périphériques. Le développement d'activité agricole est dans ces conditions compromis alors que la réalisation, à long terme d'une opération d'urbanisation maîtrisée est la seule à même de percer et de structurer ces espaces fermés. Toutefois, ce secteur enclavé n'est pas une priorité du projet urbain à l'horizon du PLU et son espace a reçu en conséquence une vocation naturelle. Le STECAL autorisera les extensions mesurées des activités existantes et de leurs annexes.
- **La zone n°4.9 « Saint Georges »** est un secteur densément peuplé dont la périphérie sur la frange Est est urbanisée ce qui a pour effet d'isoler des terres peu densément bâties à l'intérieur de zones pavillonnaires et de services publics. Au Nord, des activités existantes (menuiserie, garage, vidanges) ferment le secteur. L'ouest du secteur est occupé par des services communaux (cimetière et piste BMX). Enfin, l'espace central non bâti n'a aucune vocation agricole ou naturelle, il est essentiellement composé par des espaces privés (servitudes de passages et d'aqueducs) par lesquels les propriétés accèdent à leurs propriétaires depuis les voies publiques. Toutefois, ce secteur n'est pas une priorité du projet urbain à l'horizon du PLU et son espace a pu être subdivisé en recevant pour l'essentiel une vocation agricole et naturelle. Le STECAL autorisera les extensions mesurées des activités existantes et de leurs annexes.

Enfin, le règlement des zones A et N du projet de PLU précise les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité pour les extensions ou annexes de l'habitat non agricole (art. 151-12 du CU), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier. La règle de constructibilité limitée a été retenue, limitant à 30% les extensions de surface de plancher et d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU et avec certaines conditions

De plus, le projet de PLU prévoit 29 changements de destinations de constructions patrimoniales existantes (art. 151-11 du CU) et dont l'identification est issue du diagnostic de la ZPPAUP de Tarascon, la nouvelle destination devant se réaliser dans les volumes patrimoniaux sans les affecter et sans créer de nouveaux logements.

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, naturels, forestiers, des impacts sur les flux de déplacements, de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, au regard des éléments transmis par la commune conduit à accorder la dérogation demandée, au vu des éléments suivants :

Vu l'article L142-5 du code de l'urbanisme ouvrant la possibilité à l'Etat de demander un avis du Syndicat, porteur du SCOT, sur les demandes d'ouverture à l'urbanisation des communes,

Vu la délibération n°2016.017 du Comité syndical du 10 juin 2016 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 d'avis transmis par la commune et porté en annexe,

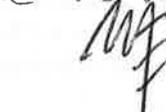
Vu les éléments exposés ci-dessus,

Considérant que l'urbanisation envisagée pour les zones 1,2,3 ; pour les STECAL 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 ainsi que pour l'extension de l'habitat non agricole et le changement de destination, ne nuisent 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 avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1, 2, 3, 4 ainsi que pour l'extension de l'habitat non agricole et le changement de destination telle que présentés dans le dossier de demande d'avis de la commune de Tarascon.

Le Président



Maurice Michel Fenard

Syndicat mixte du Pays d'Arles
BP 90196
13637 Arles Cedex