



Syndicat mixte



COMITE SYNDICAL DU 20 OCTOBRE 2016

2016.030 – REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU D'ARLES – ACCORD SUR LA DEMANDE DE DEROGATION DE LA COMMUNE

Nombre de conseillers en exercice : 37 sièges

Présents : 21 présents dont 11 suppléants
Absents : 27
Procurations : 3
Mort : 24
Votants : 0
Abstention : 0

Etaient présents :

ACCM : Madame Nora MAKHLOUF (suppléante), Monsieur Antoine BECCIU (suppléant), Monsieur Gilles AYME, Monsieur Claude VULPIAN, Monsieur Jacky PICQUET, Monsieur David GRZYB, Monsieur Mohamed RAFAI, Monsieur Pierre VETILLART (suppléant), Madame Corinne MASSIASSE (suppléante)
TPA : Monsieur Jean-Pierre ENJOLRAS (suppléant), Monsieur Michel PECOUT, Monsieur Max GILLES, Monsieur Christian REY (suppléant), Madame Claudette ZAVAGLI (suppléante), Monsieur Daniel ROBERT (suppléant),
CCVBA : Monsieur Bernard WIBAUX (suppléant), Madame Pascale ALBERTOS (suppléante), Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Madame Pascale LICARI, Monsieur Yves FAVERJON (suppléant)

Etaient excusés :

ACCM : Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Bernard DUPONT, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Monsieur Christian MOURISARD, Monsieur Dominique TEXIER, Monsieur Nicolas KOUKAS, Monsieur Nicolas JUAN, Monsieur Roland CHASSAIN, Monsieur Guy CORREARD,
TPA : Monsieur Jean-Louis ICHARTEL, Monsieur Christian CHASSON, Monsieur Bernard REYNES, Monsieur Joël SUPPO, Monsieur Maurice BRES, Monsieur Georges JULLIEN, Monsieur Yves PICARDA, Monsieur Luc AGOSTINI, Monsieur Guy ROBERT, Monsieur Jean-Louis LEPIAN, Monsieur Jean-Marc Martin TEISSERE,
CCVBA : Monsieur Régis GATTI, Monsieur René FONTES, Monsieur Guy FRUSTIE, Monsieur Jack SAUTEL, Madame Alice ROGIERO, Monsieur Jean MANGION, Monsieur Hervé CHERUBINI,

avaient donné procuration : Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSÈRE à Monsieur Max GILLES, Monsieur Hervé CHERUBINI à Monsieur Claude VULPIAN, Monsieur Guy CORREAR à Madame Corinne MASSIASSE, Monsieur Jean MANGION à Monsieur Michel FENARD,

Secrétaire de séance, Madame Pascale ALBERTOS

.....

Rapporteur : Monsieur David GRZYB

Par courrier du 9 août 2016, la commune d'Arles a adressé une demande de dérogation au Syndicat mixte du Pays d'Arles chargé du SCOT, en application de l'article L.142-4 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 POS valant élaboration de PLU. Ce projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 29 juin 2016.

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, qui prévoit que jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme est accordée par l'établissement public prévu à l'article L.143-16 du même code, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, il est proposé d'examiner la demande de dérogation de la Ville d'Arles.

Il est précisé que le projet de PLU a fait l'objet d'un examen par la CDPNAF le 4 octobre 2016. Il appartient au Syndicat mixte du Pays d'Arles de se prononcer aujourd'hui sur cette demande de la Ville d'Arles, à la suite de l'avis rendu par la CDPENAF.

MAIRIE d'ARLES
Courrier enregistré n° 14666
Date 24/10/16
Réponse attendue avant le
Destinataire CJURBA
Copie à DAFI
D. GRZYB
Cabinet
DES



La Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPNAF) a rendu un avis favorable, avec réserve notamment sur certaines dispositions de la loi Littoral concernant l'urbanisation : rectifier les zonages et règlements afférents à ces secteurs, notamment ceux concernant la protection de certains espaces agricoles en AOC (Foin l'avis de la CDPNAF notice transmise par la Ville d'Arles.

Il convient d'indiquer que la demande porte sur les zones suivantes, pour un total 395.8 hectares :

- un déclassement de 52.6 hectares de zones NC en zones U
- un déclassement de 22.4 hectares de zones NC en zones AU
- un déclassement de 4.6 hectares de zones ND en zones AU
- un déclassement de 19.2 hectares de zones ND en zones U
- un déclassement de 287.7 hectares de zones NB en zones U
- un déclassement de 10 hectares de zones NB en zones AU
- un déclassement de 0.9 hectares de zones NA strictes délimitées depuis le 1^{er} juillet 2002 en zones AU

Cette demande se détaille comme suit, chacune des zones ouvertes à l'urbanisation étant répertoriée par un n° dans le dossier :

N°	Désignation	POS approuvé	Projet de PLU	Surfaces en hectares
Centre urbain				
A1	Arles Nord - Sud digue	NC	U	18,6
		NC	AU	0,4
A2	Arles Nord - Nord du chemin des Ségonaux	NB	U	10,1
A3	Site de l'abbaye de Montmajour	NC	U	1,8
		ND	U	1,5
A4	Trinquetaille - Berge du Petit Rhône	NB	U	6,5
		ND	U	12,6
A5	Trinquetaille - Secteur du chemin de l'usine d'engrais	NB	AU	10,0
A6	Trinquetaille - Sud de la zone à projet rive droite	ND	AU	4,6
A7	Presqu'île du cirque Romain	ND	U	0,3
A8	Nord de la route de Gimeaux	NB	U	47,8
A9	Gimeaux - Ecole	NC	U	0,2
Plateau de Crau				
B1	Pont de Crau	NB	U	213,8
		ND	U	0,2
B2	Pont de Crau - Ouest draille Marseillaise	NA	AU	0,9
B3	Domaine de l'Estajan - C.A.T. les Abeilles	NC	U	4,4
B4	Raphaële	NC	AU	19,6
		NC	U	4,6
B5	Moulès	NC	U	1,4
Camargue				
C1	Saliers - Sud de la route des Cabanettes	NC	U	2,7
C2	Saliers Nord	NC	U	1,4
		NB	U	0,7
C3	Saliers Sud	NC	U	1,4
		NB	U	1,4
C4	Gageron	NB	U	7,3
		NC	U	0,7
C5	Albaron	NC	U	0,9



		ND	U	4,5
C6	Le Paty de la Trinité	NC	U	5,5
C7	Villeneuve	NC	U	3,1
C8	Mas Thibert	NC	U	2,3
C9	Le Sambuc	NC	U	1,6
		NC	AU	1,9
C10	Boisviel	NC	U	0,3
		ND	U	0,1
C11	Salin de Giraud	NC	AU	0,3
		NC	U	0,3

Sur ces 395.8 hectares, 363.6 hectares correspondent à des secteurs déjà urbanisés mis à jour dans le projet de PLU.

Sur ces 395.8 hectares, il est également à noter que 297.6 hectares correspondent à des zones NB au POS.

Ces déclassements concernent 25 zones dans les secteurs suivants : Arles nord, Trinquetaille, Pont de Crau, Raphèle, Moufès, Mas Thibert, Salin de Giraud, Salières, Sambuc, hameau du Paty de la Trinité, hameau de Villeneuve, de l'abbaye de Montmajour et domaine de l'Estajan.

Le détail des demandes d'ouverture à l'urbanisation est porté en annexe 2 à la délibération, correspondant à la notice transmise par la Ville d'Arles.

L'ouverture à l'urbanisation doit permettre de conforter l'agglomération d'Arles. Par ailleurs, dans les villages, elle est justifiée par le besoin d'accueillir des populations nouvelles et d'atteindre une taille permettant notamment de redynamiser dans ces secteurs les commerces, l'emploi local par des activités tertiaires et artisanales, et de maintenir les services publics tels que les écoles. De plus, des espaces sont nécessaires pour accueillir les visiteurs de Camargue et de Crau. De plus, compte tenu des multiples contraintes environnementales et aux risques présents sur le territoire arlésien, il ne reste que très peu d'espaces disponibles pour l'habitat, les services et développer de nouvelles activités.

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 :

- Tout d'abord, il convient d'observer que l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de 12 zones représentant 334.2 hectares, sera nul ou faible sur les secteurs dits de « centre urbain » (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9) et dits du « plateau de la Crau » (B1, B3, B5) sur l'ensemble des critères considérés, s'agissant en majorité de sites comportant des secteurs déjà urbanisés mis à jour au PLU ou compris dans l'enveloppe déjà urbanisée.
- L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone B2 « Pont de Crau / Ouest draille marseillaise » (0.9 hectares) sera faible sur les continuités écologiques, les espaces naturels et forestiers, et moyenne sur l'activité agricole, les déplacements, les équilibres entre emploi, habitat et commerces. En effet, le site n'est pas concerné par un site Natura 2000, même s'il est bordé par la ZSC « Crau centrale ». La Costière de Crau semi-boisée et le canal de Craonne en bordure de site seront préservés, et l'urbanisation se fera dans le prolongement de l'urbanisation existante. La parcelle concernée est en partie cultivée sous forme de prairies de Foin de Crau. Toutefois, au regard de sa taille limitée et de l'isolement vis-à-vis des grands ensembles agricoles, son potentiel agricole est modéré.
- L'impact de l'ouverture à l'urbanisation des zones B4A, B4B, B4C, B4D, B4E de Raphèle (24.2 hectares au total) sera moyen sur les déplacements et pour certaines zones, forte sur l'activité agricole et les équilibres entre emploi, habitat et commerces. Avec plus de 2500 habitants à Raphèle, il s'agit notamment de permettre une meilleure répartition de l'habitat social qui n'est que de 2,5% sur le plateau de Crau. De plus,

l'enjeu est de favoriser l'emploi local, de prévoir des hébergements touristiques (extension du camping) ainsi que les équipements publics et espaces verts paysagers en accompagnement de la création de nouveaux logements. Les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sont les suivants :

La zone B4A à l'entrée sud-ouest du village de Raphèle, classée en AUE au projet de PLU et NC au POS. Elle est destinée à accueillir des fonctions économiques par la création d'une zone d'activité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la valorisation d'un espace naturel et paysager le long de la D83D, préservant les continuités écologiques. La zone est accessible directement depuis la bretelle de la N113 desservant Raphèle, ce qui devrait limiter les nouveaux flux de déplacements.

La zone B4D au nord-est du village de Raphèle, classé en 1AUE au projet de PLU et NC au POS. Une partie de ce secteur à déclasser occupent sur 0,7 hectares des terres agricoles utilisées pour de l'élevage. Leur déclassement doit permettre la réalisation d'équipements touristiques (camping). L'impact sur les continuités écologiques est limité du fait de constructions déjà présentes, qui mitent la parcelle.

Les deux secteurs B4E au nord du village de Raphèle, classé en 1AUH au projet de PLU et NC au POS. Ils sont destinés à accueillir le développement urbain de l'habitat de Raphèle, sous forme d'aménagement d'ensemble. Ils occupent des prairies de fauche agricole, et de l'habitat individuel. Les continuités écologiques étaient déjà mitées par l'urbanisation existante. Ces ouvertures à l'urbanisation donnent à Raphèle une forme urbaine plus structurée et plus compacte, en construisant dans les dents creuses.

- Concernant les demandes d'ouvertures à l'urbanisation sur les secteurs dits de « Camargue » (sites C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11) :

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone C9 « Le Sambuc » représentant 3.5 hectares, sera moyen sur les continuités écologiques, l'activité agricole, les équilibres entre emploi, habitat et commerces. L'ouverture à l'urbanisation doit permettre de créer du logement. Une partie du site correspond à une mise à jour du zonage sur des parcelles déjà artificialisées (1,6 hectares). Une autre partie correspond à un prolongement de l'urbanisation (1,9 hectares), située en zone B1 au PPRI et desservie par les réseaux. Le secteur est concerné par des sites Natura 2000 (ZPS « Camargue » et ZSC « Camargue ») et est situé en zone humide identifiée par la DREAL. Toutefois, son intérêt écologique peut s'avérer limité du fait de la proximité avec le village et de l'occupation du sol actuelle. De plus, l'urbanisation en prolongement de l'enveloppe urbaine et la faible superficie du site doit limiter les effets néfastes de l'urbanisation future sur le paysage et les milieux.

Sur les autres secteurs dits de « Camargue » (sites C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8, C10, C11) représentant 29.8 hectares, les ouvertures à l'urbanisation restent concentrées autour des espaces bâtis existants, avec un impact qui apparaît nul ou faible suivant les cas.

Il est rappelé la nécessité, d'une manière générale, d'assurer une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, hormis le cas de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, ou de dérogations particulières prévues par le code de l'urbanisme.

Il est à noter que l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones impacterait selon le dossier de PLU et la CDPNAF 17 hectares de prairie de production en AOC Foin de Crau. Toutefois, une majorité n'est plus cultivée ou avec des droits d'eau perdus. L'impact sur les zones de Foin de Crau serait ainsi modéré, étant par ailleurs ajouté que la ville s'engage à mettre en place un fonds de compensation pour financer la réhabilitation de prairies de Foin de Crau à surface équivalente aux prairies de foin de Crau détruites.

Concernant enfin la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du site C7 de Villeneuve représentant 3.1 hectares, il est noté qu'il n'y a pas de tissu urbanisé réellement constitué, qu'il est impropre à l'urbanisation, avec sa situation dans les espaces proches du rivage du Vaccarès. Seules pourraient être autorisées les extensions mesurées de bâtiments d'habitation existants.

Vu l'article 14 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ouvrant la possibilité au Syndicat d'accorder une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation jusqu'au 31 décembre 2016.



Syndicat mixte

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 l'avis de la CDPNAF tenue le 4 octobre 2016,

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

Vu les éléments exposés ci-dessus,

Considérant que l'urbanisation envisagée dans les différents cas pour les sites A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8, C9, C10, C11 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.

Considérant cependant que pour le site C7 de Villeneuve, il n'y a pas de tissu urbanisé réellement constitué, qu'il est impropre à l'urbanisation, avec sa situation dans les espaces proches du rivage du Vaccarès. Seules pourraient être autorisées les extensions mesurées de bâtiments d'habitation existants.

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

1 – **DONNER** un accord sur la demande de dérogation de la Commune d'Arles pour l'ouverture à l'urbanisation des sites A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C8, C9, C10, C11 telles que présentée dans le dossier de projet de PLU.

2 – **REJETER** la demande de dérogation de la Commune d'Arles pour l'ouverture à l'urbanisation du site C7 de Villeneuve.

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

Le Président

Syndicat mixte du Pays d'Arles

BP 90196

13637 ARLES cedex

