

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 44

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 25 Mars 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI/ M. MAURICE REY

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU de la commune d'Aubagne

**Direction de l'Economie de l'Aménagement et de la Recherche
Service Aménagement et Urbanisme
11073**

PRESENTATION

Le Conseil Municipal d'Aubagne a arrêté par délibération du 16 décembre 2015 le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa commune.

La commune a sollicité l'avis de notre collectivité dans le cadre de la consultation des membres associés prévue par l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

LE PROJET DE LA COMMUNE

La commune d'Aubagne, cinquième ville du département, compte 45 800 habitants. Le PLU prévoit à l'horizon 2030 la création d'environ 3300 à 3500 logements supplémentaires en veillant à un développement urbain raisonné et plus équilibré et en réaffirmant le centre-ville comme le pivot du développement d'Aubagne.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

Le projet de PLU de la commune d'Aubagne affiche une bonne cohérence dans son ensemble. Les choix retenus sont justifiés au regard des enjeux économiques, des besoins en habitat et des contraintes du territoire. Il ressort de ce travail, un document clair et précis. On peut seulement regretter que le cap démographique à l'horizon 2030, ne soit pas clairement affiché.

En matière de routes départementales :

Le projet de PLU d'Aubagne impacte fortement le réseau routier et autoroutier et va générer d'importantes modifications à terme sur de nombreuses sections de voies, en particulier départementales. Le PLU établit un schéma d'intentions mobilité (rapport de présentation tome 4, page 118) et le décline en différents emplacements réservés et pré-emplacements réservés (rapport de présentation tome 4, page 119). Ce PLU précise également les volontés d'aménagements de 6 secteurs particuliers de la commune au travers de 6 orientations d'aménagement et de programmation qui détaillent pour chacune des zones concernées les objectifs d'aménagement et les modifications de voirie qui seront nécessaires pour accompagner le développement de l'urbanisation.

Le réseau routier départemental est très dense sur la commune d'Aubagne et se trouve très largement impacté par les projets de la Ville d'Aubagne. Toutefois, les sections de route concernées appartiennent au réseau urbain tel qu'il est défini par le Schéma Directeur Routier approuvé par le Conseil Départemental le 29 avril 2011 et sur lequel le Département n'a d'autre ambition que d'accompagner le développement voulu par la commune. Cette orientation a bien été prise en compte par la commune qui a ainsi prévu des emplacements réservés à son profit le long des routes départementales sur lesquelles elle projette d'intervenir dans le cadre de son développement urbain. Toutefois, il est prévu un nouvel emplacement réservé n°76 entre la route des Aubes et la route de Beaudinard pour lequel le Département n'est pas demandeur et qui doit être porté au profit de la commune.

Ce PLU illustre également la volonté de développement des transports collectifs en prévoyant les tracés et les points d'arrêt du Val'tram qui desservira la vallée de l'Huveaune depuis la gare SNCF et du Chronobus qui desservira la zone des Paluds également depuis la gare SNCF qui deviendra ainsi un vaste pôle d'échange

multimodal. Le PLU prévoit donc, en particulier pour le Chronobus, les emplacements réservés nécessaires à l'élargissement des voiries, notamment départementales, qui accueillent ces modes de transport collectifs et les affecte au bénéfice de la communauté d'agglomérations (maintenant métropole AMP). Sans remettre en question ces grands projets structurant en termes de transports collectifs, il est nécessaire d'attirer l'attention sur la cohabitation sur un même axe routier du système de transport Chronobus et de la circulation actuelle, notamment au niveau de l'échangeur entre l'A52 et la RD2.

A noter enfin, dans le secteur de la gare, un emplacement réservé n°30 pour l'élargissement de la RD2 porté au bénéfice de la SNCF alors qu'il semblerait que le bénéficiaire doive être la commune

En matière de logements :

La commune d'Aubagne dispose d'un parc de logements locatifs sociaux qui dépasse déjà les exigences réglementaires avec un taux représentant plus de 28 % du parc de résidences principales. Malgré cela, il est pertinent que le PLU prévoit d'imposer un minimum de 50% de logements locatifs sociaux aux programmes immobiliers de plus de 1 500 m² de surface de plancher.

En matière d'aménagement du territoire :

Concernant la consommation d'espace, ce PLU conduit à une réduction de 230 hectares de l'enveloppe urbanisable par rapport au POS en vigueur. Cette réduction est liée principalement à la suppression des zones NB imposée par la loi et à l'abandon du projet d'extension des Paluds pour tenir compte du projet de PPRi Huveaune. Au-delà des contraintes légales, le Département se félicite que la commune d'Aubagne s'engage dans la limitation de la consommation d'espace notamment sur les piémonts du Garlaban et fixe comme objectif dans son PADD le développement urbain dans les enveloppes urbaines existantes.

Fort de ce constat, le Département s'interroge sur la zone UD qui augmente de plus de 378 ha par rapport au POS en vigueur. Avec plus de 660 ha, ce tissu d'habitat pavillonnaire, peu dense, représente ainsi plus de 12% du territoire de la commune. Compte-tenu de son impact en termes de consommation d'espace, il aurait été intéressant de connaître avec précision les surfaces des différents sous-secteurs (UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4) et les motifs ayant conduit à des emprises au sol différenciées. Au-delà, le Département espère que le règlement, notamment de la zone UD4, permettra un réel développement maîtrisé de l'habitat pavillonnaire annoncé dans le PADD.

Concernant le site des Gargues, ce projet de PLU le classe en réserves foncières à vocation mixte dite AUM « Les Gargues » dans l'esprit du SCOT du Pays d'Aubagne. Néanmoins, l'absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) donne peu de lisibilité sur un secteur à enjeux majeurs pour la commune d'Aubagne et couvert de surcroît par la ZACom de la « Martelle-Pastre/les Gargues » sur sa partie Nord-Ouest. Le projet de la commune semble pourtant avancé. Il est annoncé dans le PLU comme « en cours de réflexion opérationnelle pouvant être ouvert à l'urbanisation avant 2020 ». Pour ces raisons, une OAP sur le secteur des Gargues se justifierait pleinement.

D'une manière générale, le zonage AUM à vocation mixte habitat et activités, soulève le problème de la difficile cohabitation entre les activités économiques, l'habitat et le commerce. Cette mixité peut en effet engendrer des gênes, des nuisances et des conflits d'usage au dépend de l'activité économique. Le Département espère que la présence d'OAP sur les secteurs mixtes de Camp Major et de Napollon limitera sur ces deux secteurs le risque de mutation vers de l'habitat et le repli des activités de production.

Par ailleurs, le PLU justifie un certain nombre d'ouvertures à l'urbanisation par la desserte future de transports collectifs en site propre (TCSP). Le PLU annonce ainsi la desserte programmée par un TSCP sur la voie de Valdonne, des zones AUH des « Solans » et « Les Bérangers » à dominante d'habitat ainsi que la zone AUM « Napollon-sud » à vocation mixte habitat et activités. Le Département se demande néanmoins quel sera le phasage entre ce Val'Tram, projet intercommunal, et l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs par la commune d'Aubagne. Ces secteurs sont en effet reconnus par le PLU comme des secteurs nécessitant une amélioration des dessertes.

Dans le domaine agricole :

Le Département se réjouit que les espaces à potentiel agricole identifiés dans le SCOT soient bien classés en zonage agricole (A) dans ce projet de PLU. Seuls environ 10 ha du zonage agricole dans le POS actuel seront ouverts à l'urbanisation. Ces nouveaux zonages à urbaniser (AU) dans le projet de PLU se justifient car l'activité agricole est désormais absente et n'est plus envisageable sur des secteurs mités par l'habitat. De plus, ces déclassements sont largement compensés par l'abandon du projet d'extension de la zone d'activité des Paluds et son reclassement en zone agricole.

PROPOSITION

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire ;
Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aubagne arrêté le 05 novembre 2015,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL