

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 4

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 27 Mai 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU de Sénas arrêté le 15 février 2016

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Sénas a arrêté par délibération du 15 février 2016 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. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

LA CONSULTATION DU DEPARTEMENT

Le PLU fixe pour la Commune de Sénas un cap démographique à l'horizon 2025, de 8 000 habitants, soit une augmentation de la population d'environ 1,5% par an. Pour répondre à cet objectif démographique, la commune de Sénas annonce dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sa volonté de limiter les nouvelles ouvertures à l'urbanisation et de densifier les zones d'urbanisation existantes.

Le Département partage cette vision d'aménagement économe et équilibré de l'espace mais formule néanmoins les observations suivantes sur ce projet de PLU dont la lisibilité est à souligner :

- concernant la création du bâtiment du SDIS :

Conformément aux attentes du Département, le projet de caserne SDIS est désormais prévu en zone UEa complétée par un emplacement réservé n°28 pour équipement public au bénéfice de la commune.

- concernant les routes départementales :

Dans le cadre du PLU, la commune de Sénas a affirmé des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de Mon Plaisir où elle prévoit, en continuité Ouest de la ville, de favoriser l'habitat individuel groupé et de réaliser environ vingt logements.

Le Département est favorable au raccordement du secteur de Mon Plaisir tel qu'il est défini dans les OAP. Ces dernières indiquent en effet comme prescription urbaine : « Aménager une nouvelle voie connectée à la contre-allée de la route des bergers et réaménager la contre-allée ».

- en matière d'aménagement du territoire :

Le Département se félicite que la commune abandonne son projet de zone économique sur le secteur de La Grande Bastide. Il avait été envisagé dans le projet de PLU précédent, arrêté en février 2015, un zonage 2AUE dédié à l'économie alors que la commune n'avait pas réellement de projets arrêtés sur ce secteur agricole.

En contrepartie, sur le secteur des Saurins, à l'est de la commune, deux zonages dédiés à l'économie 2AUEa et 2AUEb sont envisagés. Le lieu d'implantation de cette future zone économique des Saurins, le long de la RD7N à l'est du péage de l'autoroute A7, bénéficie incontestablement d'une situation privilégiée pour y développer des activités. Néanmoins, cette ouverture à l'urbanisation ne doit pas

entraîner un glissement de l'enveloppe urbaine au-delà de l'autoroute A7 qui restait jusqu'à présent une barrière physique importante à l'étalement urbain à l'est du territoire communal. Le règlement de ces deux zones dédiées à l'économie devra donc permettre le maintien de l'activité, notamment artisanale et éviter un glissement progressif vers l'habitat comme cela a pu se constater dans le passé sur d'autres secteurs dédiés du territoire.

D'une manière générale, l'évolution du POS actuel vers ce projet de PLU se traduit par une augmentation de tissu urbain d'environ 11 ha. Même s'il constitue une réelle amélioration par rapport au projet de PLU de 2015, quasiment deux fois plus consommateur d'espace (22 ha), les zones urbaines et à urbaniser couvriront dans ce nouveau projet de PLU, une surface non négligeable de plus de 236 ha. Au regard du cap démographique envisagé par la commune, ce projet de PLU ne répond que partiellement au PADD qui annonce un développement urbain maîtrisé sur la commune.

Dans ces conditions, on peut notamment regretter que les deux secteurs de Mon Plaisir et Grand Viollet soient ouverts à l'urbanisation à court terme, avec des densités faibles de respectivement 15 logements/ha et 14 logements/ha. On peut même s'étonner de la réduction de cette densité sur le secteur de Mon plaisir par rapport au projet de PLU de 2015.

- en matière de logements sociaux :

Bien que soumise à l'article 55 de la loi SRU, la commune de Sénas possède un taux de logements à loyer modéré très faible, inférieur à 4%. Consciente de son déficit en logements sociaux, la commune projette à travers son PLU un réel effort en matière de diversification de l'offre de logements. En effet, le règlement du PLU impose des prescriptions fortes de mixité sociale non seulement dans les nouvelles zones d'urbanisation mais également dans le tissu urbain existant.

Le PLU en projet prévoit ainsi que dans les secteurs 1AUb, 2AU, UB et UC, les opérations destinées à l'habitation comportant au moins 5 logements ou représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² devront disposer de 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Cette disposition devrait permettre de résorber progressivement le retard accumulé par la commune en matière de logements sociaux.

- en matière agricole :

Même si les ambitions affichées dans le PADD visent à ralentir l'étalement urbain et à maîtriser l'urbanisation au contact des espaces agricoles et naturels, force est de constater que dans la réalité, les extensions urbaines proposées ne suivent pas toujours ces principes.

Sur le secteur des Saurins, la création d'un nouveau zonage économique va entraîner à court et moyen terme une perte de 7,4 ha de zone agricole. L'incursion d'une zone 2AUEa en pleine zone agricole au-delà de l'enveloppe agglomérée pose problème. Le zonage 2AUEb quant à lui, en bordure sud de la route départementale, se justifie pleinement car ce secteur n'avait en effet plus rien d'agricole.

Il est à noter par ailleurs que l'extension urbaine du Pont de l'Auture consomme une surface de 7,20 ha de terres agricoles avec une densité urbaine de 28 logements/ha.

Même si ce projet de PLU constitue une réelle avancée par rapport au projet de 2015, les terres agricoles semblent parfois rester la variable d'ajustement d'un développement urbain et économique communal relativement important.

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 d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sénas sous réserves de prendre en compte les observations précédentes,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL