

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 30

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 10 Février 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. YVES MORAINÉ / MME SOLANGE BIAGGI

OBJET

Avis du Département des Bouches-du-Rhône sur le projet de PLU de Rognac arrêté
le 17 novembre 2016

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche
Service Urbanisme et Grands Projets
11073**

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Rognac a arrêté par délibération du 17 novembre 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.

LE PROJET DE LA COMMUNE

La commune de Rognac retient un objectif de croissance démographique de 0,3% par an. A l'horizon 2025, ce cap démographique devrait amener la commune à avoisiner les 12 200 habitants, soit environ 500 habitants de plus.

Pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants, la commune se fixe un objectif de production d'une soixantaine de nouveaux logements par an, soit environ 800 logements supplémentaires sur la totalité de la période.

En parallèle, la commune annonce vouloir promouvoir une certaine densité urbaine et proposer des formes urbaines variées. Elle s'engage également à lutter contre le mitage en zone agricole, par la réaffirmation de ses limites et de sa vocation.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département est favorable au projet d'aménagement décliné par la commune de Rognac basé sur un développement équilibré et une maîtrise de la consommation foncière. Ce territoire a en effet vu plus de 30 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers consommés entre 2004 et 2014 au profil de l'urbanisation économique et résidentielle.

Dans ce contexte, le Département formule les observations suivantes sur ce projet de PLU :

En matière d'aménagement du territoire :

Avec l'orientation n°1 « Contenir le développement urbain dans le périmètre déjà destiné à l'urbanisation dans le POS », la commune prend un tournant par rapport au mode de développement urbain fortement consommateur d'espaces du passé. Le Département se satisfait de cette orientation réalisée grâce à des opérations de renouvellement urbain et de densification.

Néanmoins, la commune prévoit 184 ha d'ouverture à l'urbanisation soit plus de 10% du territoire communal. Même si cette surface reste très inférieure à la zone NA du POS actuelle, elle reste conséquente.

Par ailleurs, il peut paraître surprenant qu'aucun coefficient d'emprise au sol n'ait été déterminé en zone UC.

Concernant les logements sociaux :

Composé à près de 70% de maisons individuelles, le parc de logements à Rognac souffre aujourd'hui d'un fort déséquilibre. De plus, le rapport de présentation rappelle qu'en 2011, la part de logements locatifs sociaux était de 9,8%. La commune se trouvait donc en situation de carence par rapport aux exigences de la loi SRU. Depuis, 119 logements locatifs sociaux ont été construits traduisant l'effort réalisé ces dernières années par la commune.

Afin de poursuivre un effort significatif en matière de mixité sociale, la commune de Rognac prévoit dans son projet de PLU des Emplacements Réservés (ER) pour la création d'environ 240 logements sociaux. De plus, l'OAP du secteur littoral fixe un minimum de 40% de logements locatifs sociaux et 35% sont imposés dans l'OAP du quartier de la gare. Cet effort est d'autant plus significatif que 300 logements nouveaux sont prévus dans la cadre des opérations de renouvellement urbain, notamment sur l'OAP du quartier de la gare.

Enfin, dans les zones UA, UB, UC et 1AU, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2 500 m² d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social. Si cette mesure va elle aussi dans le sens d'une meilleure mixité sociale, il serait néanmoins opportun de baisser considérablement ce seuil de 2 500 m² pour que cette mesure soit réellement efficace. Il est de plus étonnant de se fonder sur l'emprise foncière et pas sur la surface de plancher, comme cela est généralement le cas.

En matière agricole :

Le projet de PLU de la commune de Rognac est globalement protecteur des zones agricoles et se propose de localiser la croissance urbaine dans des secteurs résiduels peu ou pas construits à ce jour. De plus, la loi Littoral conduit la commune à mettre en place des zonages plus protecteurs de type Ap ou Np, où la constructibilité est très fortement limitée.

Pour autant, même si les zones agricoles du POS sont globalement classées en zone A au projet de PLU et qu'une surface non négligeable de zones NA au POS est reclassée en zone N au projet de PLU, l'extension de la ZAC des Plans prévoit une consommation de 26,7 ha d'espaces cultivables ou cultivés. Certes, ces espaces sont déjà isolés au sein de la zone d'activité et physiquement séparés de la plaine agricole de Rognac mais compte tenu de l'enjeu écologique fort sur ces espaces, la commune propose, à titre compensatoire, la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur les espaces agricoles de plaine.

Cette initiative est tout à fait souhaitable compte tenu de la pression spéculative très importante qui s'exerce sur ces terres agricoles. En revanche, la zone pressentie pour la création de la ZAP apparaît, dans le chapitre consacré aux mesures compensatoires, disjointe par rapport au Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN) de la commune limitrophe de Velaux créé par le Département, ce qui paraît incohérent avec la politique du Département des Bouches-du-Rhône.

En conclusion :

Par souci de cohérence de la politique départementale il est nécessaire qu'une Zone Agricole Protégée se mette effectivement en place sur les espaces agricoles de la plaine de Rognac. De plus, s'agissant de la même unité paysagère agricole sur les deux communes, il est nécessaire que la ZAP sur Rognac soit en continuité territoriale avec le PAEN de Velaux.

PROPOSITION

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire et à la Vie Associative ;

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 de Rognac arrêté le 17 novembre 2016, sous réserve que soient prises en considération les observations figurant dans le rapport notamment celles concernant la Zone Agricole Protégée,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL