

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 82

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 21 Octobre 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU d'Eyguières arrêté le 27 juillet 2016

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche
Service Aménagement et Urbanisme
1 1073**

PRESENTATION

Le Conseil Municipal d'Eyguières avait arrêté par délibération du 15 juin 2015 un premier projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le Département réuni en Commission Permanente avait délibéré le 2 octobre 2015 sur ce projet de PLU.

Le 27 juillet 2016 la commune d'Eyguières a arrêté une nouvelle version de son PLU. La commune a de nouveau 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 sur cette version de son PLU arrêté le 27 juillet 2016.

EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT :

Le PLU de la commune d'Eyguières se fonde toujours sur une croissance démographique maîtrisée de 1% par an soit un cap démographique de 7 500 habitants à l'horizon 2025. Cette croissance devrait s'accompagner d'une production de 620 logements.

Par contre, la commune d'Eyguières qui est située au cœur d'un territoire remarquable par sa diversité et sa richesse naturaliste encadre significativement l'évolution de son urbanisation par rapport au projet de PLU initial de 2015.

AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département se félicite que la commune d'Eyguières ait modifié son projet de PLU. Cette nouvelle version répond en grande partie aux remarques formulées par le Département en octobre 2015. La commune met en effet en pratique dans le zonage de son PLU sa volonté de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques dont la destruction aurait un impact non seulement sur l'économie agricole mais aussi sur les corridors écologiques liés à la trame paysagère agricole.

Dans ce contexte, le Département émet les avis suivants :

- en matière agricole :

A travers cette nouvelle version de son projet de PLU la commune d'Eyguières revoit fortement à la baisse sa volonté d'urbanisation à l'est et à l'extrême Sud de son territoire. Le zonage maintient donc en zone agricole le secteur de l'aérodrome prévu dans le projet précédent en zone 2AUe dite « zone à urbaniser fermée ». Sur le secteur des Vignes Vieilles, à l'Est de la commune et à proximité de la continuité écologique, l'extension de la zone à urbaniser est quant à elle fortement réduite.

- dans le domaine de l'aménagement du territoire :

Le souci d'économie d'espace est indissociable de la problématique agricole et environnementale. Dans cet esprit, les ouvertures à l'urbanisation ont été réduites

par rapport au projet de PLU de 2015. Dans ce projet de PLU, les zones AU couvrent désormais environ 21 ha alors qu'elles avoisinaient les 42 ha dans la version précédente du projet de PLU de la commune d'Eyguières. Ce projet de PLU répond donc mieux aux objectifs de réduction de la consommation d'espace que lui imposent les lois Grenelle et Alur.

Il est par ailleurs, étonnant que l'emprise au sol maximale fixée pour la zone UB (30 %) proche du centre-ville soit inférieure à celle de la zone UC (40 %).

- en matière de logements :

La commune dispose d'un parc de logements à loyer modéré restreint alors qu'elle est concernée par l'obligation d'atteindre 25% de logements de ce type. Le rapport de présentation indique à juste titre que la commune devra réaliser un effort de production significatif dans les années à venir.

Pour ce faire, le règlement prévoit sur certains secteurs des zones UA, UB et UC, une servitude S3 qui impose que toute opération de logements prévoyant la création de plus de 1 500 m² de surface de plancher devra affecter au moins 20% de cette surface à des logements aidés. Un seuil plus bas que 1 500 m² de surface de plancher aurait pu être choisi. De plus, cette servitude aurait pu être étendue à l'ensemble du zonage U dédié à l'habitat.

Une servitude S1 en zone AUo1 au « Mas de Bareau » impose à toute opération d'aménagement un seuil minimal de 20% de logements aidés. Ce taux de 20 % ne permettra pas de rattraper le retard et contribuera même à l'accentuer. On aurait pu imaginer, sur un secteur ouvert à l'urbanisation, un taux plus élevé, par exemple de 30 % d'autant que des logements seront construits par ailleurs dans la commune comme par exemple dans le secteur de Val des Baux nord ou des Gilouses sans cette servitude.

- en matière de développement économique :

Un espace conséquent de plus de 10 ha est dédié à l'activité économique (UE). Cet espace sera conforté par l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone « 2AUe » de 2 ha. Le dimensionnement de cette future zone économique semble désormais adapté au territoire de la commune d'Eyguières.

PROPOSITION

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

Au vu des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Eyguières arrêté le 27 juillet 2016, sous réserve de prendre en compte les observations figurant dans le rapport.
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL