

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 28

**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 Saint-Etienne
du Grès arrêté le 04 octobre 2016

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Saint-Etienne du Grès a arrêté par délibération du 04 octobre 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 Saint-Etienne du Grès compte 2 379 habitants. Le PLU prévoit l'accueil d'environ 20 habitants nouveaux par an. Cette croissance nécessite à l'horizon des quinze prochaines années la création d'environ 180 logements supplémentaires.

Par ailleurs, la commune affiche dans son PADD la volonté de diversifier l'offre de logements pour garantir un parcours résidentiel complet. En effet, la commune se caractérise par la présence de grands logements (villas).

L'AVIS DU DEPARTEMENT

En matière de réduction de l'étalement urbain :

Le Département souligne le travail important réalisé par la commune de Saint-Etienne du Grès pour limiter la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine. Un potentiel foncier de plus de 5 ha a ainsi été identifié dans des « dents creuses ». Selon la commune, près de la moitié des logements nécessaires pour les quinze prochaines années pourraient ainsi être construits par densification du tissu urbain.

Dans le domaine agricole :

La zone à urbaniser représente 8,6 ha. Une surface de 3,4 ha est dédiée à un secteur à vocation mixte (zone 2AUa) et une autre de 3,2 ha pour un secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil touristique. Ces deux secteurs étaient en zone NA du POS.

Seule une surface de 2 ha constitue un réel déclassement de terre agricole. Ce secteur qui était classé en zone NC au POS est reclassé en zone 2AUe au projet de PLU mais ces 2 ha sont destinés à l'extension du marché agricole de la commune, dans le cadre de son redéploiement.

Cette ouverture à l'urbanisation semble donc correctement dimensionnée par rapport aux besoins de la commune et se traduit par une faible consommation de terres agricoles ou naturelles. Ce projet de PLU constitue donc un net changement de cap au regard des consommations importantes du passé.

En matière de logements :

Le Département se félicite également que la commune de Saint-Etienne du Grès qui n'est pas soumise à l'obligation de production de logements à loyers modérés, affirme néanmoins dans son PLU sa volonté d'offrir des logements plus diversifiés, notamment plus petits, destinés aux jeunes, aux jeunes familles et aux personnes âgées. La commune compte appuyer cette démarche de mixité sociale sur un secteur en particulier : le secteur du « Cours du Loup » d'une surface d'environ 6 ha. Ce site, propriété de l'Etablissement Public Foncier fait en effet l'objet d'une OAP et d'une servitude de mixité sociale.

Ce secteur du « Cours du Loup », inséré entre deux lotissements, de par la proximité de son site d'implantation avec le centre, offre une opportunité réelle pour diversifier la typologie des

logements. La taille du projet peut aussi permettre de penser d'autres modes d'habitat tels que les petits collectifs ou les maisons individuelles groupées « maisons superposées ».

Le projet communal sur ce secteur souffre néanmoins de quelques incohérences ou imprécisions. Le potentiel de logements sur ce secteur varie en effet sensiblement selon qu'il s'agisse du document « justification des choix » ou de l'OAP. Par ailleurs, en termes de mixité sociale, 40 % de logements locatifs sociaux sont annoncés dans la convention avec l'EPF alors qu'une servitude de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements à prix et loyers modérés est affichée sur ce même périmètre. Enfin, concernant la servitude de mixité sociale, si elle est matérialisée sur les planches graphiques et évoquée dans le document « justification des choix », elle ne figure ni dans l'OAP « Cours du Loup » ni dans le règlement. Il serait donc opportun de l'intégrer dans ces deux documents.

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 Saint-Etienne du Grès arrêté le 04 octobre 2016, sous réserve que soient prises en considération les observations figurant dans le rapport,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL