

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 88

**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 de Maillane arrêté le 28 juin 2016

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Maillane a arrêté par délibération du 28 juin 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 projet de PLU fixe pour la Commune de Maillane un objectif démographique à l'horizon 2025/2030, d'environ 2 800 habitants, soit 265 habitants supplémentaires et 150 logements à produire.

Le Département formule les observations suivantes sur ce projet de PLU :

- concernant l'aménagement du territoire :

La commune de Maillane prévoit la création d'une zone AUh au Nord de la commune. Cette ouverture à l'urbanisation de 2,2 ha est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP « Route de Graveson ». Sur cette OAP « Route de Graveson » on peut s'étonner que la densité de 15 à 20 logements à l'hectare soit plus faible que celle envisagée sur l'OAP « Sainte Marthe » où elle avoisine les 30 logements à l'hectare. D'autant que ces deux secteurs bénéficient du réseau d'assainissement.

- en matière agricole :

La commune de Maillane est une commune stratégique du point de vue agricole : l'agriculture se déploie en effet sur 95% de la superficie communale et constitue encore une activité économique de premier plan sur ce territoire. Ainsi, au travers de son projet de PLU, la commune souhaite conforter l'économie agricole en préservant les terres agricoles de l'extension urbaine et du mitage. La dizaine d'hectares d'espaces agricoles ou naturels consommés sont des espaces interstitiels, le plus souvent déjà classés en zone urbaine ou à urbaniser au POS. Seuls 2,2 ha sont prélevés sur la zone NC pour créer une zone 1AUe, mais une grande partie de ce secteur est déjà construit.

Au final, l'intégrité de l'ensemble des espaces agricoles fonctionnels est maintenue mais on peut regretter que la densité urbaine, de 20 logements par hectare en moyenne, entraîne malgré tout une consommation d'espace importante relativement à la taille du village, même si l'impact de cette urbanisation sur les espaces agricoles est faible. En revanche, au niveau du règlement de la zone A, la possibilité offerte de construire des logements pour les saisonniers peut poser un problème de mitage de la zone agricole, ce type de logement pouvant parfois devenir des logements à l'année, avec des difficultés de contrôle au niveau du changement de destination.

- en matière de logements sociaux :

Compte tenu de sa population, la commune de Maillane n'est pas tenue par les obligations de production de logements sociaux issues de l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, la commune s'engage dans la création de 20 logements sociaux dans le futur quartier couvert par l'OAP « Sainte-Marthe ». Cette démarche volontariste est satisfaisante. Il aurait peut-être été pertinent d'élargir cette servitude de mixité sociale à l'OAP « Route de Graveson » sur laquelle est prévue la création d'un minimum de 30 logements.

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 de Maillane 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