

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 27

**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 Maussane-les-Alpilles arrêté le 29 septembre 2016.

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Maussane-les-Alpilles a arrêté par délibération du 29 septembre 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

Dans le cadre de l'élaboration de son projet urbain, la commune de Maussane-les-Alpilles qui compte 2 242 habitants, se base sur une croissance démographique annuelle de 1%. Ce scénario entraîne à l'horizon 2026, l'arrivée de 250 habitants supplémentaires.

Par ailleurs, la commune s'engage à travers son projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles du passé, d'au moins 30%.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

En matière de réduction de l'étalement urbain :

Le Département se félicite que la commune de Maussane-les-Alpilles n'envisage pas d'ouverture à l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles et qu'elle le traduise dans son PLU par l'absence de zonage AU. Cette modération de la consommation d'espace en privilégiant un développement au sein de l'enveloppe urbaine était en effet nécessaire au regard de l'étalement urbain du passé ayant entraîné la destruction de 16 ha d'espaces naturels ou agricoles entre 2003 et 2014.

En matière de logements :

Concernant la production de logements en zone urbaine, la commune de Maussane-les-Alpilles fait une évaluation réaliste et pertinente des espaces potentiellement mobilisables dans les « dents creuses » en tenant compte notamment de la rétention foncière. Par ailleurs, la production des logements nécessaires à l'échéance du PLU est répartie de façon équilibrée sur le territoire communal. La moitié environ est envisagée sur des dents creuses en zones U et par division parcellaire en habitat plus diffus. L'autre moitié est envisagée au sein de quatre Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réparties sur la commune. Le risque de voir se concentrer une typologie d'habitat sur un seul secteur de la commune est ainsi écarté.

En matière de densification :

Le Département note que la commune envisage en zone UD une emprise au sol maximale de 50%. Au regard de la zone pavillonnaire actuelle sur des parcelles souvent de 1000 m² et plus, le PLU augmente considérablement les possibilités à construire qui vont quasiment tripler par rapport au POS actuel.

Concernant les routes départementales :

Le Département demande que les neuf Emplacements Réservés (ER) numérotés du 1 au 9, à son bénéfice, soient supprimés.

Dans le domaine agricole :

Pour répondre à son objectif de protection du foncier agricole, la commune de Maussane-les-Alpilles s'engage dans un reclassement en zone agricole de plus de 50 ha de zones NB encore peu mitées. Ce changement de destination est de nature à sécuriser l'espace agricole, de même que la volonté d'utiliser « le Gaudre de la Foux » comme limite d'urbanisation.

Par ailleurs, la vocation paysagère et patrimoniale de l'agriculture est particulièrement mise en valeur au travers de ce projet de PLU. Elle se caractérise par des zonages agricoles spécifiques où la construction est plus restreinte qu'en zone A classique, et surtout par un classement de toutes les oliveraies et de bon nombre de haies agricoles au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme « pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

Même si l'intention est louable, il faut préciser que l'agriculture est une activité économique à part entière et qu'à ce titre, le caractère systématique du classement des oliveraies présente le risque de figer cette activité en ne laissant plus aucune marge de manœuvre aux exploitants. Sans doute, quelques oliveraies situées dans des cônes de vue et/ou très anciennes pourraient justifier cette démarche mais l'appliquer à tous les vergers d'oliviers paraît excessif et pourrait condamner définitivement la zone concernée à la monoculture ou à la friche si à l'avenir le marché n'était plus porteur.

De plus, le classement des oliveraies au titre du L 151-23 pour « des motifs écologiques » ne correspond pas vraiment à une volonté communale de protection relevant plutôt du patrimoine et du paysage.

Le Département attire l'attention sur la nécessité de réajuster le dispositif de protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme dans les espaces agricoles de Maussane-les-Alpilles.

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 Maussane-les-Alpilles arrêté le 29 septembre 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

