

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 44

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 31 Mars 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME MARIE-PIERRE CALLET / M. HENRI PONS

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU de Mallemort arrêté le 14 décembre 2016

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Mallemort a arrêté par délibération du 14 décembre 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 Mallemort souhaite maîtriser sa croissance démographique aux alentours de 7 050 habitants en 2025, soit une croissance démographique de l'ordre de 1% par an entre 2015 et 2025 comme l'impose le SCOT Agglopoie Provence. Cela représente une augmentation de la population d'environ 800 habitants par rapport à 2012. Dans cette optique, il reste 574 logements à réaliser pour la commune qui s'engage en parallèle à diversifier l'offre en logements par de nouveaux logements collectifs, logements intermédiaires et logements sociaux.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

Une des caractéristiques de la commune de Mallemort est le nombre de hameaux éloignés du village, au milieu de terres agricoles, tels que les hameaux de Pont Royal, de Bramejean ou des Grandes Terres. De plus, le territoire de la commune de Mallemort est composé de terres agricoles de très bonne qualité permettant de pratiquer une grande diversité de cultures. Une grande partie de ces terres qui couvrent plus de 50% du territoire communal est équipée en irrigation sous pression.

Dans ce contexte, le Département est particulièrement vigilant aux limites d'urbanisation fixées par la commune et à l'impact de son extension sur les terres agricoles.

Ainsi, le Département formule les observations suivantes sur ce projet de PLU dont la lisibilité est à souligner :

En matière agricole :

La commune de Mallemort annonce ne pas souhaiter se développer en dehors de barrières physiques. Elle fixe ainsi comme limites d'urbanisation à ne pas franchir, le canal EDF à l'est et les routes départementales RD23e à l'ouest et RD7n au sud. Ces choix sont justifiés par le fait qu'au-delà de ces limites, les terres sont occupées par des cultures. Pourtant, entre le noyau villageois et la route RD7n, des terres agricoles sont exploitées. Le Département estime qu'à l'horizon du PLU, cette limite sud peu sembler trop éloignée du noyau villageois d'autant qu'elle ne correspond pas au zonage agricole qu'a fixé la commune sur ce secteur.

En matière d'aménagement du territoire :

La principale consommation d'espace se situe sur le site du « Roure » où la commune envisage à l'horizon de son PLU d'ouvrir à l'urbanisation environ 6,5 ha pour l'habitat (zonage 1AU). Ce secteur est en effet considéré par le SCOT comme une opération urbaine de rang SCOT (OURS). Au regard du cap démographique fixé par la commune et de la densité projetée de 25 logements/ha, cette consommation d'espace principalement naturel et agricole au sud-ouest du village paraît maîtrisée et raisonnée.

Concernant les logements :

Sur les 574 logements à produire, la commune de Mallemort annonce pouvoir créer environ 450 logements au sein des secteurs de projet. Ainsi, sur le site du « Roure », couvert par une OAP à vocation principale d'habitat, 180 logements sont envisagés. De plus, dans le tissu urbain, la commune estime pouvoir produire 274 logements à l'horizon du PLU. Le Département s'interroge néanmoins sur ce dernier potentiel compte-tenu du phénomène de rétention foncière.

Par ailleurs, la municipalité entend, dans le cadre de son projet de développement, créer une mixité urbaine et sociale. Il existait en effet un fort enjeu de production de logements sociaux sur la commune qui disposait en 2013 d'un parc de logements à loyers modérés représentant seulement 6% du parc de résidences principales.

Pour ce faire, sur les 11 OAP définies par la commune, 134 logements sociaux devraient être créés. De plus, l'OAP du « Roure », impose un minimum de 50% de logements sociaux ce qui devrait permettre la construction de 90 logements sociaux supplémentaires.

Enfin, en secteurs UA, UB et UC, il est exigé une proportion minimum de 25 % de logements sociaux pour la création de 4 à 10 logements nouveaux créés et de 30 % minimum pour la création de plus de 10 logements.

Le Département se satisfait du rééquilibrage proposé par la commune de Mallemort en matière de mixité sociale. Ce projet de PLU devrait améliorer la diversité sociale sur une grande partie de la commune de Mallemort. En effet, l'effort de production de logements sociaux se fera non seulement dans les zones d'urbanisation futures, telle que le secteur du « Roure » mais aussi en densification dans l'urbanisation existante dans les « dents creuses ».

PROPOSITION

Sur proposition de Monsieur le Délégué à l'aménagement du territoire hors Marseille et de la Mobilité ;

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 Mallemort arrêté le 14 décembre 2016
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL