

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 42

**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 Fontvieille arrêté le 8 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 Fontvieille a arrêté par délibération du 08 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 Fontvieille fixe dans son projet de PLU un cap démographique à 4 250 habitants à l'horizon 2035. A cet horizon la commune envisage ainsi d'accueillir 600 habitants supplémentaires ce qui représente un taux de variation annuel d'environ 1%.

Pour y répondre, l'objectif de production de logements retenu par la commune de Fontvieille est d'environ 350 logements au même horizon, soit une production annuelle de l'ordre de 25 logements nouveaux.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

La commune de Fontvieille est soumise à des risques naturels significatifs tels que les inondations et les feux de forêt liés à la présence du gaudre d'Auge et au massif des Alpilles.

Dans ce contexte, le Département formule les observations suivantes sur ce projet de PLU dont la lisibilité des OAP est à souligner :

En matière agricole :

Le territoire communal de Fontvieille est riche et diversifié en terroirs agricoles et en paysages naturels ou agro-naturels emblématiques des Alpilles. Dans ce contexte, le Département est satisfait de voir que la commune de Fontvieille a construit son PLU autour d'une réduction de l'étalement urbain. Sur ce territoire, cet aménagement répond en effet au triple enjeu de réduction de l'inondabilité, de maintien de l'activité agricole et de préservation des paysages.

En matière d'aménagement du territoire :

Le territoire de la commune de Fontvieille présente aujourd'hui une surface artificialisée d'environ 180 ha pour une surface totale de 4 018 ha, soit un ratio d'artificialisation d'environ 500 m²/habitant.

Dans son projet de PLU la commune envisage une artificialisation supplémentaires de 3,65 ha (zonage 2AU). Au regard des nouveaux habitants attendus à l'horizon du PLU, le Département considère que la commune respecte les orientations de son PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment un des objectifs visant à « stopper l'étalement urbain ».

Concernant les logements :

La part actuelle de logements sociaux est très faible à Fontvieille. Le projet de PLU de la commune prévoit une évolution significative dans ce domaine pour les prochaines années.

En effet, deux quartiers sont identifiés pour la production exclusive de logements à loyer modéré. Le secteur de « Crevelettes Ouest » et le secteur du « chemin du Patis » respectivement à l'Ouest et au Nord Est du centre-ville de Fontvieille. Ces deux sites font l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP 3 et 4) qui indiquent en effet qu'ils sont exclusivement réservés à l'accueil de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, les OAP « Crevelettes Est » et « Bédarides » imposent à ces secteurs la mise en œuvre de 25% de logements locatifs sociaux. Au total ces quatre secteurs devraient permettre la production d'une quarantaine de logements sociaux.

Enfin, le règlement prévoit qu'en zone « UC* », l'emprise au sol et la hauteur maximale des bâtiments pourront être majorées de 50% dans le cas d'opération de logements sociaux.

Le Département se félicite de ces dispositions en faveur de la promotion d'une mixité sociale qui devrait permettre le nécessaire rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire communal de Fontvieille.

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 Fontvieille arrêté le 08 décembre 2016,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL