

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 60

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 30 Juin 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 Cadolive arrêté le 8 février 2017

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Cadolive a arrêté par délibération du 08 février 2017 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 Cadolive souhaite maîtriser sa croissance démographique aux alentours de 2570 habitants en 2032. Au regard des capacités d'accueil en logements projetées dans le projet de PLU, la commune pourrait atteindre ce cap démographique en accueillant 447 habitants supplémentaires dans les 15 prochaines années.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

La commune de Cadolive est soumise à des contraintes relatives aux risques naturels significatifs tels que les feux de forêt et l'aléa minier. Les enjeux de la commune se posent également en termes de préservation des espaces naturels du versant de la Chaîne de l'Etoile et du massif du Garlaban.

Dans ce contexte, le Département formule les observations suivantes sur ce projet de PLU :

En matière d'aménagement du territoire :

Le territoire de la commune de Cadolive présentera une surface artificialisée d'un peu plus de 92 ha soit un ratio d'artificialisation d'environ 360 m²/habitant.

La suppression des droits à construire dans les zones situées sur le versant de la chaîne de l'Etoile, par la conversion des zonages NB du POS en zones N ou Nh du PLU, signe l'arrêt de l'habitat diffus très consommateur d'espace et participe également sur ce secteur, au maintien du corridor écologique. Les possibilités d'extension des constructions sont de plus limitées.

En parallèle, dans son projet de PLU, la commune envisage une artificialisation supplémentaire de 3,74 ha (zonage 2AU). Parmi ces trois zones d'urbanisation future soumises à modification du PLU, une est envisagée à l'Ouest de la commune et constitue véritablement une dent creuse et deux autres sont projetées à l'Est du noyau villageois.

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 sa volonté de limiter l'étalement urbain.

Par contre, la densification des zones urbaines est relativement modérée sur la commune et semble insuffisamment en accord avec les préconisations actuelles. Le règlement prévoit en effet, en zone UD1, des emprises au sol assez faibles entre 10 et 12%. De même, on aurait dû choisir des emprises plus élevées en zone UD2 où elles sont fixées à seulement 8%.

Concernant les logements sociaux :

Le rapport de présentation fait état d'une absence de logements sociaux sur Cadolive. Même si la commune n'est pas concernée par la loi SRU, le PLH l'invite à participer à l'effort collectif de développement du parc social.

La commune de Cadolive annonce dans son projet de PLU que son parc de logements pourra compter 71 logements à caractère social. Le Département note néanmoins qu'en dehors des 10 logements en cours, 61 ne sont à ce jour que des logements potentiels dont 18 sont envisagés sur des zones d'urbanisation future stricte, dites 2AU.

De plus, le règlement ne mentionne pas véritablement de logements sociaux mais « des logements alternatifs à la maison individuelle de type habitat groupé ou collectif ». Sans remettre en compte les objectifs que se fixe la commune, 50 % pour les opérations de 5 à 19 logements et 75% au-delà, il serait intéressant pour lever toute ambiguïté, de mentionner qu'il s'agit de logements à loyer modéré si c'est réellement la volonté de la commune.

Sous réserve de cette précision, 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 Cadolive.

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 Cadolive arrêté le 08 février 2017,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL