

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 70

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 13 Juillet 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : MME MARIE-PIERRE CALLET / MME SOLANGE BIAGGI

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU de la commune d'Alleins arrêté le 20 avril
2016

**Direction de l'Economie de l'Aménagement et de la Recherche
Service Aménagement et Urbanisme
1 1073**

PRESENTATION

Le Conseil Municipal d'Alleins a arrêté par délibération du 20 avril 2016 le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa commune.

La commune d'Alleins 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 COMMUNAL

La commune d'Alleins estime dans son projet de PLU à environ 2 920 habitants la population communale en 2025. Sur la base de cette projection, la commune devrait accueillir environ 385 habitants supplémentaires.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

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

- concernant l'aménagement du territoire :

Le Département se félicite que la commune annonce dans son PADD sa volonté de « maîtriser l'urbanisation et l'habitat » afin de limiter l'étalement urbain en structurant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

A travers ce PLU, la commune d'Alleins envisage néanmoins d'ouvrir à l'urbanisation plus de 18 ha. Une part importante des zones à urbaniser (AU) sont dédiées à l'économie. Les zones à vocation principale d'habitation ont quant à elles des densités relativement faibles de 10 logements/ha. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur en piémont du massif des Costes, soumis à l'aléa feu de forêt, prescrit des densités encore plus faibles pour assurer une transition entre le tissu urbain et le massif. Cette transition consiste en effet à créer une bande d'urbanisation aérée avec des densités pouvant descendre à 5 logements à l'hectare. Cela est faible par rapport aux recommandations en vigueur même si le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25% du terrain.

- en matière de logements sociaux :

L'urbanisation de la zone 2AU dite « stricte », ne peut s'effectuer qu'à l'occasion d'une modification du PLU et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comportera obligatoirement un minimum de 50% de logements locatifs sociaux. Cet effort important de mixité sociale est à souligner. En revanche, l'absence de contrainte de mixité sociale sur les secteurs 1 AU risque peut-être de créer à terme un relatif déséquilibre sur la commune en localisant principalement des logements sociaux à l'Est de l'enveloppe urbaine en zone 2AU.

- concernant les zones d'activités :

Le zonage AUE au Nord du territoire communal et celui couvrant la zone d'activité de la Ferrage plus à l'Ouest sont à vocation principale d'activité. Ils visent notamment à développer l'artisanat même si le commerce et les bureaux y sont aussi autorisés. La

possibilité laissée aux propriétaires de construire des habitations, certes limités par le règlement à 50% de la surface de plancher de la construction et à 120 m² de superficie ne doit pas conduire au fil du temps à un glissement progressif de ce secteur vers de l'habitat pur au détriment des activités artisanales.

- concernant les routes départementales :

Ce projet de PLU est conforme aux attentes du Département en matière de routes départementales. Les remarques formulées par le Département concernant les emplacements réservés à son bénéfice ont été intégrées à ce projet de PLU.

- concernant les terres agricoles :

Le Département constate avec satisfaction que la protection des terres agricoles annoncée comme objectif dans le PADD est effective dans ce projet de PLU. En effet, aucune zone agricole (NC) n'est déclassée en zone urbaine ou à urbaniser. La commune d'Alleins s'engage même à reclasser en zone agricole (A) des zones actuellement zonées Nb ou naturelles. Il en résulte une progression de quasiment sept hectares de terres agricoles entre le POS en vigueur et ce projet de PLU.

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 d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alleins arrêté le 20 avril 2016,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL