

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 63

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

REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 15 Septembre 2017

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

RAPPORTEUR(S) : M. HENRI PONS

OBJET

Avis du Département sur le projet de PLU de la commune de Belcodène arrêté le 30
mai 2017

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

PRESENTATION

Le Conseil Municipal de Belcodène a arrêté par délibération du 30 mai 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 Belcodène souhaite poursuivre une croissance démographique raisonnée de l'ordre de 1,3% par an. Sur cette base, la population devrait atteindre 2 159 habitants en 2027. A cet horizon, la commune envisage de créer 105 nouveaux logements soit un besoin foncier d'environ 7 ha.

L'AVIS DU DEPARTEMENT

La commune de Belcodène est soumise à des contraintes liées notamment aux risques naturels de feux de forêt. Les enjeux de la commune se posent également en termes de préservation des espaces naturels et de maîtrise de l'étalement urbain.

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

En matière d'aménagement du territoire :

La commune de Belcodène envisage de réduire par deux les zones constructibles de son territoire. Elles couvriront ainsi une surface de 85 ha dans le PLU projeté contre 170 ha dans le POS actuel. Néanmoins, cette réduction significative s'explique principalement par la suppression des zones NB imposée par la loi. In fine, avec cette surface artificialisée, le territoire de la commune de Belcodène présentera un ratio d'artificialisation à l'horizon 2027 conséquent approchant les 400 m²/habitant.

En zone agricole, la commune interdit la construction de nouveaux logements tout en permettant d'améliorer l'existant. Le Département se satisfait de cette mesure qui devrait signer l'arrêt du développement de l'habitat diffus en zone agricole très consommateur d'espace et pouvant à terme mettre en péril l'activité agricole elle-même.

En parallèle, dans son projet de PLU, la commune envisage une artificialisation supplémentaire de 18,53 ha (zonage AUS). Ce zonage correspond à deux zones à urbaniser strictes, lieudit « L'Angelou » et « Le Cros des Claudas ». La commune ambitionne de densifier ces secteurs en définissant comme préalable à l'ouverture à l'urbanisation, la mise en œuvre d'un système d'assainissement collectif. Le Département sera très attentif à la réalisation de cet objectif de densification sur un secteur essentiellement pavillonnaire, très consommateur d'espace et qui de plus, augmente la zone de contact habitation-forêt. Dans ce sens, on aurait pu imaginer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentant un schéma d'implantation sur ces deux secteurs AUS.

Concernant les logements sociaux :

Le programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, précise bien que la commune n'est pas soumise au seuil de 25% de logements sociaux. Cependant, le Département se félicite qu'au regard du choix de la solidarité territoriale et de la nécessité de diversifier le parc de logements, des actions de mixité sociale soient préconisées dans ce projet de PLU. Il est intéressant qu'une opération de réhabilitation du parc vacant permette la

réalisation de quelques logements sociaux. Une mixité sociale est notamment imposée en zone UB avec au moins 50% de logements locatifs sociaux à réaliser.

Concernant les routes départementales :

Le Département n'a aucune remarque à formuler quant à ce projet de PLU.

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 Belcodène arrêté le 30 mai 2017,
- de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL