

Solange BIAGGI
 Vice-Présidente du Conseil Départemental
 Déléguée à l'Aménagement du Territoire
 Et à la Vie Associative

Marseille, le

19 JAN. 2017
 Monsieur Jack SAUTEL ~~Mairie~~
 Maire de Maussane-les-Alpilles
 Hôtel de Ville
 Avenue de la Vallée des Baux
 13520 MAUSSANE-LES-ALPILLES

Courrier enregistré N°	126514
Date	02 FEV. 2017
Réponse	<input type="checkbox"/>
Scan	<input checked="" type="checkbox"/>
Destinataire :	SU
- Copies :	PR EG JC

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Maussane-les-Alpilles qui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2016.

J'ai l'honneur de vous informer, par la présente, que la Commission Permanente du Conseil Départemental se réunira le vendredi 10 février 2017 pour délibérer sur votre PLU. Néanmoins, afin de vous permettre de poursuivre au plus vite l'élaboration de votre projet d'urbanisme, vous trouverez ci-dessous l'analyse des services techniques du Département qui sera transmise à la Commission Permanente en vue de cette délibération :

Dans le cadre de l'élaboration de son projet urbain, la commune de Maussane-les-Alpilles qui compte 2 242 habitants, se base sur une croissance démographique annuelle de 1%. Ce scénario entraîne à l'horizon 2026, l'arrivée de 250 habitants supplémentaires.

Par ailleurs, la commune s'engage à travers son projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles du passé, d'au moins 30%.

En matière de réduction de l'étalement urbain :

Le Département se félicite que la commune de Maussane-les-Alpilles n'envisage pas d'ouverture à l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles et qu'elle le traduise dans son PLU par l'absence de zonage AU. Cette modération de la consommation d'espace en privilégiant un développement au sein de l'enveloppe urbaine était en effet nécessaire au regard de l'étalement urbain du passé ayant entraîné la destruction de 16 ha d'espaces naturels ou agricoles entre 2003 et 2014.

En matière de logements :

Concernant la production de logements en zone urbaine, la commune de Maussane-les-Alpilles fait une évaluation réaliste et pertinente des espaces potentiellement mobilisables dans les « dents creuses » en tenant compte notamment de la rétention foncière. Par ailleurs, la production des logements nécessaires à l'échéance du PLU est répartie de façon équilibrée sur le territoire communal. La moitié environ est envisagée sur des dents creuses en zones U et par division parcellaire en habitat plus diffus. L'autre moitié est envisagée au sein de quatre Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réparties sur la commune. Le risque de voir se concentrer une typologie d'habitat sur un seul secteur de la commune est ainsi écarté.

En matière de densification :

Le Département note que la commune envisage en zone UD une emprise au sol maximale de 50%. Au regard de la zone pavillonnaire actuelle sur des parcelles souvent de 1000 m² et plus, le PLU augmente considérablement les possibilités à construire qui vont quasiment tripler par rapport au POS actuel.

Concernant les routes départementales :

Le Département demande que les neuf Emplacements Réservés (ER) numérotés du 1 au 9, à son bénéfice, soient supprimés.

Dans le domaine agricole :

Pour répondre à son objectif de protection du foncier agricole, la commune de Maussane-les-Alpilles s'engage dans un reclassement en zone agricole de plus de 50 ha de zones NB encore peu mitées. Ce changement de destination est de nature à sécuriser l'espace agricole, de même que la volonté d'utiliser « le Gaudre de la Foux » comme limite d'urbanisation.

Par ailleurs, la vocation paysagère et patrimoniale de l'agriculture est particulièrement mise en valeur au travers de ce projet de PLU. Elle se caractérise par des zonages agricoles spécifiques où la construction est plus restreinte qu'en zone A classique, et surtout par un classement de toutes les oliveraies et de bon nombre de haies agricoles au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme « pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

Même si l'intention est louable, il faut préciser que l'agriculture est une activité économique à part entière et qu'à ce titre, le caractère systématique du classement des oliveraies présente le risque de figer cette activité en ne laissant plus aucune marge de manœuvre aux exploitants. Sans doute, quelques oliveraies situées dans des cônes de vue et/ou très anciennes pourraient justifier cette démarche mais l'appliquer à tous les vergers d'oliviers paraît excessif et pourrait condamner définitivement la zone concernée à la monoculture ou à la friche si à l'avenir le marché n'était plus porteur.

De plus, le classement des oliveraies au titre du L 151-23 pour « des motifs écologiques » ne correspond pas vraiment à une volonté communale de protection relevant plutôt du patrimoine et du paysage.

Le Département attire l'attention sur la nécessité de réajuster le dispositif de protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme dans les espaces agricoles de Maussane-les-Alpilles.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il est proposé à la Commission Permanente du Département des Bouches-du-Rhône d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de commune de de Maussane-les-Alpilles arrêté le 29 septembre 2016 sous réserve de prendre en compte les observations précédentes.

Bien sûr, je vous notifierai par courrier, la délibération prise par le Conseil Départemental réuni en Commission Permanente.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Solange BIAGGI