

Dans cette perspective, les grands choix du projet de PLU en matière d'aménagement et de développement, à l'échelle du territoire communal, sur une période de 10 ans dans l'intervalle 2016-2026 sont les suivants :

Les objectifs de production de logements à l'horizon 2026 visent à produire 230 à 300 logements pour un accueil d'environ 25 nouveaux habitants par an sur la base d'une hypothèse de 1% de variation annuelle de population. Parmi les logements à prévoir, 200 répondront aux besoins en résidences principales et aux besoins liés à la vacance (actuellement de 4%).

Ce développement est envisagé en densification du tissu urbain existant, en favorisant des formes urbaines peu consommatrices d'espaces et diversifiées. Ces formes urbaines devront s'adapter aux morphologies urbaines existantes pour tendre vers une densité comprise entre de 20 et 35 logements par hectare.

Le projet de PLU comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent encadrer le développement de l'urbanisation.

Ces OAP tendent vers des densités urbaines plus importantes et proposent un renouvellement des formes urbaines et architecturales permettant de limiter la consommation foncière.

Les OAP visent également à diversifier l'offre résidentielle pour répondre aux besoins du territoire.

Par ailleurs, les opérations devront intégrer les risques liés au ruissellement en limitant l'imperméabilisation des sols (orientation des bâtiments dans le respect des écoulements, dalles plantées, emprise au sol minimisée...) ainsi que le risque inondation.

La performance énergétique dans les nouveaux bâtiments sera également recherchée.

Par ailleurs, les OAP privilégient les déplacements « modes doux » ainsi que les espaces de rencontre.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- L'OAP « entrée Ouest/centre-ville » vise à optimiser le développement des espaces disponibles du cœur urbain, à conforter le cœur de vie par la réalisation d'espaces publics de rencontre et la réalisation de cheminements doux et à conforter la trame verte et bleue en valorisant les espaces de nature en ville. L'objectif est d'assurer une continuité de l'existant en développant une offre de logements diversifiée, avec une densité moyenne de 30 logements/ha. Ce secteur a un potentiel de 60 à 65 logements.
- L'OAP « Chemin Saint-Eloi » porte sur un secteur situé au sud du cœur villageois. Ce secteur a pour objectif d'optimiser le développement des espaces disponibles en développant le parc de logements, avec une densité moyenne de 20 logements/ha et pour un total de 25 à 30 logements individuels et individuels groupés. L'OAP vise également à prendre en compte le risque inondation, à conforter la trame verte et bleue locale et à organiser les itinéraires piétons.
- L'OAP « avenue du Général de Gaulle », située à l'entrée de ville au Sud, a pour objectif d'accueillir entre 40 à 50 logements individuels et intermédiaires et de les intégrer au tissu urbain existant. L'OAP vise également à conforter la trame verte et bleue locale et à organiser les itinéraires piétons. La densité moyenne, sur cette OAP, sera d'environ 20 à 25 logements/ha.
- L'OAP « Chemin de Mérigot », situé au bord du stade, prévoit la réalisation d'un maximum de 10 logements individuels pour une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha. L'OAP vise également l'organisation d'un réseau de déplacement doux sécurisé.

Le projet de PLU répond également à la volonté de **renforcer le centre-village** et ses abords à travers :

- L'optimisation des espaces disponibles pour la production de logements, d'équipements, de commerces, de services ou d'espaces publics
- Le maintien et l'optimisation des espaces publics, espaces de convivialité
- La poursuite d'aménagements favorisant les déplacements piétons

Le projet de PLU prévoit également des dispositions afin de poursuivre l'**accueil d'emplois locaux** :

- le maintien de l'activité et l'attractivité économique en confortant les hébergements touristiques, en permettant notamment le développement mesuré de l'offre en résidences secondaires et en valorisant les cheminements doux.
- le confortement de l'agriculture en maintenant le foncier agricole et en encadrant la constructibilité de la plaine agricole, en évitant le mitage de l'espace et en luttant contre la cabanisation, en développant des

circuits courts, en stoppant l'artificialisation des terres agricoles et maintenant la vocation agricole des espaces situés hors de la zone urbaine, en conservant strictement les verges classés en AOC huile d'olive vallée des Baux-de-Provence, en reclassant en zone agricole l'intégralité des zones NB et NAF du POS.

- la poursuite de la dynamique économique à vocation artisanale dans la zone d'activités.

Le projet de PLU permet de **limiter l'étalement urbain et la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers** pour les prochaines années dans la mesure où l'urbanisation s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants. Il prévoit une réduction de la consommation passée d'au moins 30%.

La seule extension prévue, identifiée à l'Est du Gaudre de la Foux, doit permettre de préserver une capacité d'extension limitée pour les deux établissements hôteliers existants. Cette zone, anciennement NB dans le POS, fera l'objet d'un STECAL.

Le bilan de la consommation foncière est positif et permet dans l'ensemble une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Il permet le reclassement de 85 ha de zones anciennement NAF ou NB du POS en zone N ou A du PLU.

Le projet de PLU comporte **des dispositions favorables à la préservation des espaces agricoles et naturels** :

- L'identification par un inventaire des éléments du patrimoine bâti et naturels communal (hameaux anciens, mas, moulins à huile mais aussi haies, alignements d'arbres, bosquets, et ripisylves...) et une identification des mas pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- La préservation et la mise en valeur des grands paysages en cohérence avec les prescriptions de la Directive Paysagère des Alpilles (paysages naturels remarquables et construits, zones visuellement sensibles, secteurs à enjeux paysagers) que le projet de PLU traduit notamment au travers d'un zonage spécifique comprenant 3 secteurs en zones agricoles ainsi que la préservation des alignements arborés plantés.
- La mise en valeur des continuités écologiques et la structuration d'une Trame Verte et Bleue aussi bien dans la préservation de la vocation naturelle des massifs et îlots collinaires, de la vocation agricole des Marais des Baux et chemins d'eau (gaudres) accompagnés d'une végétation caractéristique et le réseau des haies brise-vent, et de la pérennisation de la coupure verte existante entre l'enveloppe urbaine et la zone d'activités.
- La préservation stricte des verges classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence.
- La reconnaissance de limites franches entre espaces construits et espaces naturels et agricoles, définies notamment par l'identification du gaudre de la Foux comme limite physique et paysagère de l'urbanisation à l'est du village.

Le projet de PLU intègre les contraintes liées aux risques, en particulier le risque incendie et le risque inondation par ruissellement collinaire, et aux nuisances, les mouvements de terrain ainsi que les risques liés à la RD99 et au transport des matières dangereuses.

Au regard de l'évaluation environnementale, les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU seront donc positives par une plus-value environnementale importante pour l'ensemble des enjeux identifiés sur le territoire, notamment sur les espaces agricoles et naturels, et peu d'impacts négatifs découlant des différentes orientations du PADD.

Ces éléments traduisent une approche positive du projet de territoire à travers le projet de PLU.

Il est observé que l'approche réglementaire de la consommation foncière pourrait être complétée par une approche en lien avec les espaces déjà artificialisés, en faisant figurer dans le rapport de présentation l'enveloppe urbaine existante.

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU devra bien s'articuler avec le SCOT du Pays d'Arles une fois que ce dernier sera approuvé et entré en vigueur.

Considérant que le projet de PLU s'inscrit à son échelle dans les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme auxquels les SCOT doivent également se conformer,

Considérant, les conclusions de l'évaluation environnementale sur les effets de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de préservation des milieux naturels, agricoles et de la Trame Verte et Bleue, de prise en compte des risques naturels et technologiques, de préservation de la ressource en eau, de production des eaux usées et la capacité des équipements, de participation à la maîtrise de l'énergie et de réduction des gaz à effets de serre.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 – **DONNER** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Maussane-les-Alpilles

La délibération soumise au vote est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Le Président



Syndicat mixte du Pays d'Arles
BP 90196
13637 ARLES cedex

BUREAU SYNDICAL DU 22 DECEMBRE 2016

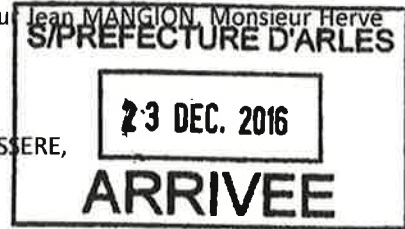
N°2016.038 – REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU DE MAUSSANE-LES-ALPILLES – AVIS SUR LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION DANS LE PLU

Etaient présents :

ACCM : Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur David GRZYB, Monsieur Claude VULPIAN

TPA : Monsieur Max GILLES, Monsieur Bernard REYNES

CCVBA : Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Monsieur Jean MANGION, Monsieur Herve CHERUBINI



Etaient excusés :

TPA : Monsieur Jean-Louis ICHARTEL, Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSERE,

.....

Rapporteur : Bernard REYNES

Vu la délibération n° 2016.017 du 10 juin 2016 portant délégation d'attribution au Bureau syndical d'instruire les demandes des communes relatives aux ouvertures à l'urbanisation et aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;

Par courrier du 15 décembre 2016, la commune de Maussane-les-Alpilles a adressé au Syndicat mixte du Pays d'Arles chargé du SCOT une demande d'avis sur les secteurs ouverts à l'urbanisation prévus dans le cadre de son projet de révision générale du POS valant élaboration de PLU. Ce projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 29 septembre 2016.

Vu l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, qui prévoit qu'il peut être dérogé à la règle de la constructibilité limitée, définie dans l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16,

Vu l'article R.142-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que la dérogation prévue à l'article L. 142-5 est accordée par le préfet de département à compter du 1er janvier 2017,

Ainsi, la commune devra communiquer au Préfet, outre l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, celui du Syndicat. Il est donc proposé d'examiner et de formuler un avis sur les secteurs ouverts à l'urbanisation par la commune de Maussane-les-Alpilles dans le cadre du projet de révision générale du POS valant élaboration de PLU.

La demande d'avis porte sur un déclassement de 2,72 hectares de zones NB4 en zone At dans le cadre d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

	POS approuvé	Projet de PLU	Surfaces en hectares
STECAL	NB4	At	2,72

Le détail de la demande d'avis est porté en annexe 1 à la délibération, correspondant à la notice transmise par la commune de Maussane-les-Alpilles.

Le STECAL est situé à l'est de la commune, à l'est du gaudre de la Foux en zone agricole du projet de PLU.

Ce secteur permettra de répondre au besoin d'extension des hôtels existants et ainsi de maintenir l'attractivité touristique de la commune et un nombre d'emplois importants sur la commune, en cohérence avec les objectifs du PADD du projet de PLU ;

L'analyse au regard notamment de la consommation de l'espace, de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques, de la protection des espaces agricoles, naturels, forestiers, des impacts sur les flux de déplacements, de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, au regard des éléments transmis par la commune conduit à donner un avis favorable sur la dérogation demandée, au vu des éléments suivants :

Le secteur correspond à un espace déjà en partie artificialisé : les deux parcelles situées dans le STECAL comportent chacune un hôtel avec jardin. Le secteur n'impacte donc pas d'espaces à caractère agricole, naturel ou forestier.

De plus, ces deux parcelles ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique.

Comme l'ensemble de l'enveloppe urbaine de la commune, ce secteur est impacté par la ZPS du site Natura 2000 « les Alpilles » (directive Oiseaux). Toutefois, le STECAL permet uniquement une extension des hôtels existants limitée à 30% de la surface de plancher existante. Il ne concerne donc pas des activités polluantes pouvant impacter directement ou indirectement le site Natura 2000. De plus, le secteur présente un caractère déjà artificialisé et une fragmentation avec la présence de voies d'accès aux deux hôtels.

La création du STECAL participe au maintien de l'activité touristique et du nombre d'emplois sur la commune, et contribue ainsi au maintien de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Les impacts sur les flux de déplacements resteront limités, s'agissant d'une extension limitée d'hébergements existants.

De fait, l'impact global de l'ouverture à l'urbanisation sera faible.

Vu l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2016.017 du Comité syndical du 10 juin 2016 portant délégation d'attribution au Bureau syndical pour instruction des demandes de dérogations d'ouverture à l'urbanisation et instruction des procédures d'évolution des documents d'urbanisme,

Vu le dossier de demande d'avis transmis par la commune et porté en annexe n°1,

Vu les éléments exposés ci-dessus,

Considérant que l'urbanisation envisagée sur le STECAL ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 - DONNER un accord sur le secteur ouvert à l'urbanisation par la commune de Maussane-les-Alpilles, tel que présenté dans le dossier de demande d'avis.

La délibération soumise au vote est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

Le Président



Syndicat mixte du Pays d'Arles
BP 90196

13637 ARLES cedex

7 Syndicat mixte du Pays d'Arles – Couvent Saint Césaire – Impasse des Mourgues - 13200 ARLES

Tél 04 90 49 35 78 - Fax 04 90 98 76 55

Délibération du bureau syndical du 22 décembre 2016