



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAUSSANE LES
ALPILLES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**Suppression de l'emplacement réservé n° 24 « CREATION
D'UN PARKING POUR LA PISCINE MUNICIPALE »**

NOTICE JUSTIFICATIVE

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

1- OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le plan local d'urbanisme de la commune de Maussane les Alpilles a été approuvé le 06/07/2017 à la suite de la mise en œuvre de la révision générale du Plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'urbanisme lancée par délibération du Conseil Municipal n°2015/05/25/07 en date du 28 mai 2015.

Un des objectifs prioritaires définis par la commune pour le développement durable de Maussane les Alpilles était de permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée.

Le parc de logements présentant une forte proportion de grands logements et de logements secondaires rendant ainsi le marché immobilier peu accessible aux jeunes ménages qui ne peuvent se loger sur la commune. La commune a souhaité engager un rééquilibrage de l'habitat au travers de son PLU en diversifiant l'offre et les formes urbaines sur le territoire.

Dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, le projet d'urbanisme de la commune vise à promouvoir une offre de logements diversifiée et accessible à tous en développant une offre de plus petits logements et en réservant une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat individuel groupé.

Dans cette optique, une convention de partenariat a été signée en mars 2020 avec l'Etablissement Public Foncier PACA prévoyant sur une durée de 5 ans une enveloppe financière de 3 000 000 € pour que cet établissement puisse acquérir puis porter financièrement des biens permettant la réalisation de programmes d'habitat en lien avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Plan Local d'urbanisme.

C'est ainsi que par délibération du 10/07/2020 le Conseil Municipal a délégué ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier PACA en application de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme sur les parcelles A 818 -819- 820 - 821 pour une surface globale de 3 711 m².

Un travail collaboratif entre l'Etablissement Public, la commune et l'opérateur a été mené conduisant à la validation par le conseil Municipal le 29/07/2022 du principe d'aménagement suivant :

- Réalisation d'un macrolot de logements en Bail Réel Solidaire.
- Réalisation de lots « libres »
- Cession gratuite par l'opérateur à la commune de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de places de stationnement publiques.

L'unité foncière de l'aménagement projeté d'une superficie de 3 711 m² est concerné partiellement par l'emplacement réservé n° 24 au PLU pour « la création d'un parking pour la piscine municipale » au bénéfice de la commune pour une superficie de 3 147 m².

A ce jour, les modalités de fonctionnement de la piscine municipale ne nécessitent plus un parking de cette dimension en complément du parking existant.

L'opportunité sur cette emprise foncière de promouvoir une offre de logements diversifiée et accessible à tous combinée à l'absence de nécessité actuelle de créer un parking pour la piscine tel qu'initialement projeté justifie la volonté de supprimer l'emplacement réservé n°24.

2- PROCEDURE

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme prévoit deux catégories de procédures lorsque des changements sont apportés au PLU.

D'une part la révision (articles L153-31 à L153-35 du Code de l'urbanisme), et d'autre part la modification (articles L153-36 à L153-48).

Conformément à l'article L153-31, les cas dans lesquels une procédure de révision doit être engagée sont :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En l'espèce il apparaît que le projet n'entre pas dans le champ d'une révision. Par conséquent le projet entre dans le cadre de la procédure de modification.

Cependant ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme. En effet il n'a pas pour objet de :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification, correspondant en la suppression de l'emplacement réservé n°24, relève du champ d'application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification simplifiée.

b) **Modification simplifiée**

Pour mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée, l'article L153-45 du Code de l'urbanisme prévoit que l'initiative revient au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au maire. Cet arrêté a été pris en date du 12/06/2023.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces dernières seront enregistrées et conservées.

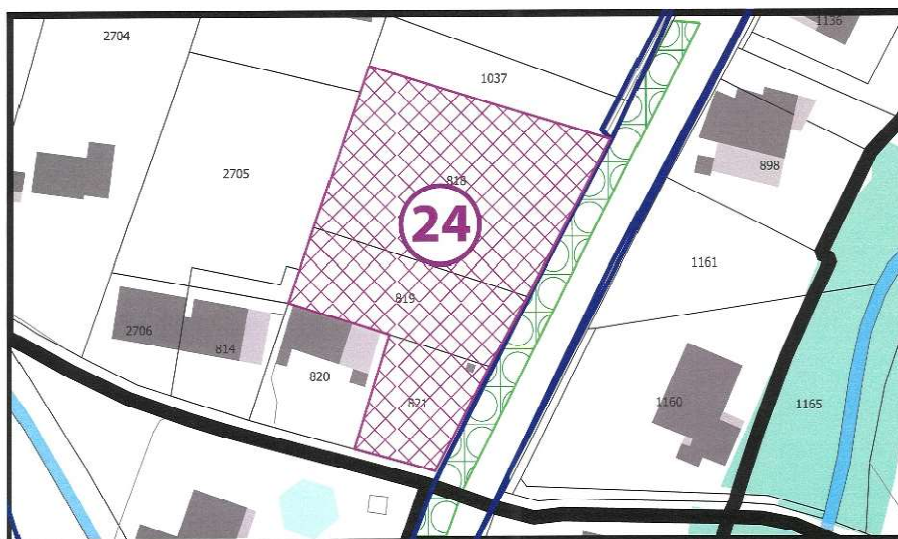
Les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération du conseil municipal.

A l'issue de cette procédure le bilan de la mise à disposition sera présenté devant le conseil municipal de Maussane les Alpilles qui en délibèrera. Le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuelles, sera alors approuvé par le conseil municipal et tenu à disposition du public.

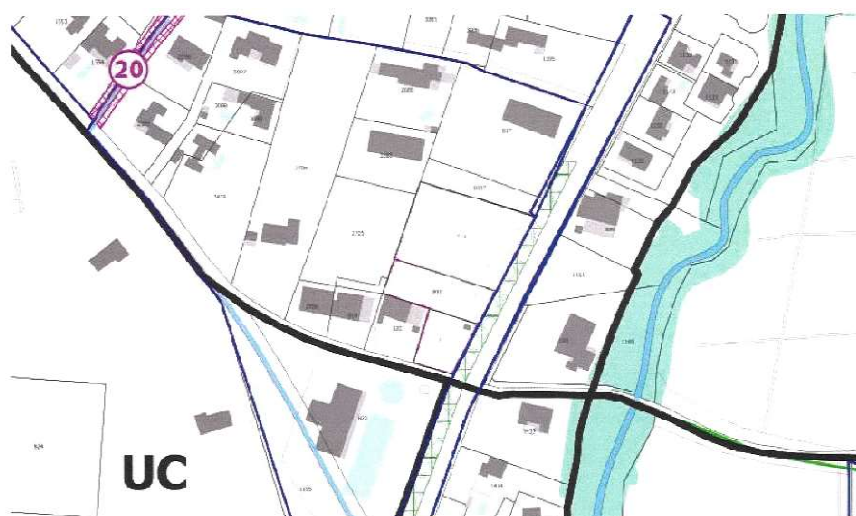
3- Présentation des Modifications

Plans avant / après

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification : en cours d'élaboration par le bureau d'étude CITADIA



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT MODIFICATION

Liste des Emplacements Réservés

N°	DESTINATION	Largeur	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Créer un cheminement doux depuis l'avenue de la Vallée des baux jusqu'à l'avenue des marronniers	entre Murs	Commune	273
2	Impasse de l'OLIVIER	4m	Commune	239
3	Impasse de la CALADE		Commune	15
4	Impasse Félix FRECHIER		Commune	244
5	Impasse REVOIL		Commune	266
6	Impasse Victor Hugo		Commune	183
7	Impasse Alphonse DAUDET		Commune	198
8	Impasse Blanchet		Commune	244
9	Chemin du mas de chabran à la RD 17	4m	Commune	2 246
10	Elargissement du Chemin du Pas de l'Aiguillon	Elargissement	Commune	815
11	Elargissement de l'Avenue des Marronniers	Elargissement	Commune	52
12	Valorisation cheminement doux parc Benjamin Priaulet - Rue du Temps Retrouvé		Commune	62
13	Création d'un cheminement doux parking Avenue Blanc - Place de L'Eglise	4m	Commune	294
14	Aménagement d'une voie au Sud du Village	12m	Commune	1 735
15	Extension de la maison de retraite publique		Commune	1 079
16	Aménagement de l'Avenue des Alpilles	12m	Commune	736
17	Création d'une voie urbaine	8m	Commune	622
18	Extension parking de L'Eglise		Commune	179
19	Aménagement d'un chemin rural	8m	Commune	1 038
20	Elargissement du chemin des Queirons et création d'une aire de retournement pour améliorer la sécurité	6m	Commune	1 651
21	Aménagement du chemin rural de Mérigot	8m	Commune	2 035
22	Aménagement et prolongement de l'ancienne rue des arènes	8m	Commune	524
23	Création d'une voie et d'une placette permettant d'assurer la liaison entre deux voies existantes	8m 3m	Commune	595
24	Création d'un parking piscine municipale		Commune	3 147
25	Aménagement de la rue Jules Deiss	4,5m	Commune	151
26	Création d'un parking public		Commune	1 850
27	Mise en valeur du Grand Lavoir		Commune	62
28	Station d'épuration et pôle de valorisation		Commune	15 261
29	Impasse Michel DURAND	Largeur existante	Commune	799

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION

N°	DESTINATION	Largeur	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Créer un cheminement doux depuis l'avenue de la Vallée des baux jusqu'à l'avenue des marronniers	entre Murs	Commune	273
2	Impasse de l'OLIVIER	4m	Commune	239
3	Impasse de la CALADE		Commune	15
4	Impasse Félix FRECHIER		Commune	244
5	Impasse REVOIL		Commune	266
6	Impasse Victor Hugo		Commune	183
7	Impasse Alphonse DAUDET		Commune	198
8	Impasse Blanchet		Commune	244
9	Chemin du mas de chabran à la RD 17	4m	Commune	2 246
10	Elargissement du Chemin du Pas de l'Aiguillon	Elargissement	Commune	815
11	Elargissement de l'Avenue des Marronniers	Elargissement	Commune	52
12	Valorisation cheminement doux parc Benjamin Priaulet - Rue du Temps Retrouvé		Commune	62
13	Création d'un cheminement doux parking Avenue Blanc - Place de L'Eglise	4m	Commune	294
14	Aménagement d'une voie au Sud du Village	12m	Commune	1 735
15	Extension de la maison de retraite publique		Commune	1 079
16	Aménagement de l'Avenue des Alpilles	12m	Commune	736
17	Création d'une voie urbaine	8m	Commune	622
18	Extension parking de L'Eglise		Commune	179
19	Aménagement d'un chemin rural	8m	Commune	1 038
20	Elargissement du chemin des Queirons et création d'une aire de retournement pour améliorer la sécurité	6m	Commune	1 651
21	Aménagement du chemin rural de Mérigot	8m	Commune	2 035
22	Aménagement et prolongement de l'ancienne rue des arènes	8m	Commune	524
23	Création d'une voie et d'une placette permettant d'assurer la liaison entre deux voies existantes	8m 3m	Commune	595
25	Aménagement de la rue Jules Deiss	4,5m	Commune	151
26	Création d'un parking public		Commune	1 850
27	Mise en valeur du Grand Lavoir		Commune	62
28	Station d'épuration et pôle de valorisation		Commune	15 261
29	Impasse Michel DURAND	Largeur existante	Commune	799