

Maussane les Alpilles



Département des **B**ouches-du-**R**hône Commune de **MAUSSANE LES ALPILLES** **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Première réunion publique
Elaboration du PLU de Maussane-Les-Alpilles
Jeudi 25 juin 2015



CITADIA conseil - EVEN Conseil





1. Qu'est-ce qu'un PLU ? / contexte de la révision du POS valant élaboration du PLU;
2. Du POS au PLU, quelles évolutions ?
3. Premiers éléments de diagnostic.





1. QU'EST-CE QUE LE PLU ?

CONTEXTE DE LA REVISION DU POS VALANT

ELABORATION DU PLU





CONTEXTE DE LA REVISION DU POS

POURQUOI ELABORER UN PLU A MAUSSANE ?

- **Maussane-Les-Alpilles : une commune toujours sous le régime du POS de 1993 suite à la suspension du PLU approuvé en 2007**
(Opposabilité du document suspendu suite aux nombreuses observations du Préfet)
- **De nouveaux éléments impactant le projet : étude hydraulique achevée en août 2012**
- **D'importantes évolutions législatives survenues depuis 2007 en matière d'urbanisme :**
 - Loi SRU en date du 13 décembre 2010;
 - Loi Grenelle 1 et 2 de l'environnement en date des 3 août et 12 juillet 2010;
 - Loi ALUR en date du 26 mars 2014;
 - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la Forêt en date du 13 octobre 2014

**Reprise d'une
démarche globale
d'élaboration du PLU**

POUR

**Un projet spatial
cohérent**

et

**Un développement
maîtrisé de la
commune**

EN

**Répondant aux
besoins des habitants**



Qui participe à l'élaboration du PLU ?

La population qui s'exprime à l'occasion des réunions publiques ou grâce au cahier de concertation

enrichit

**Plan
Local d'Urbanisme**

Commission urbanisme :

Président de droit : Jack SAUTEL Maire
VICE PRESIDENT : Jean-Christophe CARRE adjoint délégué à l'urbanisme
MEMBRES : Georges PAUL, Marc FUSAT, Christian TEISSEIRE, Alexandre WAJS, Christine GARCIN-GOURILLON, Mireille AMPOLLINI, Christelle BERENGUER, Marie-Pierre CALLET et Michel PERRET.

Pilote

**Conseil Municipal
(CM)**

*débat et
délibère*

*émettent
un avis*

Personnes publiques associées (PPA) : État, chambres consulaires, Département, Région, SM du Pays d'Arles, collectivités voisines, etc., qui sont associés à l'élaboration du PLU soit de plein droit, soit à leur demande



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

➤ **PLU, trois lettres pour...**

...désigner un projet de territoire que nous vous invitons à soutenir et à enrichir





QU'EST-CE QUE LE PLU ?

« P » comme Plan

Le PLU va déterminer, pour chaque secteur de la commune, les règles de constructibilité qui devront s'y appliquer.

« L » comme Local

Le PLU est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur l'intégralité du territoire communal.

« U » comme Urbanisme

Le PLU traduit en termes réglementaires les principaux objectifs de la municipalité en matière d'urbanisme, dans un souci de développement durable.





QU'EST-CE QUE LE PLU ?

CARTE D'IDENTITE

- ✓ **Création** : loi SRU du 13 décembre 2000 en remplacement du POS
- ✓ **Genre** : document réglementaire organisant l'aménagement de la commune
- ✓ **Structure porteuse** : commune
- ✓ **Objectif** : faire face aux enjeux majeurs de l'urbanisation > *étalement urbain, raréfaction des espaces naturels, banalisation des paysages, ségrégation spatiale, disparition des commerces de proximité...*
- ✓ **Durée de vie** : environ 10 ans
- ✓ **Document en vigueur sur la commune** : POS approuvé en 1983 dont la révision valant élaboration du PLU est rendue nécessaire pour :
 - prendre en compte les nouvelles exigences législatives (Lois de Grenelle I et II et Loi ALUR);
 - adapter le développement de la commune aux évolutions des dynamiques socio-économiques et aux enjeux renforcés en matière d'environnement;
 - se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT et PLH notamment).





QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale

➤ Une démarche en 1, 2, 3, 4, 5 ETAPES

1

Diagnostic territorial

Diagnostic

Photographie » sous tous les angles : habitat, économie, équipements, déplacements, environnement...

Bilan prospectif des atouts et contraintes de la ville

Enjeux et problématiques de la commune

Proposition de 3 Scénarios de développement

État initial de l'environnement

2

PADD

**Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables**

3

OAP

**Orientations
d'aménagement
et de
programmation**

4

Traduction réglementaire

Zonage

Règlement

**Les servitudes
d'Utilité Publique**

**Les documents
annexes**

5

Procédure administrative

**Formalisation du
dossier de PLU**

**Arrêt et
consultation des
personnes
publiques**

Enquête publique

Approbation



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale

➤ Une démarche en 1, 2, 3, 4, 5 ETAPES / CALENDRIER

CONSEIL
MUNICIPAL

Réalisation du diagnostic

Printemps - Eté 2015

25 juin 2015 : 1^{ère} réunion publique

Projet d'Aménagement et de Développement Durables / OAP

Eté - Automne 2015

Débat

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Eté - Automne 2015

Vote

Règlement / Zonage du PLU
Et Arrêt du PLU

Hiver 2015

Avis des Personnes publiques associées
Enquête publique

Printemps - Eté 2016

Vote

Approbation

Automne 2016

PUBLIQUE
CONCERTATION





QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale
encadré par des documents supra-communaux

Principales Lois d'aménagement : SRU, UH, Grenelle, ALUR...

Parc Naturel Régional des Alpilles (PNRA)

en date du 30 janvier 2007

Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages des Alpilles (DPA)

en date du 4 janvier 2007

Protections environnementales réglementaires (Natura 2000 - ZNIEFF)

SDAGE

(Schémas Directeurs
d'Aménagement et de
Gestion des Eaux)

Du bassin Rhône
méditerranée

Adopté par arrêté préfectoral en
date du 20 novembre 2009

Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône

approuvé par décret en mai 2007

Schéma régional de cohérence écologique

PACA

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

du Pays d'Arles en cours d'élaboration

Plan Local d'Urbanisme

Permis de construire/Opérations d'aménagement/ Lotissements

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

Les Echelles
Territoire national

Région
Département

Bassin de vie

La commune

La parcelle



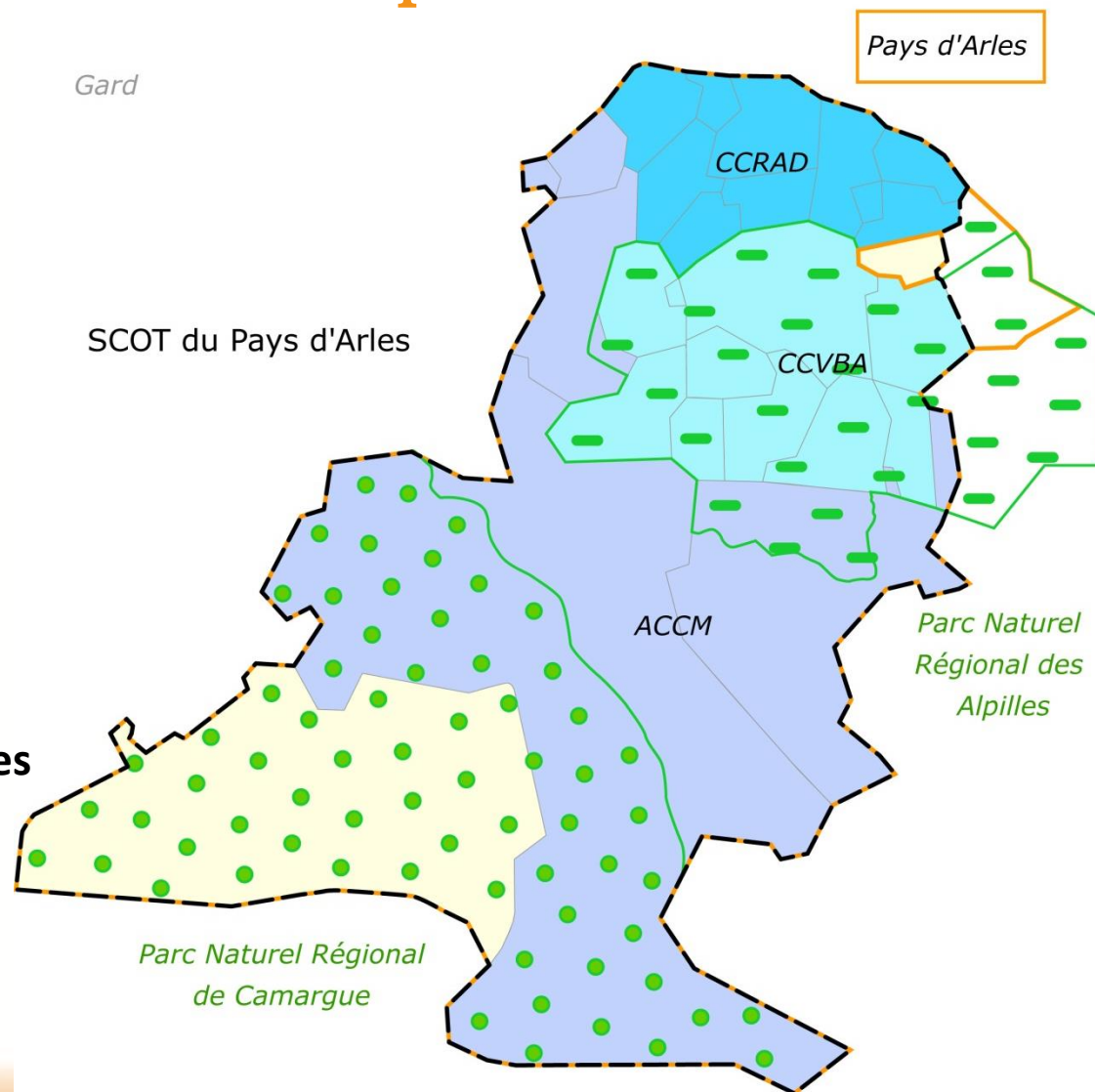
QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale
encadré par des documents supra-communaux

**ZOOM sur le SCOT
du Pays d'Arles**
(en cours d'élaboration)

Un périmètre qui rassemble:

- 29 communes;
- 3 EPCI :
 - ACCM : Arles Crau Camargue Montagnette;
 - CARAD : Communauté d'Agglomération Rhône Alpilles Durance;
 - CCVBA : Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles dont Maussane-Les-Alpilles fait partie



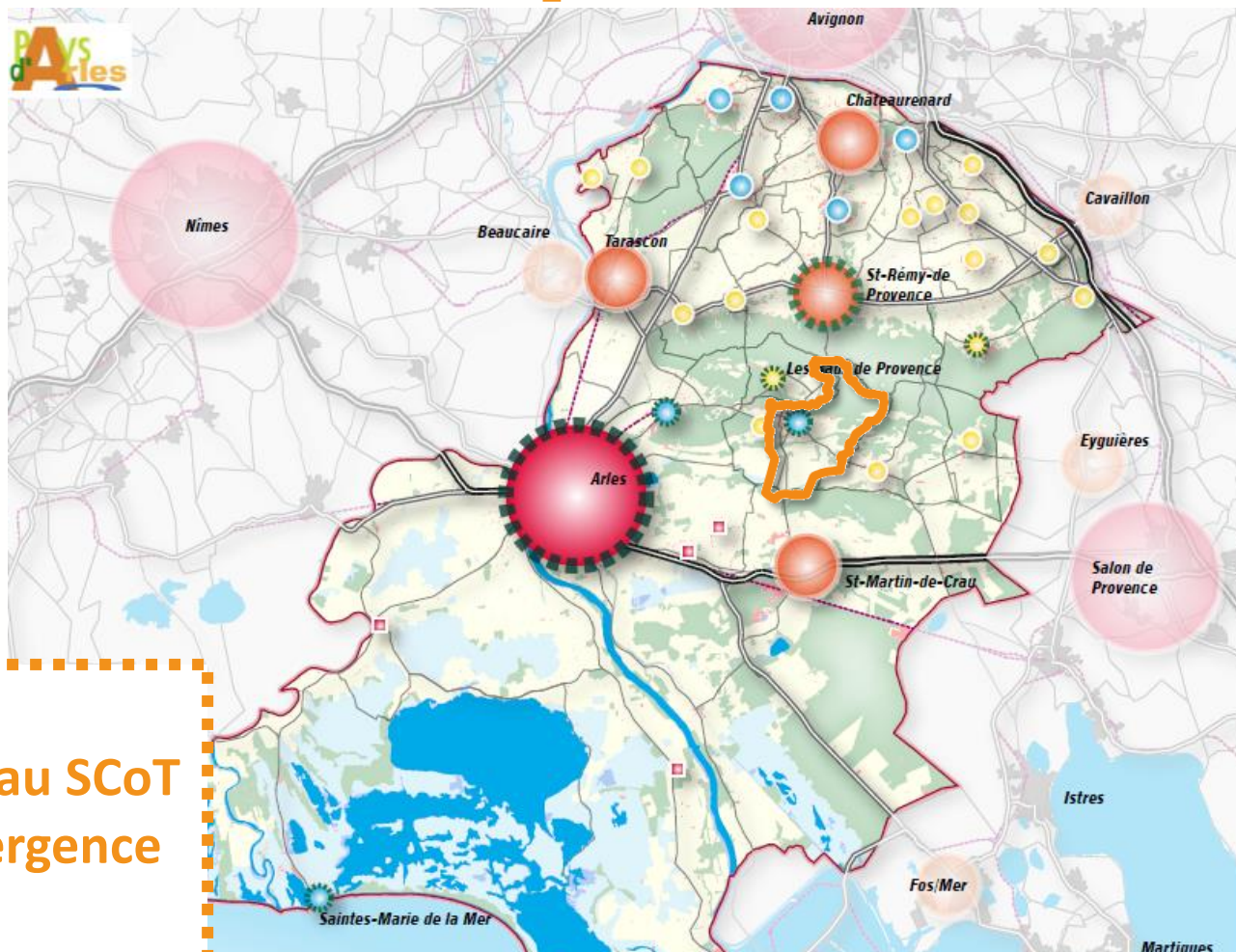


QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale
encadré par des documents supra-communaux

ZOOM sur le SCoT
du Pays d'Arles
(en cours d'élaboration)

Les grandes lignes
du projet sont
aujourd'hui
connues



Village en émergence

Vocation touristique

Maussane-Les-Alpilles:
une commune identifiée au SCoT
comme un village en émergence
à vocation touristique





QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale
encadré par des documents supra-communaux

ZOOM sur le PNRA
Parc Naturel Régional
des Alpilles

Une charte
qui s'impose
au PLU

- En date du 30 janvier 2007, le Parc naturel régional des Alpilles a pour objectif de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain des Alpilles :
« **Choyer notre *pichot tresor* des Alpilles** »

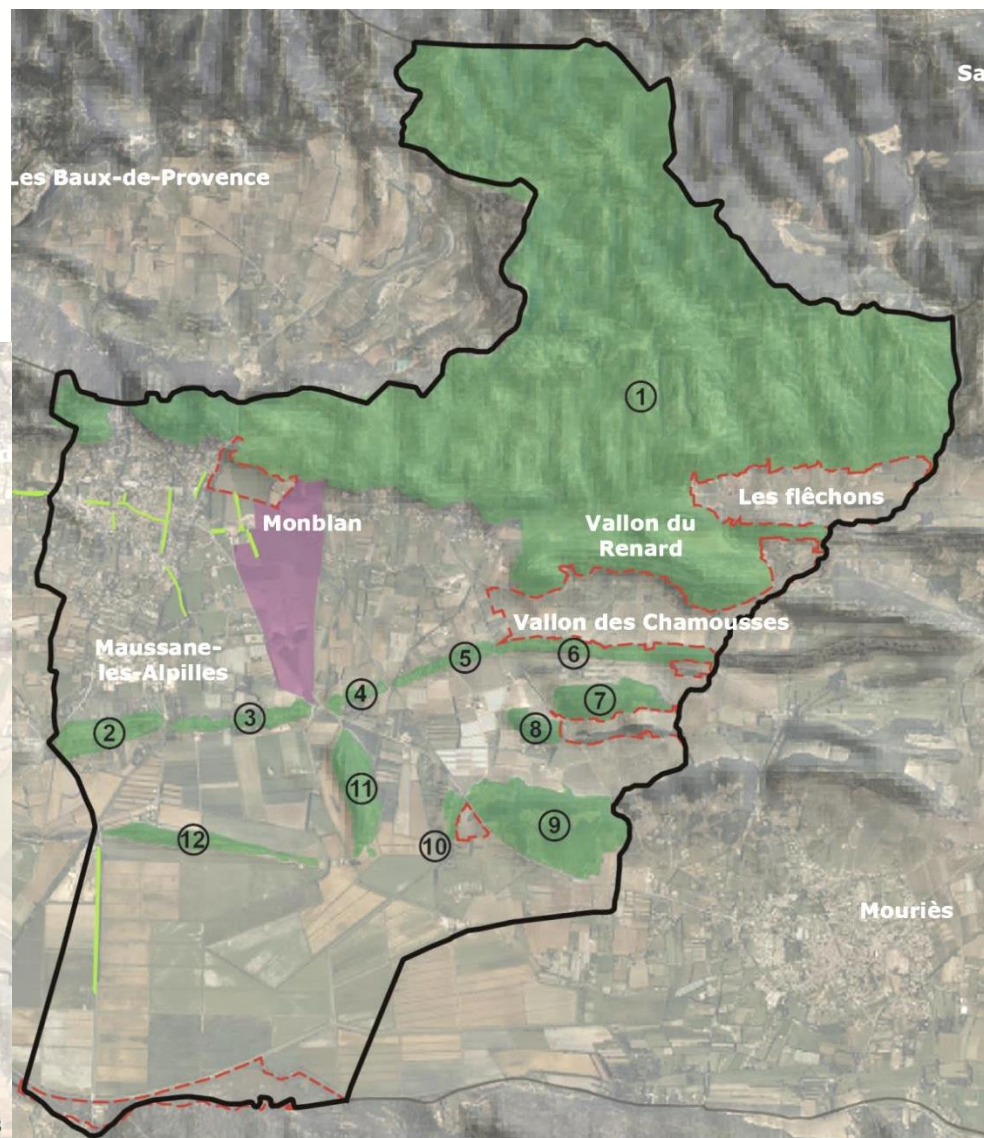




QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale
encadré par des documents supra-communaux

ZOOM sur la directive de
protection et de mise en valeur
des paysages des Alpilles





QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Une approche transversale et un objectif général de développement durable

Qualité
architectural

Agriculture

*Préserver le patrimoine
naturel & architectural*

*Privilégier la préservation des
ressources, prendre en compte
les risques et nuisances*

Le PLU régule localement
l'aménagement urbain et ses
multiples composantes

Environnement

Logements

*Favoriser l'équilibre
entre renouvellement
et développement
urbain*

*Promouvoir la
mixité sociale*

Transports

*Développer les
modes doux et les
transports en commun*

Espaces publics

Économie



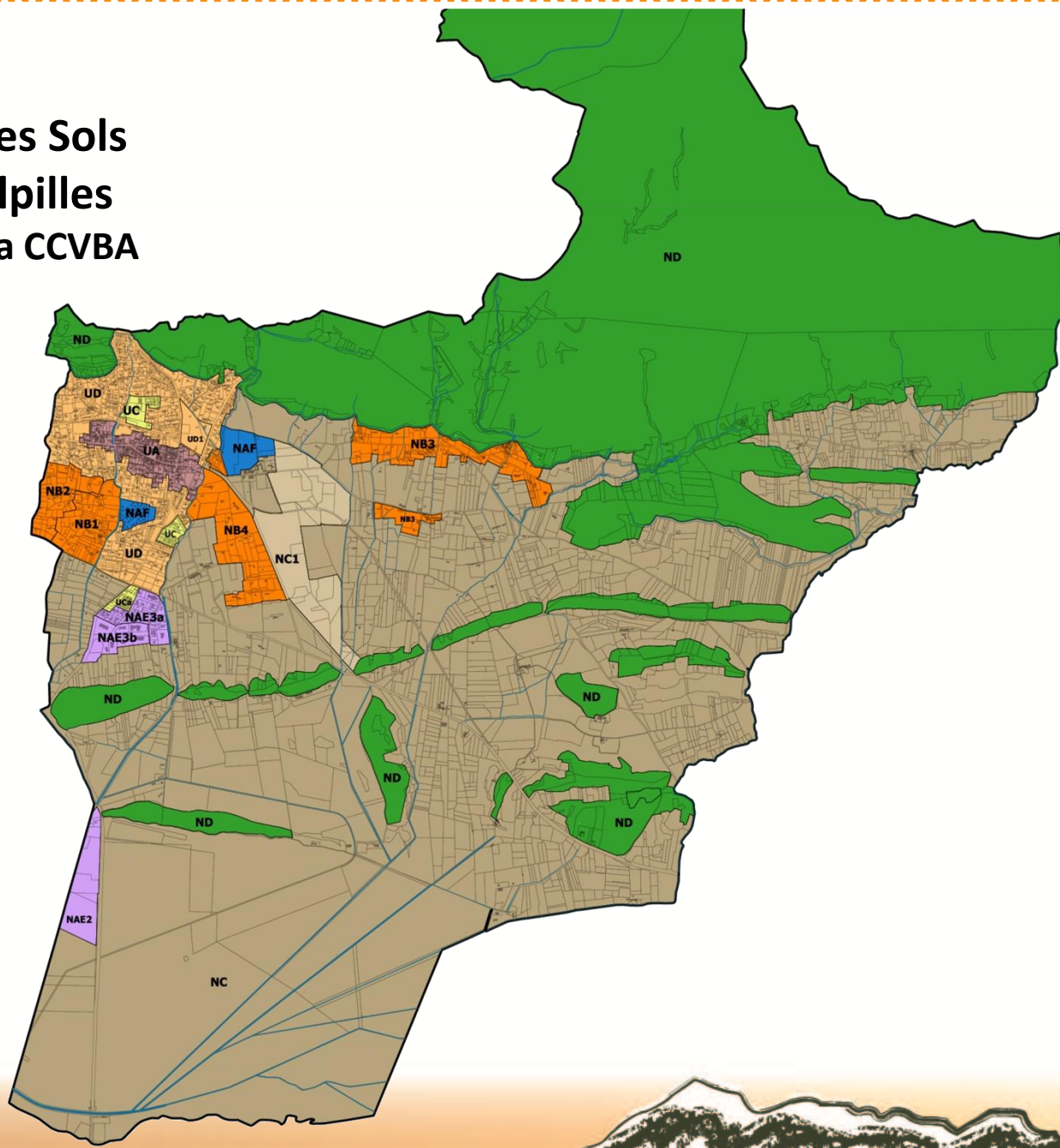


2. DU POS AU PLU, QUELLES EVOLUTIONS ?



Du POS au PLU, quelles évolutions ?

- **Plan d'Occupation des Sols
de Maussane-Les-Alpilles**
D'après les données de la CCVBA



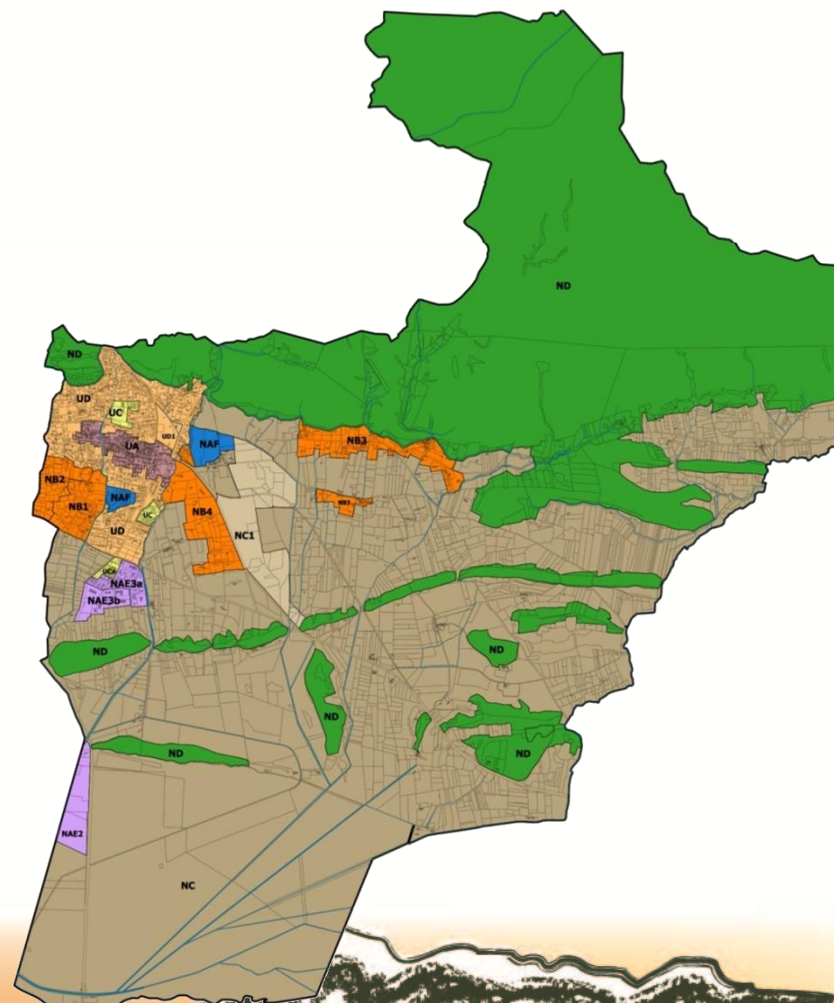


Du POS au PLU, quelles évolutions ?

Au POS, superficie des sites :

- - en zones urbaines ou à urbaniser : 166 ha soit 5,3% du territoire
- En zone urbaine de faite (NB) : 88,9 ha soit 2,8% du territoire

Zonage du POS	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones urbaines	122,5	3,9%
Zones à urbaniser	43,5	1,4%
Zones NB	88,9	2,8%
Zones agricoles	1614,5	51,1%
Zones naturelles	1288,3	40,8%
Total	3157,7	100%



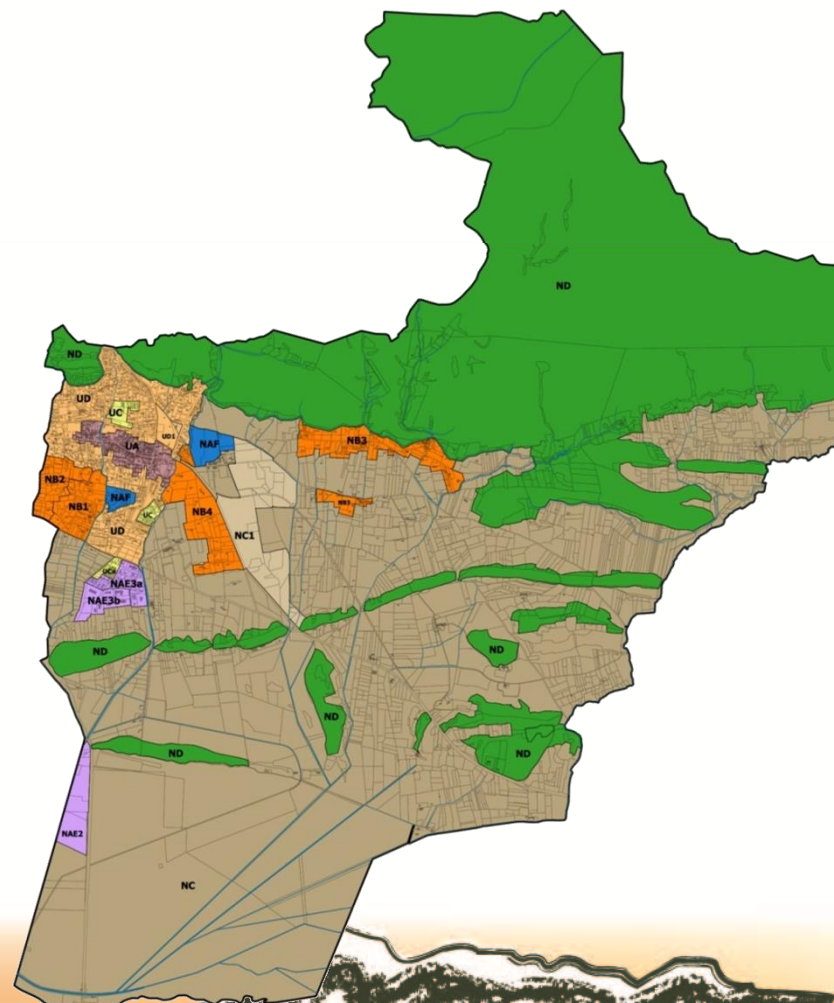


Du POS au PLU, quelles évolutions ?

Au PLU, suppression :

- des zones NB du POS;
- du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) / des superficies minimales.

Zonage du POS	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones urbaines	122,5	3,9%
Zones à urbaniser	43,5	1,4%
Zones NB	88,3	2,8%
Zones agricoles	1614,5	51,1%
Zones naturelles	1288,3	40,8%
Total	3157,7	100%



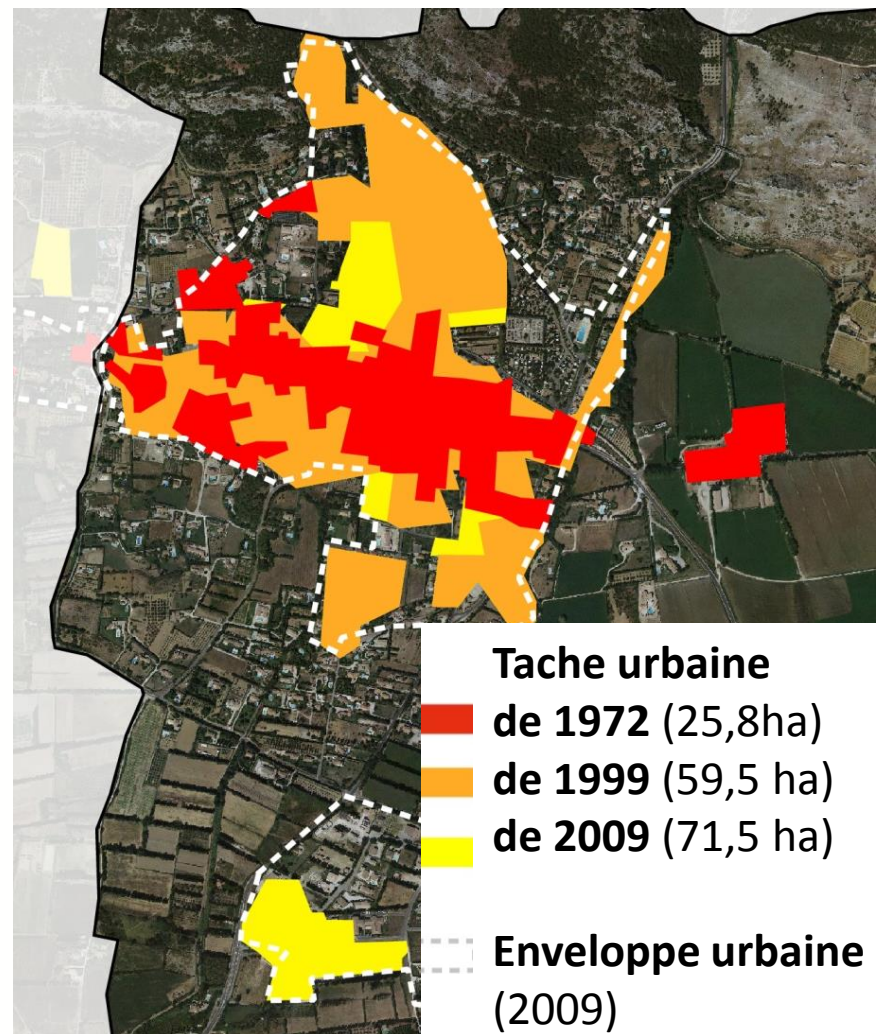


Du POS au PLU, quelles évolutions ?

- Environ 15 ha de surface consommée ces 10 dernières années :
 - 1999 = 59,5 hectares de consommer;
 - 2009 = 71,5 hectares de consommer.
- 2014 : Potentiel foncier au POS $\approx$ 50 ha dont $\approx$ 40 à vocation d'habitat.

Le PLU doit désormais :

- répondre aux besoins des 10 prochaines années;
- contenir des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace.
- **1 EXIGENCE** : assurer la réduction de la consommation d'espace = nécessaire redéfinition des surfaces urbanisables au PLU





3. PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC



3. PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

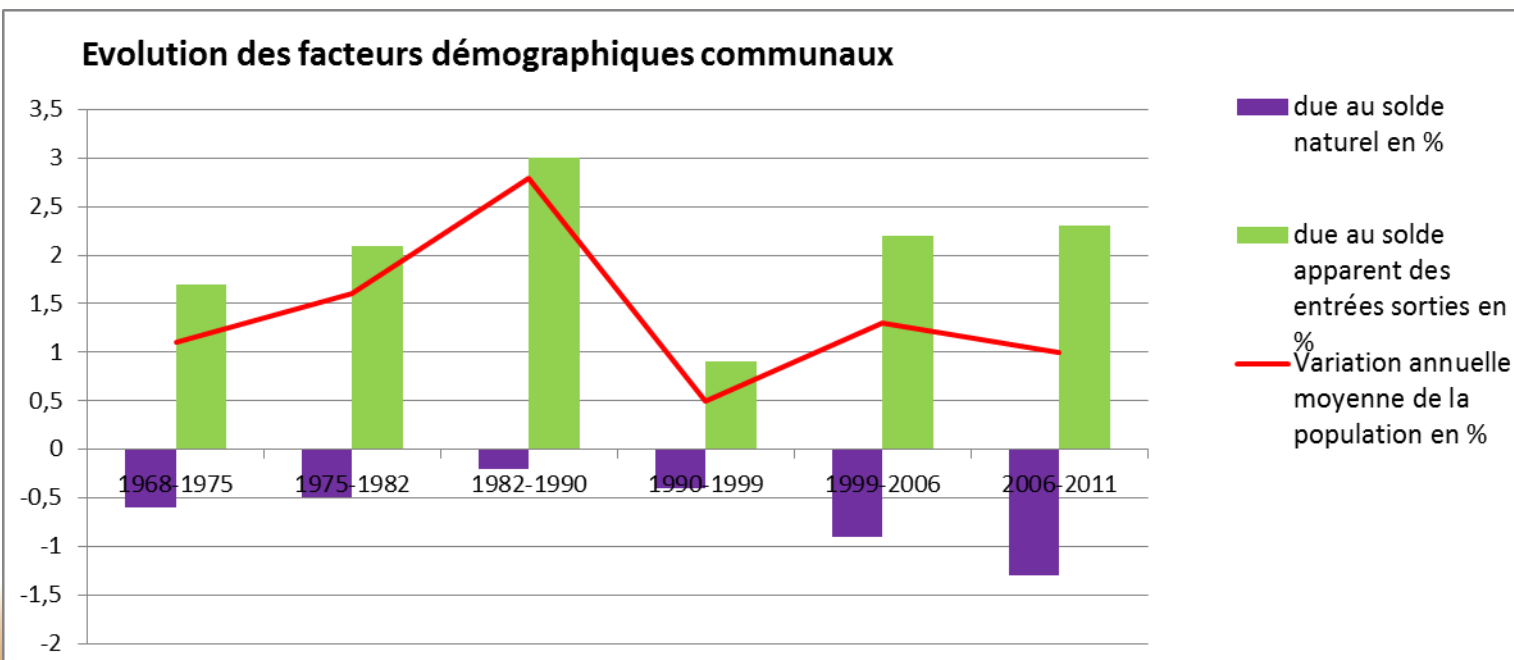
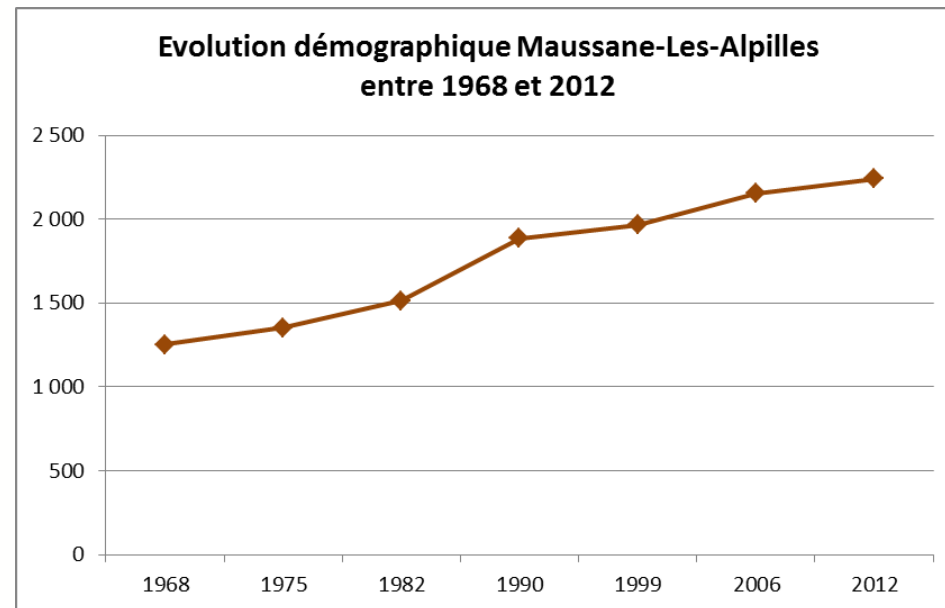
3.1. Dynamiques socio-économiques;

3.2. Sensibilités paysagères et environnementales (état initial de l'environnement)



Une croissance démographique qui ralentit

- 2242 habitants en 2012;
- A partir des années 1990 :
 - la croissance démographique ralentit;
 - le solde naturel négatif s'intensifie.





Un phénomène de vieillissement de la population marqué

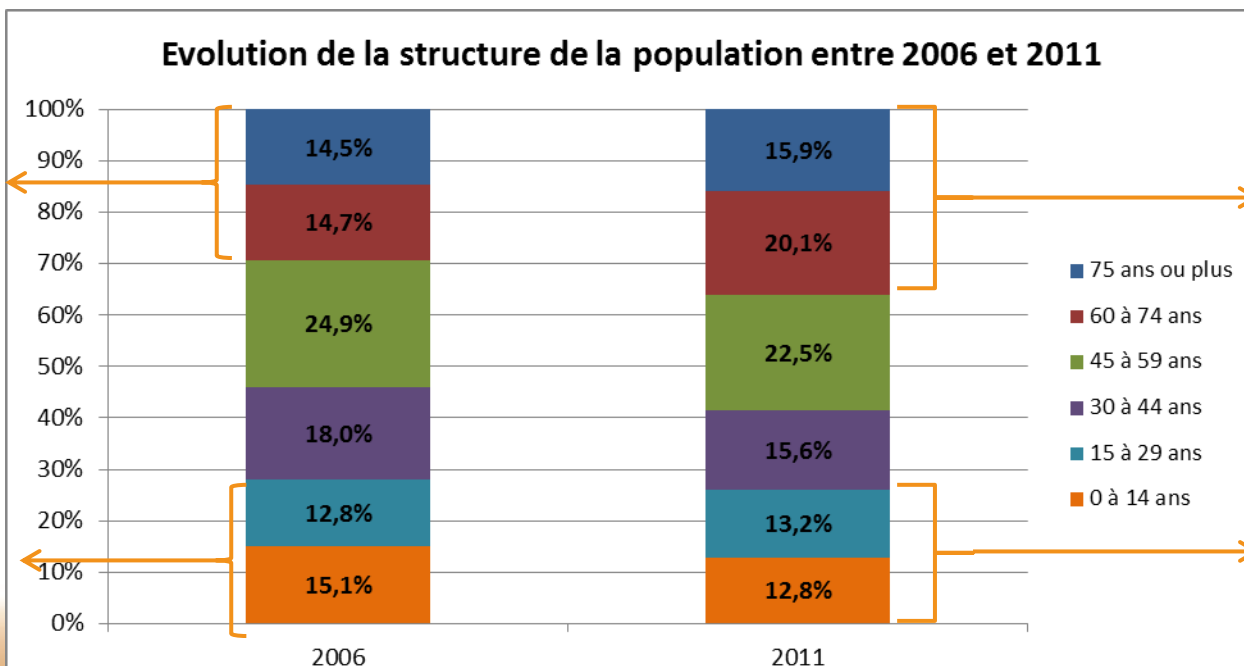
- Evolution de la structure de la population de Maussane-Les-Alpilles entre 2006 et 2011 :
 - Augmentation de la part des + de 60 ans (29,2% à 36%);
 - Diminution de la part des moins de 29 ans (27,9% à 26%).
- Un indicateur de jeunesse* très faible de 0,5 pour Maussane-Les-Alpilles (2 personnes de + de 60 ans contre 1 personne de – de 20 ans) contre 1 pour le département des Bouches-du-Rhône.

(*rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celles des 60 ans et plus)

En 2006 :

Une part de 29,2 % des + de 60 ans

Une part de 27,9% des – de 29



En 2011 :

Une part de 36 % des + de 60 ans

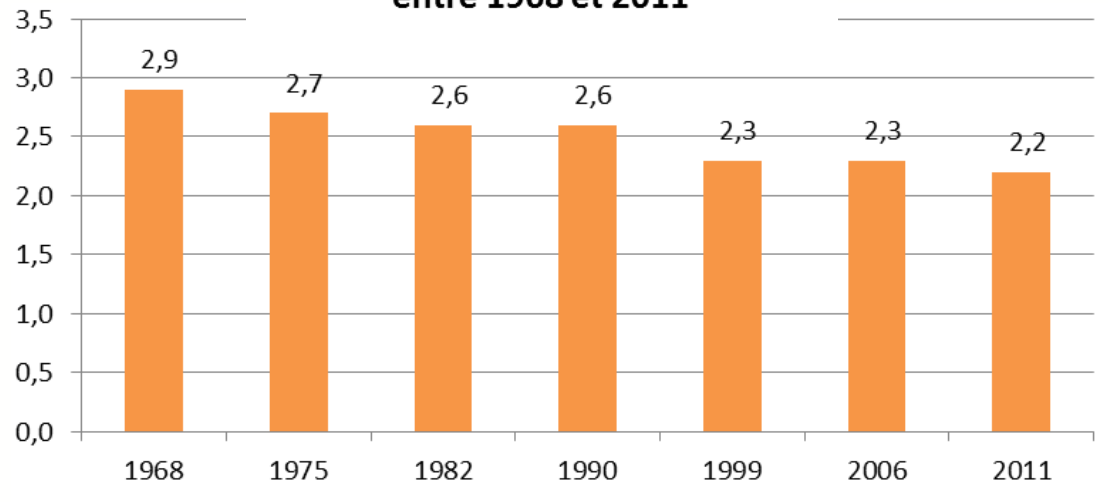
Une part de 26% des – de 29



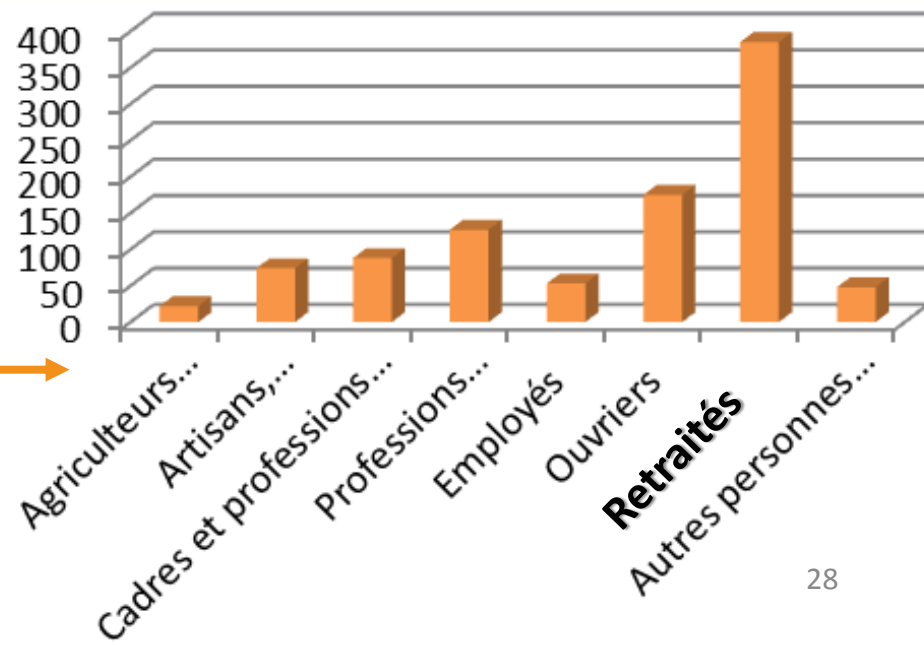
Une taille des ménages en baisse, en lien avec la part importante de ménages retraités

- **972 ménages en 2011;**
- **Une taille moyenne des ménages :**
 - De 2,2 personnes en 2011;
 - En baisse continue depuis 1968;
- **Une importante part de ménages retraités 39,6%;**
- **1024 foyers fiscaux, 63,9% de foyers fiscaux imposables.**

Evolution de la taille des ménages
entre 1968 et 2011



Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle
de la personne de référence



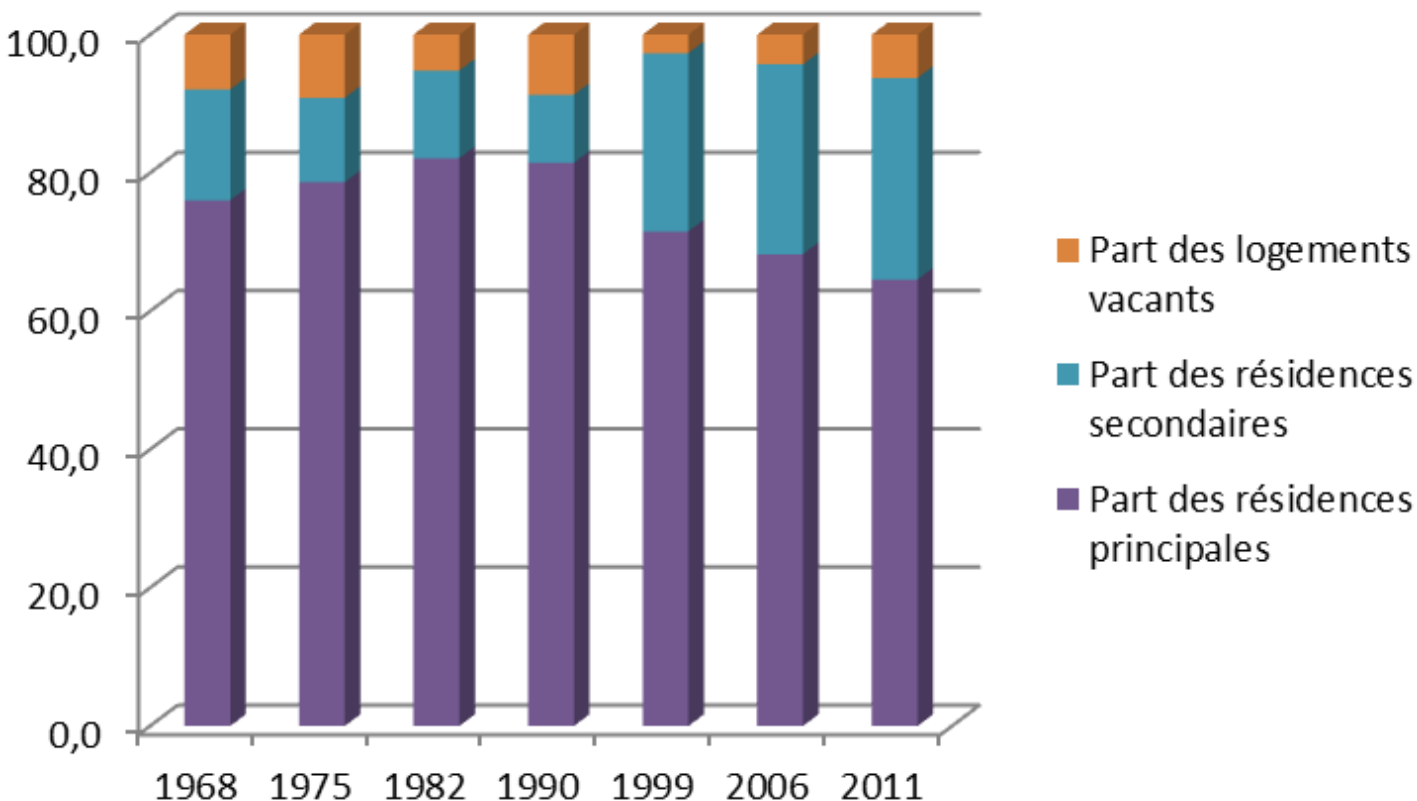
■ Nombre de ménages



Une part croissante des résidences secondaires, une concurrence pour les résidences principales ?

Evolution du parc de logement entre 1968 et 2011 :

- Une baisse de la part des résidences principales :
 - 76% de résidences principales en 1968 contre 64,6% en 2011
- Une hausse de la part des résidences secondaires :
 - 16% de résidences secondaires en 1968 contre 29,2% en 2011

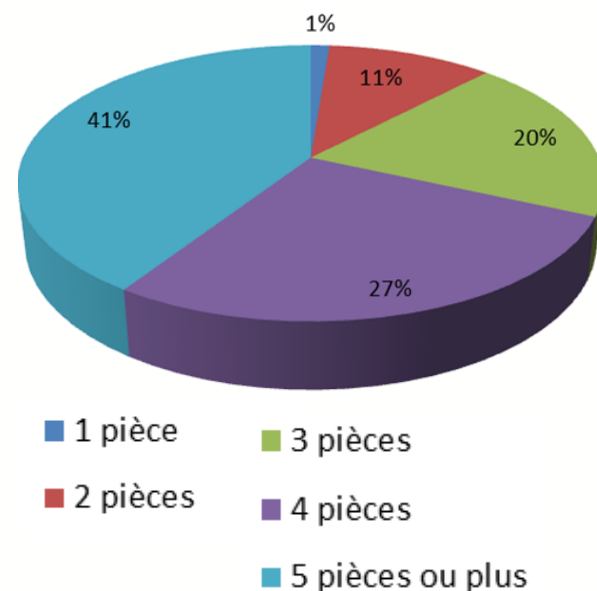




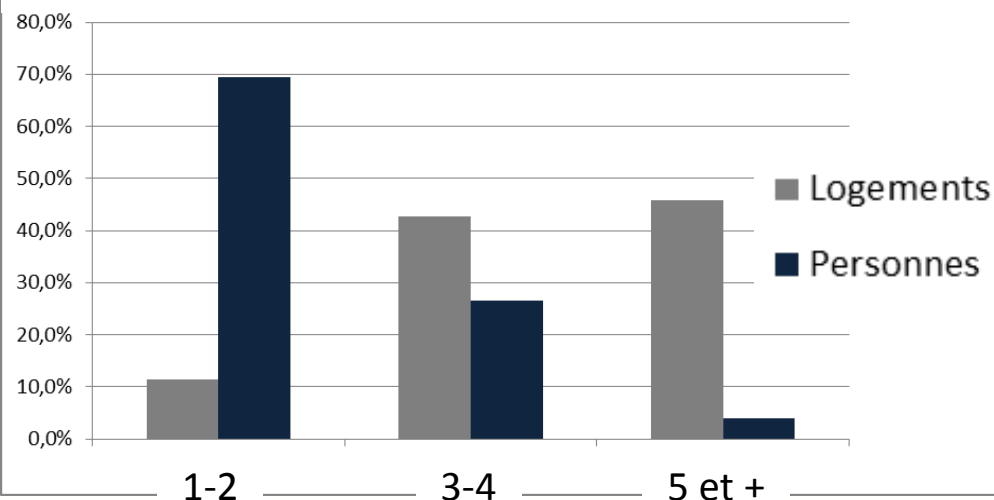
Une offre de logement inadaptée aux besoins de la commune

- 1505 logements sur la commune en 2011;
- 2,2 personnes en moyenne par ménage, alors que l'offre est tournée vers de grands logements (68,2% de T4 ou +);
- Un parc constitué majoritairement de maisons ($\approx 90\%$ de maisons contre $\approx 10\%$ d'appartements);

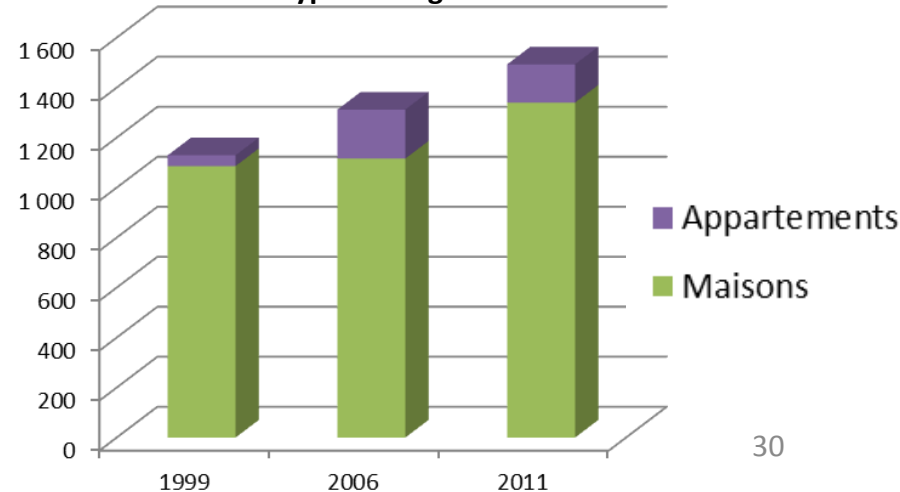
Taille des résidences principales en 2011



Correspondance taille ménage et nombre de pièce dans les résidences principales en 2011



Evolution des types de logements entre 1999 et 2011

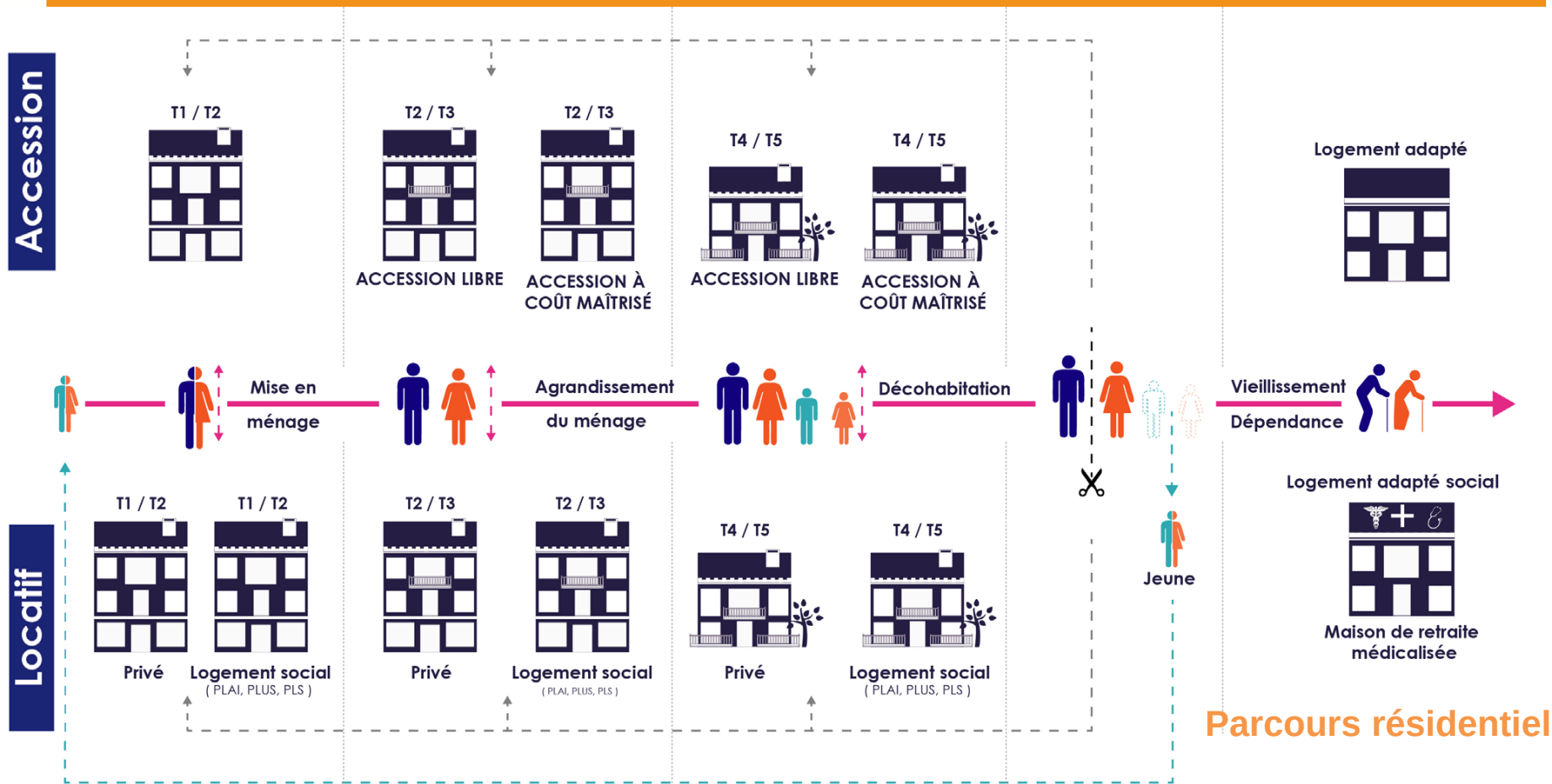




Diversifier le parc de logements pour favoriser le parcours résidentiel



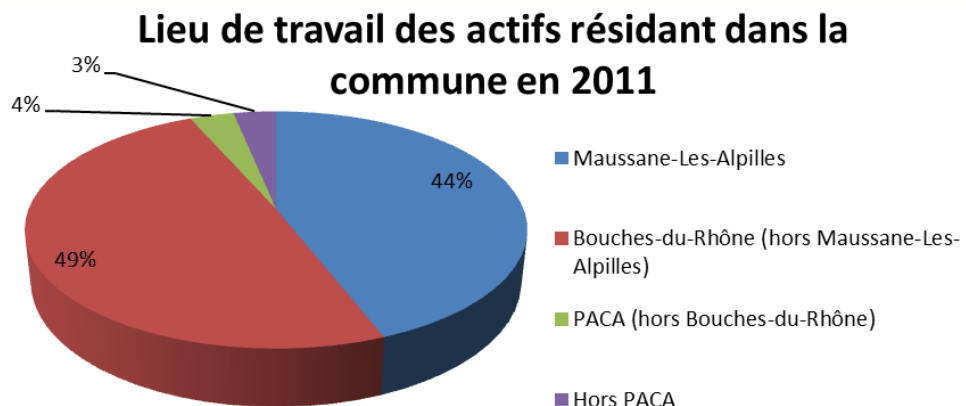
- Permettre le renouvellement des générations;
- Limiter le phénomène de vieillissement de la population.



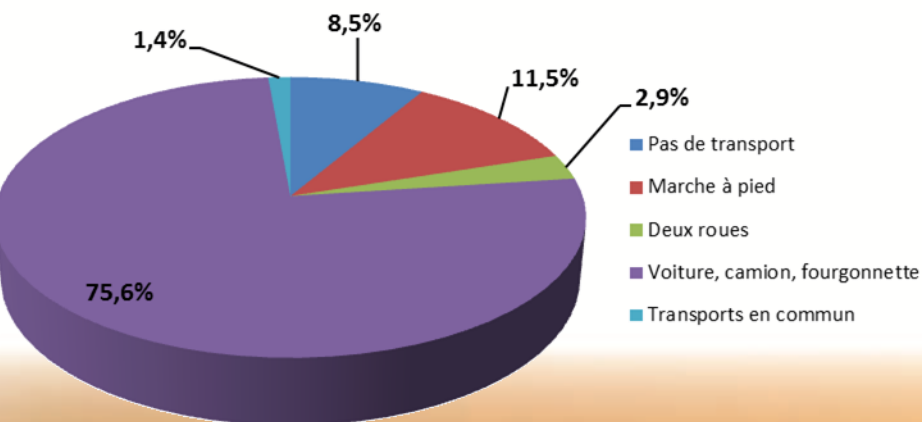


Près de 50% des actifs Maussanais travaillent sur leur commune

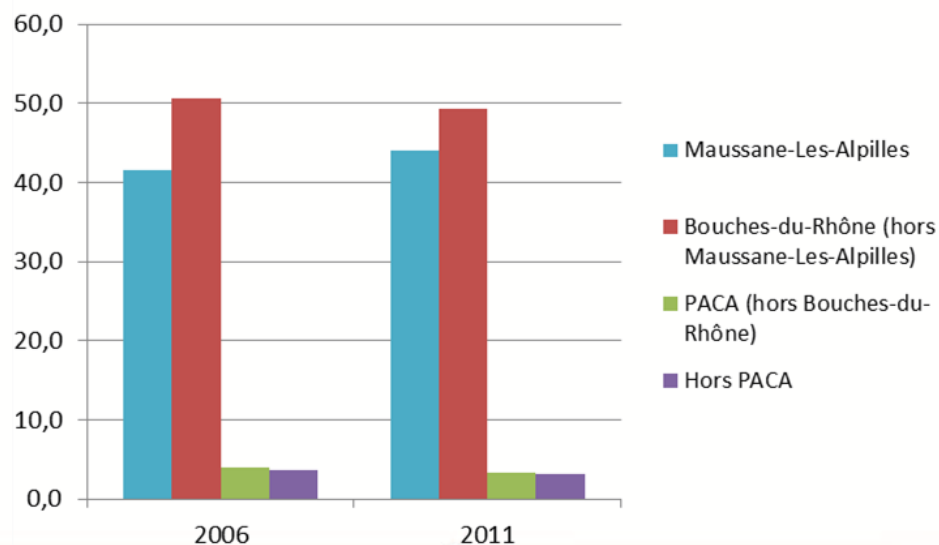
- 44% des actifs Maussanais travaillent sur Maussane-Les-Alpilles en 2011 contre 41,6 en 2006;
- 49% des actifs Maussanais travaillent dans le reste du département en 2011 contre 50,7 en 2006;
- 75,6% se déplacent pourtant en voiture pour se rendre au travail



Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2011



Evolution du lieu de travail des actifs résidant entre 2006 et 2011

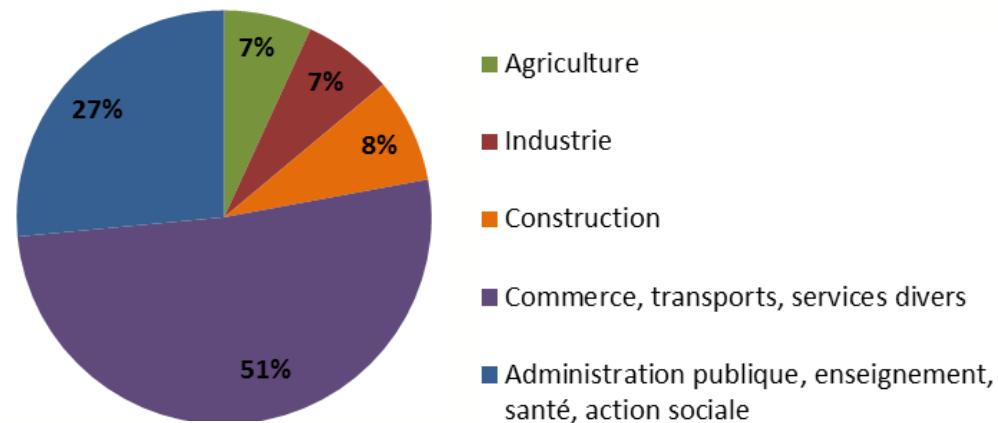




Une importante offre d'emploi communale pour les habitants

- 875 emplois dans la zone;
- 834 actifs ayant un emploi résidant dans la zone;
- Un important indicateur de concentration d'emploi* : 105;
- Une offre d'emploi tournée vers le secteur tertiaire ($\approx 68\%$ des emplois proposés).

Emplois selon le secteur d'activité en 2011 (en %)



Enjeux / Objectif : Maintenir l'économie de Maussane-Les-Alpilles et son importante offre d'emplois

*L'indice de concentration de l'emploi / ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.



3. PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

3.1. Dynamiques socio-économiques;

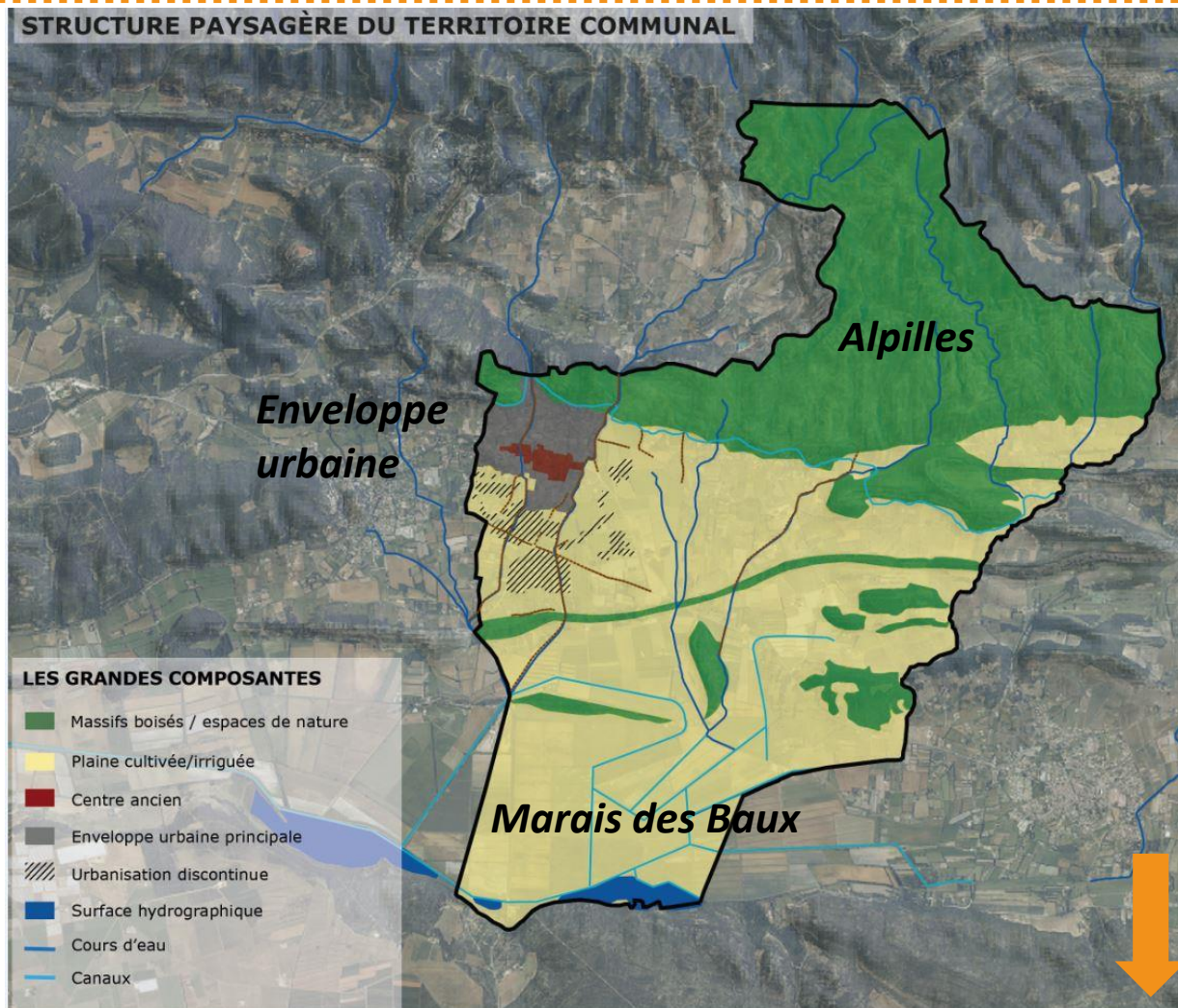
3.2. Sensibilités paysagères et environnementales (état initial de l'environnement)



Un patrimoine paysager à préserver

Une identité paysagère marquée par :

- La diversité des unités paysagères et des reliefs : Alpilles, vallée des Baux, continums collinaires, marais des Baux, ...
- Les espaces boisés, les espaces agricoles, les ilots arborés, ...
- De nombreux points de vue sur le grand paysage et en particulier le massif des Alpilles, site emblématique
- Des structures paysagères qui marquent et quadrillent l'espace : ripisylves, réseau hydrographique, réseau de haies-brises vent
- Un centre ancien patrimonial



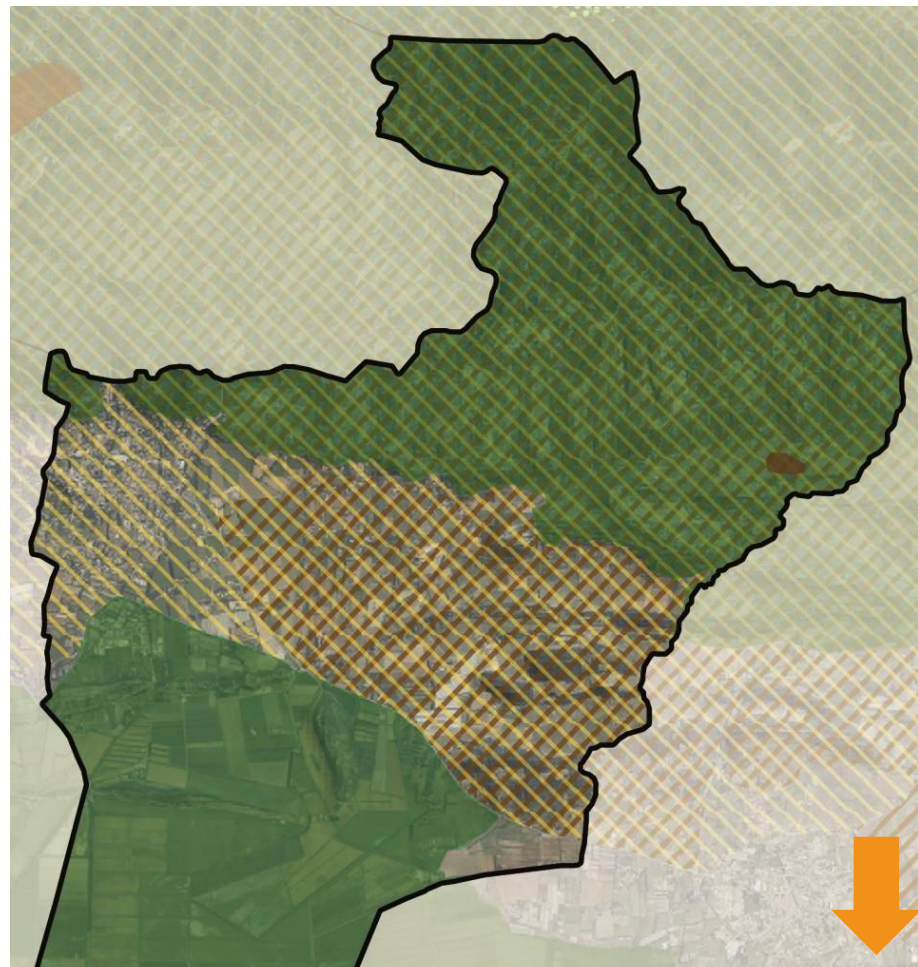
Enjeux / Objectif : Elaborer un projet villageois, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins des habitants et aux ambitions du SCoT du Pays d'Arles en cours d'élaboration



Des enjeux écologiques à prendre en compte

Des périmètres d'intérêt écologique majeurs : sites Natura 2000 et ZNIEFF

Une commune bénéficiant d'un patrimoine naturel remarquable :



Enjeux / Objectif : préserver et valoriser les continuités écologiques (parcs publics, jardins d'agrément...) et contribuer à l'équilibre de la trame verte et bleue (valorisation des espaces de respiration en cœur de village, réinterprétation des éléments de liaison naturelle)



Le cœur historique : une identité urbaine à préserver/valoriser

Un centre ancien identitaire qui s'étend le long de la D17 (avenue de la vallée des Baux) et autour de la place de l'Eglise.

- morphologie urbaine (mitoyenneté des façades, alignement à la voie, R+1, ...);
- identité architecturale (tuile romane, pierre ou enduit, volet, génoises, ...).

Deux monuments inscrits au titre des monuments historiques :

- oratoire Saint-Marc;
- église paroissiale Sainte Croix.



Enjeux / Objectif : affirmer l'identité locale de Maussane-les-Alpilles en valorisant les éléments patrimoniaux, y compris paysagers (Eglise paroissiale, moulin, chapelle...)



Merci de votre attention,
La parole est à vous !

