

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE





SOMMAIRE PARTIE 2

Justification des dispositions du PLU 209

I. Justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	210
1. Les ambitions générales du PADD de Maussane-les-Alpilles	210
2. Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante	211
3. Ambition 2 : Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver	215
4. Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté	219
II. Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	223
1. Rappel de la consommation foncière entre 2003 et 2014	223
2. La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles attendue au PLU	224
3. L'affirmation des terres agricoles et naturelles	225
4. Rappels : objectifs de croissance démographique et besoins en logements – analyse des capacités de densification du tissu urbain	226
5. Cohérence entre l'objectif démographique et les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat	230

6. Justification des mesures prises pour favoriser la densification des espaces bâtis	231
7. Bilan détaillé des évolutions entre le POS et le PLU	232
III. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	233
1. OAP n°1 : entrée de ville / centre-ville	234
2. OAP n°2 : Chemin de la Saint Eloi	238
3. OAP n°3 : Avenue du Général de Gaulle	240
4. OAP n°4 : Chemin Mérigot	242
IV. Motifs de délimitation des zones et justification des dispositions réglementaires	244
1. Les fondements du zonage et de règlement	244
2. La zone UA : le cœur de village	258
1. La zone UB : première couronne d'urbanisation	261
2. La zone UC : équipements publics et touristiques	265
3. La zone UD : secteurs à vocation résidentielle.	268
4. La zone UE : secteur à vocation d'activités économiques	271
5. La zone Agricole A	274
6. La zone naturelle N	282



V. Traduction des principaux plans, programmes et objectifs de référence	288
1. Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône	289
2. Compatibilité avec les premières orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du pays d'Arles, en cours d'élaboration	291
3. Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021	310
4. Compatibilité avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA)	319
5. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles	321
6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA	323
7. Compatibilité avec le PCET du Pays d'Arles	325

Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction, compensation des impacts négatifs 326

I. Incidences prévisibles sur l'environnement	327
1. Incidences sur la ressource en eau	327
2. Incidences sur la production d'eaux usées et la capacité des équipements	328
3. Incidences sur la quantité de déchets produits par la population et leur gestion	329

4. Incidences sur les espaces agricoles	329
5. Incidences sur les milieux naturels, la trame verte et bleue	334
6. Synthèse des incidences sur la consommation d'espace	338
7. Incidences sur la qualité des paysages	340
8. Incidences sur la protection du patrimoine bâti	342
9. Nuisances et risques engendrés ou accentués par le projet	343
10. Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre	344

II. Incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU 346

1. Incidences sur le Secteur 1 : entrée de ville / centre-ville	346
2. Incidences sur le secteur 2 : chemin de la Saint Eloi, située au sud du centre-ancien	349
3. Incidences sur le secteur 3 : avenue du Général de Gaulle, située en entrée de ville sud	351
4. Incidences sur le secteur 4 : chemin Merigot, située au nord du centre villageois	353

III. Incidences sur le réseau Natura 2000 355

1. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme	355
2. Présentation de la commune et de son projet d'urbanisme	356
3. Caractéristiques des sites Natura 2000	361



4.	Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000	374	1.	Rappel de la consommation foncière entre 2003 et 2014	394
IV.	Indicateurs de suivi et de résultats	379	2.	La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles attendue au PLU	394
1.	Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante	380	3.	L'affirmation du caractère agricole	395
2.	Ambition 2 : Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver	383	III.	Résumé des incidences du PLU sur l'environnement	396
3.	Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté	386	1.	Incidences sur la ressource en eau	396
Résumé non technique		389	2.	Incidences sur la production d'eaux usées et la capacité des équipements	396
I.	Résumé de l'état initial de l'environnement: enjeux et tendances d'évolution en l'absence de PLU	390	3.	Incidences sur les espaces agricoles	396
1.	La ressource en eau	390	4.	Incidences sur les milieux naturels, la trame verte et bleue	397
2.	La production d'eaux usées et la capacité des équipements	390	5.	Synthèse des incidences sur la consommation d'espace	397
3.	Les espaces agricoles	390	6.	Incidences sur la qualité des paysages	397
4.	Les milieux naturels, la trame verte et bleue	391	7.	Incidences sur la protection du patrimoine bâti	398
5.	La consommation d'espace	392	8.	Nuisances et risques engendrés ou accentués par le projet	398
6.	La qualité des paysages	392	9.	Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre	398
7.	Le patrimoine bâti	393	10.	Incidence sur le réseau Natura 2000	398
8.	Nuisances et risques	393	11.	Incidence sur les sites de projet	399
9.	Les émissions de gaz à effet de serre	393	IV.	Méthodologie et démarche de l'évaluation environnementale	401
II.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces	394			



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU



I. Justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1. Les ambitions générales du PADD de Maussane-les-Alpilles

Le diagnostic territorial a mis en évidence les principaux enjeux communaux suivants :

- encourager le renouvellement démographique par l'attraction de jeunes ménages ;
- maintenir une part suffisante de résidences principales ;
- diversifier l'offre de logements : promouvoir la construction de plus petits logements pour répondre aux besoins de tous les ménages (notamment des jeunes couples et des personnes âgées) et faciliter les parcours résidentiel ;
- inciter à la densification mesurée du cœur de vie équipé de Maussane-les-Alpilles ;
- préserver la qualité de vie ;
- maintenir la dynamique économique, touristique et de l'emploi sur la commune ;
- améliorer la sécurité des principaux axes de circulation et privilégier les déplacements doux ;
- conforter la desserte en transports en commun ;
- assurer un développement urbain cohérent avec la desserte en réseaux et le risque d'inondation ;

- préserver la qualité du paysage maussanais et son agriculture.

Ainsi, les principales ambitions du PADD, définies par la municipalité pour le développement de son territoire sont les suivantes :

- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- développer de façon maîtrisée la commune ;
- conforter les dynamiques économiques et notamment la dynamique commerciale du centre-ville ;
- conserver l'identité de Maussane-les-Alpilles ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- maintenir l'agriculture et l'oléiculture, préserver les terres agricoles.



2. Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante

Le diagnostic territorial a révélé Maussane-les-Alpilles comme une commune dynamique tant en termes de développement démographique que d'économie, d'équipements et de commerces.

La municipalité souhaite à travers son document d'urbanisme maintenir cette dynamique communale. Cela passe par les objectifs suivants :

2.1. Assurer le renouvellement des générations

2.1.1. Maitriser le développement communal

Depuis 2006, le taux de variation annuel est en légère baisse (0,68% entre 2006 et 2011).

A travers son PADD, la municipalité souhaite dynamiser la croissance tout en maîtrisant le développement urbain. Pour cela, elle a retenu un taux de variation annuel de 1% (tendance du SCoT), correspondant à une population de moins de 3 000 habitants à horizon 10 ans.

2.1.2. Rééquilibrer le parc de logements

Malgré une population qui a pratiquement doublé en 40 ans, la croissance démographique de la commune est aujourd'hui ralentie par un solde naturel de plus en plus négatif. Maussane-les-Alpilles compte en effet une part deux fois plus importante de personnes âgées que de jeunes.

Ce constat s'explique par la présence de deux EHPAD et par une offre de logements difficilement accessible pour les jeunes actifs et les familles.

La présence de grands logements (88% du parc de logements est composé de 3 pièces pour une moyenne de 2,2 personnes par ménage en 2011) et la concurrence avec les logements secondaires rendent le parc de logements Maussanais inaccessible aux jeunes actifs et petits ménages.

Dans ce contexte et afin d'assurer le renouvellement des générations la municipalité s'engage à travers son PADD, à promouvoir des logements accessibles aux jeunes actifs et petits ménages. L'offre en logements groupés et intermédiaires sera renforcée sur la commune (cf. chapitre III. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

En cohérence avec la croissance démographique retenue de 1% par an, l'objectif de production de logements du projet de PLU est d'environ 230 à 300 logements à horizon 10 ans, dont environ 200 résidences principales. Ce chiffre permettra à la commune de combler son retard en matière de logements.

2.2. Maintenir les dynamiques économiques

Le tertiaire, le tourisme et l'agriculture sont les trois piliers de l'économie maussanaise. Cette dynamique économique confère à la commune une importante offre d'emplois, 875 emplois proposés pour 834 actifs ayant un emploi. A travers son PADD, la municipalité souhaite maintenir cette dynamique.

2.2.1. Maintenir l'activité et l'attractivité touristique

Maussane-les-Alpilles est une commune qui voit sa population doublée en période estivale. Cette activité touristique bénéficie à de nombreux acteurs du territoire (hôteliers, commerçants, agriculteurs, artisans, etc.).



Fort de ce constat, la municipalité souhaite pérenniser l'économie touristique de la commune. Ainsi, le PADD affirme la volonté municipale de :

- conforter les hébergements hôteliers existants en permettant notamment leur extension. Cette ambition se traduit au plan de zonage par la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité At permettant, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de tourisme ou de loisirs, l'extension des bâtiments existants et les annexes.
- permettre le développement mesuré de l'offre en résidences secondaires. La municipalité souhaite stabiliser la part de ces logements sur la commune.

2.2.2. Conforter l'agriculture

Le diagnostic a révélé Maussane-les-Alpilles comme une commune agricole dynamique qui jouit d'une oléiculture reconnue mais aussi de l'apiculture, de la viticulture et de l'élevage. En 2012, les zones de culture déclarées par les exploitants représentent 41,5% du territoire.

A travers son PLU, la municipalité souhaite maintenir et conforter son agriculture tant d'un point de vue économique que pour le maintien de son paysage.

Ainsi le PADD affirme la volonté municipale de maintenir le foncier agricole et d'encadrer la constructibilité de la plaine agricole. Cela se traduit au plan de zonage et au règlement par la mise en place de trois secteurs particuliers :

- Acv : cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles ;

- Aprn : paysage remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés ;
- Aep : secteurs à enjeu paysager sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité At est également identifié en zone A permettant afin de contrôler l'urbanisation de la zone.

2.2.3. Pérenniser la dynamique commerciale du centre-ville et de l'artisanat

Le tissu commercial de Maussane-les-Alpilles est marqué par de petites entreprises de proximité assurant les besoins quotidiens des maussanais et par des commerces proposant les spécialités de la commune et de la région. L'Avenue de la Vallée des Baux concentre la majorité des commerces ce qui confère au centre du village une attractivité particulièrement importante. La zone artisanale présente au sud de l'enveloppe bâtie participe également au dynamisme économique de Maussane-les-Alpilles.

La municipale souhaite à travers son PADD pérenniser ses commerces et services de proximité ainsi que son artisanat. Pour cela il est question :

- d'améliorer l'accessibilité des commerces ;
- de maintenir la qualité des espaces publics ;
- de préserver la capacité de stationnement de proximité. L'OAP « cœur de village » prévoit une aire de stationnement publique au nord du centre-ancien permettant de compléter l'offre existante ;



- de poursuivre la dynamique économique en confortant la vocation artisanale.

2.3. Conforter les équipements

La commune dispose d'une offre en équipements satisfaisante bien que les ateliers participatifs réalisés avec les habitants ont fait ressortir un besoin supplémentaire en équipements pour les jeunes.

En matière de déplacements et notamment de transport en commun pour rejoindre collèges et lycées, l'offre est peu adaptée. Seule la ligne n°29 du réseau CARTREIZE permet de desservir la commune d'Arles et seul 1 bus scolaire dessert la commune matin et soir pour rejoindre Saint-Martin-de-Crau. Ce manque de desserte en transport en commun rend *quasi* indispensable l'utilisation de la voiture.

A travers son PLU, la municipalité souhaite conforter son offre d'équipements. La politique générale en la matière répond à la nécessité d'accompagner l'évolution démographique et d'améliorer le fonctionnement urbain général.

2.3.1. Etoffer l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse

Malgré une offre d'équipements permettant d'assurer la plupart des besoins des habitants, l'offre pourra être complétée pour répondre aux besoins des jeunes maussanais. Le PADD affirme la volonté municipale de réfléchir à l'échelle intercommunale, notamment avec les besoins de la commune de Paradou, au développement d'une nouvelle offre d'équipements dédiée à la jeunesse (stade omnisport, maison des jeunes, etc.).

Cette volonté s'inscrit en lien avec la volonté du SCoT de mieux étaler l'offre afin de répartir la fréquentation dans l'espace.

2.3.2. Optimiser les déplacements

Avec seulement une ligne de bus régulière et un bus scolaire desservant Saint-Martin-de-Crau, la desserte en transport en commune de Maussane-les-Alpilles est particulièrement faible.

A travers son PADD la municipalité souhaite envisager le renforcement de l'offre :

- à l'échelle départementale en particulier pour développer les liaisons nord/sud ;
- à l'échelle intercommunale en développant une offre de type navette permettant de connecter les villages alentours.

2.3.3. Répondre aux besoins d'extension de la station d'épuration

D'une capacité de 4000 Equivalent Habitants, la station d'épuration de Maussane-les-Alpilles compte une charge très importante en période touristique.

A travers le document d'urbanisme la commune souhaite prévoir une marge de manœuvre pour le développement urbain futur et l'accueil de nouveaux habitants.

Il s'agit donc ici de prévoir l'extension de la station d'épuration actuelle pour pouvoir traiter la charge future de toutes les eaux usées de la commune.



2.4. Conforter le cœur de vie

Grâce à son offre commerciale et de services, à son charme provençal et à son positionnement stratégique au cœur des Alpilles, le cœur de vie de Maussane-les-Alpilles est particulièrement actif et attractif.

La municipalité a pour objectif de conforter ce cœur de vie à travers son document d'urbanisme.

2.4.1. Optimiser le développement des espaces disponibles

Le diagnostic a révélé un potentiel foncier encore disponible dans le cœur de vie du village. Environ 1,5 hectare de foncier libre peut être utilisé pour le développement du cœur villageois de Maussane-les-Alpilles.

Le PADD affirme la volonté municipale d'optimiser les parcelles disponibles que ce soit pour la production de logements, d'équipements, de commerces, de services ou d'espaces publics.

Afin d'encadrer le développement de ces espaces stratégiques, une OAP « cœur de village » a été élaborée. Elle programme sur chaque espace libre un projet d'aménagement adapté à la morphologie urbaine et identifie les principes de desserte (véhicules et modes doux) et les alignements bâtis à préserver.

2.4.2. Renforcer la place des espaces publics

La commune dispose de trois espaces publics principaux au cœur du village, dont un à réaménager : l'espace Benjamin Priaulet.

A travers son PADD, la municipalité affirme sa volonté de maintenir et de valoriser ces espaces de proximité et de convivialité participant à l'identité du village.

Ainsi, le PADD localise les espaces publics à renforcer dans le cadre du PLU. En plus de réaménager l'espace public Benjamin Priaulet, le PADD identifie le nord de la zone inondable inconstructible comme un espace propice au développement d'un nouvel espace public de type parc.

2.4.3. Promouvoir l'accessibilité modes doux aux commerces, équipements et espaces publics

Le diagnostic a révélé un manque de voies aménagées pour les déplacements doux (marche, vélo, etc.). Seul le chemin des Batignolles, situé à proximité du moulin Jean-Marie Cornille, est aménagé dans ce sens.

Dans le reste du territoire maussanais, les voies sont de bonne facture, bien que peu d'entre elles soient aménagées pour les piétons.

Globalement, l'ensemble des voies communales reste peu sécurisée pour les déplacements doux.

Afin de favoriser les déplacements piétons dans le village et réduire les risques, le PADD affirme la volonté municipale de :

- poursuivre les aménagements le long des principaux axes routiers ;
- réaliser les aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR.

Cela se traduit au plan de zonage par l'identification d'emplacements réservés dédiés à l'élargissement et l'aménagement de voies.



3. Ambition 2 : Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver

3.1. Maintenir les structures paysagères et leur diversité

3.1.1. Préserver les paysages naturels remarquables

Le massif des Alpilles, et ses nombreux chaînons s'inscrivant au cœur de la plaine des Baux, constituent des espaces naturels remarquables, cœurs de nature et arrière-plans paysagers. Leur valeur paysagère nécessite d'assurer leur protection sur le long terme, aujourd'hui et pour les générations futures. Cet objectif répond également à la nécessaire prise en compte des enjeux écologiques qu'ils concentrent mais également à leur forte vulnérabilité face au risque de feux de forêt.

Ainsi, à travers le PLU, et en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles, la commune souhaite préserver ces paysages naturels remarquables.

Il s'agit donc ici :

- d'assurer la vocation naturelle de l'ensemble des massifs et îlots collinaire (massif nord, Touret de Saint Jean, du Gour de Monfrein, de l'Ancette et de l'Isle, colline du Temps perdu, de Peirou, du Boutonet et de Saint Roman, La Monaque, Les Imberlines, le Devens) pour pérenniser l'ensemble des massifs ;
- de contenir en piémont du massif nord le village ;
- d'encadrer les aménagements sur ces zones pour préserver l'esprit et l'harmonie des lieux.

3.1.2. Pérenniser les paysages agricoles des Marais des Baux

L'activité agricole façonne pleinement les paysages des anciens marais des Baux, qui accueillent une diversité de productions sur des terres fertiles et irriguées : vergers, maraichage, élevages, cultures, ... De plus, des vergers sont classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence

Complémentairement aux espaces naturels, elle joue un rôle majeur dans l'identité du territoire, son attractivité, la qualité de son cadre de vie mais également son patrimoine écologique.

A travers le PLU, et en cohérence avec le SCoT, la commune souhaite préserver la vocation agricole et naturelle de ces espaces en évitant le mitage et en garantissant le respect des paysages et des milieux environnant. Elle souhaite notamment préserver les vergers classés en AOC car ils apportent en plus d'une richesse locale, une plus-value paysagère certaine au cœur des Alpilles.

Il s'agit donc ici de définir une limite physique et paysagère de l'urbanisation à savoir le gaudre de la Foux afin de privilégier le développement urbain sur la partie Ouest du Gaudre et d'éviter de grignoter de l'espace sur les espaces agricoles.

3.1.3. Conforter la trame rivulaire des chemins d'eau (gaudres), pérenniser le réseau végétal de la plaine

D'autres ensembles naturels participent à l'identité et la diversité paysagère du territoire communal :



- le réseau hydrographique composé des chemins d'eau avec leurs ripisylves dont les silhouettes structurent le paysage maussanais et marquent dans le lointain la présence des cours d'eau.
- le réseau de haies brise-vent, encore présent sur certains secteurs, qui ponctuent l'espace agricole et reflètent les usages passés de l'agriculture

A travers le document d'urbanisme, la commune affirme la volonté de préserver et valoriser ces éléments.

Il s'agit donc ici :

- d'assurer la pérennité du réseau hydrographique en veillant à la fois à leur mise en valeur, leur entretien et leur préservation. Notamment les cours d'eau du gaudre de la Foux, visible depuis la route de Mouriès, l'une des principales entrées de ville et du gaudre du Tribble, traversant le village du nord au sud ;
- d'assurer la préservation d'un maillage végétal au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sans figer toutefois la trame végétale et les possibilités d'entretien nécessaires aux activités agricoles.

3.1.4. Préserver les alignements arborés plantés en accompagnement des bords de route et des mas agricoles

Plusieurs alignements arborés « urbains » remarquables sont identifiés sur le territoire :

- en accompagnement des bords de routes, participant au « langage routier » des Alpilles ;
- comme écrin végétal des domaines agricoles, mas ;

- comme composante du patrimoine végétal en ville, mettant en valeur les espaces public et l'architecture du village, apportant une plus-value au paysage urbain de la commune.

A travers le document d'urbanisme, la commune affirme la volonté de préserver et valoriser ces éléments.

Il s'agit ici de préserver :

- les alignements d'arbres, protégés au titre de la DPA, par un classement en EBC ;
- les autres alignements arborés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

3.2. Préserver sur le long terme les percées visuelles emblématiques du grand paysage

La topographie de la commune, conjuguant collines et terres planes, permet de larges co-visibilités depuis les axes structurants. Le massif des Alpilles constitue un véritable arrière-plan paysager, caractéristique qu'il s'agit de préserver.

3.2.1. Protéger de toute construction les espaces ouverts emblématiques identifiés par la Directive Paysagère des Alpilles

L'entrée de ville, route de Mouriès, offre un panorama remarquable sur les Alpilles, marquant la porte d'entrée du massif.

Ce cône de vue situé au-devant du mas de Monblan est caractérisé par un premier plan agricole, irrigué et ouvert, qui permet de découvrir en toile de fond



les collines sèches des Alpilles et la silhouette des Baux de Provence. Il constitue un véritable socle paysager du massif.

A travers le document d'urbanisme, et en cohérence avec la Directive paysagère des Alpilles, la commune souhaite préserver cet axe de perception visuelle.

Il s'agit donc ici de maintenir la vocation agricole des premiers plans, afin de protéger ces terres de toute construction et d'assurer la pérennité des transparences visuelles vers le massif.

3.2.2. Encadrer les constructions sur les autres secteurs sensibles

D'autres percées visuelles d'intérêt sur les paysages naturels remarquables sont identifiées sur le territoire :

- vues lointaines sur le massif des Alpilles depuis le secteur du Pradon, à l'interface entre le gaudre de Foux (chemin Fontanouille) et la route de Mouriès ;
- vue en piémonts de paysages naturels, où sont identifiées des zones visuellement sensibles pour la découverte du paysage local, dont ils constituent les premiers plans.

Ces percées visuelles sont à préserver au regard de la qualité des panoramas qu'elles offrent et de la dynamique de fermeture des paysages qu'elles tendent à connaître depuis plusieurs dizaines d'années.

A travers son document d'urbanisme, la commune souhaite préserver ces percées visuelles.

Il s'agit donc ici de maintenir la vocation agricole des secteurs concernés pour y encadrer la constructibilité afin d'assurer la pérennité des transparences visuelles vers le massif et autres paysages naturels remarquables.

3.3. Protéger l'identité architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bâti du terroir

3.3.1. Préserver l'identité urbaine du centre-ancien

Le centre historique de Maussane-les-Alpilles a gardé son identité de bâti groupé, s'étendant le long de l'avenue de la vallée des Baux et autour de la place de l'église. La commune ne fait pas l'objet de périmètre de protection spécifique (ZPPAUP, AVAP, secteur sauvegardé).

A travers le PLU, la commune souhaite préserver et valoriser ce patrimoine bâti ainsi que les typologies architecturales, véritables marqueurs de l'histoire de la commune, afin de pallier à l'évolution progressive des typologies urbaines et de garder l'identité urbaine du centre ancien.

Il s'agit donc ici :

- de pérenniser la morphologie urbaine du village en conservant l'identité urbaine, le caractère villageois (R+1/R+2, mitoyenneté, alignement de façade, pérenniser les emprises bâties existantes) ;
- d'assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain ;
- de préserver certains éléments bâtis marqueurs de l'histoire du cœur historique : lavoirs, certaines bâtisses ;
- de valoriser les espaces publics et d'améliorer la traversée du village.



3.3.2. Protéger ou valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune

La commune fait l'objet de trois monuments historiques et est riche d'un vaste patrimoine bâti.

A travers le document d'urbanisme, la commune affirme la volonté de préserver et de valoriser un certain nombre de ces éléments bâtis remarquables.

Il s'agit donc ici de préserver le patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- le patrimoine agricole :
 - o les hameaux anciens : ensemble de Gréoux, mas des Fléchons ;
 - o les mas et corps de ferme : en particulier ensemble bâti de Monblan, mas de Saint Roman, de Chabran, Verassy, de Boutonnet ;
 - o la coopérative oléicole, moulins à huiles, ...
- le patrimoine civil : lavoirs, fontaines, "Château" Query, Mairie et maison communale, Hôtel-Dieu, certaines bâtisses privées remarquables, arènes, ...
- le patrimoine romain (en lien avec la dynamique de valorisation du patrimoine romain portée à l'échelle intercommunale) :
 - o archéologique : l'oppidum de Castellás.
 - o industriel : notamment les restes de l'aqueduc romain du canal de la Vallée des Baux, marqueurs de l'histoire hydraulique du territoire.
- plusieurs chapelles, oratoires, moulins, etc...

3.3.3. Valoriser le patrimoine d'eau de la commune, pérenniser les sentiers existants

Village « d'eau », le territoire de Maussane-les-Alpilles est maillé par un réseau hydrographique dense composé de chemins d'eau, roubines, filioles d'arrosage, fossés,... Ce patrimoine bénéficie aujourd'hui d'un fort potentiel de valorisation.

La commune, à travers le PLU, souhaite préserver et valoriser ce patrimoine d'eau présent sur le territoire communal.

Il s'agit donc ici de :

- réaménager certains espaces publics situés à proximité de chemins d'eau traversant le village pour revaloriser ces derniers ;
- préserver les sentiers longeant le canal d'irrigation de la vallée des Baux et les mettre en valeur (canal qui longe le piémont du massif nord des Alpilles).

3.3.4. Adapter les morphologies urbaines futures à l'identité du village

Dans les dix prochaines années, une densification au sein de l'enveloppe urbaine sera privilégiée (dents creuses et division parcellaire). Ceci afin de limiter la consommation des terres agricoles et l'extension des réseaux.

Compte tenu des formes urbaines existantes, de son niveau d'équipements publics, de commerces et de services, le cœur de vie de Maussane-les-Alpilles a vocation à accueillir des formes urbaines plus diversifiées.

A travers le document d'urbanisme, la commune émet le souhait de développer de nouvelles formes urbaines, plus adaptées à la demande des habitants, tout en respectant la morphologie villageoise.



Il s'agit donc, dans les nouveaux projets :

- d'encadrer les hauteurs des bâtiments et leur morphologie pour adapter les projets à l'identité villageoise ;
- de privilégier les logements de plus petite taille en individuel groupé et intermédiaire.

4. Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté

La commune de Maussane-les-Alpilles bénéficie d'un environnement de qualité à l'interface entre le massif des Alpilles et la plaine de la Crau. La qualité de son centre-ancien patrimonial et la diversité des unités paysagères du territoire confère à la commune un cadre de vie privilégié.

Fort de ce constat, la municipalité a souhaité à travers son document d'urbanisme, sécuriser les déplacements tout en connectant le village aux communes voisines.

4.1. Organiser un réseau de déplacements sécurisé

Maussane-les-Alpilles est traversée par trois départementales (D17, D27 et D5) majoritairement empruntées par les véhicules et ne possède qu'une seule véritable liaison douce, le chemin des Batignolles. En lien avec les demandes des habitants, exprimées lors des ateliers, le PADD affirme la volonté municipale d'organiser et de sécuriser son réseau de déplacements et de développer de nouveaux itinéraires piétons.

4.1.1. Organiser et apaiser les voies communales

Au vu de la faible desserte en transport en commun et du manque de cheminements doux, la priorité des déplacements sur Maussane-les-Alpilles est donnée à la voiture.

Le PADD affirme la volonté municipale de hiérarchiser les voies et de diminuer les nuisances liées au trafic automobile dans le village. Le projet de PLU prévoit :

- d'affirmer les entrées de ville ;
- d'aménager la voirie, notamment pour réduire la vitesse ;
- de requalifier les axes principaux en véritable voirie partagée, donnant la priorité aux piétons sur la voiture.

4.1.2. Développer des itinéraires piétons

Afin de renforcer les déplacements doux sur le territoire et ainsi de réduire la circulation automobile sur la commune, cette dernière souhaite développer les itinéraires piétons.

Ainsi, le PADD prévoit :

- de maintenir et de valoriser les chemins piétons existants ;
- d'aménager l'ancienne voie ferrée en véritable cheminement doux ;
- d'aménager de nouveaux espaces piétons sur le reste du territoire.

Sur les principaux sites de développement de la commune, les Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie les principes de cheminements doux à réaliser.

4.2. Optimiser les secteurs d'urbanisation

Dans une optique de développement durable, de maintien des terres agricole et de limitation de sa consommation foncière, en lien avec les objectifs du SCoT, la municipalité affirme à travers son PADD sa volonté d'optimiser les secteurs d'habitat.



4.2.1. Prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles

La commune de Maussane-les-Alpilles est concernée par plusieurs risques :

- les inondations ;
- les feux de forêt ;
- les mouvements de terrain, dont retrait-gonflement des argiles et séisme ;
- les transports de matières dangereuses ;
- les ruptures de barrage.

Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite prendre en compte l'ensemble des risques dans le développement de Maussane-les-Alpilles afin de préserver les populations et les biens contre les risques.

Il s'agit donc ici :

- d'interdire l'urbanisation dans les zones à risques, notamment en rendant inconstructible la zone NBI du POS, définie comme inconstructible par la carte d'aléa inondation,
- d'encadrer strictement l'urbanisation dans les zones à risques feux de forêt de niveau fort à exceptionnel : le massif nord des Alpilles en particulier.

4.2.2. Privilégier le développement des secteurs équipés, proches du cœur de vie

Afin de programmer un développement urbain cohérent proche des équipements, commerces et services en optimisant les réseaux existants, la municipalité

affirme à travers son PADD sa volonté de privilégier le développement sur les secteurs équipés proches du cœur de vie.

L'objectif du projet communal est de développer de façon mesurée le village en proposant un développement urbain cohérent, connecté au cœur de vie. L'urbanisation se fera exclusivement dans l'enveloppe bâtie existante.

En lien avec les objectifs de la loi Alur et du SCoT, ce choix de développement participe au maintien de l'agriculture et des paysages, à la mixité fonctionnelle, à la densification mesurée des secteurs d'habitat et au déploiement des déplacements piétons.

4.2.3. Définir des limites d'urbanisation

La commune de Maussane-les-Alpilles bénéficie d'un potentiel foncier suffisant au cœur de l'enveloppe urbaine qu'il conviendra de mobiliser pour le développement de la commune.

Ainsi, à travers le PLU, la commune souhaite fixer sur le long terme des limites d'urbanisation afin d'éviter la consommation de terres agricoles à des fins d'urbanisation.

Il s'agit donc ici :

- de préserver la zone naturelle située au nord de l'enveloppe urbaine, pour sa valeur paysagère, écologique et la vulnérabilité qu'elle présente au regard du risque de feux de forêt ;
- de pérenniser les espaces agricoles à l'est et au sud de l'enveloppe urbanisée (le Gaudre de la Foux est identifié comme limite Est) ;
- d'interdire les constructions sur la zone inondable du sud d'enveloppe urbaine.



4.3. Construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques

La commune de Maussane-les-Alpilles s'inscrit au cœur d'espaces naturels et agricoles de grande envergure dont l'intérêt écologique supra-communal est aujourd'hui reconnu. Plusieurs sites Natura 2000 et Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) attestent de ce patrimoine.

4.3.1. Préserver les réservoirs de biodiversité, Alpilles et Marais des Baux

Le Schéma de Cohérence Territorial, qui retranscrit à l'échelle locale le Schéma Régional de Cohérence écologique de PACA, identifie sur le territoire plusieurs réservoirs de biodiversité à préserver. Ils correspondent à des cœurs de nature, où sont concentrés les espaces les plus riches en matière de biodiversité.

A travers le PLU, la commune souhaite, en cohérence avec les plans et programmes de portée supérieure et les objectifs paysagers définis dans l'ambition 2, préserver ces réservoirs de biodiversité, espaces naturels structurants.

Il s'agit donc ici :

- de maintenir la vocation naturelle du massif nord des Alpilles, des chemins d'eau et leur ripisylves, et d'assurer la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;
- d'encadrer les constructions et aménagements aux abords des continuités de la trame bleue, et en particulier en zone urbaine : gaudre de la Foux et gaudre du Tribble ;
- de maintenir la vocation agricole des grands ensembles qui présentent une grande diversité de milieux humides et comptent

plusieurs espèces vulnérables (terres situées à l'Est du gaudre de Foux et au sud de la zone d'activités), avec arrêt de l'urbanisation diffuse et de préserver les bosquets résiduels, haies ... favorables à la biodiversité commune. Tout cela afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles ;

- de préserver strictement les zones humides : sud des anciens marais des Baux en particulier.

4.3.2. Assurer la fonctionnalité des grands corridors écologiques

A travers le PLU, la commune affiche l'objectif d'assurer la continuité et la fonctionnalité des grands ensemble naturels.

Il s'agit donc ici :

- de préserver le caractère naturel des cordons rocheux traversant la commune d'Est en Ouest, continuité naturelle d'intérêt régional, identifiée au SRCE et SCoT ;
- d'assurer la continuité des ripisylves en définissant une marge de recul pour y pérenniser les possibilités d'entretien et préserver une épaisseur de corridor naturel ;
- de maintenir la vocation agricole à l'Ouest de la zone d'activités afin de pérenniser la coupure verte existante entre l'enveloppe urbaine principale et la zone d'activités ;
- de maintenir la vocation agricole du sud-ouest de l'enveloppe urbaine, Intégrer les objectifs de la commune du Paradou et du SCoT en matière de préservation de la coupure verte existante entre les deux communes ;



- de ne pas engager de projet d'extension urbaines sur ces corridors écologiques ;
- de maintenir une densité arborée dans l'enveloppe urbaine (jardins privés, parcs) pour permettre de pérenniser la « nature dans la ville ».

4.3.3. Valoriser les espaces de nature en ville

A travers le PLU, la commune de Maussane souhaite, en lien également avec le besoin de développement d'espaces publics, préserver et renforcer les espaces de nature en ville, jouant un rôle écologique, social, paysager, environnemental.

Il s'agit donc ici de :

- préserver : le boisement du mas d'Isoard, situé aux abords du chemin de la Pinède et les ripisylves des chemins d'eau, traversant l'enveloppe urbaine du nord au sud par un classement en EBC ;
- préserver les alignements arborés protégés au titre de la DPA par un classement en EBC ;
- préserver les autres alignements arborés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- aménager un espace vert en zone inondable inconstructible, à l'Est du chemin de la Pinède, et de créer un cheminement piéton le long du cours d'eau sur ce secteur, afin de valoriser les abords du gaudre du Tribble.

4.4. Renforcer la performance énergétique du territoire, limiter les émissions de gaz à effet de serre

La commune de Maussane-les-Alpilles souhaite, à travers son PLU et en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement et du SCoT, limiter l'empreinte environnementale de son territoire.

Il s'agit donc ici :

- de promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les projets urbains notamment sur les équipements publics, et les opérations d'ensemble et en particulier sur l'habitat collectif en lien avec les objectifs du SCoT ;
- de développer un parc de production d'énergie solaire (photovoltaïque) sur le site de l'ancien centre d'enfouissement ;
- d'améliorer les liaisons piétonnes inter-quartiers pour réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité.

4.5. Assurer le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)

Le développement des Technologies de l'Information et de la Communication est aujourd'hui un axe des politiques territoriales qui favorise l'accès de tous les citoyens aux réseaux internet, à la dématérialisation et à la réduction des déplacements (télétravail). Les TIC représentent un véritable atout pour la compétitivité des entreprises.

En cohérence avec le SCoT et la politique menée à l'échelle intercommunale, la municipalité souhaite favoriser l'accès au numérique dans un objectif d'égalité à la culture et à l'information. Il est question d'anticiper le déploiement du très haut débit. Ainsi, les nouveaux projets devront prévoir les aménagements nécessaires à la mise en place de la fibre optique.



II. Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. Rappel de la consommation foncière entre 2003 et 2014

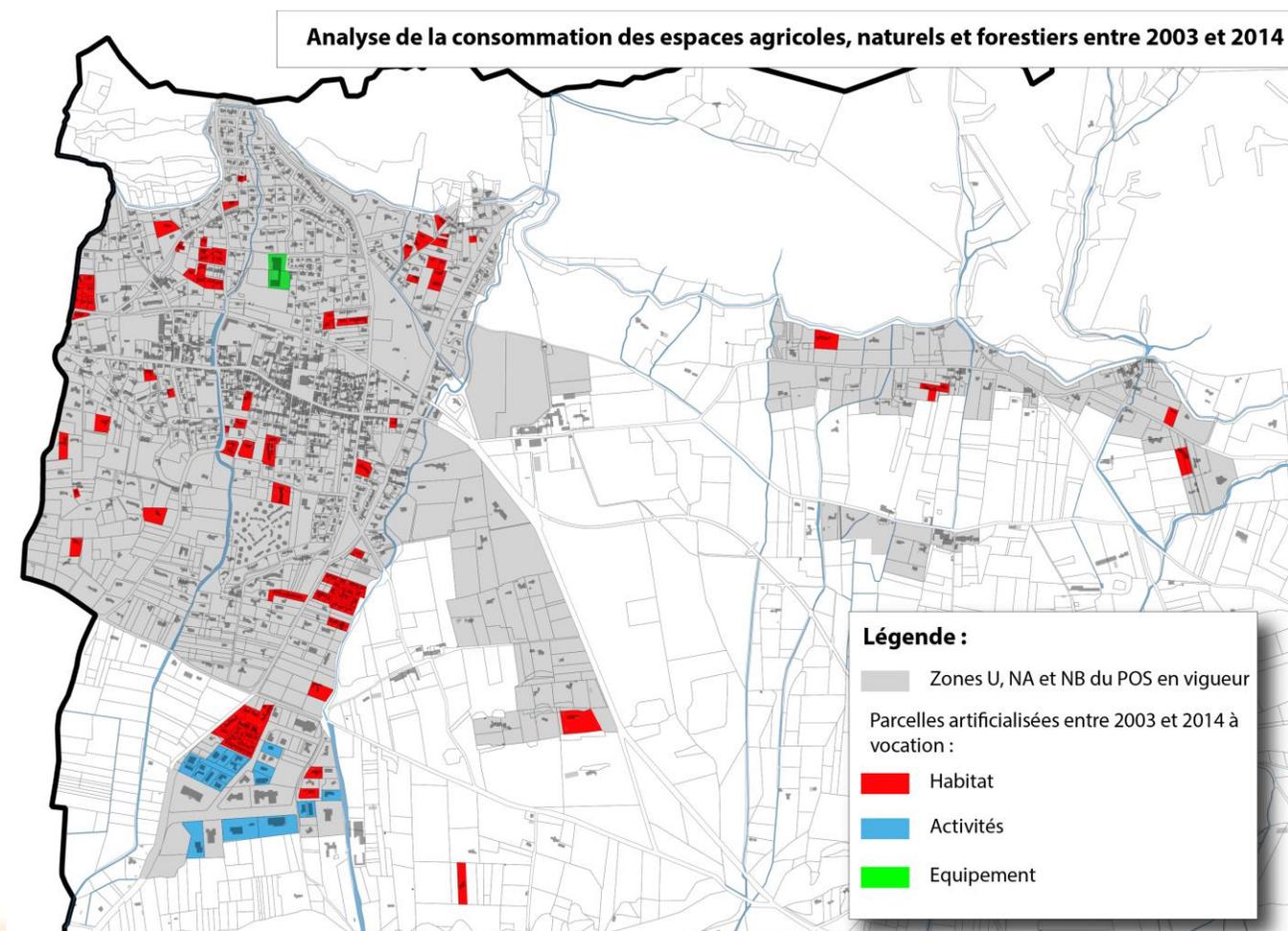
Entre 2003 et 2014 la commune de Maussane-les-Alpilles a consommée 16,3 hectares d'espaces naturels ou agricoles, soit environ 1,5 hectare par an.

Plus précisément, entre 2003 et 2014, la consommation d'espace par l'urbanisation concerne :

- 14,5 hectares d'espaces agricoles ;
- 1,8 hectare d'espaces naturels.

Les objectifs de protection des milieux naturels et paysagers et d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers impliquent une extension, raisonnée de l'urbanisation tout en répondant aux besoins en développement de l'habitat, de l'économie et des équipements.

A travers son PADD, la municipalité s'est engagée à **réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'au moins 30%**.



2. La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles attendue au PLU

A horizon des dix prochaines années, le développement de Maussane-les-Alpilles se localisera dans l'enveloppe urbaine existante. Les espaces situés en extension urbaine retrouveront une vocation naturelle ou agricole : zone A ou N au PLU.

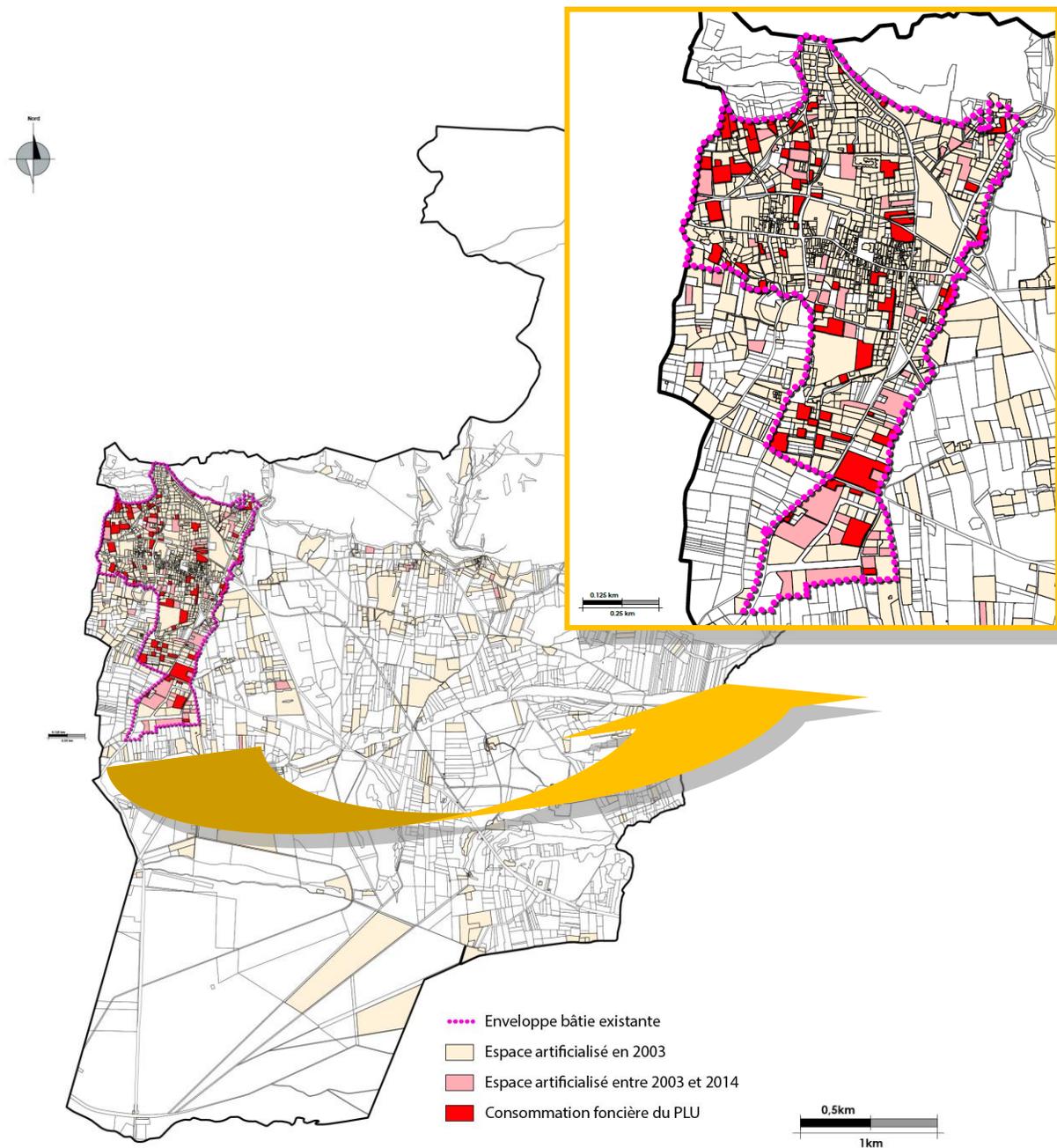
Les espaces non bâtis* potentiellement constructibles de l'enveloppe urbaine (zone U du PLU), représentent environ 12 hectares. A horizon des 10 prochaines années on peut raisonnablement penser, au vu du phénomène de rétention foncière identifié sur le territoire, que seul 80% de ce potentiel sera mobilisé.

Ainsi, la consommation foncière attendue à horizon du PLU est de l'ordre de 9,5 ha maximum dans les zones U du territoire.

Au vu des règles d'urbanisme appliquées en zones A et N, la consommation foncière sur ces espaces ne devrait pas dépasser 1,5 hectare (consommation foncière hors de l'enveloppe bâtie entre 2003 et 2014 : 1,99 hectare).

Compte tenu de ces éléments, on peut espérer une réduction de l'ordre de 30% de la consommation d'espaces naturels et agricoles passée.

* Les parcelles identifiées au diagnostic comme pouvant être divisées ne sont pas comptées dans la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles du PLU. En effet, ces parcelles sont bâties et donc déjà artificialisées. La consommation foncière du PLU ne traite que de l'urbanisation des espaces non bâtis à caractère agricole ou naturel. Au vu de la volonté de préserver la nature en ville, et notamment les oliviers en milieu urbain (oliveraies protégées au zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), les parcelles contraintes (présence d'oliviers) ne rentrent pas en compte dans ce calcul.



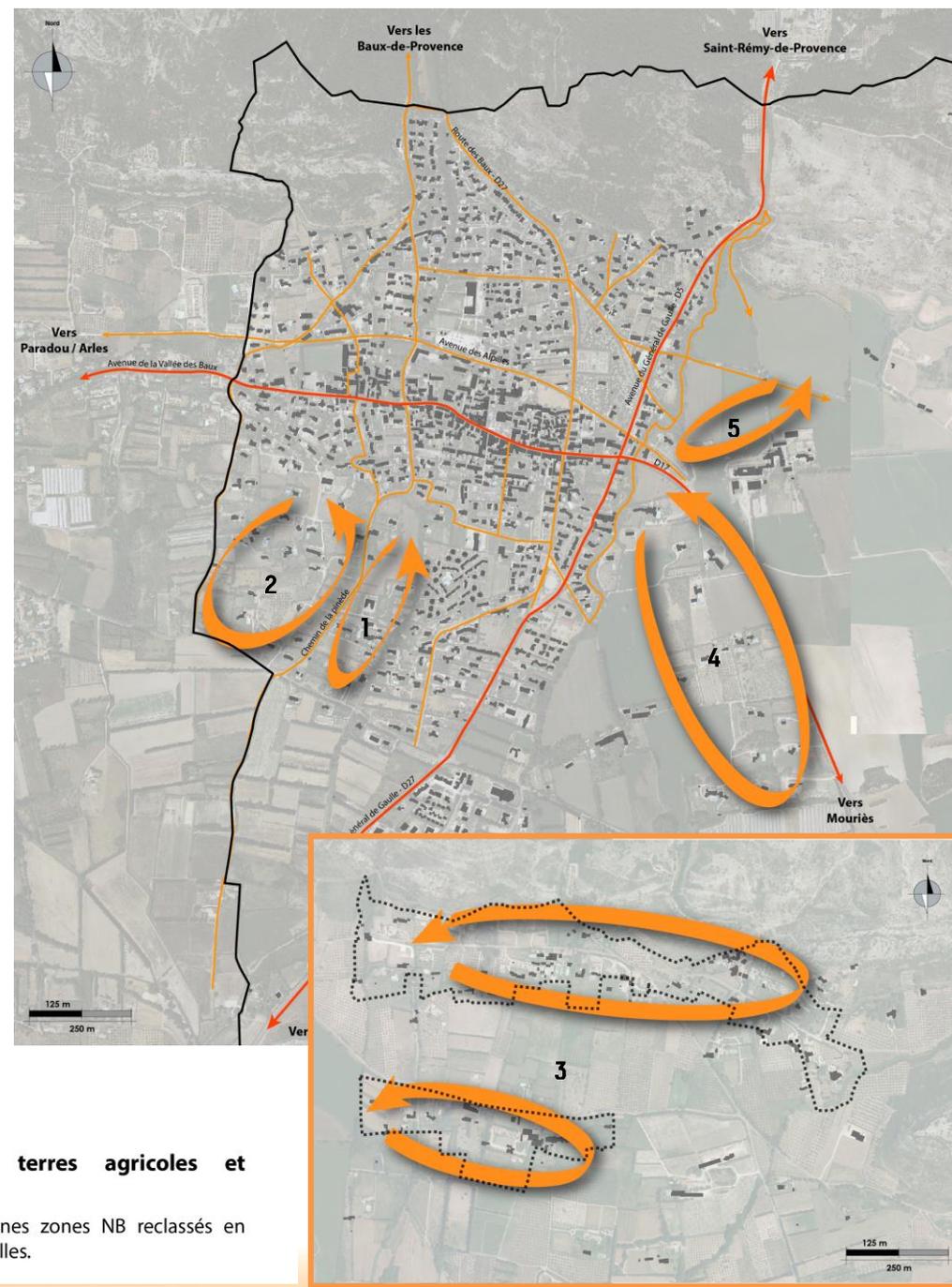
3. L'affirmation des terres agricoles et naturelles

Avec une réduction de l'ordre de 30% à 45% de la consommation foncière, la municipalité préserve ses terres agricoles et naturelles pour les générations futures.

De plus, le projet de PLU réaffirme pas moins de 85 hectares de terres agricoles et naturelles, anciennement classées en zone NB du POS.

Le projet de PLU prévoit :

- le regain d'environ 9 hectares de terres naturelles situées au POS en zone NB1 inondable, au sud du cœur de vie (1) ;
- le regain d'environ 20 hectares de terres naturelles situées au POS en zone NB2 et NB1 au sud du cœur de vie (2) ;
- le regain d'environ 30 hectares de terres agricoles situées au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans - 3) ;
- l'affirmation d'environ 20 hectares de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux (4) ;
- l'affirmation d'environ 8 hectares de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux (5).



Réaffirmation des terres agricoles et naturelles:



Environ 85 ha d'anciennes zones NB reclassés en zones agricoles et naturelles.

4. Rappels : objectifs de croissance démographique et besoins en logements – analyse des capacités de densification du tissu urbain

4.1. Croissance démographique et besoins en logements

La municipalité souhaite conserver l'attractivité et le dynamisme communal en poursuivant un développement maîtrisé de Maussane-les-Alpilles.

Pour cela elle souhaite redynamiser une croissance ralentie depuis 2006 en se basant sur une dynamique de croissance d'environ 1% de taux de variation annuel (soit environ 250 habitants supplémentaires à horizon 10 ans).

Le besoin en logements supplémentaires correspondant est estimé à environ 230 à 300 logements à horizon du PLU, dont environ 200 résidences principales.

Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés :

- à l'accueil de la population liée à la croissance démographique ;
- à la diminution progressive de la taille des ménages attendue à l'horizon 2026 ;

- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements* ;
- à la prise en compte de la vacance frictionnelle et des besoins en résidences secondaires (poursuite de la tendance : 30%) ;

Sur les 230 à 300 logements à prévoir d'ici 2026 :

- environ 200 répondront aux besoins en résidences principales de la commune et aux besoins liés à la vacance (4%). Ce chiffre permettra notamment à la commune de combler son retard en matière de logements ;
- un maximum de 100 logements permettra de répondre à la demande en résidences secondaires (stabilisation de la part des logements secondaires à 30%).

* Il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou «découpage» de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination

Maussane-les-Alpilles	taux variation annuel	Population projetée à Horizon 2026	Accroissement estimé entre 2016-2026 (en nombre d'habitants)	Nombre de Résidences principales en 2011	Taille des ménages en 2011	Taille des ménages projetée en 2015	Evolution de la taille des ménages en 2026 si réduction de 0,6% par an	Besoins en logements liés à la diminution de la taille des ménages	Besoins en logements pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en résidences principales à l'horizon 2026	Besoins pour la vacance (4%)	Besoins Résidences secondaires (30%)	Besoins en logements à l'horizon 2026
scénario 1-Tendanciel 2006/2012	0,68	2 464	161	972	2,21	2,16	2,02	73	80	153	9	69	231
scénario 2 -Tendanciel 1999/2006	1,31	2 690	328	972	2,21	2,18	2,02	88	163	251	15	114	380
scénario3 -Scénario SCoT (tendanciel 1999/2012)	1,00	2 577	244	972	2,21	2,18	2,02	87	121	208	13	94	315
scénario 3- Ralentissement de la croissance	0,50	2 404	117	972	2,21	2,18	2,02	85	58	143	9	65	217
scénario 4- croissance 0 (point mort)	0,00	2 242	0	972	2,21	2,18	2,02	84	0	84	5	38	127



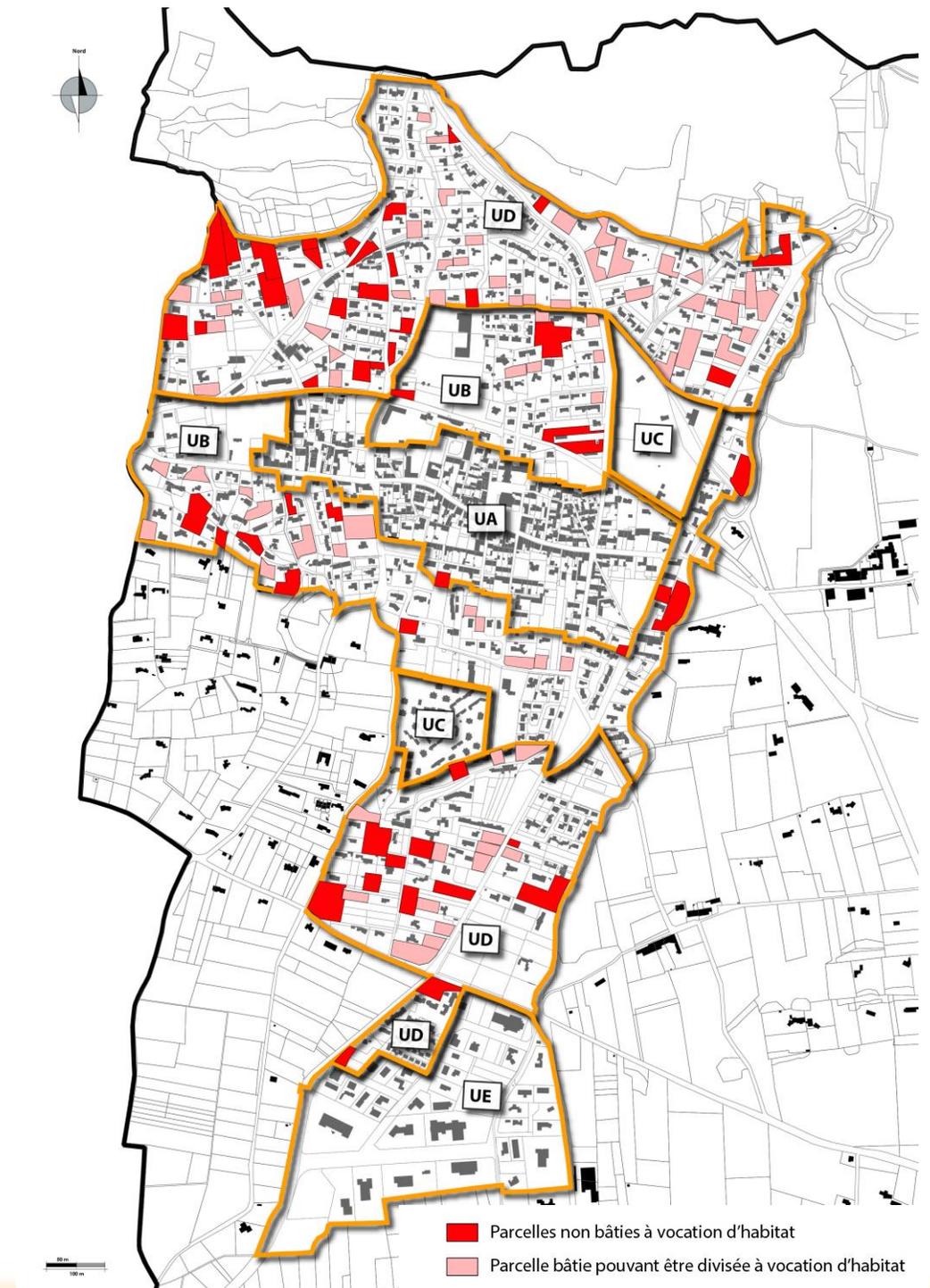
4.2. Analyse de la capacité de production de logements

4.2.1. Production de logements hors OAP

Une analyse de la production de logements hors secteurs d'OAP, a été réalisée sur les zones urbaines du PLU, conformément au règlement de chaque zone.

Deux types d'espaces potentiellement mobilisables pour la production de logements ont été analysés (cf. carte) :

- le potentiel foncier en dents creuses qui correspond aux parcelles non bâties au sein du tissu urbanisé.
 - o Afin de produire une analyse théorique réaliste en tenant compte du phénomène de rétention foncière, ce potentiel sera pondéré. Ainsi, un coefficient de 20% de rétention foncière sera appliqué.
- le potentiel foncier en division parcellaire correspond aux parcelles déjà urbanisées qui peuvent être divisées. Seules les parcelles présentant un résiduel divisible supérieur à 400m² ont été retenues.
 - o La mobilisation de ce potentiel paraît toutefois aléatoire, une mobilisation de l'ordre de 10 à 15% est envisagée.



Capacité de production de logements du PLU hors sites d'OAP

Zone UA	Potentiel foncier				Potentiel en division parcellaire			Production théorique de logements TOTAL par zone du PLU		Production théorique de logements TOTAL	
	Superficie en ha	80% du potentiel mobilisé (rétention foncière de 20%)	Production théorique de logements		Superficie en ha	Production théorique de logements		Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (35 lgmt/ha)	Scénario bas	Scénario haut
			Scénario bas (30lgmt/ha)	Scénario haut (35 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé/ 30lgmt/ha)	Scénario haut (15% du potentiel mobilisé/ 35lgmt/ha)				
	0,08	0,1	2	2	0,00	0	0	2	2		
Zone UB	Potentiel foncier				Potentiel en division parcellaire			Production théorique de logements		115	148
	Superficie en ha	80% du potentiel mobilisé (rétention foncière de 20%)	Production théorique de logements		Superficie en ha	Production théorique de logements		Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)		
			Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (30 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé/ 25lgmt/ha)	Scénario haut (15% du potentiel mobilisé/ 30lgmt/ha)				
	1,71	1,4	34	41	1,37	3	6	38	47		
Zone UD	Potentiel foncier				Potentiel en division parcellaire			Production théorique de logements		75	99
	Superficie en ha	80% du potentiel mobilisé (rétention foncière de 20%)	Production théorique de logements		Superficie en ha	Production théorique de logements		Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (30 lgmt/ha)		
			Scénario bas (20lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé/ 20lgmt/ha)	Scénario haut (15% du potentiel mobilisé/ 25lgmt/ha)				
	4,17	3,3	67	83	4,17	8	16	75	99		
TOTAL	5,96				5,54						

L'ensemble des espaces potentiellement mobilisables pour la production de logements en zone U du PLU (hors secteurs d'OAP) permettra la réalisation d'environ 110 à 150 logements.



4.2.2. Production de logements des d'OAP

Au potentiel de production de logements en zone U du PLU (cf. page précédente) vient s'ajouter le potentiel de production de logements des sites d'OAP de la commune.

Ces secteurs d'urbanisation représentent un potentiel de développement de l'habitat important. Au regard des enjeux de préservation de la qualité architecturale du cœur de village et de programmation des sites stratégiques, l'urbanisation de ces espaces est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces 4 secteurs permettront la production d'environ 130 à 150 logements sur une superficie dédiée à l'habitat d'environ 6 hectares (soit une densité moyenne d'environ 20 à 25 logements à l'hectare).

Secteurs d'OAP	Superficie opérationnelle (ha)	Production de logements	Densité moyenne (log/ha)
1 - Entrée de ville / centre-ville	2	60/65	30
2 - Chemin de la Saint Eloi	1,5	25/30	20
3 - Avenue du Général de Gaulle	2	40/50	20/25
4 - Chemin Mérigot	0,5	5/10	15
TOTAL	6	130/155	20/25



5. Cohérence entre l'objectif démographique et les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat tout en maîtrisant le développement urbain, 230 à 300 logements doivent être créés à horizon du PLU.

Synthèse de la capacité de production de logements du PLU :

- environ 110 à 150 logements seront produits dans les zones U du territoire (hors site d'OAP) ;
- environ 130 à 155 logements seront produits sur les sites d'OAP ;

Ainsi, le potentiel de production de logements total du PLU est d'environ 240 à 300 logements.

Le potentiel de production de logements du PLU est ainsi cohérent avec la croissance démographique projetée et l'objectif de production de logements annoncé au PADD.



6. Justification des mesures prises pour favoriser la densification des espaces bâtis

Afin de favoriser la densification des espaces bâtis tout en préservant la qualité paysagère du territoire, le PLU prévoit :

- une densité moyenne sur l'ensemble des OAP d'environ 20 à 25 logements à l'hectare ;
- une densité moyenne sur les secteurs les plus denses du centre ancien d'environ 25 à 35 logements à l'hectare ;
- une densité moyenne sur les secteurs pavillonnaires proches du cœur de vie d'environ 20 à 25 logements à l'hectare.

Cette optimisation de l'enveloppe bâtie participe à la lutte contre l'étalement urbain dans le respect des objectifs de la loi Alur.



7. Bilan détaillé des évolutions entre le POS et le PLU

ZONAGE POS		
Zone	Superficie (en ha)	% du territoire
UA	19,4	0,6%
UC	6,1	0,2%
UC a	2,2	0,1%
UD	90,5	2,9%
UD1	4,5	0,1%
TOTAL ZONES URBAINES	122,6	3,9%
NAE2	14,6	0,5%
NAE3a	8,6	0,3%
NAE3b	8,3	0,3%
NAF	12,0	0,4%
TOTAL ZONES A URBANISER	43,5	1,4%
NB1	17,0	0,5%
NB2	12,8	0,4%
NB3	32,3	1,0%
NB4	26,8	0,8%
TOTAL ZONES NB	89,0	2,8%
NC	1567,5	49,6%
NC1	48,1	1,5%
		0,0%
		0,0%
		0,0%
TOTAL ZONE AGRICOLE	1615,7	51,1%
ND	1289,3	40,8%
		0,0%
		0,0%
TOTAL ZONE NATURELLE	1289,3	40,8%
TOTAL	3160,1	100,0%

ZONAGE PLU		
Zone	Superficie (en ha)	% du territoire
UA	18,9	0,6%
UB	38,8	1,2%
UC	7,7	0,2%
UD	60,4	1,9%
UE	16,9	0,5%
TOTAL ZONES URBAINES	142,8	4,5%
TOTAL ZONES A URBANISER	0,0	0,0%
TOTAL ZONES NB	0,0	0,0%
A	1291,0	40,9%
Acv	75,4	2,4%
Aep	252,6	8,0%
Apr	51,5	1,6%
At	2,7	0,1%
TOTAL ZONE AGRICOLE	1673,4	53,0%
N	29,8	0,9%
Npnr	1308,4	41,4%
Npv	5,6	0,2%
TOTAL ZONE NATURELLE	1343,9	42,5%
TOTAL	3160,1	100%

Bilan POS /
PLU

20,2

-43,5

-89,0

57,7

54,6

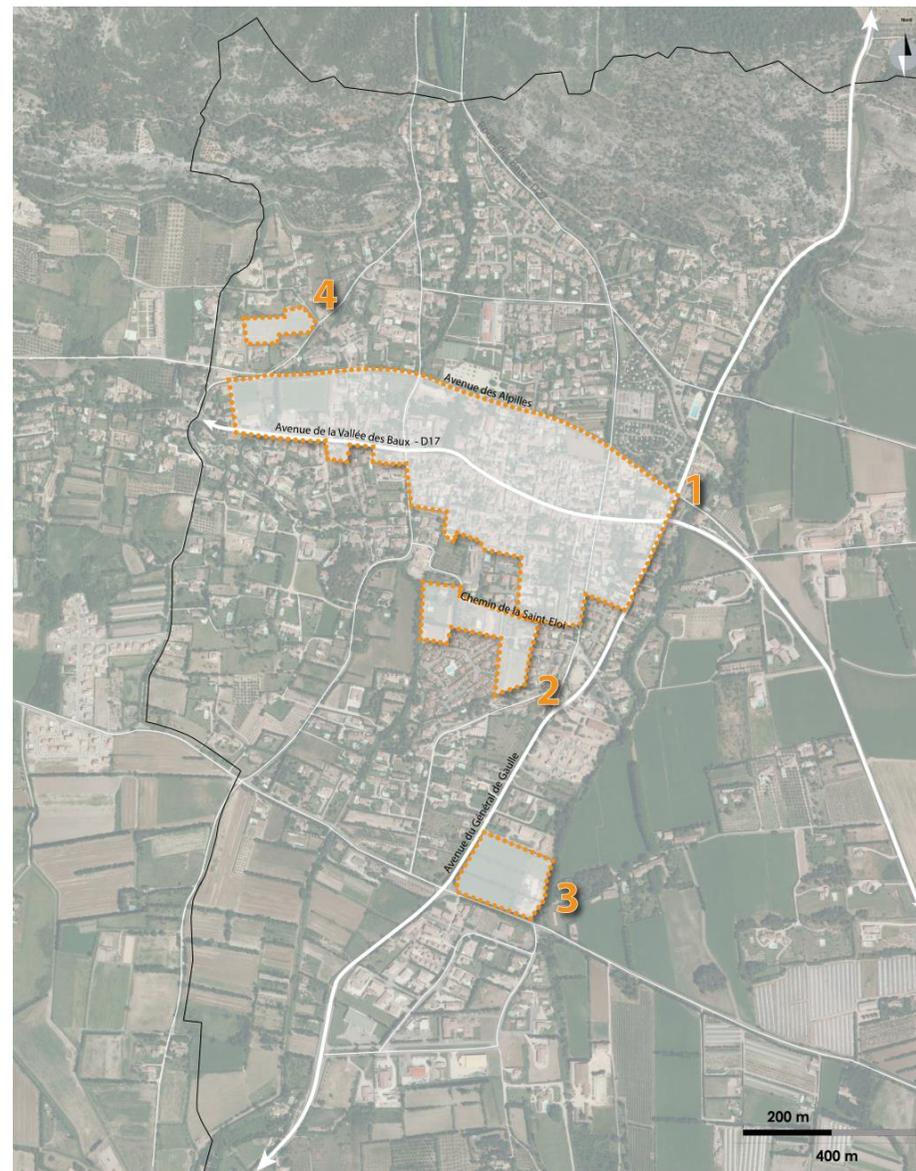


III. Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 sites présentant des enjeux forts de structuration de l'urbanisation et d'optimisation foncière à court et moyen terme ont été identifiés sur la commune de Maussane-les-Alpilles.

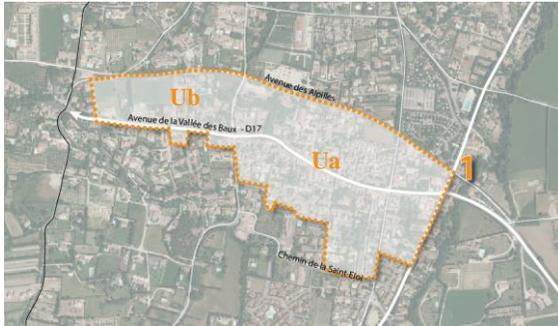
Il s'agit des sites :

- 1. Entrée de ville / centre-ville ;
- 2. Chemin de la Saint Eloi ;
- 3. Avenue du Général de Gaulle ;
- 4. Chemin Mérigot.



1. OAP n°1 : entrée de ville / centre-ville

Située au cœur du village, cette OAP est identifiée en zone urbaine Ua et Ub au PLU.



Le PADD affirme la volonté municipale de :

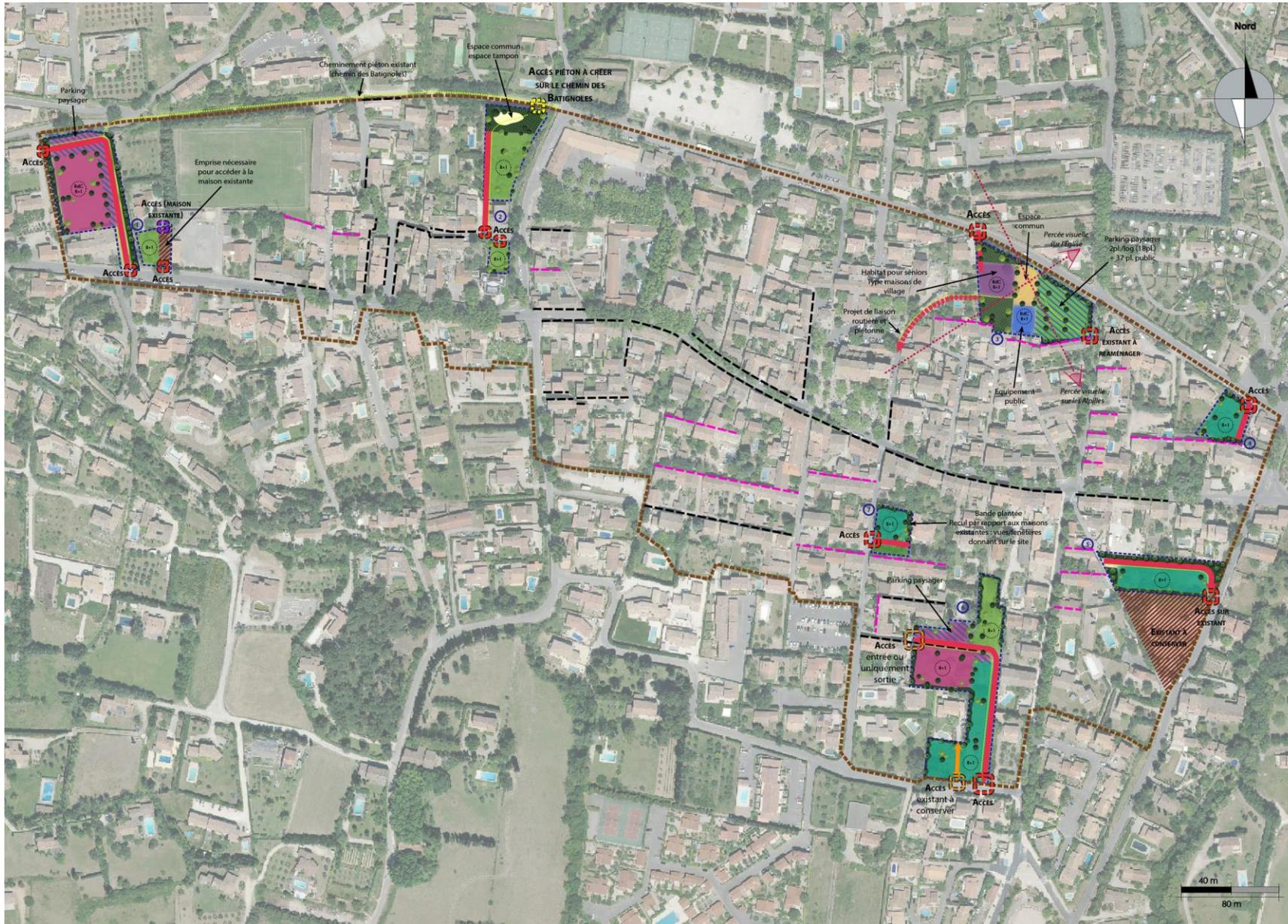
- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée (cf. ambition 1, orientation 1, objectif 2 du PADD) en :
 - o développant une offre de plus petits logements ;
 - o réservant une part plus importante à l'habitat intermédiaire et à l'habitat groupé.
- conserver l'identité villageoise de Maussane-les-Alpilles en confortant le cœur de vie (cf. ambition 1, orientation 4 du PADD) ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune en protégeant et valorisant les éléments bâtis identitaires (cf. ambition 2, orientation 3 du PADD) ;

- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD).
- optimiser les secteurs d'urbanisation en prenant en compte le risque et en privilégiant le développement des secteurs équipés proches du cœur de vie (cf. ambition 3, orientation 2 du PADD) ;
- conforter la trame verte et bleue du territoire notamment en valorisant les espaces de nature en ville (cf. ambition 3, orientation 3, objectif 3 du PADD).

Avec un certain nombre d'espaces non bâtis, le cœur villageois de Maussane-les-Alpilles est identifié comme un site à enjeux dont l'urbanisation doit être encadrée par une OAP.



Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « entrée de ville / centre-ville » a été élaborée :



PERIMETRE ET LIMITES

- Périimètre du site
- Périimètre des sous-secteurs

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

- Alignement à la voie

- Alignement en fond de parcelle

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire
- Habitat pour séniors
- Equipement public
- Placette
- Existant
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
- Principe de desserte
- Voie existante à conserver
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Perçee visuelle à préserver

Cette OAP vise à :

- Optimiser le développement des espaces disponibles du cœur urbain en cohérence avec l'ambition 3, orientation 2 du PADD.

- o Les espaces libres du cœur urbain font l'objet d'un site de projet. L'OAP permet de programmer sur ces espaces stratégiques un développement harmonieux en cohérence avec le tissu bâti existant.

- o L'OAP prévoit le maintien de l'esprit village de Maussane-les-Alpilles. Afin de conserver la morphologie actuelle du cœur villageois et de promouvoir la qualité architecturale en cœur de village, l'OAP identifie les principaux alignements bâtis à respecter et la hauteur maximum autorisée : rez-de-chaussée + 1 étage.

- Conforter le cœur de vie, notamment par la réalisation d'espaces publics de rencontre et par le développement des cheminements doux.

En lien avec l'ambition 1, orientation 4 du PADD, l'OAP prévoit la réalisation de deux espaces publics de type placette et espace vert. Ces lieux de rencontre seront accessibles par un réseau de cheminements doux à créer ou à renforcer comme indiqué sur le schéma d'aménagement de l'OAP.

- Conforter la trame verte et bleue du territoire notamment en valorisant les espaces de nature en ville.

En cohérence avec l'ambition 3, orientation 3 du PADD et afin de préserver et renforcer les espaces de nature en ville qui jouent un rôle écologique, social, paysager et environnemental, l'OAP identifie :

- o les espaces verts à créer ;

- o les franges tampon paysagères à aménager ;

- o les percées visuelles à préserver.

- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons.

En lien avec l'ambition 3, orientation 1 du PADD, l'OAP identifie les liaisons douces à créer. Une liaison douce permettant de relier la place du village et les équipements est également prévue par l'OAP.

Plus généralement, l'OAP prévoit la production de logements, d'espaces publics et d'équipements en cohérence avec les objectifs de la loi Alur et du SCoT qui prônent la mixité fonctionnelle dans les cœurs urbains et la densification des espaces bâtis.

Cette OAP vise à assurer la production d'une offre de logements semi-dense (30 logements/ha en moyenne), intégrée à la morphologie urbaine du cœur villageois. Les hauteurs n'excèdent pas le rez-de-chaussée + 1 étage.

La diversité de l'offre de logements est assurée par l'OAP. Il est prévu de l'habitat individuel pur et groupé, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat sénior.

L'optimisation de ce foncier disponible est un enjeu d'autant plus marqué que le cœur villageois est l'endroit le plus dynamique de la commune, regroupant la majorité de l'offre commerciale, de services et d'équipements de Maussane-les-Alpilles.

Ainsi ce sont environ 60/65 logements qui viendront compléter le cœur villageois, répartis au sein d'un périmètre opérationnel d'environ 2 hectares.



Afin de gérer le stationnement et les flux automobiles, des espaces de stationnement accompagnent notamment les zones d'habitat intermédiaire plus denses.

Un espace de stationnement mutualisé est également prévu au niveau des logements seniors et des équipements (au nord-est de l'OAP). Cet espace prévoit 2 places par logements + environ 35 places publiques.



2. OAP n°2 : Chemin de la Saint Eloi

Située au sud du cœur villageois, cette OAP est identifiée en zone urbaine Ub et Uc au PLU.



Le PADD affirme la volonté municipale de :

- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée (cf. ambition 1, orientation 1, objectif 2 du PADD) en :
 - o développant une offre de plus petits logements ;
 - o réservant une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat groupé.
- conserver l'identité villageoise de Maussane-les-Alpilles en confortant le cœur de vie (cf. ambition 1, orientation 4 du PADD) ;
- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD).

- optimiser les secteurs d'urbanisation en prenant en compte le risque et en privilégiant le développement des secteurs équipés proches du cœur de vie (cf. ambition 3, orientation 2 du PADD) ;
- conforter la trame verte et bleue du territoire notamment en valorisant les espaces de nature en ville (cf. ambition 3, orientation 3, objectif 3 du PADD).

Situé à proximité immédiate du cœur villageois, ce secteur est identifié comme un site à enjeux dont l'urbanisation doit être encadrée par une OAP.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « chemin de la Saint Eloi » a été élaborée :



Cette OAP vise à :

- Optimiser le développement des espaces disponibles à proximité du cœur urbain en cohérence avec l'ambition 3, orientation 2 du PADD. L'OAP prévoit un développement intégré au tissu urbain environnant :
 - o l'habitat programmé est de type individuel pur et groupé ;
 - o la hauteur maximale autorisée est le rez-de-chaussée + 1 étage.
- Prendre en compte le risque d'inondation en confortant la trame verte et bleue du territoire :
 - o l'OAP prévoit de laisser libre de toutes constructions l'ouest de l'OAP concerné par le risque d'inondation. En cohérence avec l'ambition 3, orientation 3 du PADD, cet espace pourra être aménagé en espace vert permettant de renforcer les espaces de nature en ville qui jouent un rôle écologique, social, paysager et environnemental.
- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons :
 - o en lien avec l'ambition 3, orientation 1 du PADD, l'OAP identifie les liaisons douces à créer.

Cette OAP vise à assurer la production d'une offre de logements moyennement dense (20 logements/ha en moyenne), intégrée à la morphologie urbaine du quartier. Les hauteurs n'excèdent pas le rez-de-chaussée + 1 étage.

La diversité de l'offre de logements est assurée par l'OAP. Il est prévu de l'habitat individuel pur et groupé permettant d'accueillir des petits ménages et des jeunes couples.

L'optimisation du foncier disponible est un enjeu d'autant plus marqué puisque le secteur, à proximité immédiate du centre-villageois, est entièrement raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le stationnement sera géré à la parcelle.



3. OAP n°3 : Avenue du Général de Gaulle

Située en entrée de ville sud, l'OAP avenue du Général de Gaulle est identifiée en zone Ud au PLU.



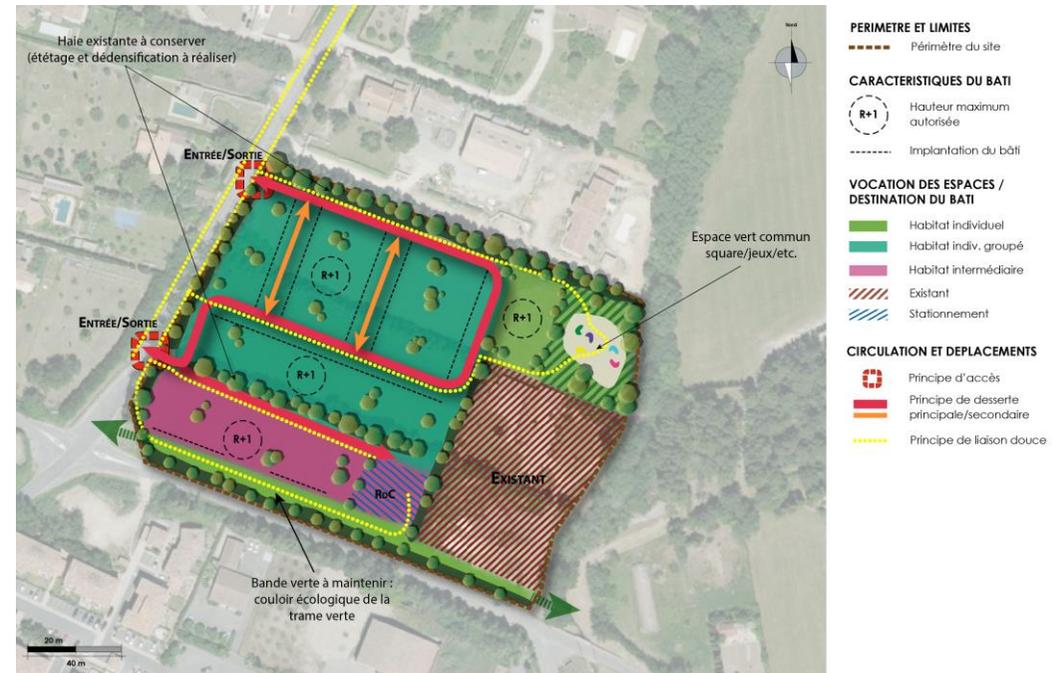
Le PADD affirme la volonté municipale de :

- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée (cf. ambition 1, orientation 1, objectif 2 du PADD) en :
 - o développant une offre de plus petits logements ;
 - o réservant une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat groupé.
- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD).
- optimiser les secteurs d'urbanisation en privilégiant le développement des secteurs équipés proches du cœur de vie (cf. ambition 3, orientation 2 du PADD) ;

- conforter la trame verte et bleue du territoire notamment en valorisant les espaces de nature en ville (cf. ambition 3, orientation 3, objectif 3 du PADD).

Situé dans un secteur d'habitat en plein développement, à l'est de l'avenue du Général de Gaulle, entièrement aménagée pour les piétons, cet important potentiel de développement est identifié comme un site à enjeux dont l'urbanisation doit être encadrée par une OAP.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « avenue du Général de Gaulle » a été élaborée :



Cette OAP vise à :

- Optimiser le développement des espaces disponibles à proximité du cœur urbain en cohérence avec l'ambition 3, orientation 2 du PADD. L'OAP prévoit un développement intégré au tissu urbain environnant :
 - o l'habitat programmé est de type individuel pur, groupé et intermédiaire ;
 - o la hauteur maximale autorisée est le rez-de-chaussée + 1 étage.
- Conforter la trame verte et bleue du territoire :
 - o en cohérence avec l'ambition 3, orientation 3 du PADD, l'OAP prévoit la réalisation d'un espace vert commun au nord-est du projet. Il permettra de renforcer les espaces de nature en ville qui jouent un rôle écologique, social, paysager et environnemental. De plus, une bande végétale sera maintenue au sud de l'OAP, permettant de préserver un couloir écologique est/ouest.
- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons.
 - o en lien avec l'ambition 3, orientation 1 du PADD, l'OAP identifie les liaisons douces à créer. L'OAP prévoit en particulier un maillage doux entre le quartier et l'avenue du Général de Gaulle. Ainsi, les habitants pourront rejoindre le cœur-villageois en toute sécurité.

Cette OAP vise à assurer la production d'une offre de logements semi-dense (20/25 logements/ha en moyenne), intégrée à la morphologie urbaine du quartier. Les hauteurs n'excèdent pas le rez-de-chaussée + 1 étage.

La diversité de l'offre de logements est assurée par l'OAP. Il est prévu de l'habitat individuel pur et groupé et de l'habitat intermédiaire permettant d'accueillir des petits ménages et des jeunes couples. Cette mixité de l'habitat est en cohérence avec les objectifs du SCoT et de la loi Alur.

L'optimisation du foncier disponible est un enjeu d'autant plus marqué puisque le secteur est entièrement raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Afin de gérer le stationnement et les flux automobiles, un espace de stationnement accompagne la zone d'habitat intermédiaire plus dense.

Un espace de stationnement mutualisé pourra également être prévu afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment).



4. OAP n°4 : Chemin Mériqot

Située au nord du stade, l'OAP chemin de Mériqot est identifiée en zone Ud au PLU.

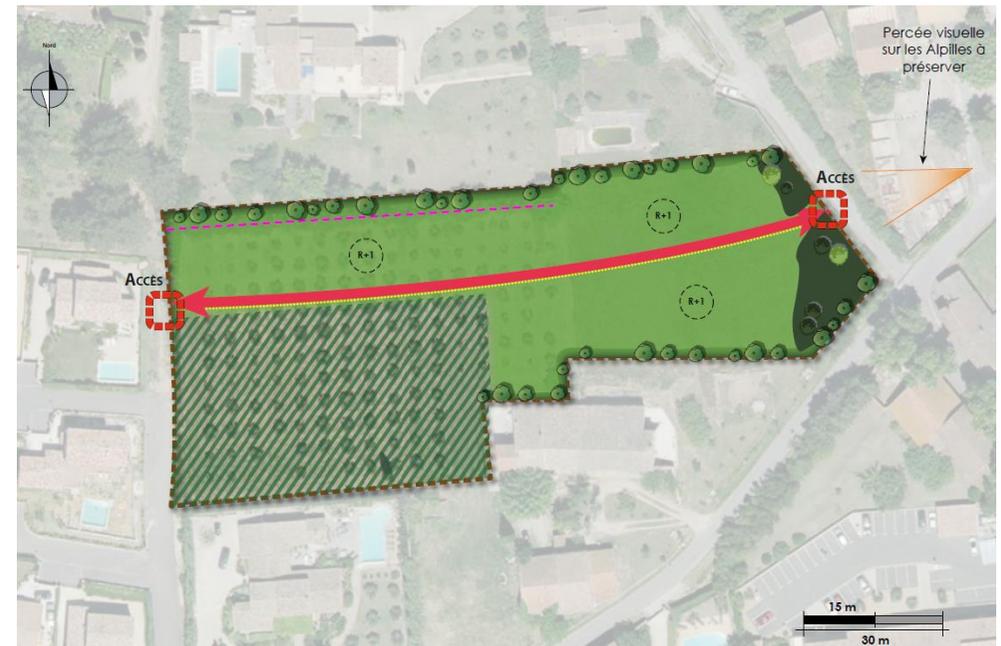


Le PADD affirme la volonté municipale de :

- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée (cf. ambition 1, orientation 1, objectif 2 du PADD) en :
 - o développant une offre de plus petits logements ;
 - o réservant une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat groupé.
- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD).
- optimiser les secteurs d'urbanisation en privilégiant le développement des secteurs équipés proches du cœur de vie (cf. ambition 3, orientation 2 du PADD) ;
- conforter la trame verte et bleue du territoire notamment en valorisant les espaces de nature en ville comme les oliviers (cf. ambition 3, orientation 3, objectif 3 du PADD).

Située dans un secteur d'habitat relativement diffus où la place des oliviers est importante, cette dent creuse est identifiée comme un site à enjeux paysager dont l'urbanisation doit être encadrée par une OAP.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « chemin Mériqot » a été élaborée :



PERIMETRE ET LIMITES	CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Périimètre du site	Principe d'accès
CARACTERISTIQUES DU BATI	Principe de desserte
Hauteur maximum autorisée	Principe de liaison douce
Alignement en fond de parcelle	PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI	Maintien des oliviers existants (environ 50%) conformément aux règles applicables au sein des "oliverais à protéger en milieu urbain" au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme
Habitat individuel pur et groupé	Frange tampon paysagère
	Socle paysager sur les Alpilles : maintien d'un espace vert
	Percée visuelle sur les Alpilles à préserver

Cette OAP vise à :

- Optimiser le développement des espaces disponibles à proximité du cœur urbain en cohérence avec l'ambition 3, orientation 2 du PADD. L'OAP prévoit un développement intégré au tissu urbain environnant :
 - o l'habitat programmé est de type individuel pur et groupé ;
 - o la hauteur maximale autorisée est le rez-de-chaussée + 1 étage.
- Conforter la trame verte et bleue du territoire : En cohérence avec l'ambition 3, orientation 3 du PADD, l'OAP prévoit :
 - o le maintien d'un socle paysager (espace vert) à l'est du projet. Ce dernier a pour objectif de préserver la vue sur le massif des Alpilles ;

Ainsi cette OAP permet de renforcer les espaces de nature en ville qui jouent un rôle écologique, social, paysager et environnemental.

- organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons.
 - o en lien avec l'ambition 3, orientation 1 du PADD, l'OAP identifie une liaison douce centrale à créer.

Cette OAP vise à assurer la production d'une offre de logements moyennement-dense (15/20 logements/ha en moyenne), intégrée à la morphologie urbaine du quartier et au paysage environnant. Les hauteurs n'excèdent pas le rez-de-chaussée + 1 étage.

La diversité de l'offre de logements est assurée par l'OAP. Il est prévu de l'habitat individuel pur et groupé permettant d'accueillir des petits ménages et des jeunes couples.

L'optimisation du foncier disponible est un enjeu d'autant plus marqué puisque le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif au niveau du chemin Mérigot.

Le stationnement sera géré à la parcelle.



IV. Motifs de délimitation des zones et justification des dispositions réglementaires

1. Les fondements du zonage et de règlement

1.1. Le zonage

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles.

1.1.1. Les zones urbaines dites zones U :

a/. La zone UA, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice UA sur le plan; elle correspond au cœur de village de la commune.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au règlement.

b/. La zone UB, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice UB sur le plan; elle correspond aux secteurs de première couronne autour du village présentant des enjeux de renouvellement urbain.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au règlement.

c/. La zone UC, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice UC sur le plan; elle correspond à une zone à vocation d'équipements publics et touristiques.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au règlement.

d/. La zone UD, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice UD sur le plan; elle correspond aux secteurs à vocation résidentielle.

Les parcelles concernées par un aléa inondation et/ou un aléa feu de forêt sont identifiées sur les cartes d'aléa annexées au règlement.

e/. La zone UE, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice UE sur le plan; elle correspond au secteur d'activités économiques de la commune.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au règlement.

1.1.2. Les zones à urbaniser, dites zones AU

Aucune zone à urbaniser n'est identifiée au PLU. L'ensemble des zones NB du POS sont reclassées en zone A ou N au PLU.

1.1.3. Les zones agricoles, dites zones A :

La zone A, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice A sur le plan. Elle correspond aux terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend trois secteurs :

- **Acv : cône de vue majeur sur les Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles ;
- **Apnr : paysages remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés ;



- **Aep : secteurs à enjeu paysager** sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles.

Elle comprend également le secteur de taille et de capacité d'accueil limité At relatif à l'accueil et l'hébergement touristique.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont identifiées sur la carte d'aléa annexée au règlement.

4. Les zones naturelles, dites zones N :

La zone N, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice N sur le plan. Elle correspond aux secteurs de la commune équipés, ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- Npnr correspondant aux paysages naturels remarquables, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, secteurs soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés ;
- Npv correspondant au site de l'ancienne décharge identifié pour le développement du photovoltaïque.

Les parcelles concernées par un aléa inondation et/ou un aléa feu de forêt sont identifiées sur les cartes d'aléa annexées au règlement.

1.2. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les objectifs d'aménagements définis au PADD. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol. L'article R 123-9 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015) précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités, toutefois les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (art. 6 et 7) qui ne sont pas fixées par le règlement doivent figurer dans les documents graphiques.

Le règlement du PLU de la commune de Maussane-les-Alpilles est organisé selon 2 sections répondant à 2 questions :

Quoi ? :

- la destination générale des sols (art. 1 et 2).

Comment ? :

- les conditions de desserte des terrains par les équipements (art. 3, 4 et 16) ;
- les règles morphologiques (art. 6, 7, 8, 9, 10) ;
- les règles qualitatives (art. 11, 13 et 16) ;
- les règles de stationnements (art. 12) ;
- les obligations en matière de performance énergétiques et environnementales (art. 15).

La loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recours aux articles 5 et 14 du règlement, les dispositions relatives à ces derniers ont été supprimées.



1.2.1. Justification des dispositions réglementaires communes à plusieurs zones

La destination générale des sols (art. 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisation du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les occupations du sol qui ne peuvent être admises que dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont soumises à des conditions particulières, fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine, ...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

Les dispositions des articles 1 et 2 sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

Les conditions de desserte par les équipements (art. 3, 4 et 16)

L'article 3 fixe les conditions de desserte par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des terrains à construire par un réseau de voirie répondant aux objectifs suivants :

- suffisamment dimensionné et garantissant la sécurité ;
- répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité ;
- permettant de garantir l'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie ;

- et participant à un maillage de voie assurant une desserte cohérente de l'ensemble des quartiers.

Ainsi, les règles fixées pour chaque zone rappellent ces principes et précisent le cas échéant la largeur minimale des voies en cohérence avec les besoins de la zone (habitat, activités...).

L'article 3 précise également les conditions de réalisation des accès. Ils sont uniquement réglementés pour l'automobile (les accès piétons ne sont pas réglementés). Dans le cas où de nouveaux accès sont réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération, la configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'intensité du trafic sur la voie qui les borde. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le raccordement aux réseaux collectifs est rendu obligatoire dans toutes les zones desservies. Le recours à des dispositifs individuels, sous réserve qu'ils soient conformes aux normes en vigueur, est autorisé dans les zones A et N.

Afin de prendre en compte la problématique de ruissellement pluvial sur la Commune de Maussane-les-Alpilles, la commune s'est de plus dotée d'un règlement d'assainissement pluvial figurant en annexe sanitaire du PLU.

L'article 16 fixe les obligations en matière de réseaux de communication électroniques. A Maussane-les-Alpilles, il n'est pas prévu de dispositions spécifiques en la matière.

Compte tenu de l'exposé de ces principes généraux appliqués à toutes les zones, les dispositions des articles 3, 4 et 16 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.



La morphologie du bâti (art. 6, 7, 8, 9, 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- l'article 6 définit l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- l'article 7 définit l'implantation par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade (s) sur voie ;
- l'article 8 définit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

A Maussane-les-Alpilles, de manière générale, le choix a été fait de ne pas réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle. En effet, compte tenu de la morphologie urbaine et de la densité du bâti, il n'existe pas d'enjeu particulier de ce point de vue.

Compte tenu de ce choix, les dispositions des articles 8 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume-enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée, en remplacement du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), supprimé par la loi ALUR, dont la finalité répondait seulement à une comptabilisation de m² de plancher.

Les dispositions des articles 6, 7, 9 et 10 sont primordiales pour la traduction des droits à construire sur la commune. Elles sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

Les règles qualitatives des constructions et des espaces libres (art. 11, 13 et 15)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés, qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

De manière générale à Maussane-les-Alpilles, l'article 11 est réglementé dans un souci constant de préservation de la qualité urbaine de toutes les zones.

Il permet toutefois des partis pris architecturaux plus modernes, sous réserve d'une bonne intégration des constructions aux paysages et à l'environnement urbain.

L'article 15 fixe les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. A Maussane-les-Alpilles, il n'est imposé aucune obligation supplémentaire par rapport à la réglementation thermique en vigueur.

Compte tenu de l'exposé de ces principes généraux, les dispositions des articles 11 et 15 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.



L'article 13 définit les prescriptions concernant les obligations en matière de traitement des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal.

Dans une commune comme Maussane-les-Alpilles, concernée par un risque de ruissellement pluvial, la préservation d'espaces de pleine terre présente également des enjeux en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage. Il est fonction des règles définissant la morphologie du bâti (art. 6, 7, 8, 9, 10).

Les dispositions des articles 13 sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

Règles de stationnement

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Dans toutes les zones, hormis la zone UA, des obligations en matière de création de places de stationnement sont exprimées par tranche de surface de plancher créée.

La règle générale est la suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
Hôtel	1 place/ 2chambres	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics	



	existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone	1 place / 100 m ² de surface de plancher	

En zone UA, la commune fait le choix de ne pas règlementer le stationnement en cohérence avec la morphologie urbaine du cœur villageois. Le stationnement public permettra de répondre aux besoins de la zone.

Pour les zones Agricoles et Naturelles, il est simplement précisé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies.

Stationnement cycles.

Afin de favoriser les déplacements cycles dans les déplacements quotidiens de courte distance et de promouvoir le cyclotourisme le règlement impose la réalisation de places de stationnement cycles dans les zones UB, UC et UD. En zone UA, il n'est pas imposé de stationnement cycles. En effet, dans le centre ancien les places de stationnement cycles pourront être mutualisées et aménagées par la commune devant les principaux équipements publics ou parc publics de stationnement.

La règle générale est la suivante :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée aux Constructions d'habitations
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics, commerces et Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

Compte tenu de l'exposé de ces principes généraux, les dispositions des articles 12 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.

Par ailleurs, les dispositions générales du règlement imposent un recul de 2m des constructions et l'installations par rapport aux canaux de l'ASA.



1.2.2. Dispositions d'urbanisme particulières

Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

L'article L151-19 permet au PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La commune de Maussane-les-Alpilles ne dispose que de quelques monuments historiques. Toutefois, elle bénéficie d'un patrimoine architectural riche identitaire de certaines époques de l'histoire et de ses usages.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune offre la possibilité d'assurer la préservation du patrimoine bâti le plus remarquable de la commune, qui via l'utilisation de l'outil L151-19 du CU bénéficieront de prescriptions particulières assurant leur préservation sur le long terme.

Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L151-23 permet au PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] »

➤ Les haies à protéger

Le PLU prend en compte les orientations de la Charte du PNR des Alpilles, qui préconise le maintien des structures paysagères et écologiques du territoire. Les haies participent pleinement à ces fonctions : elles contribuent à la

diversité paysagère de la plaine agricole et assurent la connectivité écologique de la trame verte au sein de l'espace agricole.

Le PLU assure ainsi la protection de plusieurs continuités rurales. Sont identifiés les continuités les plus importantes en termes de linéaire, assurant une continuité naturelle intéressante pour la faune, en continuité de la ripisylve des Sorgues, site d'intérêt écologique majeur (Natura 2000).

➤ Les ripisylves en zone urbaine

Les gaudres et cours d'eau constituent des continuités écologiques d'intérêt qu'il s'agit de préserver : continuités aquatiques et rivulaires. En cohérence avec l'enjeu national de préservation des zones humides, le PLU, à son niveau, vise la pérennisation de ces habitats. L'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permet au même titre que les haies, de préserver des continuités écologiques, est utilisé.

La protection vise le cours d'eau, la ripisylve et ses abords immédiats, notamment jardins, qui participent pleinement à la fonctionnalité de ces milieux naturels. Ils jouent le rôle de « zone tampon » qu'il s'agit de préserver des extensions urbaines, environ 10m de part et d'autre du cours d'eau.

➤ Les oliveraies

Située au sein du terroir AOC vallée des Baux de Provence et du Parc naturel régional des Alpilles, les oliviers marquent pleinement l'identité de la commune. Afin d'assurer la conservation de ce patrimoine paysager en zone urbaine la commune utilise l'outil L151-19 du CU afin d'assurer la pérennité des parcelles cultivées.

➤ Espaces verts à protéger (parcs et espaces de nature en ville)

Plusieurs espaces jouent un rôle essentiel d'espace de nature au sein de l'enveloppe urbaine, espaces libres au cœur du village et espaces publics de



proximité. La commune souhaite pérenniser ces espaces en les protégeant de toute urbanisation, en particulier au regard des objectifs de densification affichés dans le PLU.

Ainsi, au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés. L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables.

Espaces Boisés Classés (EBC)

L'ensemble des espaces boisés du POS sont conservés dans le PLU hormis les EBC situé le long du gaudre de la Foux.

En effet, en cohérence avec les enjeux de préservation des ripisylves et la nécessaire gestion sur ces milieux qui nécessitant un entretien régulier, la commune a souhaité privilégier la protection au titre du L15-23 du CU.

L'article L151-23 permet au PLU « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...]* »

Des règles plus adaptées ont été défini sur ces espaces, conciliant préservation des boisements et possibilité de gestion *(qui sont en revanche très limitées en EBC)*.

Ainsi, dans une cohérence d'ensemble, les gaudres du Foux et de la Tribles ainsi que les cours d'eau principaux traversant la commune, sont préservés au titre du L151-23.

Emplacements réservés définis au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme

Le PLU de la commune de Maussane-les-Alpilles prévoit 29 emplacements au bénéfice de la commune.

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme ils sont destinés soit :

- à des voies et ouvrages publics ;
- à des installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Plus précisément, les emplacements réservés de Maussane-les-Alpilles ont été définis pour permettre :

ER – 2-3-4-5-6-7-8- 22- 29 – il s'agit d'impasses sur propriétés privées mais ouvertes à la circulation publique. L'emplacement réservé permet l'acquisition par la commune à terme.

ER 24 – Le parking existant étant trop petit, il s'agit de pouvoir augmenter les capacités de stationnement des usagers de la piscine municipale.

ER 18-26 – Augmenter les capacités de stationnement en périphérie du centre village.

ER 10-11-16-20-21-25-17-14-19 – Emplacement réservé afin de permettre le réaménagement ou l'élargissement de voies afin de répondre au besoin actuel ou avenir de desserte.

ER – 15 – Permet de se réserver une capacité d'extension de la Maison de retraite publique afin de répondre aux besoins croissants.



ER 9 – Cet ER est maintenu pour régulariser la présence de réseaux d’assainissement publics. A terme, et si les propriétaires consentent à accorder à la commune le bénéfice d’une servitude conventionnelle légalement établie, cet ER pourra être supprimé.

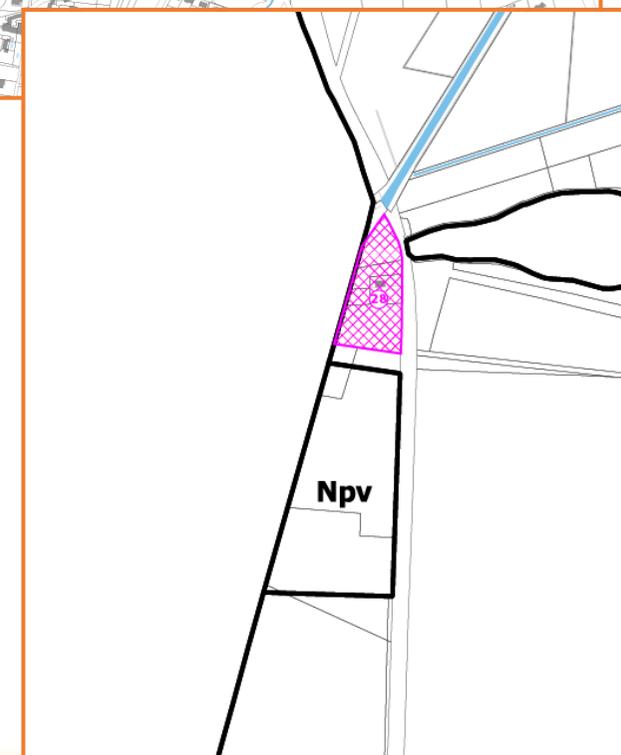
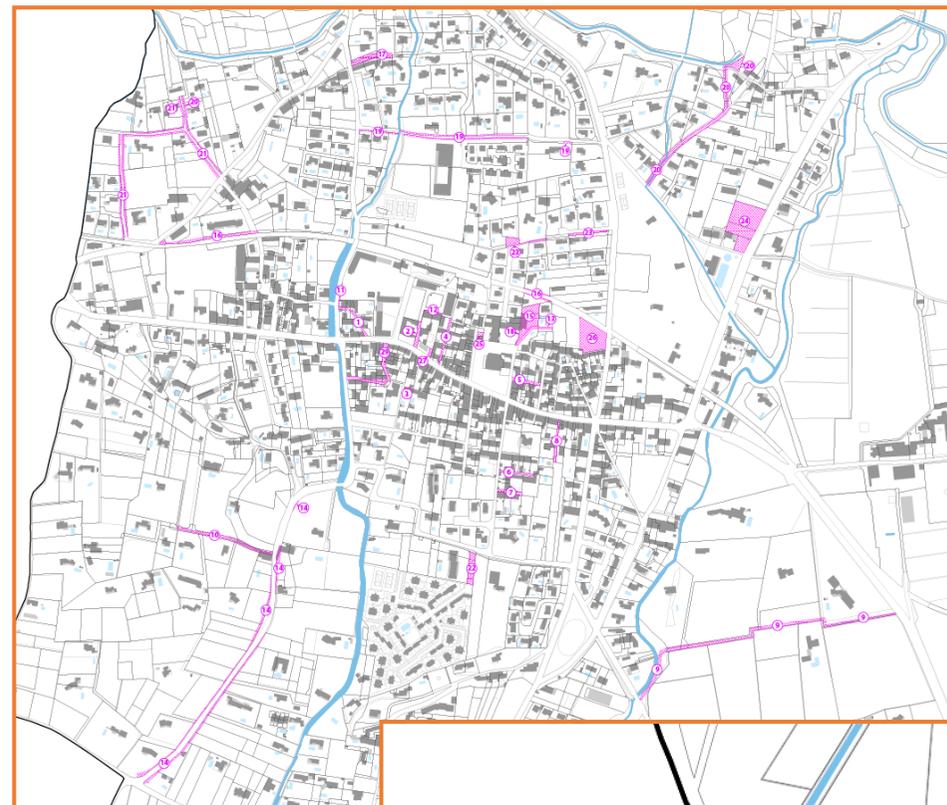
ER 1-12-13 – Améliorer ou créer des cheminements doux afin de favoriser la circulation piétonne dans le centre village.

ER 23 – Création voie et placette permettant d’assurer la liaison entre deux voies existantes.

ER 28 – Permettre l’extension et la requalification de la station d’épuration et de la déchetterie.



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 Priulet - 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



Extrait des Emplacements Réservés (ER)
du Zonage du PLU

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

A Maussane-les-Alpilles, 3 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au regard de leur caractère patrimonial, historique et architectural. Il sont tous identifiés en tant que « bâtiments

protégés », au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur valeur architecturale.

L'ensemble de ces bâtiments sont d'anciens Mas agricoles qui ont un caractère patrimonial. Aujourd'hui, l'activité agricole de ces Mas est inexistante ou marginale. Ainsi, leur changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole mais pourra assurer leur remise en état ou la protection du patrimoine architectural de ces trois ensembles bâtis, qui dans le cas contraire pourraient être amenés à se dégrader.

De plus, le changement de destination de ces bâtiments ne modifie en rien la perception du paysage puisque l'emprise des bâtiments restera inchangée.

Ces bâtiments, également identifiés au titre du patrimoine bâti, devront préserver leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales. Leur changement de destination vise à garantir l'entretien et la préservation de ces bâtiments dans un souci de préservation de la qualité paysagère des sites concernés.

Identification du bâtiment	Changement de destination autorisé	Localisation
Mas Les Barres	Le changement de destination vise à permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et paysager à vocation de : - Logement/hébergement hôtelier - Activité commerciale ou artisanale	CD1
Mas Sabatier	Le changement de destination vise à permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et paysager à vocation de : - Logement/hébergement hôtelier - Activité commerciale ou artisanale	CD2
Mas Monestier	Le changement de destination vise à permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et paysager à vocation de : - Logement/hébergement hôtelier - Activité commerciale ou artisanale	CD3



1.2.3. La prise en compte des risques

La commune de Maussane-les-Alpilles est concernée par 5 types de risques :

- risque d'inondation ;
- risque d'incendie ;
- risque sismique ;
- risque de mouvements de terrain/retrait gonflement des argiles ;
- risque lié aux transports de matières dangereuses.

La prise en compte des risques vise à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques naturels et technologiques. Dans cet objectif le PLU :

- interdit toute nouvelle urbanisation dans les zones les plus soumises au risque (aléa fort) ;
- autorise sous condition la construction de logements dans les zones d'aléa modéré ou faible que ce soit pour le risque d'inondation, de feu de forêt ou sismique/mouvements de terrain.

La commune de Maussane les Alpilles est particulièrement concernée par le risque inondation. A la fois par débordement du Rhône mais également par débordement des Gaudres et par ruissellement.

Ainsi, la commune a réalisé une étude sur le risque inondation en 2012 qui a permis de définir les aléas relatifs au risque d'inondation des Gaudres (cartographiés par le bureau d'étude INGÉROP). La carte des aléas est annexée au présent règlement.

➤ Le risque d'inondation de plaine par le Rhône

Le sud du territoire communal est situé dans la zone inondable du Rhône (PZS). Le champ d'expansion couvre toute la zone agricole située sur l'ancien marais des Baux et sur une partie de la plaine agricole qui jouxte le piémont nord du rocher de la Pène. Cette zone inondable du Rhône est protégée par des digues ou remblais friables.

La carte d'aléa est basée sur le Plan de Zone Submersible du Rhône (PZS, qui fait référence à la crue du Rhône de 1856) et à l'étude « Détermination de l'aléa de référence pour les crues du Rhône en aval de Beaucaire (mars 2009, étude EGIS).

➤ Le risque de débordement des gaudres et de ruissellement

La commune de Maussane est traversée par différents cours d'eau, nommés « gaudres » prenant naissance sur les hauteurs du massif calcaire des Alpilles. Les principaux Gaudres concernés sont :

- *Le Gaudre de la Foux : les risques sont globalement modérés sur l'ensemble du cours d'eau. On note cependant, en aval de la voie aurélienne, une zone d'aléa fort en rive gauche.*
- *Le Gaudre de la Croix : les risques sont globalement modérés sur l'ensemble du cours d'eau ; cependant, quelques zones présentent un aléa plus important (notamment dans le secteur du Mas d'Astre et en rive gauche en aval de la voie aurélienne).*
- *Le Gaudre de Valoste : les risques sont globalement modérés sur l'ensemble du cours d'eau. On note cependant un aléa plus important au niveau de « la Crote ».*



1.3 Le risque feu de forêt

Le Porter à connaissance du Préfet, en date du **23 mai 2014** impose la prise en compte du risque feu de forêt dans les documents d'urbanisme :

« L'attention doit être portée avant tout sur les espaces exposés aux risques d'incendies identifiés en annexe de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2013 (massifs forestiers élargis d'une bande de 200 mètres) et plus particulièrement sur les zones d'interface habitat-forêt qui peuvent être menacées par la progression des feux.

Les constructions et installations situées en limite de massifs sont également un facteur important d'augmentation du risque d'incendie [...]. Les activités économiques, les loisirs, les infrastructures de transport peuvent être à l'origine de l'éclosion [...] »

Dans les secteurs exposés aux risques, il conviendra :

- **d'afficher le risque par un sous-zonage particulier**
- **de réglementer l'occupation du sol de manière particulière** afin de réduire, autant que possible, les conséquences du risque en prévoyant que soient interdites ou mises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature [...]. »

Le Porter à connaissance du Préfet définit les possibilités et conditions d'urbanisation dans les différentes zones d'aléa. **Celles-ci sont précisées par le Porter à connaissance du Préfet complémentaire en date du 4 avril 2016.**

Le PAC synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement et les documents graphiques du PLU. Ces principes sont détaillés

par types de zones indicées F1 et F2, en fonction du niveau d'aléa SUBI et des ENJEUX :

Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	Zone peu urbanisée	Zone urbanisée
<i>Aléa subit Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)</i>	F1*	F1*
<i>Aléa subit Moyen à Fort</i>	F1*	f2
<i>Aléa subit Très Faible à Faible</i>	Sans indice	Sans indice

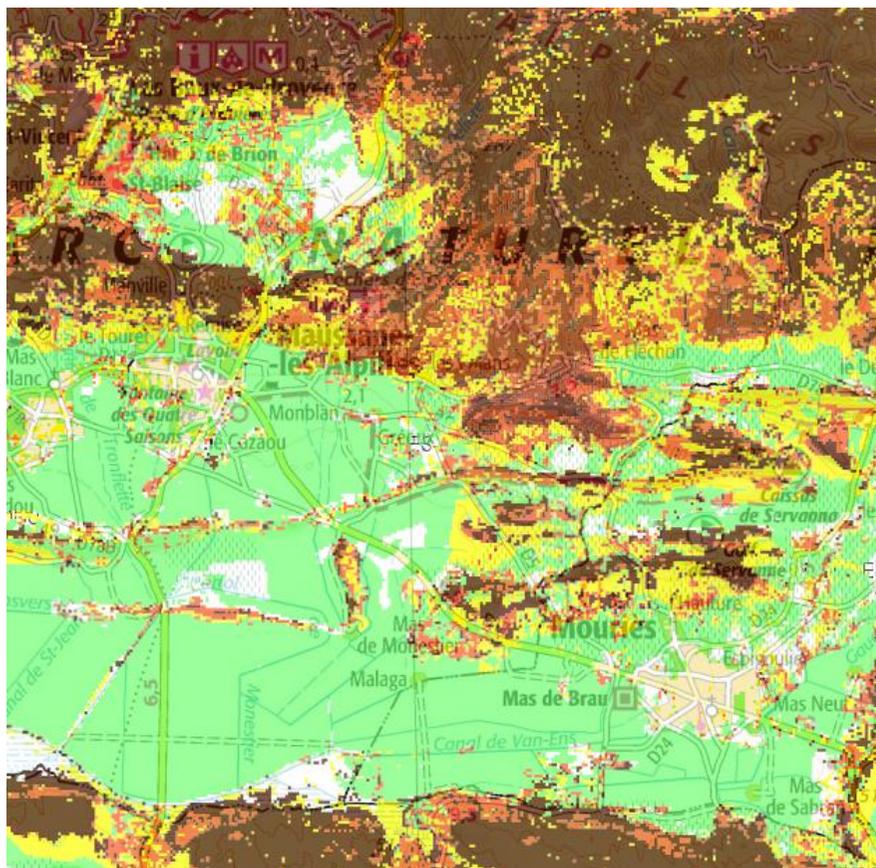
« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

* La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques FIP (F1 projet) définies dans le titre 3.

Au regard des sous-zonages complexes déjà identifiés au plan de zonage (Npnr, Aep, Acv, ...), il a été décidé d'intégrer ces zonage feux de forêt sur la planche 5.B des documents graphiques (« Planche des risques »).

Les différentes zones F1 et F2 ont été identifiées selon le principe du tableau et au regard de la cartographie réalisée par la DDTM Bouches du Rhône.





Sont concernés par les zones F1 les zones Npnr, ainsi que certaines zones A, Apnr et Aep. Ce zonage ne concerne aucune zone U ou AU.

En ce qui concerne les zones F2, seul le nord de la zone UD est concernée, en raison de sa proximité immédiate au massif des Alpilles. Le règlement y encadre essentiellement les établissements publics sensibles et ICPE. A vocation d'habitat, les constructions et extensions restent autorisées, sous condition d'accès notamment.

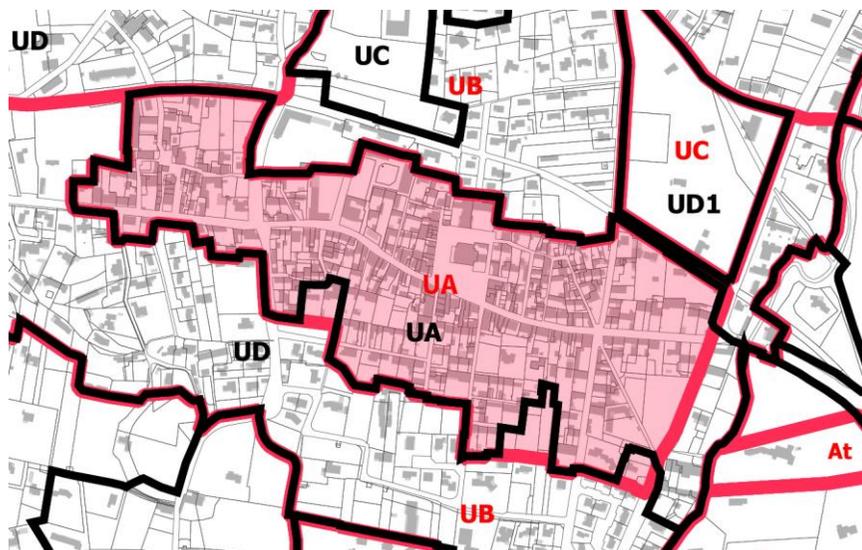
Conception : DDTM 13
 Date de validité : 20/03/2012 12:43
 © DDTM 13
 Aléas feu de forêt dans les Bouches-du-Rhône
 Carte d'aléa SUBI

Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PPRIF&service=DDTM_13



2. La zone UA : le cœur de village

2.1. Définition du zonage



-  Zonage PLU
-  Zonage POS

2.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UA

La zone UA correspond au cœur du village de Maussane-les-Alpilles, englobant le centre ancien. Elle est caractérisée par un bâti ancien dense, souvent implanté en ordre continu. Il s'agit d'une zone à vocation mixte, composée d'habitat et d'activités commerciales ou artisanales de proximité.

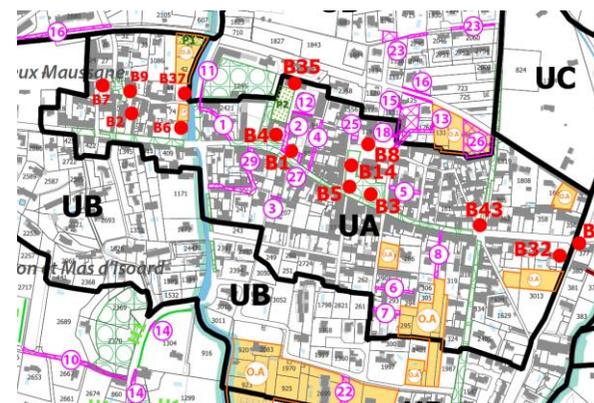
Afin de conserver le tissu urbain et le charme du centre-ancien de Maussane-les-Alpilles, une OAP « entrée de ville, centre-ville » a été réalisée sur ce secteur. Cette orientation d'aménagement détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire, le règlement du PLU complète et précise ces conditions.

2.1.2. Motifs de délimitation de la zone UA

La zone UA du PLU est principalement issue de la redéfinition de la zone UA du POS. Les contours du secteur UA s'appuient sur l'enveloppe bâtie existante et sur la limite physique de la rue de l'Escampadou (à l'est).

2.1.3. Autres dispositions d'urbanisme

La zone UA du PLU comprend plusieurs éléments de patrimoine bâti et végétal identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ou classés en EBC.



Zonage du PLU

La zone UA compte également plusieurs :

- emplacements réservés principalement destinés à l'aménagement de voies ;
- sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UA

2.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

L'artisanat, le commerce et les installations classées pour la protection de l'environnement sont également limitées.

Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain du cœur villageois de Maussane-les-Alpilles.

2.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200m². Ces dispositions visent à favoriser le maintien des commerces et services de proximité dans le

centre-ancien. De plus les installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant les bâtiments ou éléments particuliers protégés doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

2.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La zone UA étant marquée par une succession de façades sur voies, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle afin d'assurer le maintien des fronts bâtis continus.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec des immeubles situés en retrait de l'alignement, là encore afin d'assurer la continuité de l'alignement existant.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite à l'alignement ou en recul d'un minimum de 1m.



2.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre continu ou semi-continu. Pour ce faire, les bâtiments doivent être implantés sur au moins une limite séparative latérale.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite en limite séparative ou en recul d'un minimum de 1m.

2.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de préserver la densité urbaine du centre-ancien ainsi que son environnement paysager, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

2.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est réglementée en fonction des hauteurs déjà existantes dans le même alignement afin de préserver la morphologie du village.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs différentes pourront être autorisées.

2.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Dans cet article, le règlement impose que les constructions, voies d'accès et aires de stationnement soient implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres ou ensembles végétaux de grandes valeurs.

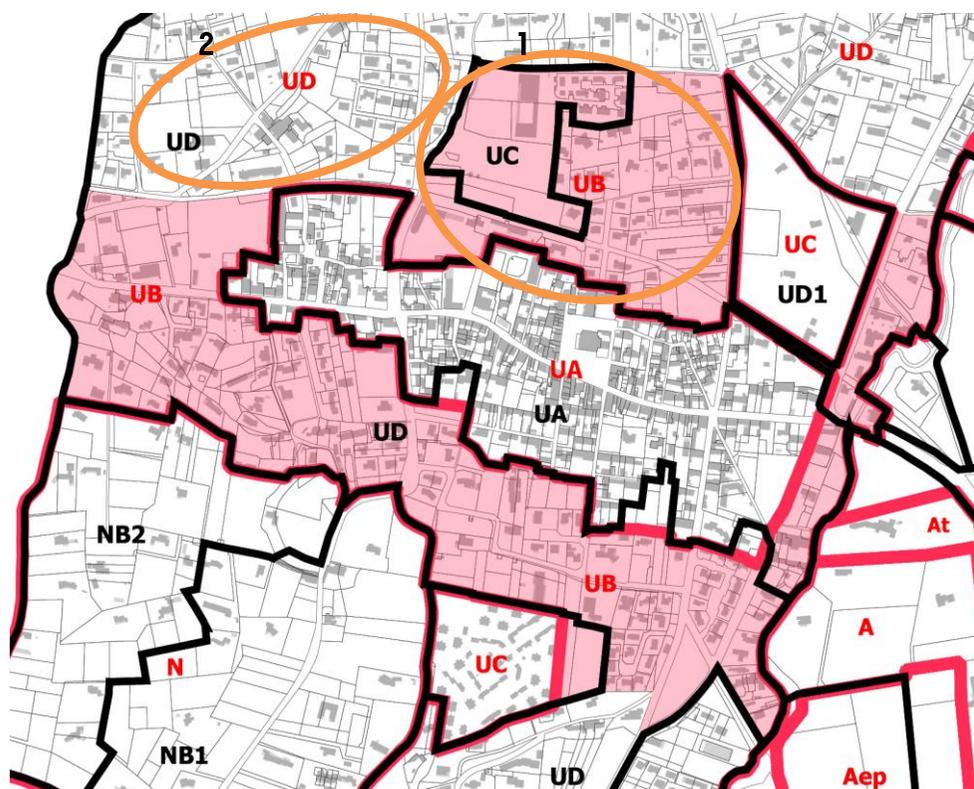
Cet article impose un minimum de 20% d'espaces verts par unité foncière. Cette disposition permet d'assurer le maintien d'une part d'espaces non imperméabilisés, notamment en lien avec la problématique de ruissellement pluvial.

La surface d'espaces verts n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1. La zone UB : première couronne d'urbanisation

1.1. Définition du zonage



-  Zonage PLU
-  Zonage POS

1.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UB

La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat. Compte tenu de sa proximité au centre ancien (et donc des commerces et des services) et du bon niveau d'équipement de la zone (voirie large notamment) le renouvellement urbain et la densification de ce secteur est encouragé au travers de règles adaptées et d'un droit à bâtir plus favorable qu'au POS.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur « chemin de la Saint Eloi » qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire, le règlement du PLU complète et précise ces conditions.

1.1.2. Motifs de délimitation de la zone UB

Le POS ne disposait pas de zone UB.

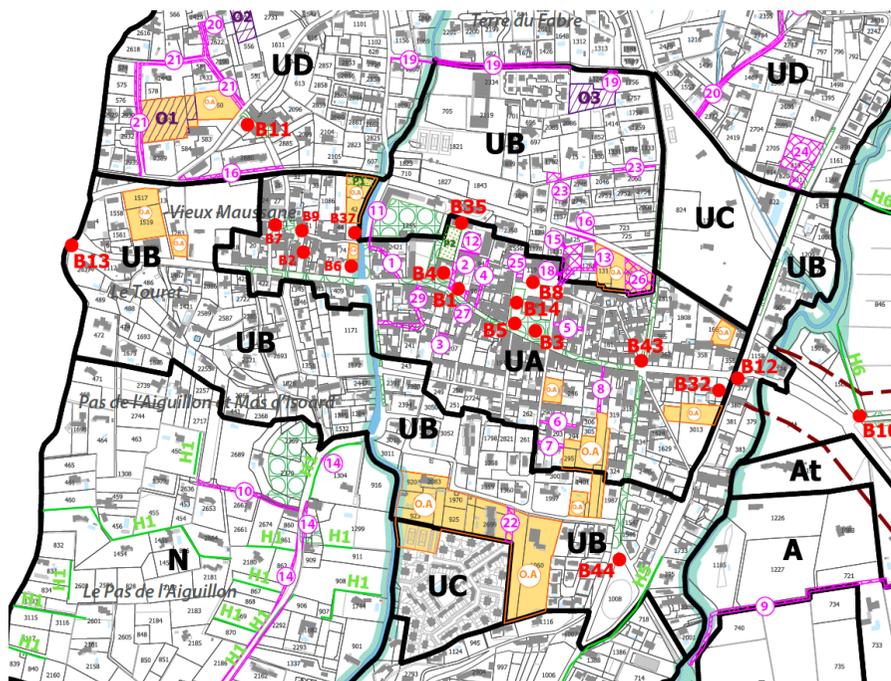
La zone UB du PLU correspond à la couronne d'extension du centre-ancien regroupant une mixité des fonctions et de l'habitat. Elle redéfinit une partie des contours de la zone UD du POS en englobant la zone UC du POS.

Zoom n°1 : au vu des équipements publics (salle agora Alpilles, terrains de tennis, etc.) présents dans l'ancienne zone UC du POS et de la mixité bâtie du secteur d'habitat de l'ancienne zone UD située à proximité, la zone n°1 a été intégrée à la zone UB du PLU.

Zoom n°2 : à l'inverse, la zone UD entourée en n°2 ne fait pas partie de la zone UB du PLU au vu de la morphologie urbaine du secteur (habitat individuel diffus) et de l'absence d'équipements publics.



1.1.3. Autres dispositions d'urbanisme



Zonage du PLU

La zone UB du PLU comprend plusieurs éléments de patrimoine bâti et végétal identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ou classés en EBC.

La zone UA compte également plusieurs :

- emplacements réservés principalement destinés à l'aménagement/création de voies et à la création d'équipements publics (parking notamment) ;

- sites faisant l'objet Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UB

1.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les hébergements hôteliers, les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

L'artisanat, le commerce et les installations classées pour la protection de l'environnement sont également limitées.

Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain du cœur villageois de Maussane-les-Alpilles.

1.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200m². Ces dispositions visent à favoriser le maintien des commerces et services de proximité dans la première couronne d'extension du centre-ancien. De plus les installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.



Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant les bâtiments ou éléments particuliers protégés doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

1.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions de la zone UB s'étant majoritairement développées en recul par rapport aux voies, le règlement d'urbanisme maintien une règle de recul minimum : implantation en recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles pour s'aligner aux constructions voisines ou dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite à l'alignement ou en recul d'un minimum de 1m.

1.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la présence d'habitat individuel en ordre continu, semi-continu et non continu, les constructions doivent-être implantées soit :

- en limite séparative latérale en ordre continu (sur les deux limites séparatives latérales), ou semi continu (sur une limite séparative) ;
- en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition est cohérente avec l'objectif de favoriser une densification mesurée cohérente avec l'environnement bâti.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite en limite séparative ou en recul d'un minimum de 1m.

1.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est limitée à 60%. Cette disposition vise à concilier le caractère urbain de la zone avec la prise en compte des enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols en lien notamment avec la problématique de ruissellement pluvial.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5m à l'égout du toit, correspondant à des constructions en rez-de-chaussée + 1 étage (R+1). Cette hauteur permet de respecter la morphologie actuelle de l'environnement bâti.

En fonction des nécessités impératives pour les constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des exceptions à la règle sont toutefois possibles.

1.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Dans cet article, le règlement impose que les constructions, voies d'accès et aires de stationnement soient implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres ou ensembles végétaux de grandes valeurs.

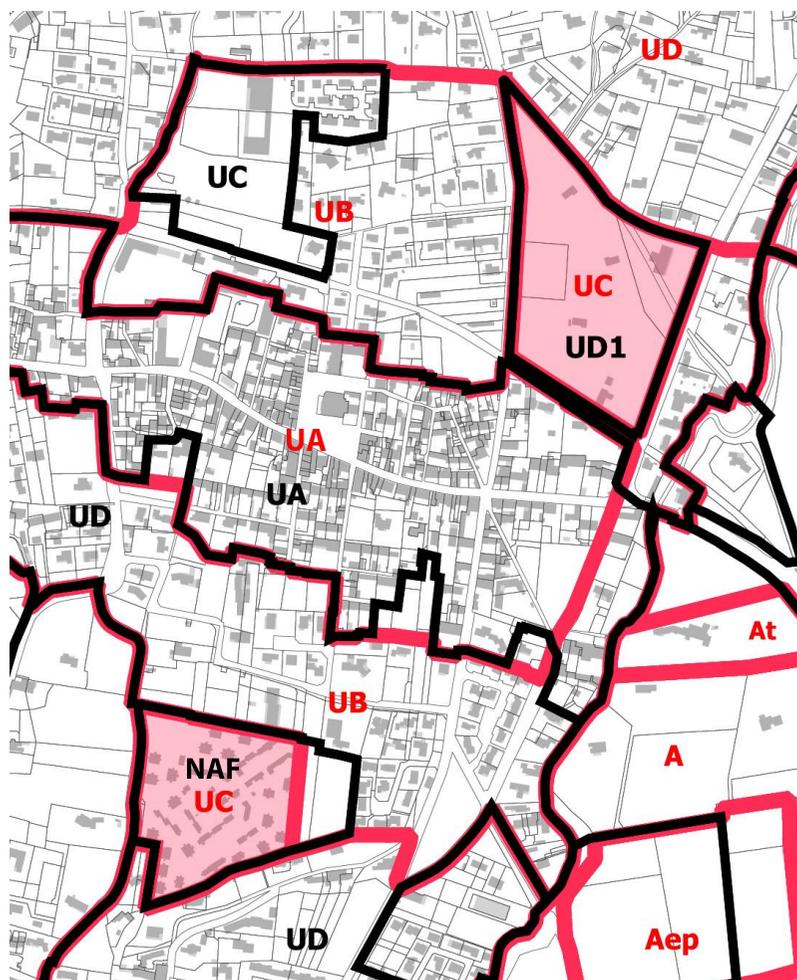
Cet article impose un minimum de 30% d'espaces verts par unité foncière. Cette disposition permet d'assurer le maintien d'une part d'espaces non imperméabilisés, notamment en lien avec la problématique de ruissellement pluvial.

La surface d'espaces verts n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



2. La zone UC : équipements publics et touristiques

2.1. Définition du zonage



-  Zonage PLU
-  Zonage POS

2.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UC

La zone UC correspond à une zone d'équipements publics et touristiques. Elle comporte le camping municipal existant (zone UC du nord), le cimetière et le domaine « Villa Romana » (résidence de vacances : zone UC du sud).

2.1.2. Motifs de délimitation de la zone UC

La zone UC étant identifiée comme une zone d'équipements publics et touristiques elle correspond au PLU :

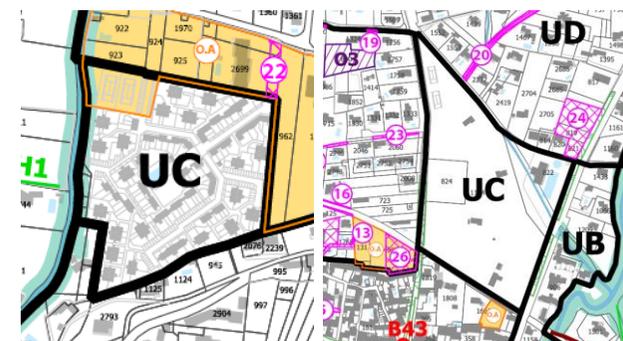
- à la zone UD1 du POS comportant le camping existant et le cimetière ;
- à la zone NAF du POS comportant la résidence de vacances « Villa Romana ».

2.1.3. Autres dispositions d'urbanisme

La zone UC du PLU située au sud, comprend un site intégrée à l'OAP du chemin de la Saint Eloi.

Dans cette zone, aucun élément de patrimoine bâti et végétal n'est identifié comme devant être protégés.

A part l'aménagement de la RD 5 vers Saint-Rémy-de-Provence, situé à l'est de la zone UC du nord, aucun emplacement réservé n'est identifié au sein de la zone UC du PLU. L'OAP « chemin de la Saint Eloi » s'établit sur une partie de la zone UC du sud.



Zonage du PLU

2.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UC

2.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières et qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions.

Enfin, le règlement interdit les activités de carrières, les dépôts de toute nature.

2.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées aux installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant les bâtiments ou éléments particuliers protégés doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

2.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le PLU prévoit une implantation en recul minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition permet de maintenir une distance convenable entre les voies et les constructions, permettant notamment l'aménagement d'espaces de stationnement.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite à l'alignement ou en recul d'un minimum de 1m.

2.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU prévoit une implantation en limite séparative pour les bâtiments inférieurs à 5 mètres ou en retrait. Ce dernier doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite en limite séparative ou en recul d'un minimum de 1m.



2.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est limitée à 60%. Cette disposition vise à concilier le caractère urbain de la zone avec la prise en compte des enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols en lien notamment avec la problématique de ruissellement pluvial.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5m à l'égout du toit, correspondant à des constructions en rez-de-chaussée + 1 étage (R+1). Cette hauteur permet de respecter la morphologie actuelle de l'environnement bâti.

En fonction des nécessités impératives pour les constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des exceptions à la règle sont toutefois possibles.

2.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Dans cet article, le règlement impose que les constructions, voies d'accès et aires de stationnement soient implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres ou ensembles végétaux de grandes valeurs.

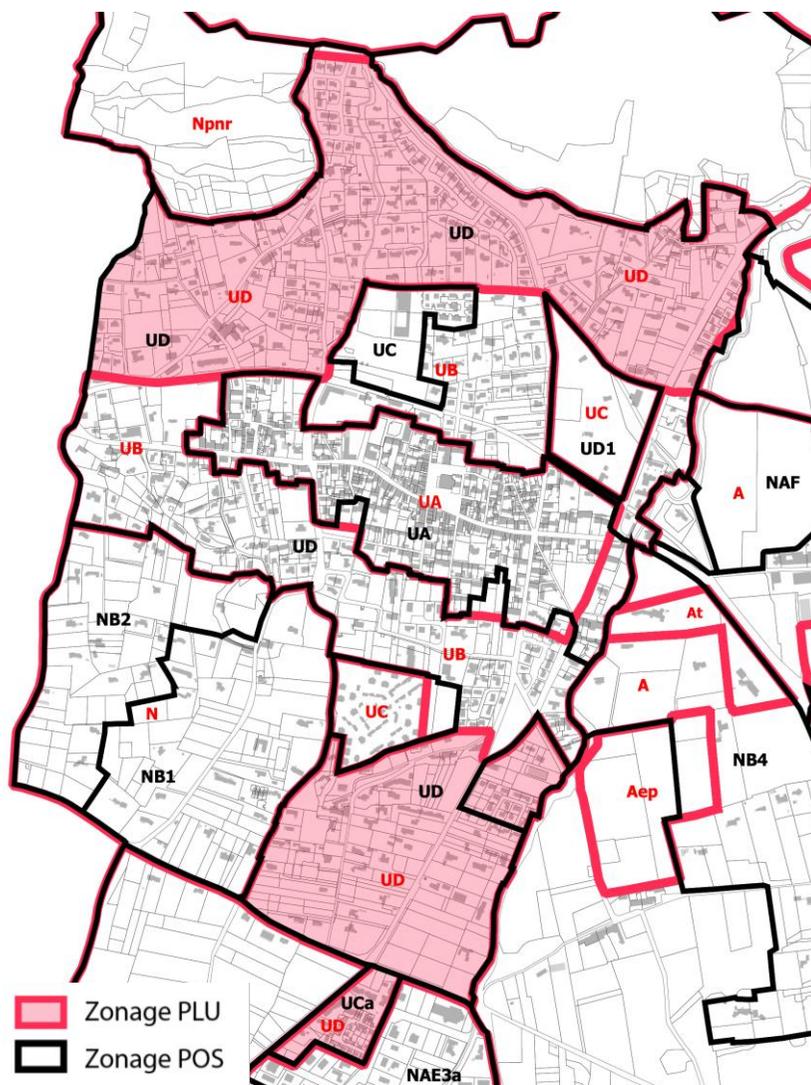
Cet article impose un minimum de 30% d'espaces verts par unité foncière. Cette disposition permet d'assurer le maintien d'une part d'espaces non imperméabilisés, notamment en lien avec la problématique de ruissellement pluvial.

La surface d'espaces verts n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



3. La zone UD : secteurs à vocation résidentielle.

3.1. Définition du zonage



3.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UD

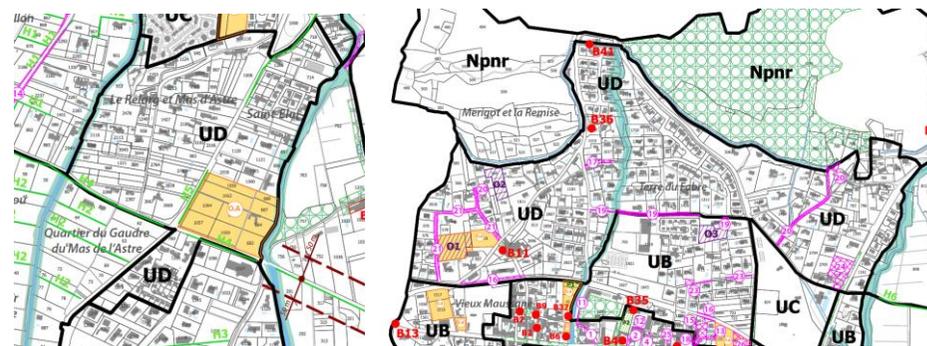
La zone UD correspond aux zones d'habitat pavillonnaire situées en périphérie du centre-ancien de Maussane-les-Alpilles. La fonction de la zone est principalement résidentielle. L'ensemble de la zone est raccordée à l'eau potable et à l'assainissement collectif.

3.1.2. Motifs de délimitation de la zone UD

La zone UD du PLU comprend principalement la zone UD du POS. Au sud, la zone UD du PLU est également constituée de la zone UCa du POS, aujourd'hui à vocation résidentielle. La zone UD correspond aux secteurs résidentiels de la commune plus éloignés du centre que la zone UA et UB et de moindre densité.

3.1.3. Autres dispositions d'urbanisme

La zone UD du PLU comprend plusieurs éléments de patrimoine bâti et végétal identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ou classés en EBC.



Zonage du PLU

La zone UD compte également :

- plusieurs emplacements réservés principalement destinés à l'aménagement/création de voies ;
- un site faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : avenue du Général de Gaulle.

3.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UD

3.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, les constructions destinées au commerce, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières et qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement sont également limitées.

Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement résidentiel de Maussane-les-Alpilles.

3.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200m².

Les constructions destinées aux installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant les bâtiments ou éléments particuliers protégés doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

3.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La zone UD s'étant majoritairement développée en recul par rapport aux voies, le règlement du PLU maintient une implantation en recul minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite à l'alignement ou en recul d'un minimum de 1m.

3.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Compte tenu de la présence majoritaire d'habitat individuel pur, les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu (sur aucune des limites séparatives en



respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 5 mètres ;
- si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

Des exceptions à la règle sont toutefois possibles dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite en limite séparative ou en recul d'un minimum de 1m.

3.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est limitée à 50%. Cette disposition vise à conserver la morphologie urbaine du secteur tout en prenant en compte les enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols en lien notamment avec la problématique de ruissellement pluvial.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5m à l'égout du toit, correspondant à des constructions en rez-de-chaussée + 1 étage (R+1). Cette hauteur permet de respecter la morphologie actuelle de l'environnement bâti.

En fonction des nécessités impératives pour les constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des exceptions à la règle sont toutefois possibles.

3.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Dans cet article, le règlement impose que les constructions, voies d'accès et aires de stationnement soient implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres ou ensembles végétaux de grandes valeurs.

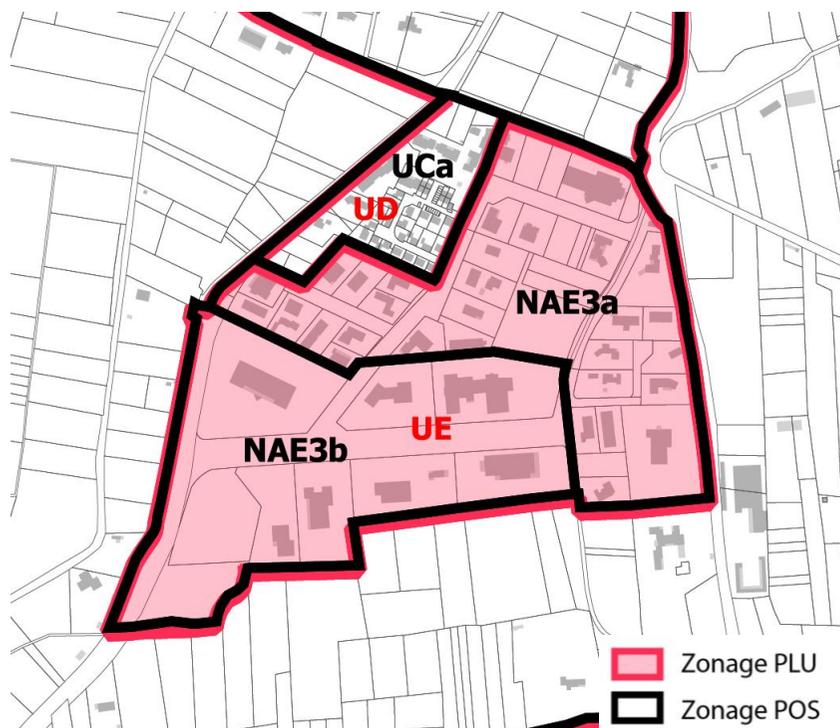
Cet article impose un minimum de 30% d'espaces verts par unité foncière. Cette disposition permet d'assurer le maintien d'une part d'espaces non imperméabilisés, notamment en lien avec la problématique de ruissellement pluvial.

La surface d'espaces verts n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



4. La zone UE : secteur à vocation d'activités économiques

4.1. Définition du zonage



4.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UE

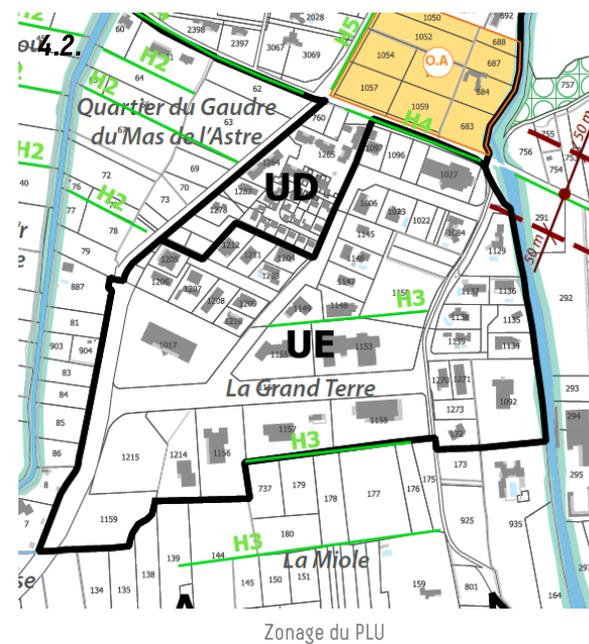
La zone UE correspond au secteur d'activités économiques. Il est localisé en entrée de ville sud et comporte la zone artisanale de la commune.

4.1.2. Motifs de délimitation de la zone UE

La zone UE du PLU reprend les contours des zones NAE3a et NAE3b du POS anciennement destinées au parc d'activités.

4.1.3. Autres dispositions d'urbanisme

La zone UE du PLU comprend deux éléments de patrimoine végétal (haies) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UE

4.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage de commerce, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Les constructions à usage d'habitation sont également limitées.

Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec la zone d'activités de la commune.

4.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, sont admises à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant ;

- que la surface de plancher destinées à l'habitation soit inférieure ou égale à la surface de plancher de l'activité principale.

Les constructions destinées aux installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

4.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques est prévu afin de maintenir un tissu bâti cohérent avec les règles de sécurité en zone d'activités tout en permettant une optimisation du foncier économique, dans une logique de limitation de la consommation d'espace.

Par rapport à l'emprise de la RD 27, le recul des constructions est de 10m minimum.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite à l'alignement ou en recul d'un minimum de 1m.

4.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU impose une implantation en recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives. Cette disposition vise à maintenir un tissu bâti aéré afin de répondre notamment à des règles de sécurité en zone d'activités.



Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être faite en limite séparative ou en recul d'un minimum de 1m.

4.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est limitée à 60%. Cette disposition permet une optimisation du foncier économique tout en réservant un tissu bâti relativement aéré permettant l'intégration de la zone dans son environnement urbain paysager.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit, permettant l'implantation de constructions à usage d'activités.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Dans cet article, le règlement impose que les constructions, voies d'accès et aires de stationnement soient implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres ou ensembles végétaux de grandes valeurs.

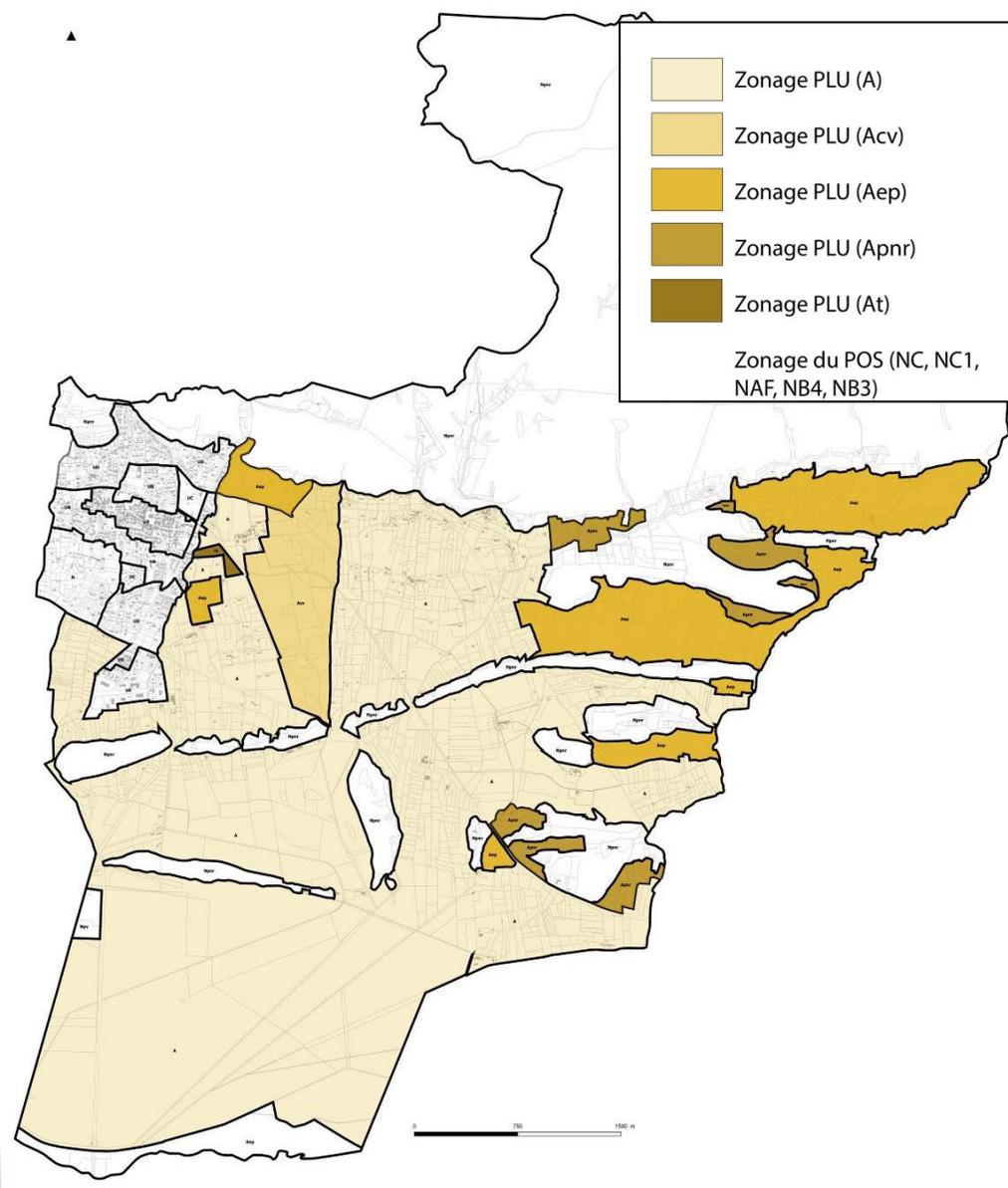
Cet article impose un minimum de 20% d'espaces verts par unité foncière. Cette disposition permet d'assurer le maintien d'une part d'espaces non imperméabilisés, notamment en lien avec la problématique de ruissellement pluvial.

La surface d'espaces verts n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



5. La zone Agricole A

5.1. Définition du zonage



5.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone A

La zone A correspond à la zone agricole de Maussane-les-Alpilles. Elle comprend les terrains faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A du PLU comprend 3 secteurs :

- **Acv** : correspondant à un cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA).

Règles de la DPA inhérentes aux cônes de vues : « les cônes de vues cartographiés identifiant les vues les plus marquantes du massif devront être préservées ». (extrait de l'orientation 2 de la DPA)

La DPA exige une transcription des cônes de vue dans le PLU par un zonage spécifique (indiqué « cv ») et un règlement prenant en considération les règles ci-dessus.

Ainsi, le périmètre de la zone Acv du PLU a été défini conformément au périmètre de transcription retenu dans la DPA (cf. image ci-jointe).



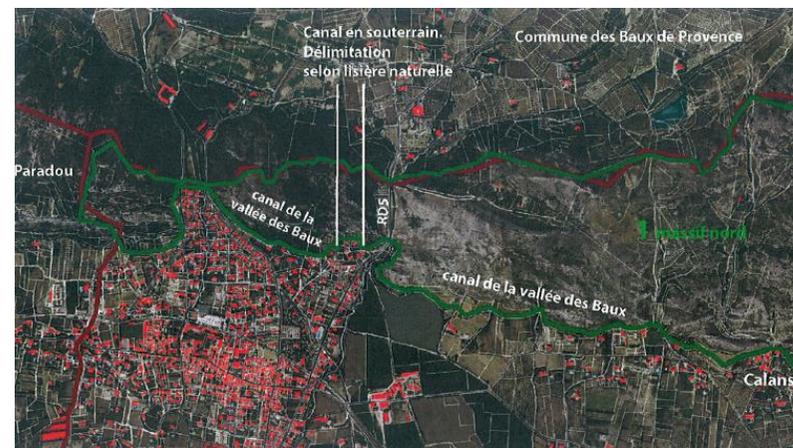
Extrait de la DPA

- **Apnr : paysages remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA), soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent d'être dénaturés.

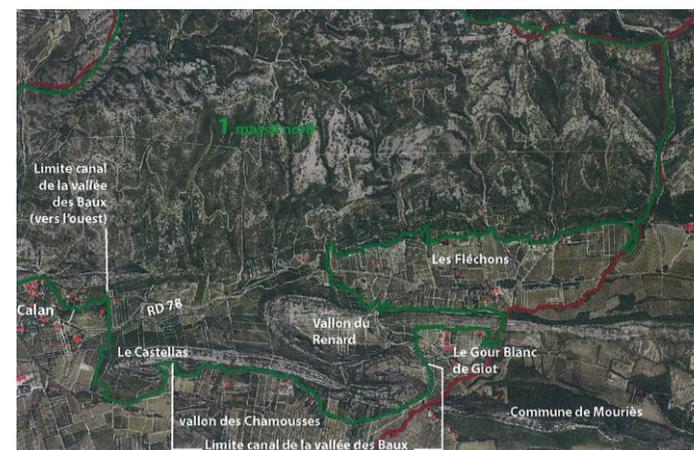
Règles de la DPA inhérentes aux paysages remarquables des Alpilles interdisant : « toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes (en particulier le patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé » (extrait de l'orientation 2 de la DPA).

La DPA exige une transcription des paysages remarquables dans le PLU par un zonage spécifique (indiqué « pnr ») et un règlement prenant en considération les règles ci-dessus.

Ainsi, le périmètre de la zone Apnr du PLU a été défini conformément au périmètre de transcription retenu dans la DPA (cf. image ci-jointe).



- Paysages naturels remarquables
- Constructions
- Serres
- Limite communale selon BD carto (moins précise que le cadastre)

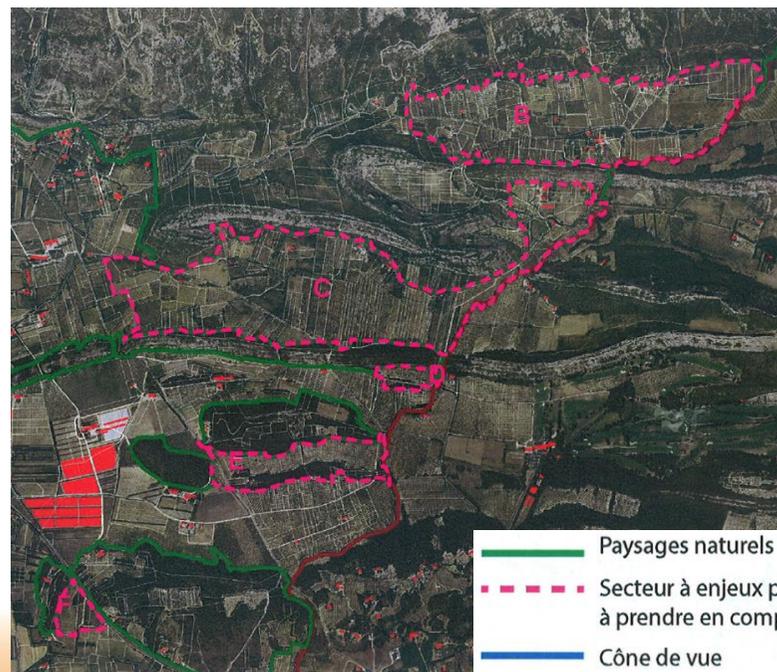
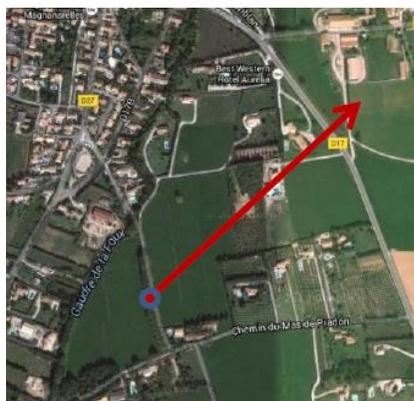


Aep : secteurs à enjeux paysager, sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles. Ces secteurs à enjeux paysagers ont été repérés par la DREAL lors de l'analyse de la transcription de la DPA. Ce sont des espaces limitrophes de paysages naturels remarquables, de grande qualité paysagère.

Afin de maintenir leur qualité tout en confirmant leur vocation agricole ils méritent une prise en compte particulière dans le PLU. Ainsi, un sous zonage « ep » a été défini au PLU pour encadrer la qualité des constructions. L'objectif étant d'être moins restrictif qu'en paysage naturel remarquable mais plus restrictif qu'en zone agricole classique.

Ainsi, le périmètre de la zone Aep du PLU a été défini conformément au secteur défini par la DREAL (cf. image ci-jointe).

Un secteur supplémentaire, identifié dans l'État Initial de l'Environnement (EIE), a été intégré à la zone Aep du PLU afin de préserver son environnement paysager. Il s'agit d'un secteur présentant une percée visuelle sur le massif des Alpilles, dont l'urbanisation discontinue tend à marquer le paysage et à fermer les perceptions visuelles sur le massif.



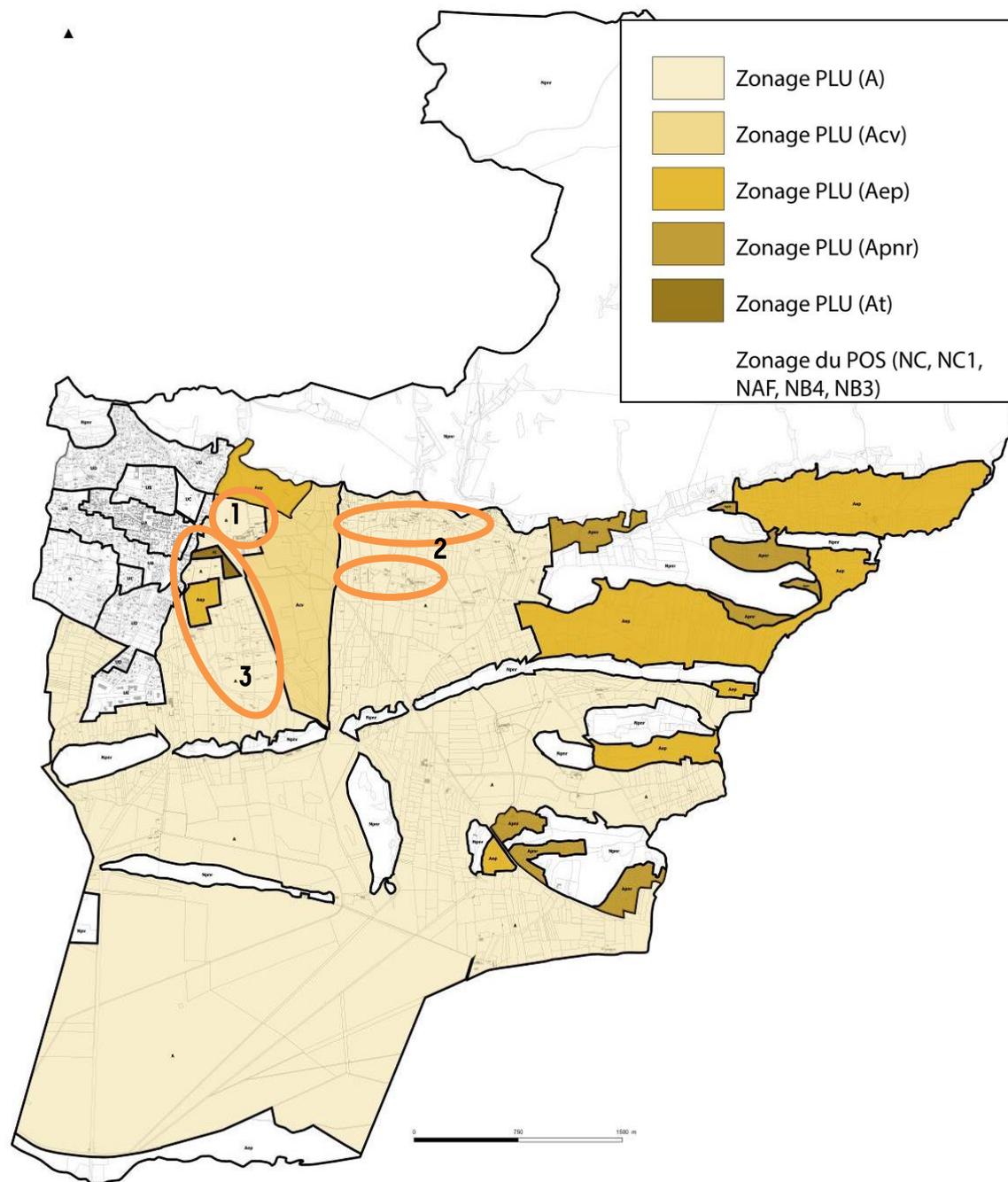
Extrait de la synthèse « DPA » de la DREAL

La zone A comporte également un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité At**, relatif à l'accueil et l'hébergement touristique.

5.1.2. Motifs de délimitation de la zone A

La zone A du PLU reprend les contours des zones NC et NC1 du POS auxquels ont été rajoutés, dans un souci de préservation des terres agricoles et d'affirmation du Gaudre de la Foux comme limite d'urbanisation :

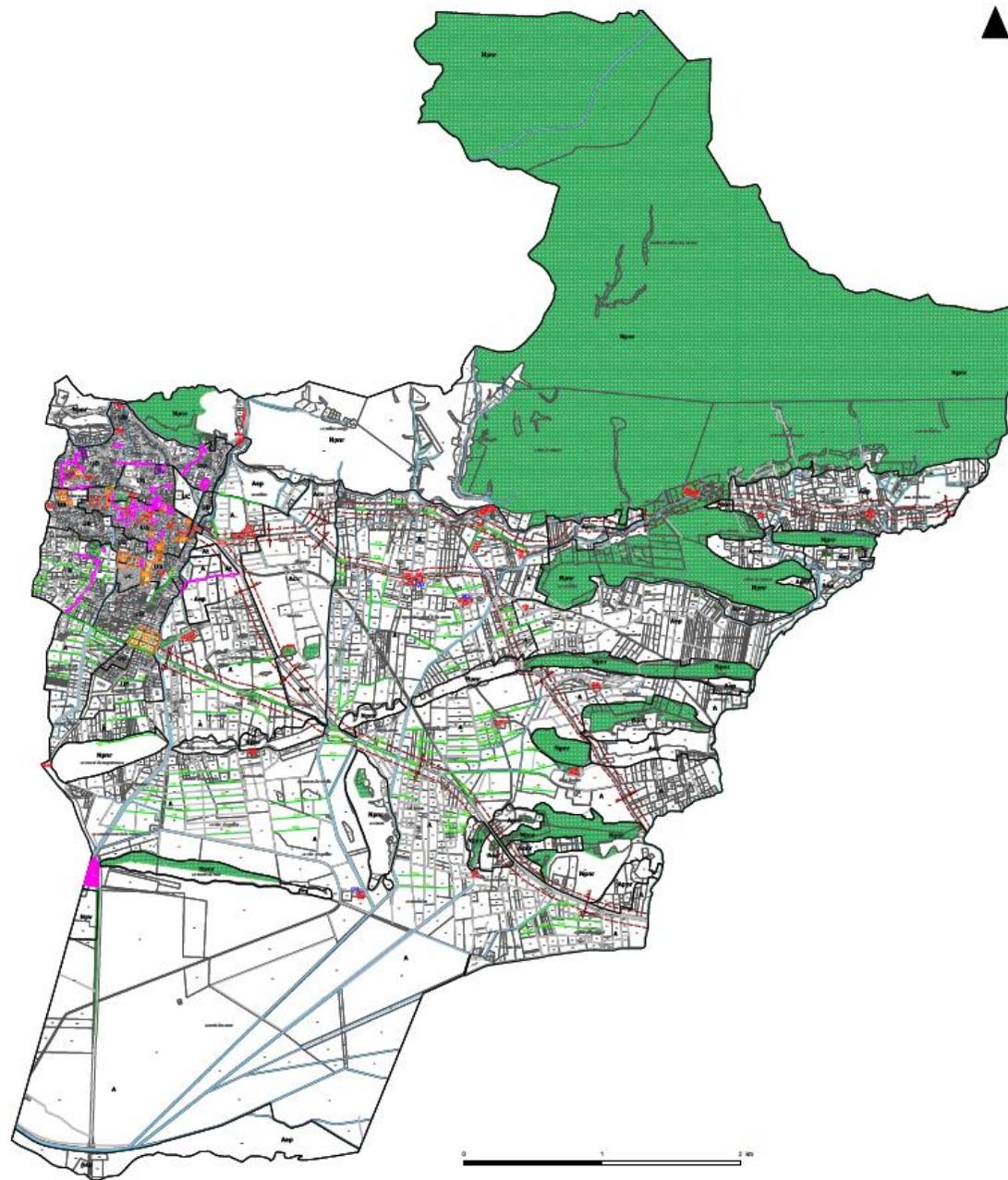
- la zone NAF, située à l'est du Gaudre (n°1) ;
- la zone NB3 correspondant au hameau des Bonfillons (n°2) ;
- la zone NB4 (n°3).



5.1.3. Autres dispositions d'urbanisme

La zone A du PLU comprend plusieurs éléments de patrimoine bâti et végétal identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ou classés en EBC.

La zone UA compte également plusieurs emplacements réservés principalement destinés à l'aménagement de voies.



5.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone A

5.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Afin de contrôler strictement les constructions réalisées sur la zone, seules sont autorisés les constructions et installations mentionnées à l'article 2.

5.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

En zone A (hors secteurs Apnr, Acv, Aep, At) :

Compte tenu de la vocation de la zone, les constructions autorisées sont strictement encadrées afin de les limiter aux besoins de l'activité agricole et à l'extension mesurée des habitations existantes. Il s'agit :

1. des constructions autorisées à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation sont autorisés sous condition de surface ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes y compris leurs annexes sont autorisés dans la limite d'une surface plafond ;

- les installations classées pour l'environnement et les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés.

2. des aménagements et extensions des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU :

- les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant, sont autorisés sous condition de surface ;
- les piscines et les annexes sont autorisées sous condition d'implantation et de surface.

3. des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques à condition qu'ils ne puissent pas être implantés ailleurs.

En zone Acv :

Conformément aux directives de la DPA exigeant une préservation des cônes de vues, le règlement de la zone Acv, n'autorise que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Apnr

Le règlement de la zone Apnr du PLU a été élaboré conformément aux directives de la DPA : « interdisant toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes (en particulier le patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé » (extrait de l'orientation 2 de la DPA).



Ainsi, sont autorisés :

1. à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les abris non pérennes ou démontables ;
- les extensions des constructions existantes, sous condition d'implantation et de surface ;
- l'aménagement, la réhabilitation, la restauration des constructions existantes.

2. L'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration.

3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques ;

Les règles de la zone Apnr sont en cohérence avec les règles de la zone naturelle Npnr du PLU.

En zone Aep :

Le règlement de la zone Aep du PLU a été élaboré afin de préserver la vue sur le massif des Alpilles. Ainsi, sont autorisés :

1. À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les extensions des constructions agricoles sous condition de surface ;
- l'aménagement, la réhabilitation, la restauration des constructions existantes.

2. Les extensions des habitations dans les emprises constructibles maximales définies au plan graphique sous condition de surface ;

3. Les piscines et les annexes sous condition d'implantation et de surface.

4. les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

En zone At :

Le règlement du secteur de taille et d'accueil limité, At, a été élaboré afin de permettre le développement des activités de tourisme existantes. Ainsi sont autorisés à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de tourisme ou de loisirs :

- l'extension des bâtiments existants sous condition de surface ;
- les annexes.



De plus, un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant les bâtiments ou éléments particuliers protégés doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

5.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 6m minimum par rapport aux voies et emprises publiques est prévu pour les bâtiments à destination d'habitat dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique (visibilité, gestion des accès, etc.), mais également par un souci d'intégration paysagère.

Ce recul va également dans le sens de préserver des espaces tampons entre les habitations et les espaces cultivés.

Afin de permettre une souplesse pour l'implantation des bâtiments à usage d'équipement public, l'implantation pourra être faite soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'un minimum de 1m sans excéder 4m.

5.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone A, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être acceptée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure où les constructions autorisées sont strictement encadrées par les articles 1 et 2 du règlement.

5.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit, pour les habitations, correspondant à du rez-de-chaussée + un étage ;
- 8m à l'égout du toit, pour les serres à vocation agricole ;
- 10m à l'égout du toit, pour les autres bâtiments à vocation agricole.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

5.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article recommande la préservation des arbres, alignements d'arbres et ensemble végétaux de grande valeur sans que cette recommandation soit contraignante pour les travaux et aménagements nécessaires à l'activité agricole.



6. La zone naturelle N

6.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone N

6.1. Définition du zonage

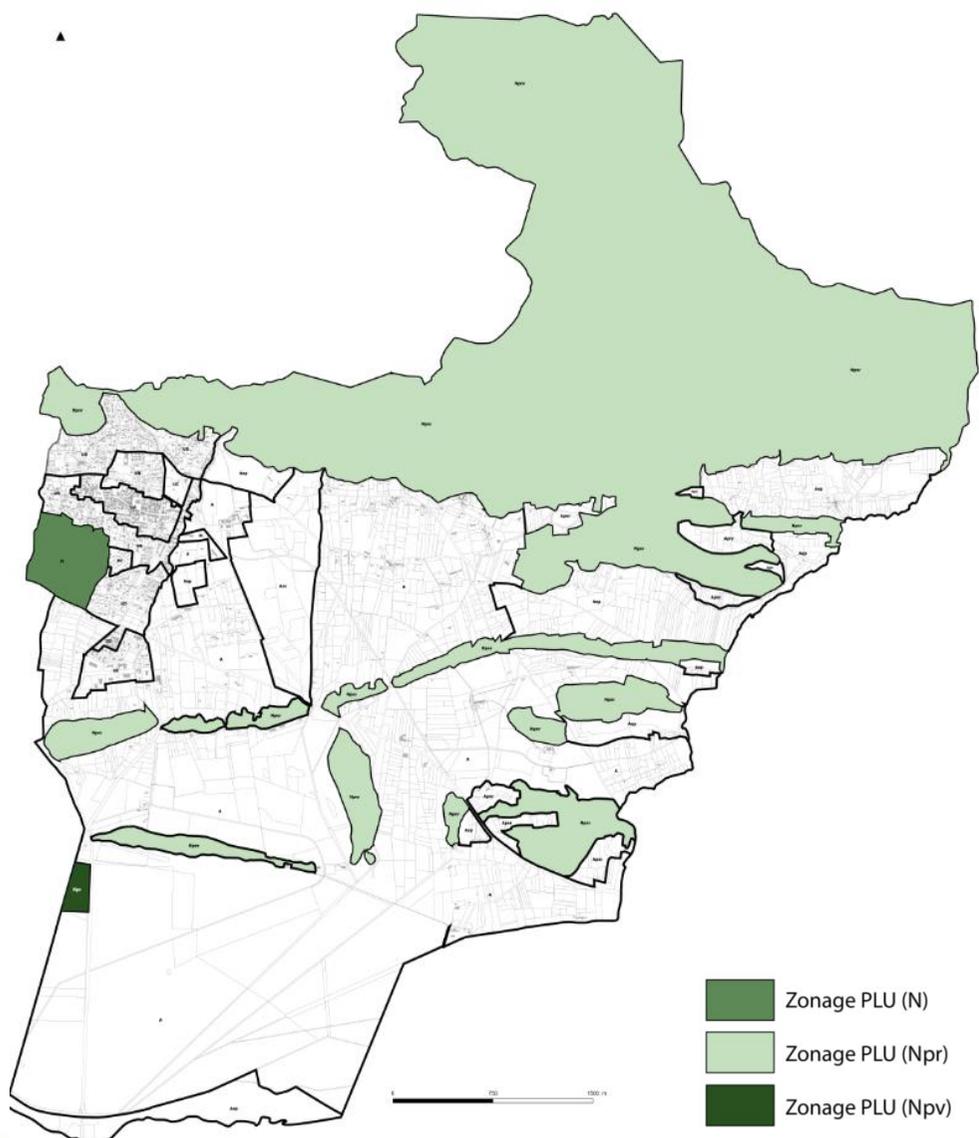
La zone N correspond à la zone naturelle de Maussane-les-Alpilles. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels.

La zone N du PLU comprend 2 secteurs :

- **Npv** : **site de l'ancienne décharge dédié au développement du photovoltaïque**. Ce projet, porté par la communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles se développera sur le site de l'ancienne décharge située sur la commune de Maussane les Alpilles mais également du Paradou.

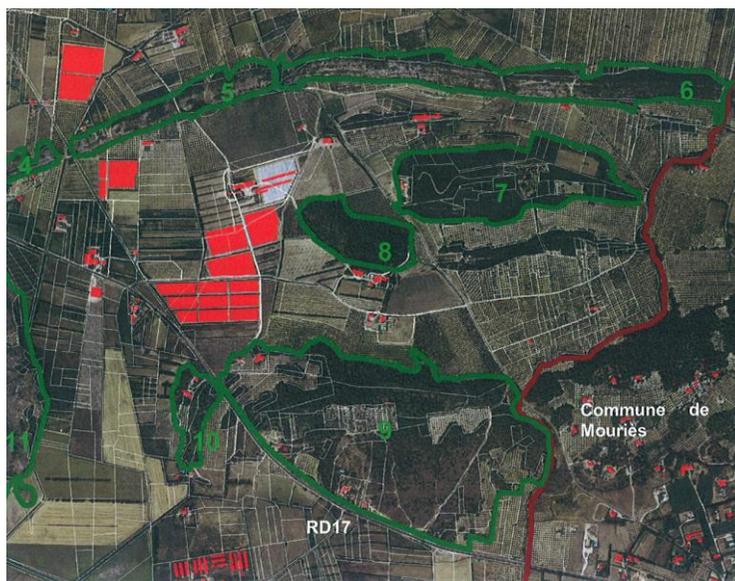
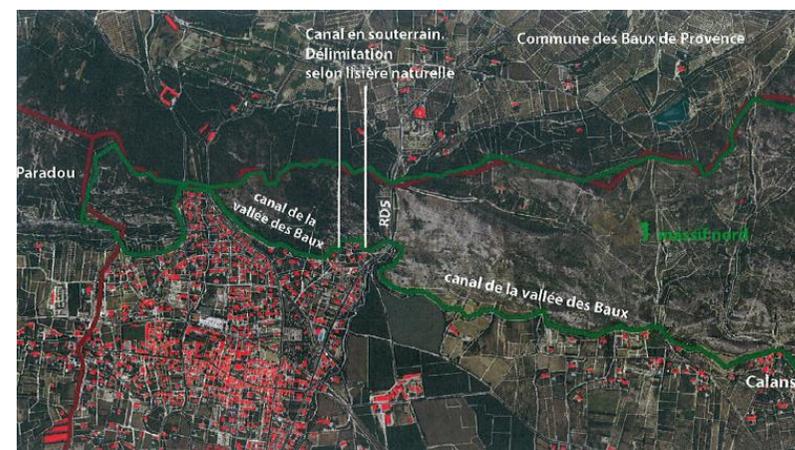
- **Npr** : **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA), soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent d'être dénaturés.



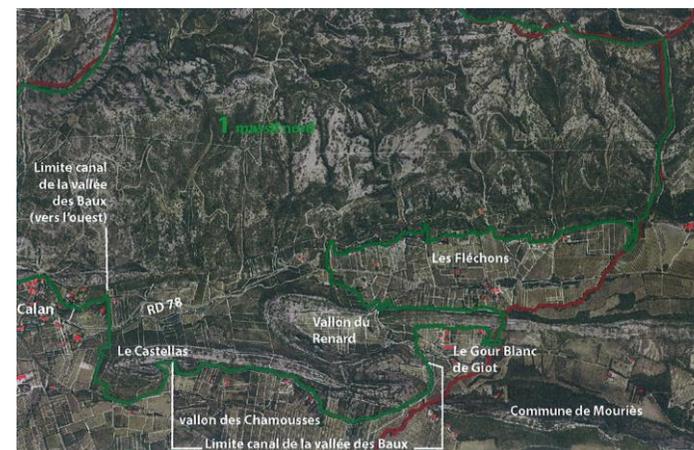
Règles de la DPA inhérentes aux paysages naturels remarquables des Alpilles interdisant : « toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes (en particulier le patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé » (extrait de l'orientation 2 de la DPA).

La DPA exige une transcription des paysages naturels remarquables dans le PLU par un zonage spécifique (indiqué « pnr ») et un règlement prenant en considération les règles ci-dessus.

Ainsi, le périmètre de la zone Npnr du PLU a été défini conformément au périmètre de transcription retenu dans la DPA (cf. image ci-jointe).



- Paysages naturels remarquables
- Constructions
- Serres
- Limite communale selon BD carto (moins précise que le cadastre)



Extrait de la DPA

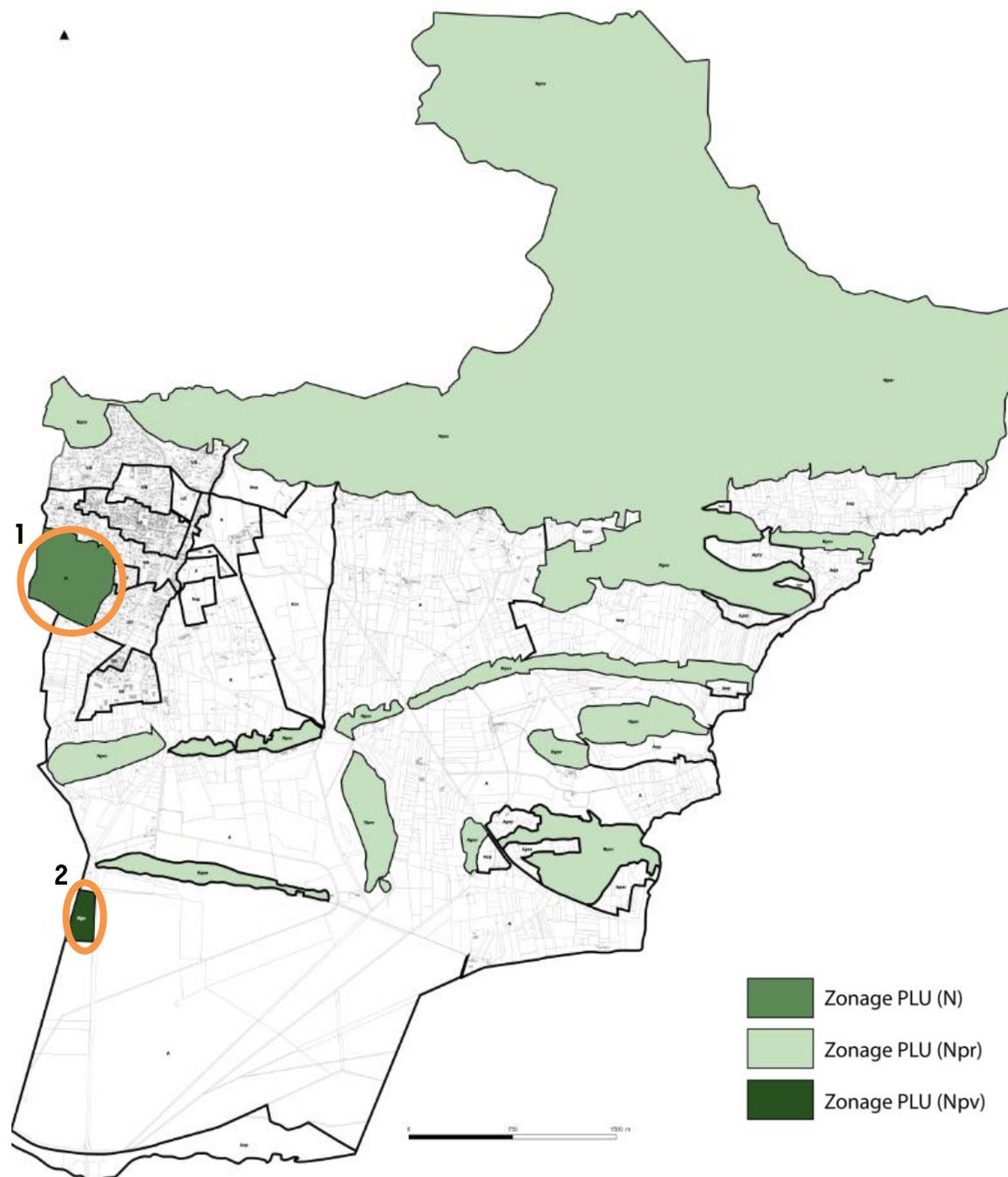
Extrait de la DPA



6.1.2. Motifs de délimitation de la zone N

La zone N du PLU maintient les contours de la zone ND du POS auxquels ont été rajoutés, dans un souci de préservation des terres naturelles et de réduction de la consommation d'espace, les zones NBI et NB2 du POS (situées au sud du cœur villageois : n°1).

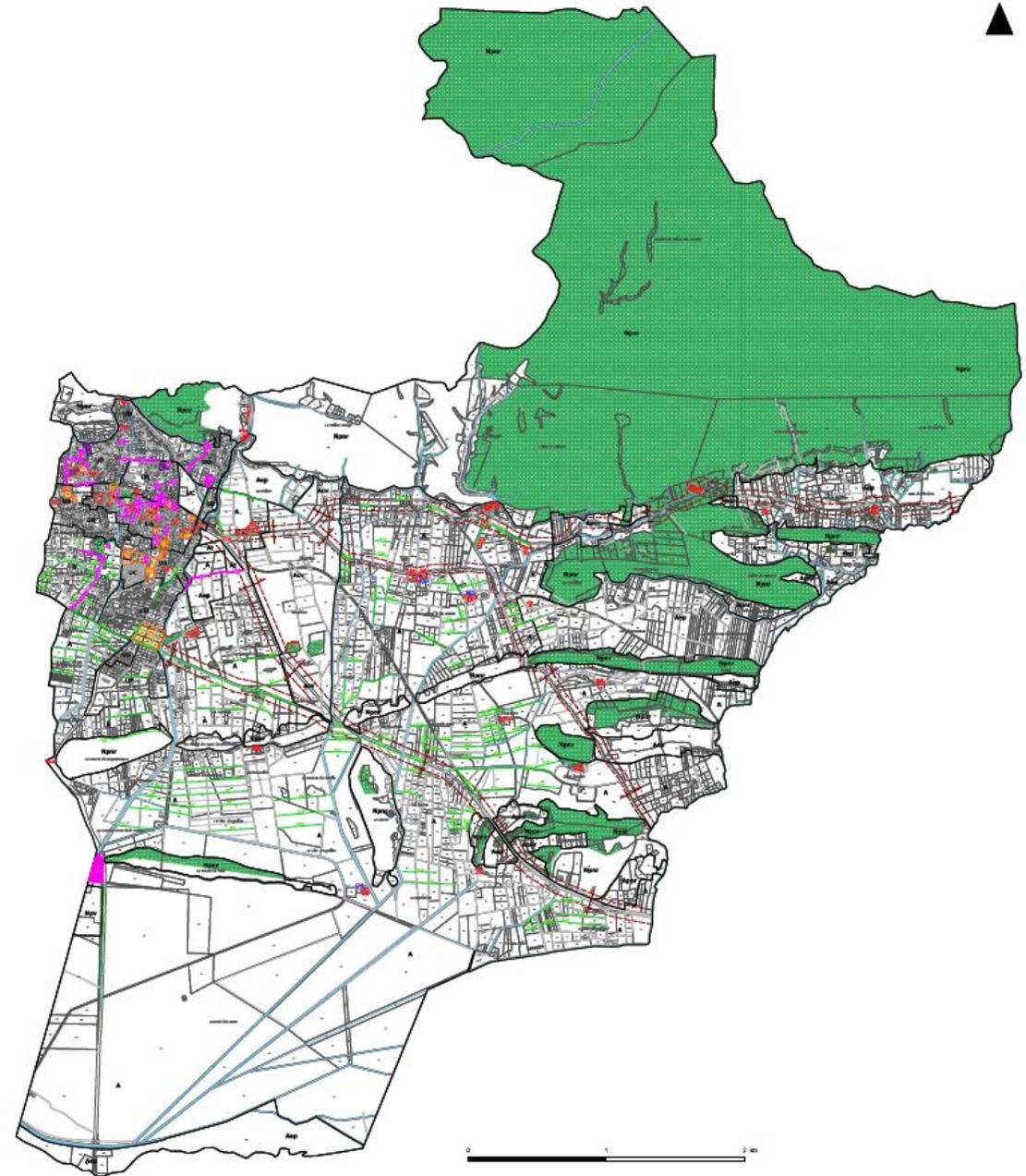
Une partie de la zone NAE2 du POS, fait également partie de la zone naturelle du PLU (zone Npv : n°2), identifiée pour le développement de l'énergie photovoltaïque.



6.1.3. Autres dispositions d'urbanisme

La zone N du PLU comprend plusieurs éléments de patrimoine végétal identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ou classés en EBC.

La zone N compte également une partie de l'emplacement réservé dédié à l'aménagement de la RD 78, dite route du Destet.



6.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone N

6.2.1. Article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Afin de contrôler strictement les constructions réalisées sur la zone, seules sont autorisés les constructions et installations mentionnées à l'article 2.

6.2.2. Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

En zone N (hors secteurs Npnr, Npv) :

Compte tenu de la vocation de la zone, les constructions autorisées sont strictement encadrées. Sont autorisés en zone N :

- les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant sous condition de surface
- les piscines et annexes sous condition d'implantation et de surface
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone.

En zone Npnr :

Le règlement de la zone Npnr du PLU a été élaboré conformément aux directives de la DPA : « *interdisant toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole. Les constructions préexistantes (en particulier le patrimoine rural bâti) devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect*

de l'équilibre des paysages devra être observé » (extrait de l'orientation 2 de la DPA).

Ainsi, sont autorisés :

1. À condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme ;
- l'aménagement, la réhabilitation, la restauration des constructions existantes.

2. L'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration ;

3. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone à condition qu'ils ne puissent pas être implantés ailleurs.

4. les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

En zone Npv :

La zone comprend un secteur Npv dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque. Ce projet, porté par la communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles se développera sur le site de l'ancienne



décharge située sur la commune de Maussane les Alpilles mais également du Paradou.

Sont autorisées uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Enfin, un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant les bâtiments ou éléments particuliers protégés doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

6.2.3. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques est prévu en zone N dans un souci de meilleure maîtrise des flux et de sécurité publique (visibilité, gestion des accès, etc.), mais également par un souci d'intégration paysagère.

6.2.4. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans un souci d'intégration paysagère, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

6.2.5. Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la mesure où les constructions autorisées sont strictement encadrées par les articles 1 et 2 du règlement.

6.2.6. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,5m à l'égout du toit, pour les habitations, correspondant à du rez-de-chaussée + un étage ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

6.2.7. Article 13 : espaces libres et plantations

Dans cet article, le règlement impose que les constructions, voies d'accès et aires de stationnement soient implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres ou ensembles végétaux de grandes valeurs.

Cet article rappelle les dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés ainsi qu'à la coupe et à l'abattage d'arbres.



V. Traduction des principaux plans, programmes et objectifs de référence

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, l'analyse de la cohérence des orientations des plans et programmes de référence avec le document d'urbanisme permet d'exposer quelles sont les orientations importantes pour le territoire et la manière dont elles sont prises en considération ou traduites.

Concernant Maussane-les-Alpilles, la commune doit être compatible avec :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Arles ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 ;
- la Directive paysagère des Alpilles (DPA) ;
- la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles ;
- le Plan Climat Energie Territorial du Pays d'Arles (PCET).

Le PLU doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA



1. Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône

1.1. Les orientations relatives au rayonnement et à la métropolisation

(Sans objet pour Maussane-les-Alpilles)

1.2. Les orientations relatives au fonctionnement du territoire

- l'amélioration et le développement des transports collectifs ferrés ;
- le renforcement et la valorisation des transports collectifs routiers en site propre ;
- l'organisation de la complémentarité des fonctions et des rôles entre les différentes infrastructures du réseau routier et la mise en interface des différents modes de déplacements en transports en commun afin de construire un vrai système d'échanges ;

Les documents d'urbanisme doivent définir :

- les actions de développement touristique ;
- les possibilités de densification et d'organisation des secteurs d'urbanisation diffuse et leur éventuelle extension en espaces à urbaniser qui doivent être appréciées compte tenu de l'existence de risques naturels, de l'impact environnemental et paysager d'une urbanisation et des conséquences de celle-ci sur l'activité agricole environnante.

Les documents d'urbanisme doivent préciser les limites de ces espaces à partir de critères tels que le relief et les composantes paysagères et environnementales, préserveront la vocation agricole de ces coupures, conforteront leur rôle de garants de la qualité et de l'attractivité de la trame urbaine métropolitaine et assureront ainsi l'équilibre recherché par la DTA entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

Transcription dans le PLU

- Organisation d'un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement d'itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD et Orientation d'Aménagement et de Programmation).
- Lutte contre l'étalement urbain assurée :
 - par le reclassement de 85 hectares de zones urbanisables au POS (NB) en zone A ou N au PLU ;
 - par un développement urbain uniquement localisé dans l'enveloppe bâtie existant.
- Des formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme : l'habitat groupé et intermédiaire sont privilégiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le développement touristique sur la commune passera par la valorisation des richesses naturelles et patrimoniales de Maussane-les-Alpilles et par le maintien d'une offre satisfaisante d'hébergement touristique : stabilisation à 30% de la part des résidences secondaires et possibilité d'extension des hôtels existants.



- Le PLU de Maussane-les-Alpilles préserve ses terres agricoles par le reclassement de 85 hectares d'anciennes zones NB du POS et par l'affirmation de la limite d'urbanisation du Gaudre de la Foux (limite est).

1.3. Les orientations relatives au patrimoine naturel et agricole et à la gestion des risques

- Dans ces espaces, l'application des législations protectrices existantes conduit à n'autoriser que : l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes ; les installations et aménagements strictement nécessaires aux activités agricoles, aux activités participant au maintien des équilibres écologiques et à la mise en valeur des paysages et à la gestion de la fréquentation ; ils doivent avoir, sauf nécessité technique, le caractère d'aménagements légers ; la création d'infrastructures, réseaux, ouvrages et équipements techniques lorsqu'elle est nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens notamment en prévenant un risque, ou lorsqu'elle est imposée par des contraintes géographiques ou techniques.
- Il convient d'assurer la vocation agricole et naturelle de ces espaces, en évitant notamment leur mitage progressif et en garantissant le respect des paysages et des milieux environnants.

Transcription dans le PLU

- Préserver les espaces naturels et agricoles: le zonage et le règlement des zones naturelles et agricoles du PLU de Maussane-les-Alpilles sont en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA) et avec la Directive Paysagère des Alpilles

(DPA). Il est prévu une extension mesurée de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, les règles varient entre les différents sous-zonages du PLU : Acv, Apnr, Aep, Npr.

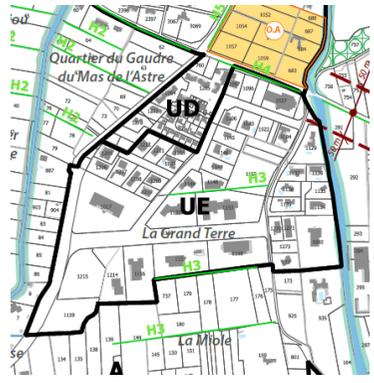
- Eviter le mitage progressif des terres agricoles et naturelles : le PLU prévoit un développement urbain uniquement localisé dans l'enveloppe bâti existante et un reclassement de l'ensemble des zones NB du POS. La consommation foncière du PLU sera réduite d'au minimum 30% par rapport à la consommation, des dix dernières années.



2. **Compatibilité avec les premières orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du pays d'Arles, en cours d'élaboration**

Orientation	Extrait/Synthèse des prescriptions du PADD du SCoT	Transcription dans le PLU
<p>AXE 1 – UN TERRITOIRE ACTIF Objectif A - Agir sur les infrastructures, le foncier, les équipements et l'aménagement numérique pour favoriser le développement économique</p>		
Sous-objectif A.1	<p>Appuyer le développement économique sur les infrastructures de communication existantes et en projet (A54, A7, projets de contournement d'Arles et de Châteaurenard, LEO) et sur une offre de transport multimodale</p>	<p>Commune de Maussane-les-Alpilles non concernée.</p>
Sous-objectif A.2	<p>Aménager et développer une offre foncière et immobilière pour les activités stratégiques et de proximité</p>	<p>Le PADD vise à maintenir les dynamiques économique (cf. ambition 1, orientation 2 du PADD). La zone artisanale de la commune dispose encore d'espaces libres pour accueillir de nouvelles entreprises sur environ 1 hectare. Les commerces et services sont maintenus et confortés dans le cœur de vie (cf. ambition 1, orientation 2, objectif 3 du PADD). Le règlement des zones centrales UA et UB autorise l'implantation de commerces et services ainsi que le petit artisanat afin de pérenniser et conforter la dynamique commerciale du centre-ville. L'activité touristique importante de la commune est maintenue grâce : - à la possibilité d'extension des hôtels existants : mise en place d'un STECAL à l'est du Gaudre de la Foux : zone At autorisant les extensions et les annexes liées à l'activité touristique ; - à un développement mesuré de l'offre en résidences secondaires ; - à la poursuite de la dynamisation du camping municipal, situé en zone UC dédié aux équipements. L'activité agricole, très présente sur Maussane-les-Alpilles, est préservée et confortée par le reclassement de 85 hectares d'anciennes zones NB du POS.</p>



Sous-objectif A.3	<p>Améliorer la fonctionnalité et la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités pour développer leur attractivité en renforçant l'image de haute qualité environnementale du Pays d'Arles</p>	<p>La ripisylve située à l'est de la zone artisanale est identifiée au plan, de zonage comme devant être préservée au titre de l'article (L.151-23 du code de l'urbanisme).</p>	
<p>Objectif B - Soutenir, structurer des secteurs économiques historiques et accompagner les différentes mutations</p>			
Sous-objectif B.1	<p>Permettre de maintenir et de conforter les activités de proximité sur l'ensemble du Pays d'Arles (tissu de PME-TPE : artisanat, services, bâtiment...)</p>	<p>Le PADD vise à maintenir les dynamiques économique (cf. ambition 1, orientation 2 du PADD) en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenant l'activité et l'attractivité touristique ;</i> L'activité touristique importante de la commune est maintenue grâce à la possibilité d'extension des hôtels existants : mise en place d'un STECAL à l'est du Gaudre de la Foux : zone At autorisant les extensions et les annexes liées à l'activité touristique et au développement mesuré de l'offre en résidences secondaires. - <i>confortant l'agriculture ;</i> L'activité agricole, très présente sur Maussane-les-Alpilles, est préservée et confortée par le reclassement de 85 hectares d'anciennes zones NB du POS. Les zones agricoles sensibles au regard des paysages et de l'environnement sont classées en sous-zonage (Aep, Aprn, Acv) et disposent d'une réglementation particulière. - <i>pérennisant la dynamique commerciale du centre-ville et l'artisanat.</i> Les commerces et services sont maintenus et confortés dans le cœur de vie (cf. ambition 1, orientation 2, objectif 3 du PADD). Le règlement des zones centrales UA et UB autorise l'implantation de commerces et services ainsi que le petit artisanat afin de pérenniser et conforter la dynamique commerciale du centre-ville. La zone artisanale de la commune dispose encore d'espaces libres pour accueillir de nouvelles entreprises sur environ 1 hectare. 	



Sous-objectif B.2	Poursuivre et accompagner le développement de la filière logistique Faire émerger autour du projet de redéploiement du MIN de Châteaurenard une plateforme logistique régionale pour les flux agricoles et agroalimentaires	Commune de Maussane-les-Alpilles non concernée.
Sous-objectif B.3	Accompagner la stratégie touristique du Pays d'Arles	L'ambition 1, orientation 2, objectif 1 du PADD vise à maintenir l'activité et l'attractivité touristique de Maussane-les-Alpilles. Pour cela le PLU prévoit de : <ul style="list-style-type: none"> - conforter les hébergements touristiques ; - permettre le développement mesuré de l'offre en résidences secondaires. La valorisation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de Maussane-les-Alpilles, participent également à la stratégie touristique de la commune. A travers son PADD, la municipalité affirme sa volonté de préserver son patrimoine remarquable (cf. ambition 2 du PADD). La construction de la trame verte et bleue du territoire, souhaitée par la municipalité à travers son ambition 3, orientation 3 du PADD, est également un véritable atout touristique. Le tout s'inscrivant dans une perspective de favoriser un tourisme durable conformément aux objectifs de la charte européenne du tourisme durable.
Sous-objectif B.4	Accompagner le renforcement et la relance de la capacité territoriale d'une filière agricole et agroalimentaire dynamique	Le PADD fixe pour objectif de conforter l'agricole (cf. ambition 1, orientation 2, objectif 2 du PADD). Le PLU de Maussane-les-Alpilles reclasse l'ensemble des zones NB du POS en zone A ou N. Ainsi, 58 hectares d'anciennes zones NB sont reclassées en zone agricole au PLU préservant et confortant l'agriculture sur la commune. Le classement en zone A des terres agricoles permet d'encadrer les nouvelles constructions ; favoriser le regroupement des bâtiments d'habitation et d'exploitation et encadrer les possibilités d'extension et de nouvelles constructions des bâtiments à usage d'habitation à travers le règlement de la zone A.
Sous-objectif B.5	Renforcer le commerce de proximité et diversifier l'offre pour répondre aux besoins des ménages	Le PADD prévoit de pérenniser la dynamique commerciale du centre-ville et l'artisanat. Le PLU prévoit le maintien des commerces et services dans le cœur de vie (cf. ambition 1, orientation 2, objectif 3 du PADD). Le règlement des zones centrales UA et UB autorise l'implantation de commerces et services ainsi que le petit artisanat afin de pérenniser et conforter la dynamique commerciale du centre-ville.



Objectif C – Développer les secteurs économiques innovants et d’avenir		
Sous-objectif C.1	Renforcer les activités économiques en lien avec la façade maritime et le Rhône, et saisir les nouvelles opportunités liées à l’essor du fluvial	Commune de Maussane-les-Alpilles non concernée.
Sous-objectif C.2	développement d’un pôle «culture et patrimoine», les industries «culturelles», la création et l’économie liée au numérique.	Commune de Maussane-les-Alpilles non concernée.
Sous-objectif C.3	Valoriser le potentiel d’exception du Pays d’Arles pour devenir un territoire leader de la transition énergétique et écologique, générer de nouveaux revenus et créer des emplois.	Les Orientations d’Aménagement et de Programmation prévoient de favoriser le bioclimatisme dans les nouvelles opérations de logements afin de réaliser des économies d’énergie. « Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l’habitat [...] l’objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d’énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques. »
Objectif D – Favoriser un meilleur équilibre dans la répartition des activités économiques sur le territoire et dans l’accès aux emplois		
Sous-objectif D.1	Le projet de développement économique vise à tenir compte des dynamiques existantes dans les Alpilles	Le PADD vise à maintenir les dynamiques économique (cf. ambition 1, orientation 2 du PADD) en maintenant l’activité et l’attractivité touristique, en confortant l’agriculture et en pérennisant la dynamique commerciale du centre-ville et l’artisanat.
Sous-objectif D.2	structurer l’offre économique en s’appuyant sur l’armature territoriale existante	Le PADD vise à maintenir les dynamiques économique (cf. ambition 1, orientation 2 du PADD) en maintenant l’activité et l’attractivité touristique, en confortant l’agriculture et en pérennisant la dynamique commerciale du centre-ville et l’artisanat.



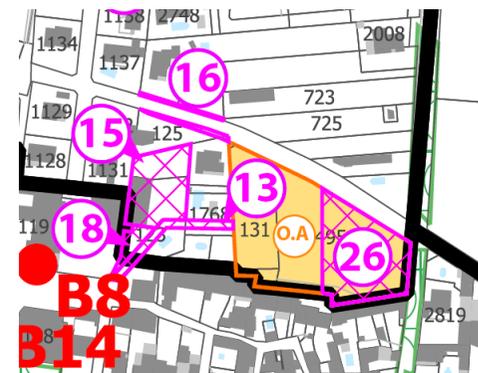
AXE 2 – UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Objectif A – Poursuivre le développement du territoire et l'organiser en lien avec son potentiel d'accueil

Sous-objectif A.1	Poursuivre un objectif de maintien de l'attractivité démographique tout en préservant la qualité et le cadre de vie. Le SCOT vise ainsi une croissance moyenne de 0.78 % par an, soit 26 000 habitants nouveaux d'ici 2030	<p>Le PLU vise à assurer le renouvellement des générations (cf. ambition 1, orientation 1 du PADD).</p> <p>La municipalité souhaite conserver l'attractivité et le dynamisme communal en poursuivant un développement maîtrisé de Maussane-les-Alpilles, préservant la qualité de vie et le cadre de vie maussanais. La municipalité affirme à travers son PADD son souhait de rester sous le seuil des 3 000 habitants.</p> <p>Le PLU a pour objectif de redynamiser une croissance ralentie depuis 2006, tout en restant sous le seuil des 3 000 habitants. Ainsi, le taux de variation annuel retenu est d'environ 1%.</p> <p>La population municipale projetée à horizon 10 ans est de 2 600 habitants, correspondant à une hausse de + 250 habitants.</p>
Sous-objectif A.2	modulation de cette croissance en accord avec les potentialités et les dynamiques des Alpilles : stabiliser la croissance sur une base de 1% par an.	<p>Le taux de variation annuel retenu pour le PLU de Maussane-les-Alpilles est de 1% correspondant aux objectifs fixés par le SCOT. Cette croissance permettra d'assurer le renouvellement des générations, de maîtriser le développement et de maintenir l'attractivité, le cadre de vie et le dynamisme de la commune.</p> <p>L'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 230 à 300 logements à horizon 10 ans. Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'accueil de la population liée à la croissance démographique ;- à la diminution progressive de la taille des ménages attendue à l'horizon 2026 ;- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements ;- à la prise en compte de la vacance frictionnelle et des besoins en résidences secondaires (poursuite de la tendance : 30%) ; <p>Sur les 230 à 300 logements à prévoir d'ici 2026 :</p> <ul style="list-style-type: none">- environ 200 répondront aux besoins en résidences principales de la commune et aux besoins liés à la vacance (4%). Ce chiffre permettra notamment à la commune de combler son retard en



		<p>matière de logements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - un maximum de 100 logements sera lié aux besoins en résidences secondaires (stabilisation de la part des logements secondaires à 30%).
Sous-objectif A.3	<p>une polarisation de l'accueil de population et des équipements plus structurants. Structurer de manière cohérente les entités autour de centralités : les centres villes à l'échelle de chaque commune</p>	<p>Le projet vise à maintenir les dynamiques économique en protégeant l'économie commerciale du centre-villageois et en améliorant le stationnement et les circulations douces (cf. ambition 1, orientation 2 et orientation 4, objectif 3 du PADD).</p> <p>Afin de prévoir un développement cohérent capable de subvenir aux besoins de l'ensemble des habitants et à la croissance démographique annoncée de 1% par an, le PLU prévoit également de conforter les équipements et d'optimiser les déplacements (cf. ambition 1, orientation 3 du PADD).</p> <p>Au nord-est de l'OAP centre-ville, un parking public est prévu au projet, il figure en emplacement réservé au plan de zonage (ER n°26).</p> <p>D'autres emplacements réservés, dédiés à la création/extension de parking, à l'extension de la maison de retraite ou encore à l'aménagement des voies de circulation et des liaisons douces sont identifiés au plan de zonage.</p> <p>Le projet vise également à conforter le cœur de vie en optimisant le développement des espaces disponibles (cf. ambition 1, orientation 4 du PADD et OAP « entrée de ville / centre-ville »).</p>
Sous-objectif A.4	<p>renforcer l'armature à la fois urbaine et rurale : préserver les noyaux urbains et leurs paysages caractéristiques en poursuivant une urbanisation modérée, et maintenir les commerces et services de proximité.</p>	<p>Le projet de PLU de Maussane-les-Alpilles vise à adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population. Ceci implique un développement de l'habitat en densification des espaces urbanisés, le maintien des commerces et services de proximité en centre-ancien tout en préservant le cadre de vie.</p> <p>Le taux de variation annuel retenu et les besoins en logements associés, permettent d'envisager un développement urbain cohérent et harmonieux pour la commune. Le développement de l'habitat sera assuré</p>



par la densification mesurée de l'enveloppe bâtie, protégeant ainsi le paysage, le cadre de vie maussanais et les terres agricoles et naturelles de l'urbanisation. Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue au zonage.

Afin de programmer un développement urbain harmonieux, le développement des principaux espaces disponibles est encadré par une OAP.

Le projet de PLU prévoit également le maintien de la dynamique commerciale du centre-ville. Les commerces et services sont maintenus et confortés dans le cœur de vie (cf. ambiton 1, orientation 2, objectif 3 du PADD).

Objectif B - Mettre en œuvre une stratégie « habitat – logements » permettant de poursuivre l'objectif équilibré de mixité et d'accompagner la création d'emplois

Sous-objectif B.1

Le projet prévoit d'ici 2030 de produire entre 22 000 et 23 000 résidences principales

L'objectif démographique à horizon du PLU est d'environ 2 600 habitants, soit 250 habitants supplémentaires. Le besoin en logements associé est d'environ 230 à 300 logements (dont environ 200 résidences principales).

Maussane-les-Alpilles	taux variation annuel	Population estimée en 2016	Population projetée à Horizon 2026	Accroissement estimé entre 2016-2026 (en nombre d'habitants)	Nombre de Résidences principales en 2011	Taille des ménages en 2011	Taille des ménages projetée en 2015	Evolution de la taille des ménages en 2026 si réduction de 0,6% par an	Besoins en logements liés à la diminution de la taille des ménages	Besoins en logements pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en résidences principales à l'horizon 2026	Besoins pour la vacance (4%)	Besoins Résidences secondaires (30%)	Besoins en logements à l'horizon 2026
scénario 1-Tendanciel 2006/2012	0,68	2 303	2 464	161	972	2,21	2,16	2,02	73	80	153	9	69	231
scénario 2 -Tendanciel 1999/2006	1,31	2 362	2 690	328	972	2,21	2,18	2,02	88	163	251	15	114	380
scénario3 -Scénario SCoT (tendanciel 1999/2012)	1,00	2 333	2 577	244	972	2,21	2,18	2,02	87	121	208	13	94	315
scénario 3- Ralentissement de la croissance	0,50	2 287	2 404	117	972	2,21	2,18	2,02	85	58	143	9	65	217
scénario 4- croissance 0 (point mort)	0,00	2 242	2 242	0	972	2,21	2,18	2,02	84	0	84	5	38	127

Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés :

- à l'accueil de la population liée à la croissance démographique ;
- à la diminution progressive de la taille des ménages attendue à l'horizon 2026 ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements ;



		<ul style="list-style-type: none"> - à la prise en compte de la vacance frictionnelle et des besoins en résidences secondaires (poursuite de la tendance : 30%) ; <p>Sur les 230 à 300 logements à prévoir d'ici 2026 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 200 répondront aux besoins en résidences principales de la commune et aux besoins liés à la vacance (4%). Ce chiffre permettra notamment à la commune de combler son retard en matière de logements ; - un maximum de 100 logements sera lié aux besoins en résidences secondaires (stabilisation de la part des logements secondaires à 30%).
Sous-objectif B.2	Favoriser la mixité sociale et accompagner une production de logements sociaux respectant les obligations réglementaires	<p>Afin d'assurer le renouvellement des générations, le PADD vise à rééquilibrer le parc de logements en proposant une offre de logements diversifiée et accessible à tous (cf. ambition 1, orientation 1, objectif 2 du PADD).</p> <p>L'offre en logements groupés et intermédiaires sera renforcée sur la commune, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>L'objectif étant de rendre possible sur la commune un véritable parcours résidentiel depuis les logements sociaux conventionnés (72 logements sociaux conventionnés existants sur la commune) à l'habitat traditionnel des Alpilles.</p>
Sous-objectif B.3	Poursuivre en tenant compte des différentes politiques de l'habitat (PLH) une construction de logements diversifiés sur tout le territoire pour favoriser les parcours résidentiels.	<p>Afin de satisfaire les besoins de l'ensemble de la population dans un objectif de mixité sociale et générationnelle et de renouvellement des générations, une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire, individuel groupé, petit collectif) sera recherchée.</p> <p>L'offre en logements groupés et intermédiaires sera renforcée sur la commune, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il est question de renouer avec des typologies d'habitat proches de celles du centre-ancien, en réponse aux enjeux liés à la diminution de la taille des ménages, principalement du T2 au T3.</p> <p>La densité moyenne des OAP est de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare. Les OAP de Maussane-les-</p>



		Alpilles privilégient la mixité des typologies (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire).
Sous-objectif B.4	Favoriser une production de logements qui préserve les équilibres entre logements individuels, semi-groupés et collectifs	<p>Le PADD vise à proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous (cf. ambition 1, orientation 1, objectif 2 du PADD), en encourageant une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (individuel pur, individuel groupé habitat, intermédiaire).</p> <p>La densité moyenne des OAP est de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare.</p>
Objectif C - Accompagner les évolutions démographiques par une offre d'équipements et de services adaptée au fonctionnement projeté du territoire		
Sous-objectif C.1	Le SCOT prévoit de s'appuyer sur l'armature urbaine et rurale pour structurer l'offre de services et équipements.	<p>Afin de prévoir un développement cohérent capable de subvenir aux besoins de l'ensemble des habitants et à la croissance démographique annoncée de 1% par an, le PLU prévoit de conforter les équipements et d'optimiser les déplacements (cf. ambition 1, orientation 3 du PADD).</p> <p>Au nord-est de l'OAP centre-ville, un parking public est prévu au projet, il figure en emplacement réservé au plan de zonage (ER n°26).</p> <p>D'autres emplacements réservés, dédiés à la création/extension de parking, à l'extension de la maison de retraite ou encore à l'aménagement des voies de circulation et des liaisons douces sont identifiés au plan de zonage.</p> <p>Le projet vise également à conforter le cœur de vie (cf. ambition 1, orientation 4 du PADD) en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - optimisant le développement des espaces disponibles ; - renforçant la place des espaces publics ; - développant l'accessibilité modes doux aux commerces, services, équipements et espaces publics. <p>Le PADD affirme également la volonté municipale d'étoffer l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale, en lien notamment avec les besoins de la commune de Paradou.</p>



Sous-objectif C.2	Le projet vise une redynamisation des centres par une action conjointe entre logements, services et commerces	<p>Le projet vise à favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-ancien, en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenant et développant les commerces et services du cœur urbain (cf. ambition 1, orientation 2, objectif 3 du PADD) ; - protégeant l'identité urbaine du cœur villageois et en valorisant le patrimoine bâti du territoire (cf. ambition 2, orientation 3 du PADD) ; - privilégiant le développement des secteurs équipés, proches du cœur de vie (cf. ambition 3, orientation 2, objectif 2 du PADD). <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation destinée à organiser le développement du cœur de vie de Maussane-les-Alpilles a été réalisée : OAP entre de ville / centre-ville.</p> <p>Cette OAP prévoit la production de logements, d'espaces publics et d'équipements en cohérence avec les objectifs de mixité fonctionnelle et de densification des espaces bâtis du SCoT et de la loi Alur.</p>
Sous-objectif C.3	Renforcer et accélérer l'équipement numérique pour les habitants	<p>Le PADD vise à favoriser l'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture à l'information et aux services et de développement durable (incitation au télétravail). Ceci, en anticipant les opérations de déploiement du très haut débit (fibre optique) menées à l'échelle intercommunale.</p> <p>Le cœur de vie et la zone artisanale sont prioritaires pour le déploiement du très haut débit.</p> <p>Les futurs projets devront prévoir les aménagements nécessaires à la mise en place de la fibre optique.</p>
Objectif D – Mettre en place une stratégie de déplacement réaliste, en cohérence avec l'organisation du territoire et les enjeux de transition énergétique		
Sous-objectif D.1	Rechercher des modes de planification urbaine qui favorisent les courtes distances afin de minimiser le réflexe voiture et déployer des liens de proximité	<p>Le PLU prévoit un développement urbain uniquement localisé dans les secteurs équipés, proches du cœur de vie (cf. ambition 3, orientation 2, objectif 2 du PADD). L'urbanisation s'effectuera dans l'enveloppe bâtie existante, réduisant ainsi les distances.</p> <p>De plus, le PADD prévoit d'organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD). De nombreux</p>



		emplacements réservés dédiés à la création de parkings, au réaménagement de voies et à la création de liaisons douces sont prévus au plan de zonage.
Sous-objectif D.2	mailler l'ensemble du Pays d'Arles au travers d'un réseau viaire lisible et hiérarchisé.	Le PADD prévoit d'organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons et la hiérarchisation des voies (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD). De nombreux emplacements réservés dédiés à la création de parkings, au réaménagement de voies et à la création de liaisons douces sont prévus au plan de zonage.
Sous-objectif D.3	poser les bases d'un réseau de transports collectifs en deux temps	Le PADD prévoit d'optimiser les déplacements notamment : - à l'échelle départementale pour développer les liaisons nord/sud avec Saint-Martin-de-Crau en priorité (liaison scolaire vers les collèges) ; - à l'échelle intercommunale en développant une offre de type navette permettant de connecter les villages alentours.
Sous-objectif D.4	Accompagner le développement des TC par une réflexion sur le stationnement, le déploiement des modes actifs (cycles, marche à pied) et la promotion des nouveaux modes de transports.	le PADD prévoit de hiérarchiser les voies et d'organiser un réseau de déplacement sécurisé, notamment par le développement des itinéraires piétons (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD). De nombreux emplacements réservés dédiés à la création de parkings, au réaménagement de voies et à la création de liaisons douces sont prévus au plan de zonage.
Sous-objectif D.5	Relier le Pays d'Arles et de renforcer son accessibilité avec les territoires voisins	Commune de Maussane-les-Alpilles non concernée.
Sous-objectif D.6	Réflexion sur les déplacements et les circuits touristiques	Le PLU prévoit de valoriser le patrimoine d'eau de la commune et de pérenniser les sentiers existants (cf. ambition 2, orientation 3, objectif 3 du PADD). Il est question plus précisément de préserver et de mettre en valeur les sentiers longeant le canal d'irrigation de la vallée des Baux.



AXE 3 – UN TERRITOIRE QUALITATIF

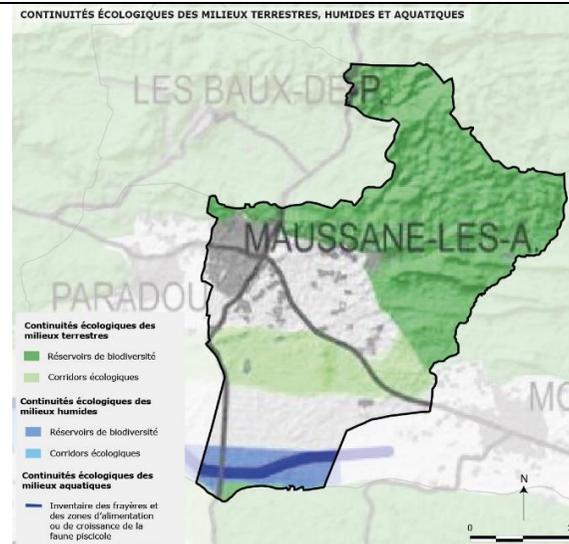
Objectif A – Valoriser la qualité environnementale exceptionnelle du territoire, son patrimoine et son cadre de vie, comme supports de notoriété, d’attractivité et de développement économique (tourisme, agriculture, économie verte..)

Sous-objectif A.1	Maintenir les grands équilibres entre espaces naturels, agricoles et artificialisés	<p>Le PLU permet de maintenir la TVB et les espaces agricoles et naturels par un classement en zone N et A. Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique ou paysager avéré (habitats Natura 2000, zone humides, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation (Npnr/Apnr, Aep, Acv...).</p> <p>De plus, de nombreux espaces boisés sont classés en EBC et bénéficient alors d’une protection supplémentaire.</p>
Sous-objectif A.2	Préserver et valoriser le Grand Paysage, moteur d’attractivité	<p>Le PLU prévoit la préservation sur le long terme des percées visuelles emblématiques sur les Alpilles, notamment en classant les terres agricoles présentes dans le cône de vue majeur des Alpilles en zone Acv limitant les constructions sur ces terres. En zone Acv, seuls « les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s’ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques » sont autorisés (article A2 du règlement) s’il est démontré l’impossibilité de les réaliser ailleurs.</p> <p>D’autres zones sont classées en secteur Aep, du fait des vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles. Sur ces zones, la réglementation est moins restrictive que dans la zone Acv (cf. règlement).</p>
Sous-objectif A.3	Poursuivre la valorisation du patrimoine	<p>Le PLU prévoit de protéger des haies et continuités rurales par l’intermédiaire de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme. Il prévoit également la préservation des ripisylves et abords des cours d’eau, par l’utilisation du même article.</p> <p>Le patrimoine bâti d’intérêt, non protégé au titre des monuments historiques, est identifié au titre du L151-19 du CU et fait l’objet de prescriptions particulières.</p>
Sous-objectif A.4	Revaloriser les espaces du quotidien, supports du cadre de vie et d’itinéraires de découverte du territoire	<p>Le PLU prévoit le maintien et la création de cheminements doux sur le territoire communal.</p>



<p>Sous-objectif A.5</p>	<p>Préserver l'intégrité des espaces de biodiversité ordinaire et patrimoniale, et à favoriser leur mise en réseau pour maintenir la Trame Verte et Bleue</p>	<p>Le PLU permet de maintenir la TVB et les espaces agricoles et naturels par un classement en zone N et A. Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique ou paysager avéré (habitats Natura 2000, zone humides, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation, en particulier les zones Npnr relatives aux espaces naturels remarquables.</p> <p>De plus, de nombreux espaces boisés sont classés en EBC et bénéficient alors d'une protection supplémentaire.</p> <p>Concernant Maussane, le SCoT identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un réservoir de biodiversité pour la trame bleue : les marais des Baux situés au Sud de la Commune Celui-ci est classé en zone A et Npnr dans le PLU. - une zone d'alimentation ou de croissance de la faune piscicole : les marais des Baux. Celle-ci est classé en zone Npnr dans le PLU. - un réservoir de biodiversité pour la trame verte : massif des Alpilles et des petits reliefs rocheux situés au nord-est du territoire. Celui-ci est classé en zone Npnr et EBC dans le PLU - Un corridor écologique pour la trame verte : le linéaire des Caïsses, petits cordons rocheux qui traverse la commune d'Est en Ouest. Celui-ci est classé en zone A dans le PLU.
--------------------------	--	---





Extrait du PADD du SCoT du pays d'Arles

Sur la commune de Maussane, le SCoT identifie :

- un cœur de nature de la trame verte à fort potentiel de fonctionnalité écologique à préserver et valoriser : massif des Alpilles. Ce secteur est classé en zone Npr dans le PLU.
- des espaces agricoles d'intérêt patrimonial, écologique et économique à maintenir : partie Sud de la commune. Ces espaces sont classés en zone A dans le PLU.
- des espaces agricoles fragmentés à préserver de la pression urbaine et à redynamiser comme outil de production. Ces espaces sont classés en zone A e Npr.

De plus, dans le PLU, les oliveraies, les alignements d'arbres, haies et continuités rurales à protéger au titre de l'article L.151-23 ou L151-19 du CU en milieu urbain et agricole sont identifiés dans le plan de zonage. Il en est de même des ripisylves et abords des cours d'eau.

		<p>PROJET DE VALORISATION ET DE PRESENTATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET DE BIODIVERSITE</p> <p><i>Extrait du PADD du SCoT du pays d'Arles - TVB</i></p>
Sous-objectif A.6	Valoriser le littoral et l'interface terre/mer	Non concerné.
Objectif B - Expérimenter des formes urbaines durables, dans une optique d'optimisation de la consommation foncière		
Sous-objectif B.1	Favoriser des formes urbaines qualitatives, modernes et respectueuses de l'identité du Pays d'Arles	Le projet de PLU prévoit, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une diversification des typologies de logements qui devront s'intégrer au tissu urbain et au paysage environnant.
Sous-objectif B.2	En cohérence avec la l'armature urbaine des villes, bourgs et villages	Le projet de PLU prévoit, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une diversification des typologies de logements qui devront s'intégrer au tissu urbain et au paysage environnant.
Sous-objectif B.3	Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels	Le PLU évite une surconsommation du foncier en prévoyant une urbanisation limitée et uniquement dans l'enveloppe urbaine déjà existante. De plus, certaines anciennes zones NB sont reclassées en zone naturelle N. Environ 85 ha de zones NB sont reclassées en zones agricoles et naturelles. Le PLU prévoit :



		<ul style="list-style-type: none"> - Le regain d'environ 9 ha de terres agricoles situées au POS en zone NBI inondable, au sud du cœur de vie ; - Le regain d'environ 20 ha de terres agricoles situées au POS en zone NB2 et NBI, au sud du cœur de vie ; - Le regain d'environ 30 ha d'espaces naturels situés au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans) ; - L'affirmation d'environ 20 ha de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux ; <p>L'affirmation d'environ 8 ha de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux.</p>
Objectif C – Valoriser et redynamiser le foncier et les équipements agricoles comme supports de toute filière, de l'économie rurale, du cadre de vie et des paysages		
Sous-objectif C.1	Conserver des terrains agricoles fonctionnels (taille, accessibilité, aptitude agronomique) pour permettre le redéveloppement de l'agriculture	Le PLU prévoit de maintenir les espaces agricoles accueillant des activités agricoles (vergers, maraichage, élevages, cultures, ...).
Sous-objectif C.2	Accompagner et encourager la résorption des friches	A travers son projet de PLU, la commune prévoit la résorption de l'ancienne décharge par la mise en place d'une centrale photovoltaïque au sol.
Sous-objectif C.3	Valoriser les paysages agricoles et la multifonctionnalité de l'agriculture	<p>Le PLU prévoit de maintenir les espaces agricoles par un classement en zone A. Sur ces zones, les constructions seront limitées.</p> <p>Seront autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation ; les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), les installations classées pour la protection de l'environnement ; les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaire à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone ;



		<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, sous conditions ; - Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques. (Article A2 règlement) <p>Les piscines et les annexes si elles sont implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une habitation et limitées à 100m² d'emprise au sol au totale.</p> <p>Le PLU assure la pérennisation des oliveraies d'intérêt paysager en zone urbaine (identitaire du PNR des Alpilles) à travers leur classement au titre du L151-19 du CU, tout abattage d'arbre devant dorénavant être remplacé.</p> <p>Le document d'urbanisme prévoit également de conforter la trame rivulaire des chemins d'eau (gaudres) et de pérenniser le réseau végétal de la plaine (PADD).</p>
Sous-objectif C.4	Redynamiser l'espace agricole et de diversifier les activités pour renforcer les liens entre la profession, les habitants et les visiteurs	Le PLU prévoit de développer des circuits courts dédiés aux agriculteurs maussanais (PADD).
Sous-objectif C.5	Encourager une agriculture de proximité en limite des villes et en lien avec les grandes agglomérations du Sud-est de la France	Le PLU prévoit de développer des circuits courts dédiés aux agriculteurs maussanais (PADD).
Objectif D – Prendre en considération la vulnérabilité du territoire et s'adapter aux risques naturels et technologiques, en particulier par l'expérimentation		
Sous-objectif D.1	Pérenniser les politiques actuelles de réduction de la vulnérabilité et de rester un territoire géré,	<p>Les OAP prévoient la prise en compte du risque inondation dans les aménagements. Les espaces identifiés en zone aléa modéré devront rester perméables (notamment par la création d'espaces verts).</p> <p>Les OAP prévoient également la gestion des eaux de ruissellement afin de ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement.</p>
Sous-objectif D.2	Veiller à ne pas aggraver l'exposition aux risques	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les



		<p>risques en établissant des dispositions relatives aux risques et nuisances (chapitre 6 du règlement du PLU).</p> <p>Le maintien de l'inconstructibilité des zones NBI du POS : Au regard du niveau d'aléa existant sur une partie de l'enveloppe urbaine, le PLU met en cohérence les enjeux avec les possibilités d'urbanisation. Ainsi, la zone NBI, aujourd'hui à fort enjeu est reclassée en zone naturelle inconstructible. Le PLU a une incidence positive en réalisant ce reclassement.</p> <p>Pas de développement urbain aux abords des secteurs concernés par le risque feux de forêt Le risque feux de forêt n'est pas aggravé, ni la vulnérabilité des biens et des personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les principaux secteurs de projets définis par le PLU sont éloignés des zones de risques - la carte d'aléa induit est annexé au PLU, interdisant en zone fl les nouvelles constructions, en f2 les constructions sensibles. <p>Prise en compte du risque des cavités et carrières souterraines Le PLU rend inconstructible les zones de risques « carrières souterraines » identifiées au plan de zonage. La localisation est reportée en annexe informative 6.3.</p> <p>Ruissellement Les OAP prévoient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation du sol afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales ; - Compenser l'imperméabilisation (selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial.
Sous-objectif D.3	Définir de nouveaux modèles d'urbanisation pour vivre avec le risque et à l'intégrer dans l'aménagement	Le projet de PLU prévoit, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une diversification des typologies de logements qui devront s'intégrer au tissu urbain et au paysage environnant. De plus, les aménagements prendront en compte le risque inondation. (OAP)
Objectif E – Concevoir un développement respectueux des ressources naturelles et se préparer aux effets du changement climatique		
Sous-objectif E.1	Reconnaitre et valoriser la ressource en eau comme un socle ancestral et comme vecteur essentiel du développement et de	Les ripisylves et les abords des cours d'eau sont identifiés comme zones « à préserver » dans le plan de zonage du PLU permettant ainsi une non dégradation des milieux aquatiques. (Protection au titre



	l'aménagement du territoire	de l'article L.151-23 du CU) Le secteur des Marais de la vallée des Baux et des marais d'Arles est classé dans le PLU en zone A ou N, ce qui en renforce la protection (limitation de la constructibilité).
Sous-objectif E.2	Définir dans les projets de développement des modalités de préservation des ressources minérales et de valorisation des matériaux	Les OAP préconisent l'utilisation de matériaux locaux pour la réalisation des futurs logements.
Sous-objectif E.3	Prendre en compte les problématiques liées aux nuisances et à la gestion des déchets pour maintenir la qualité du cadre de vie	Dans le cadre du PLU, la commune souhaite préserver les populations et les biens contre les risques, il est donc question de prendre en compte l'ensemble des risques dans le développement de Maussane-les-Alpilles. Le PLU vise à : - interdire l'urbanisation dans les zones à risques. Ainsi, la zone NBI du POS, définie comme inconstructible par la carte d'aléa inondation, sera inconstructible au PLU ; - encadrer strictement l'urbanisation dans les zones à risques feux de forêt de niveau fort à exceptionnel : le massif nord des Alpilles en particulier. Pour le risque d'inondation, les secteurs concernés bénéficient du même type de prescription qu'un PPRI.
Sous-objectif E.4	Anticiper et contribuer à l'adaptation au changement climatique, en favorisant la résilience du territoire et en maximisant les opportunités	Les OAP prévoient de favoriser le bio climatisme pour les nouvelles typologies de logements prévues dans les secteurs de projet. La construction de bâtiments ayant une consommation d'énergie basse sera recherchée. De plus, le PLU prévoit le maintien et la création de cheminements doux, ceci afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle pour les trajets courts.



3. Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021

Orientations	Compatibilité
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme.	<p>Le PLU prévoit une urbanisation limitée, uniquement dans l'enveloppe urbaine déjà existante.</p> <p>Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A.</p> <p>Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques en établissant des dispositions relatives aux risques et nuisances (chapitre 6 du règlement du PLU). Pour le risque d'inondation, les secteurs concernés bénéficient du même type de prescription qu'un PPRI.</p> <p>De plus, les anciennes zones NB situées en zone inondable en dehors de l'enveloppe urbaine, sont reclassées en zone naturelle N.</p>
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale.	<p>Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques en établissant des dispositions relatives aux risques et nuisances (chapitre 6 du règlement du PLU).</p> <p>La commune est concernée par plusieurs risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les inondations ; - les feux de forêt ; - les mouvements de terrain. <p>Dans le cadre du PLU, la commune souhaite préserver les populations et les biens contre les risques, il est donc question de prendre en compte l'ensemble des risques dans le développement de Maussane-les-Alpilles.</p> <p>Le PLU vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdire l'urbanisation dans les zones à risques. Ainsi, la zone NBI du POS, définie comme inconstructible par la carte d'aléa inondation, sera inconstructible au PLU ; - encadrer strictement l'urbanisation dans les zones à risques feux de forêt de niveau fort à exceptionnel : le massif nord des Alpilles en particulier. <p>Pour le risque d'inondation, les secteurs concernés bénéficient du même type de prescription qu'un PPRI.</p>



OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau. Les ripisylves et les abords des cours d'eau sont identifiés comme zones « à préserver » dans le plan de zonage du PLU permettant ainsi une non dégradation des milieux aquatiques. (protection au titre de l'article L.151-23 du CU) Le secteur des Marais de la vallée des Baux et des marais d'Arles est classé dans le PLU en zone A ou N, ce qui en renforce la protection (limitation de la constructibilité).
Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la non dégradation de ceux-ci.	
Évaluer et suivre les impacts des projets.	
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et contrats de milieux.	Non concerné.
OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limitier ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;	La commune de Maussane-les-Alpilles ne connaît pas de problème d'approvisionnement en eau potable. Les ressources du réseau approvisionnant la commune sont satisfaisantes en quantité et en qualité. Les zones humides sont classées en zone A ou N assurant leur préservation, avec une constructibilité limitée.
Limitier l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des	A l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles. A l'horizon des 10 prochaines années, le développement résidentiel se localisera dans l'enveloppe urbaine agglomérée existante.



<p>eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;</p>	<p>Environ 2.5 ha de zones NB seront reclassées en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dédié au développement touristique pour permettre le développement limité des hôtels existants au nord du mas Chabran.</p> <p>Environ 85 ha de zones NB sont reclassées en zones agricoles et naturelles. Le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le regain d'environ 9 ha de terres naturelles situées au POS en zone NBI inondable, au sud du cœur de vie ; - le regain d'environ 20 ha de terres naturelles situées au POS en zone NB2 et NBI, au sud du cœur de vie ; - le regain d'environ 30 ha de terres agricoles situées au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans) ; - l'affirmation d'environ 20 ha de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux ; - l'affirmation d'environ 8 ha de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux. <p>La lutte contre l'étalement urbain se fait par une volonté d'optimiser le tissu urbain existant dans le respect du plan d'épannelage des densités, le projet urbain fixe des densités dégressives depuis les secteurs centraux, vers la périphérie. Les densités oscillent entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 à 35 logements/ha sur les secteurs les plus denses du centre ancien ; - 15 à 25 logements/ha sur les secteurs pavillonnaires proches du cœur de vie ; <p>10 à 15 logements/ha sur le secteur d'habitat individuel diffus en limite du tissu urbanisé.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone urbaine, le PLU tend à préserver et à favoriser les espaces verts plantés dans son règlement (définition d'espaces verts à protéger (parcs et espaces de nature en ville) au titre du L.151-23 du CU ; - le PLU prévoit un raccordement au réseau pluvial communal lorsqu'il existe pour les zones urbaines. Le zonage d'assainissement pluvial a été réalisé dans un objectif d'encourager la gestion au projet des eaux de ruissellement et la mise en œuvre de modes alternatifs au simple rejet des eaux pluviales dans le collecteur public (limitation des surfaces imperméables, en encourageant à la création de noues, de bassin de rétention infiltration, etc.).
<p>Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux</p>	<p>Les zones humides (marais de la vallée des Baux, marais d'Arles...) sont protégées par le PLU par un classement en zone N ou A avec une constructibilité limitée.</p>



aquatiques], les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés.	Les ripisylves et les abords des cours d'eau sont identifiés comme zones « à préserver » dans le plan de zonage du PLU permettant ainsi une non dégradation des milieux aquatiques. (protection au titre de l'article L.151-23 du CU) Le risque d'inondation est bien pris en compte : les secteurs concernés bénéficient du même type de prescription qu'un PPRI
S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.	La commune fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Assainissement et d'un Schéma Directeur Pluvial actualisés en 2016.
OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;	Pas d'activité nouvelle polluante.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles...);	Le PLU ne prévoit de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maîtrisée d'habitat dans l'enveloppe déjà urbanisée et le renforcement de son économie locale (agriculture, commerces...).
Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	Le PLU impose un raccordement au réseau pluvial communal lorsqu'il existe pour les zones urbaines. Le zonage d'assainissement pluvial a été réalisé dans un objectif d'encourager la gestion au projet des eaux de ruissellement et la mise en œuvre de modes alternatifs au simple rejet des eaux pluviales dans le collecteur public (limitation des surfaces imperméables, en encourageant à la création de noues, de bassin de rétention infiltration, etc.).



<p>Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées Le SDAGE fixe 3 objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols - Réduire l'impact des nouveaux aménagements - Désimperméabiliser l'existant 	<p>A l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>A l'horizon des 10 prochaines années, le développement résidentiel se localisera dans l'enveloppe urbaine agglomérée existante.</p> <p>Environ 2.5 ha de zones NB seront reclassées en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dédié au développement touristique pour permettre le développement limité des hôtels existants au nord du mas Chabran.</p> <p>Environ 85 ha de zones NB sont reclassées en zones agricoles et naturelles. Le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le regain d'environ 9 ha de terres agricoles situées au POS en zone NB1 inondable, au sud du cœur de vie ; - le regain d'environ 20 ha de terres agricoles situées au POS en zone NB2 et NB1, au sud du cœur de vie ; - le regain d'environ 30 ha d'espaces naturels situés au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans) ; - l'affirmation d'environ 20 ha de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux ; - l'affirmation d'environ 8 ha de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux. <p>La lutte contre l'étalement urbain se fait par une volonté d'optimiser le tissu urbain existant dans le respect du plan d'épannelage des densités, le projet urbain fixe des densités dégressives depuis les secteurs centraux, vers la périphérie. Les densités oscillent entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 à 35 logements/ha sur les secteurs les plus denses du centre ancien ; - 15 à 25 logements/ha sur les secteurs pavillonnaires proches du cœur de vie ; <p>10 à 15 logements/ha sur le secteur d'habitat individuel diffus en limite du tissu urbanisé.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone urbaine, le PLU tend à préserver et à favoriser les espaces verts plantés dans son règlement (définition d'espaces verts à protéger (parcs et espaces de nature en ville) au titre du L.151-23 du CU ; - le PLU impose un raccordement au réseau pluvial communal lorsqu'il existe pour les zones urbaines. Le zonage d'assainissement pluvial a été réalisé dans un objectif d'encourager la gestion au projet des eaux de ruissellement et la mise en œuvre de modes alternatifs au simple
---	---



	rejet des eaux pluviales dans le collecteur public (limitation des surfaces imperméables, en encourageant à la création de noues, de bassin de rétention infiltration, etc.).
Adapter les dispositifs en milieu rural en promouvant l'assainissement non collectif ou semi collectif et en confortant les services d'assistance technique	Non concerné, le PLU favorise l'urbanisation en zone d'assainissement collectif.
Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	Le PLU s'appuie sur un schéma directeur d'assainissement mis à jour en 2016, en cohérence avec le PLU.
Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	PLU non concerné.
Poursuivre les actions de protection et de restauration des captages d'eau potable	La commune de Maussane-les-Alpilles compte 3 captages, qui font tous l'objet de périmètres de protection : <ul style="list-style-type: none"> - Flandrin, périmètre de protection arrêté ; - Canonnettes, périmètre de protection arrêté ; - Manville, périmètre de protection arrêté en 2017.
Préserver les masses d'eau souterraines stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle ou future en assurant leur protection à l'échelle des zones de sauvegarde	A l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et ainsi l'imperméabilisation des sols. Sur Maussane, la capacité journalière de production d'eau potable est de 2 000 m ³ /j. Au regard des 1037 m ³ /j actuellement produits par les différentes ressources, la capacité journalière bénéficie d'une marge de manœuvre importante.
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD	Le PADD du PLU de la commune affirme la volonté de préserver la trame bleue. Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A : Les zones humides (marais de la vallée des Baux, marais d'Arles...) sont protégées par le PLU par un



	<p>classement en zone N ou A avec une constructibilité limitée.</p> <p>Les ripisylves et les abords des cours d'eau sont identifiés comme zones « à préserver » dans le plan de zonage du PLU permettant ainsi une non dégradation des milieux aquatiques. (protection au titre de l'article L.151-23 du CU)</p> <p>Le risque d'inondation est bien pris en compte : les secteurs concernés bénéficient du même type de prescription qu'un PPRI</p>
Établir des règles d'occupation du sol et intégrer des servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement	<p>Le PLU protège les grands ensembles naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A).</p> <p>Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, zone humides, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation, en cohérence avec la DPA.</p> <p>Les cours d'eau sont classés en zone N ou A avec constructibilité limitée. Les ripisylves et abords des cours d'eau sont eux aussi protégés dans le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du CU.</p> <p>Les zones humides sont classées en zone A ou N assurant leur préservation, avec une constructibilité très limitée.</p>
Préserver les réservoirs biologiques	
<p>Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves.</p> <p>La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau</p>	
Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets de territoire	
OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRI (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau, les projets de développement des filières économiques, et les	<p>La commune possède une capacité de stockage en adéquation avec sa population. (cf. : annexes sanitaires)</p> <p>La ressource en eau permet de répondre non seulement aux besoins d'aujourd'hui mais également au développement futur.</p> <p>Aucune ouverture à l'urbanisation n'est programmée au sein des zones de fonctionnalité des cours d'eau.</p>



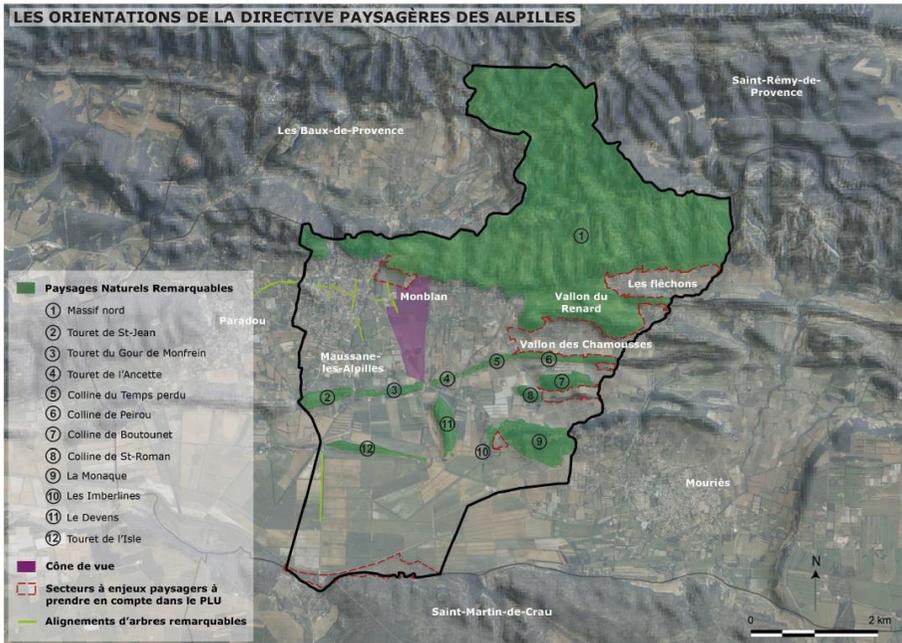
<p>décisions préfectorales concernant les nouveaux prélèvements prises au titre des procédures « eau » et « installations classées pour la protection de l'environnement » ;</p>	
<p>Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau. Les projets de SCoT ou PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés.</p>	
<p>OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</p>	
<p>Préserver les champs d'expansion de crues (zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues) de l'urbanisation sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.</p>	<p>Les secteurs concernés par le risque d'inondation bénéficient du même type de prescription qu'un PPRI. Les prescriptions sont intégrés au règlement du PLU.</p> <p>Les anciennes zones NB situées en zone inondable et hors enveloppes urbaines sont reclassées en zone naturelle N pour répondre à cet enjeu.</p> <p>Le sud du territoire communal est situé dans la zone inondable du Rhône. Le champ d'expansion couvre toute la zone agricole située sur l'ancien marais des Baux et sur une partie de la plaine agricole qui jouxte le piémont nord du rocher de la Pène. Cette zone inondable du Rhône est protégée par des digues ou remblais friables.</p> <p>La commune de Maussane est traversée par différents cours d'eau, nommés gaudres, prenant naissance sur les hauteurs du massif calcaire des Alpilles.</p> <p>Le chapitre 6 du règlement du PLU édicte dispositions à respecter en zone inondable selon les différents enjeux identifiés (aléa fort, moyen, faible).</p>
<p>Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.</p>	<p>La majorité des zones de développement futur concernent des secteurs raccordés à un réseau pluvial public ; obligation de raccordement dans ces secteurs.</p> <p>Le schéma directeur pluvial est élaboré conjointement au PLU et mis en cohérence avec celui-ci.</p>



Stopper l'implantation des biens et des activités dans les secteurs où les risques littoraux, notamment d'érosion sont forts.	Non concerné.
---	---------------



4. Compatibilité avec la Directive Paysagère des Alpilles (DPA)

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
<p>Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif</p>	<p>Les alignements arborés protégés au titre de la DPA sont classé en EBC au PLU. Les ripisylves et abords des cours d'eau sont eux aussi protégés dans le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du CU. Concernant le patrimoine routier, il s'agit des alignements de pierres sèches, patrimoine bâti, qui sont protégé en tant que bâti vernaculaire au titre du L.151-19 du CU. Le chapitre 7 du PLU indique les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager.</p>
<p>Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts</p>	<p>Les 12 paysages naturels remarquables identifiés dans la DPA sont classés en zones Npnr ou Apnr au PLU. Les paysages naturels remarquables correspondant à des milieux forestiers sont également classés en EBC. Les 7 secteurs à enjeux paysagers identifiés dans la DPA sont classés en zones Aep. Maussane est concerné par un cône de vue qui est classé en zone Acv dans le PLU. L'ensemble des périmètres retranscrits par les services de la DREAL relative à l'orientation 2, sont respectés et repris strictement.</p> 
<p>Préserver la qualité des</p>	<p>A l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants limitant ainsi la consommation</p>



espaces bâtis	<p>d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>Le PLU a la volonté de protéger et valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune. Les ensembles ou éléments bâtis singuliers à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU, sont identifiés dans le plan de zonage. Les bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.</p> <p>Le centre ancien de Maussane fait l'objet d'un zonage spécifique. La zone UA correspond au cœur du village de Maussane englobant le centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.</p> <p>Le secteur du centre-ville fait l'objet d'une orientation et de programmation (OAP) avec définition d'alignement à respecter.</p> <p>En dent creuse, le PLU travaille sur des formes urbaines et des hauteurs cohérentes avec la morphologie du bâtis.</p> <p>En ce qui concerne l'orientation relative au camping et caravaning, aucun projet de création de camping et caravaning n'est prévu sur le territoire communal. Le terrain de camping existant verra son développement en lien avec les objectifs de développement du tourisme durable.</p>
---------------	--



5. Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
Axe 1 : Source de vie pour l'homme, la nature des Alpilles est notre capital initial « tous comptables de ce que nous laisserons », sachons le transmettre	
Conserver les habitats naturels remarquables	Le PLU permet de conserver les habitats naturels remarquables de la commune ainsi que les espèces qu'ils contiennent par un classement en zone N et A. Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, zone humides, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation (Npnr/Apnr, Aep, Acv...)
Conserver les espèces patrimoniales	De plus, de nombreux espaces boisés sont classés en EBC et bénéficient alors d'une protection supplémentaire.
Réduire les principales menaces qui pèsent sur le patrimoine naturel	<p>Le PLU prévoit une urbanisation limitée et uniquement dans l'enveloppe urbaine déjà existante.</p> <p>Une réduction des zones urbaines a été effectuée au regard du POS.</p> <p>Environ 2.5 ha de zones NB seront reclassées en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dédié au développement touristique pour permettre le développement limité des hôtels existants au nord du mas Chabran.</p> <p>Environ 85 ha de zones NB sont reclassées en zones agricoles et naturelles. Le PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le regain d'environ 9 ha de terres naturelles situées au POS en zone NB1 inondable, au sud du cœur de vie ; - le regain d'environ 20 ha de terres naturelles situées au POS en zone NB2 et NB1, au sud du cœur de vie ; - le regain d'environ 30 ha de terres agricoles situés au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans) ; - l'affirmation d'environ 20 ha de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux ; - l'affirmation d'environ 8 ha de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux. <p>De plus, le secteur du Pradon, anciennement classé en zone NB4 au POS, a été reclassé en zone agricole A au PLU. Le mitage de ce secteur par les constructions aurait fait perdre le caractère ordonné et intimiste de l'enveloppe urbaine actuelle.</p>
Axe 2 : Ce capital a été exploité et façonné par l'homme. Pour continuer à en bénéficier, nous devons protéger les ressources naturelles de notre territoire	
La terre, point de départ des activités agricoles et rurales	<p>Le PLU prévoit la pérennisation de la vocation des zones agricoles par le classement en zone A de ces zones.</p> <p>Le PLU prévoit une urbanisation limitée et uniquement dans l'enveloppe urbaine déjà existante. La limite d'urbanisation est définie à l'Est du gaudre de Foux.</p> <p>Des zones d'urbanisation future (NAE2) du POS ont été reclassées en zone A au PLU.</p>
L'eau, une ressource précieuse en climat méditerranéen	Les cours d'eau sont classés en zone N ou A avec constructibilité limitée. Les ripisylves et abords des cours d'eau sont eux aussi protégés dans le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du CU.



	Les zones humides sont classées en zone A ou N assurant leur préservation, avec une constructibilité très limitée.
La forêt, une source d'atouts	L'ensemble des massifs forestiers est classé en zone Npnr dans le PLU et en EBC.
La Pierre, une ressource non renouvelable à économiser	Non concerné car pas de carrières sur la commune
Axe 3 : Tout, ici, est paysage et patrimoine, issus de l'alliance de l'homme et de la terre	
Préserver et valoriser les paysages	<p>Les alignements arborés protégés au titre de la DPA sont classés en EBC au PLU. Les autres alignements arborés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;</p> <p>Les paysages naturels remarquables identifiés dans la DPA sont classés en zones Npnr ou Apnr au PLU. Les paysages naturels remarquables correspondant à des milieux forestiers sont également classés en EBC.</p> <p>Les secteurs à enjeux paysagers sont classés en zones Aep .</p> <p>Maussane est concerné par un cône de vue qui est classé en zone Acv dans le PLU.</p> <p>De plus, dans le PLU, les oliveraies, les alignements d'arbres, haies et continuités rurales à protéger au titre de l'article L.151-23 ou L151-19 du CU en milieu urbain et agricole sont identifiés dans le plan de zonage. Il en est de même des ripisylves et abords des cours d'eau.</p> <p>Le chapitre 7 du règlement du PLU décline les dispositions à respecter concernant la protection du patrimoine bâti et paysager.</p>
Transmettre les témoignages de notre histoire, inscrits dans la pierre	<p>Le PLU a la volonté de protéger et valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune.</p> <p>Les ensembles ou éléments bâtis singuliers à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU, sont identifiés dans le plan de zonage.</p>
Sauvegarder et valoriser l'identité architecturale	<p>Les bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.</p> <p>Le centre ancien de Maussane fait l'objet d'un zonage spécifique. La zone UA correspond au cœur du village de Maussane englobant le centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.</p> <p>Le secteur du centre-ville fait l'objet d'une orientation et de programmation (OAP) avec définition d'alignement à respecter.</p> <p>En dent creuse, le PLU travaille sur des formes urbaines et des hauteurs cohérentes avec la morphologie du bâti.</p>
Axe 7 : Pour un développement durable des Alpilles sur la qualité de la vie et l'éco-citoyenneté	
Gérer et valoriser les espaces naturels, en respectant les espaces sensibles	<p>Le PLU permet de conserver les habitats naturels remarquables de la commune ainsi que les espèces qu'ils contiennent par un classement en zone N et A. Dès lors que ces milieux présentent un intérêt écologique avérés (habitats Natura 2000, zone humides, directive paysages des Alpilles), ils sont classés en zone naturelle ou agricole spécifiques assurant leur préservation (Npnr/Apnr, Aep, Acv...).</p> <p>De plus, de nombreux espaces boisés sont classés en EBC et bénéficient alors d'une protection supplémentaire.</p>



6. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame vertes et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une recherche de remise en état optimale ;

Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

A l'échelle de Maussane-les-Alpilles, le SRCE PACA identifie :

- La quasi-totalité de la commune comme un réservoir de biodiversité de la trame verte dont l'objectif est la recherche de préservation optimale ;
- Les Gaudres du Tribble, de la Foux, du gaucher, du mas de Cayol, des barres et de malaga et la roubine de Saint-Laurent comme des réservoirs de biodiversité de la trame bleue faisant l'objet d'une recherche de préservation optimale ;
- Les marais des baux au sud de la commune comme des réservoirs de biodiversité de la trame bleue faisant l'objet d'une recherche de préservation optimale.

Le PLU protège les grands ensembles naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Les ripisylves et les abords des cours d'eau sont protégés dans le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-23 de CU.

Ainsi toute la commune, excepté une partie de l'enveloppe urbaine, est identifiée en réservoir de biodiversité. **L'emprise du développement urbain est réduite de façon à préserver au maximum les zones naturelles et agricoles identifiées en réservoir.**

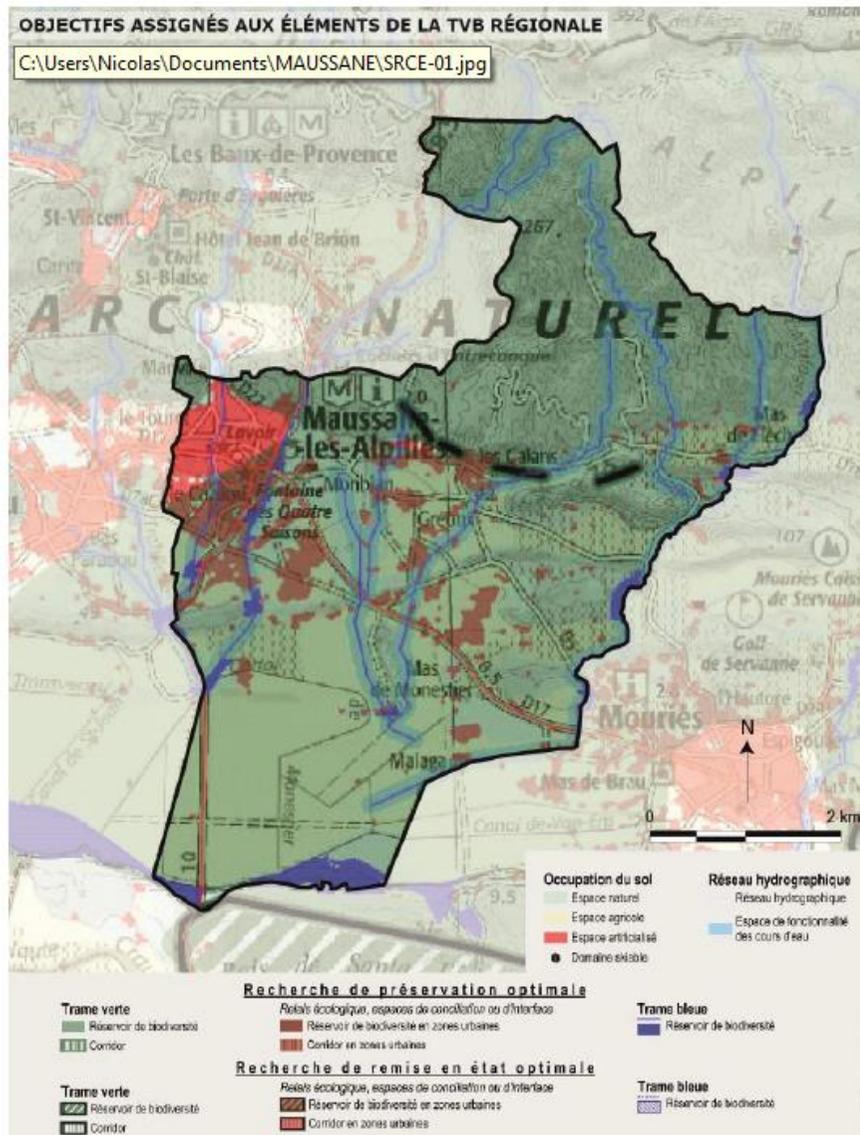
Il est également à noter que d'anciennes zones classées en urbanisation future (NAE) dans le POS sont désormais classées en zone agricole A dans le PLU.

Ainsi, environ 85 ha de zones NB sont reclassées en zones agricoles et naturelles.

Le PLU prévoit :

- le regain d'environ 9 ha de terres naturelles situées au POS en zone NB1 inondable, au sud du cœur de vie ;
- le regain d'environ 20 ha de terres naturelles situées au POS en zone NB2 et NB1, au sud du cœur de vie ;
- le regain d'environ 30 ha de terres agricoles situées au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans) ;
- l'affirmation d'environ 20 ha de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux ;
- l'affirmation d'environ 8 ha de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux.





7. Compatibilité avec le PCET du Pays d'Arles

Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays d'Arles a été établi pour la période 2015-2021. Il définit le projet du territoire en matière de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air.

Ce PCET se décline en six grandes orientations :

- valoriser les richesses naturelles du territoire à travers la production d'énergie et de matériaux renouvelables ;
- accélérer la rénovation des bâtiments sur le territoire permettant de lutter contre la précarité énergétique, et de créer des emplois dans les filières locales du bâtiment ;
- progresser vers une économie circulaire et accompagner les entreprises de l'économie verte ;
- développer la mobilité décarbonnée ;
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- actions transversales : exemplarité des collectivités, urbanisme, consommation et qualité de l'air.

En cohérence avec le PCET du pays d'Arles, le PLU prévoit de :

- maintenir la dynamique commerciale et artisanale du territoire ;
- urbaniser uniquement localisée dans l'enveloppe bâtie existante ;
- favoriser les déplacements doux ;
- inciter à la végétation des espaces urbains ;
- privilégier des formes urbaines économes en espace et respectueuses de l'environnement (l'habitat individuel groupé et l'habitat intermédiaire seront favorisés) ;
- résorber la friche de l'ancienne décharge par la création d'une centrale photovoltaïque au sol.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient de favoriser le bioclimatisme dans les nouvelles opérations de logements afin de réaliser des économies d'énergie. *« Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat [...] l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques. »*



**ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT,
REDUCTION, COMPENSATION DES IMPACTS NÉGATIFS**



I. Incidences prévisibles sur l'environnement

1. Incidences sur la ressource en eau

La production et la distribution d'eau potable s'effectue sur la commune de Maussane-les-Alpilles via un contrat d'affermage avec Suez Environnement, actuellement en cours jusqu'en 2021 (durée de 9 ans).

L'eau qui alimente la commune de Maussane-les-Alpilles provient de trois ressources différentes :

L'eau qui alimente la commune de Maussane-les-Alpilles provient de trois ressources différentes : **la station de Flandrin, la station des Canonnettes et la source de Manville.**

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives :

- La majorité des constructions est raccordée au réseau d'eau potable collectif, l'ensemble de l'enveloppe urbaine principale et les espaces urbanisés périphériques y sont raccordés > des zones NA et NB du POS raccordables au réseau collectif
- Une capacité de la ressource suffisante pour répondre à la croissance démographique prévue au POS

Tendances plus ou moins « négatives »

- Des pertes d'environ 24% sur le réseau.

Incidences du PLU : une augmentation des besoins en eau potable, au-delà de l'augmentation liée à la tendance actuelle

Le PLU de Maussane les Alpilles traduit la volonté de maîtriser son développement communal par le relancement d'une croissance de 1% (tendance du SCoT).

Par-delà les efforts de raccordement et d'extension de réseaux, le développement urbain (et économique), synonyme d'augmentation de la population et des activités, augmentera les besoins en prélèvements en eau. Ceux-ci seront supérieurs aux besoins nécessaires dans le cas d'un suivi de la tendance actuelle, de par l'objectif de passage d'un taux de croissance de 0,6 % à 1%.

Le volume d'eau consommé facturé à Maussane les Alpilles en 2015 s'élève à 259 041 m³, pour les 2 304 habitants desservis, soit environ 312/jour/habitant en moyenne.

En se basant sur cette consommation moyenne et en considérant que la nouvelle population sera raccordée au réseau d'eau potable (**objectif du PLU et du SDAGE**), l'évolution de la consommation en eau potable est la suivante

Scénario « au fil de l'eau » ⇒ + 160 hab. ⇒ + 50 m³/jour
(en l'absence de PLU)

Scénario PLU ⇒ + 250 hab. ⇒ + 78 m³/jour en moyenne

... soit environ 28 m³ d'eau en plus desservis par jour sur la commune (soit 10 220 m³/an), au regard du scénario tendanciel.

Au regard de la capacité de production des captages, le PLU n'engendre pas de pression significative sur la ressource.



2. Incidences sur la production d'eaux usées et la capacité des équipements

L'ensemble de l'enveloppe urbaine principale, la zone des Calans ainsi que les habitations à proximité directe de la route départementale 78 sont raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées.

Seuls des mas et quelques hameaux (Fléchons) ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

La STEP bénéficie d'une capacité de 4000 EH.

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives :

- Les zones d'extensions prévues au POS sont raccordables au réseau collectif
- Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées de 2006, révisé en 2016
- Un zonage d'assainissement de 2006 révisé en 2016

Tendances plus ou moins « négatives »

- Une saturation de plus en plus importante de la STEP liée à l'entrée d'eaux claires parasites en quantité, bien que la population desservie reste deux fois moins importante que le potentiel de la STEP. Un accroissement des problèmes si aucune mise aux normes n'est faite.

Incidences du PLU : une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter

Scénario « au fil de l'eau » ⇒ + 160 hab. ⇒ 2464 EH, inférieur à la capacité de la STEP (en l'absence de PLU)

Scénario PLU ⇒ + 250 hab. ⇒ 2 554 EH, inférieur à la capacité de la STEP

Avec environ 250 nouveaux habitants d'ici 2026 raccordés au réseau d'assainissement collectif (soit au total 2 554 EH), la capacité nominal de la STEP reste bien supérieure à la population envisagée à horizon du PLU (marge de manœuvre de 1500 EH).

Toutefois, la capacité de la STEP, déjà saturée, reste problématique au regard des problèmes hydrauliques rencontrés qui continuent de saturer la station.

L'augmentation de la population prévue au PLU engendrerait une potentielle augmentation des problèmes et donc une station de moins en moins performante avec de potentielles pollutions.

MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION

Mesure de réduction	<p>Le développement des principaux sites de projet de la commune est contraint à la mise au norme de la station d'épuration au regard des problématiques d'entrée d'eaux claires parasites.</p> <p>Le Schéma directeur d'assainissement précise les modalités de réponse à ces problématiques (travaux).</p>
---------------------	--

3. Incidences sur la quantité de déchets produits par la population et leur gestion

La gestion des déchets est une compétence de la communauté de commune de Vallée des Baux-Alpilles. Concernant le tri sélectif, la CCVBA a créé un partenariat avec Sud Rhône Environnement.

Le syndicat intercommunal Sud Rhône Environnement est un établissement public en charge du traitement des déchets des ménages sur la commune de Maussane. Il organise et coordonne les filières de traitement des emballages recyclables, du verre et du papier, du Reste (Résidus des Tris Effectués). et de l'ensemble des déchets déposés en déchèteries.

La déchèterie intercommunale Vallée des Baux-Alpilles est située sur le territoire communal de Maussane-les-Alpilles, route départementale 27 (direction Saint-Martin de Crau). L'intercommunalité a lancé un programme de réhabilitation de la déchèterie.

Incidence du PLU: une augmentation de la quantité de déchets ménagers produits et à traiter

Une augmentation de la population entraînera forcément une augmentation de la quantité de déchets à traiter.

En 2014, Sur le territoire du syndicat intercommunal Sud Rhône Environnement la production totale de déchets ménagers s'élève à 74 767 tonnes.

En se basant sur une production intercommunale moyenne de 685.51 kg/hab./an d'ordures ménagères, l'évolution de la production de ce type de déchets est potentiellement la suivante :

Scénario « au fil de l'eau » (en l'absence de PLU)	⇒ + 160 hab	⇒	+ 109,7 tonnes/an
Scénario PLU	⇒ + 250 hab	⇒	+ 171,4 tonnes/an

... soit environ **62 tonnes/an de déchets supplémentaires produits** sur la commune.

4. Incidences sur les espaces agricoles

L'activité agricole façonne pleinement les paysages des anciens marais des Baux, qui accueillent une diversité de productions sur des terres fertiles et irriguées : vergers, maraichage, élevages, cultures, ... Complémentairement aux espaces naturels, elle joue un rôle majeur dans l'identité du territoire, son attractivité, la qualité de son cadre de vie mais également son patrimoine écologique.

En 2012, sur la commune de Maussane-les-Alpilles, les zones de culture déclarées par les exploitants représentent 1 311,7 hectares soit 41,5% de la superficie communale.

Les cultures les plus représentées sont les prairies et estives (nécessaires à l'alimentation des animaux) puisqu'elles représentent 859 ha de surfaces soit 27,2% de la commune. En plus de l'élevage, la culture des oliviers est également très présente à Maussane-les-Alpilles, elle s'étend sur 238,7 ha soit 7,6% de la superficie communale.



La commune dispose de vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence, en majorité localisés à l'est du territoire.

Maussane-les-Alpilles, en plus d'être une ville d'oléiculture reconnue, jouie de l'apiculture, de la viticulture et de l'élevage de taureau et d'agneaux.

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives :

- Une protection assurée des terres agricoles de la commune par un classement en zone NC au POS ;

Tendances potentiellement « négatives » :

- Des ouvertures à l'urbanisation sur des terres agricoles, partie Est du Gaudre de la Foux > zones NB4 et NAF (non concernées par des oliveries AOC toutefois).

Incidence neutre du PLU : une préservation de la majorité des espaces agricoles du POS en vigueur

Cf. Carte page suivante

La commune définit comme objectifs majeurs dans son projet d'aménagement et de développement durables de « conforter l'agriculture », et de « pérenniser les paysages agricoles des marais des baux ».

Pour répondre à ces objectifs, le PLU de Maussane-les-Alpilles assure la protection de 1 596,9 ha d'espaces agricoles de son territoire (zones NC du POS en vigueur maintenues et ND reclassées agricole au regard de l'occupation réelle du sol).

A cela s'ajoute un reclassement de 31,1 ha de zones agricoles NC en zones naturelles N.

↗ Incidence positive du PLU : un reclassement d'anciennes zones classées urbanisables NA et NB en zones agricoles A

Cf. Carte page suivante.

Le projet de PLU prévoit le reclassement d'environ 73 ha de zones urbanisables du POS en vigueur en zones agricoles A, augmentant ainsi le potentiel agronomique et culturel du territoire.

Ces zones reclassées ont encore un caractère agricole, et certaines zones correspondent en plus à des zones d'habitat diffus en milieu agricole.

A présent, seules les constructions les occupations ci-dessous sont autorisées, sous conditions (article 2 de la zone A du règlement) :

« À condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises).



- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol. »

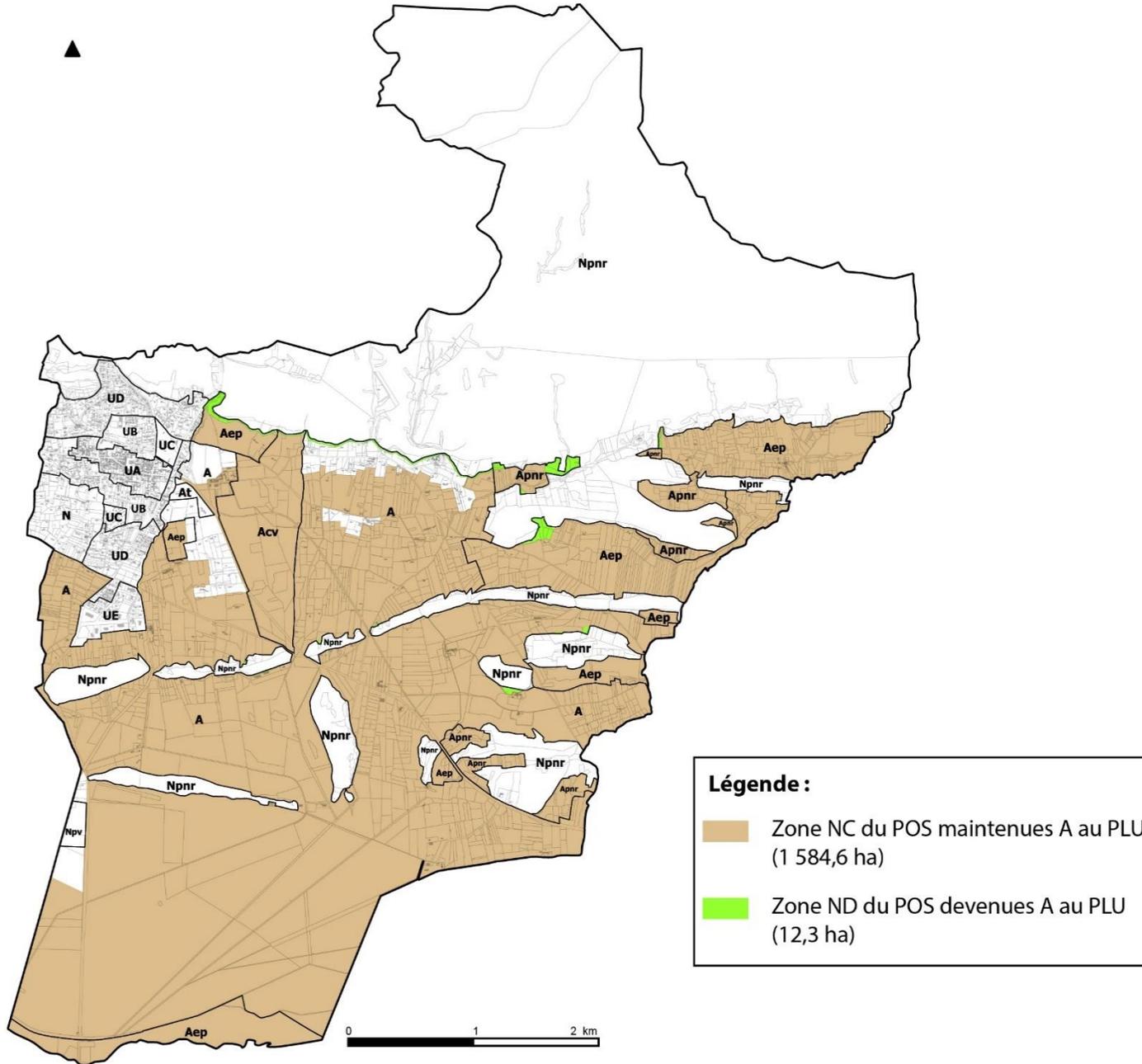
Ce reclassement confirme ainsi la limite physique d'urbanisation définie par le gaudre de la Foux et stoppe le mitage de la plaine en cours à l'Est du gaudre (zones NAF et NB4).

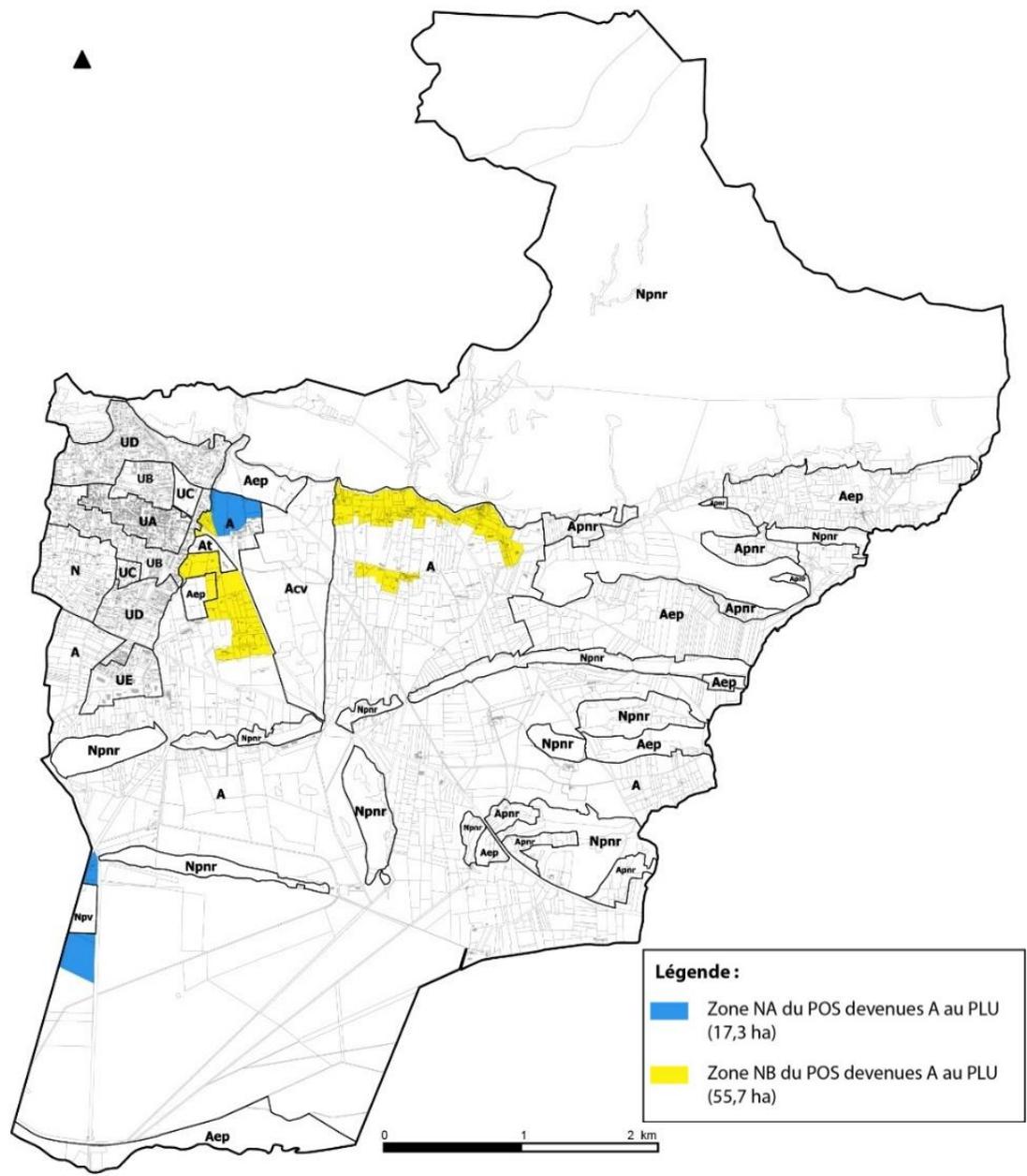
Il pérennise le potentiel agricole sur ces secteurs.

Pas d'impact du projet de ferme photovoltaïque au sud de la commune

Le PLU prévoit l'installation d'une ferme photovoltaïque au sud de la commune. Celle-ci n'impacte pas de parcelles agricoles, car utilisant uniquement l'emprise de l'ancienne décharge, site déjà imperméabilisé, sans extension au-delà de cette emprise.







5. Incidences sur les milieux naturels, la trame verte et bleue

Plusieurs points forts ont été identifiés à la suite de l'état initial de l'environnement... :

- Un massif des Alpilles constituant un continuum écologique majeur,
- Le marais des Baux : véritable trame rivulaire du territoire
- Une trame verte et bleue constituée de vastes espaces naturels ;
- Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, Natura 2000) ;

... ainsi que des contraintes/faiblesses :

- Des éléments de rupture nord/sud-ouest/est de la trame verte et bleue : les zones NB en zone agricole
- La trame « noire », liée à la pollution lumineuse.

Plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Préserver les réservoirs de biodiversité, notamment le massif des Alpilles et les marais ;
- Préserver la matrice naturelle et agricole et les corridors écologiques d'intérêt majeur.

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau » :

Tendance positive

- Protection de la majeure partie des périmètres ZNIEFF, Natura 2000 par un classement en zones naturelles ND ou agricoles NC du POS ;
- Protection des corridors écologiques majeurs par un classement des parcelles concernées en zones naturelles ND ou agricoles NC du POS.

Tendance potentiellement négative :

- Poursuite des ruptures via le maintien des zones NAT et NB4 du POS, qui enclavent le corridor écologique du gaudre de la Foux et sur une largeur réduite.

Incidence neutre du PLU : préservation de la majorité des espaces naturels du POS en vigueur, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques et la trame verte

La commune définit comme orientation majeure dans son projet d'aménagement et de développement durables « Construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques » avec comme objectifs :

- « Préserver les réservoirs de biodiversité, Alpilles et marais des Baux » ;
- « Assurer la fonctionnalité des grands corridors écologiques » ;

Le PLU de Maussane-les-Alpilles assure la protection d'environ **1 277 ha d'espaces naturels** de son territoire (zones ND du POS en vigueur maintenues).

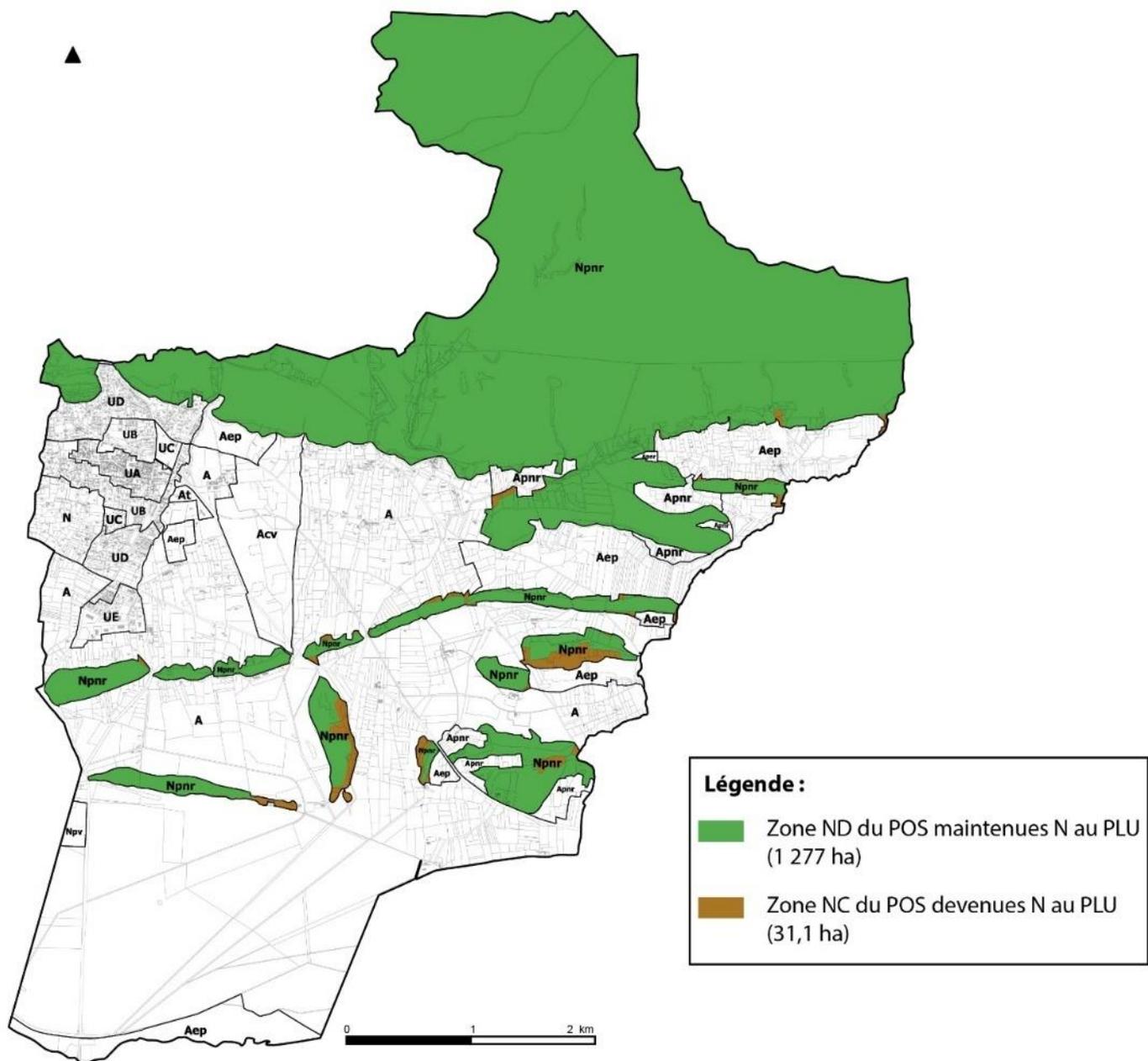
Sont ajoutés à cela près de 11,1 ha d'anciennes zones agricoles NC du POS, nouvellement reclassées en zones naturelles, au regard de leur caractère naturel.

Les principaux espaces naturels sont préservés, à savoir :

- le massif des Alpilles,
- le cordons boisés ou de garrigues traversant la plaine agricole d'Est en Ouest.

Cf. carte page suivante





↑ **Incidence positive du PLU : le reclassement de certaines zones urbanisables NA et NB au POS en vigueur, en zones naturelles N**

Le PLU a une incidence positive en reclassant en zone naturelle N au PLU :

- une partie de la zone NA du POS en vigueur, soit environ 5,6 ha ;
- une partie de la zone NB du POS en vigueur, soit environ 29 ha.

Soit près de 35 ha.

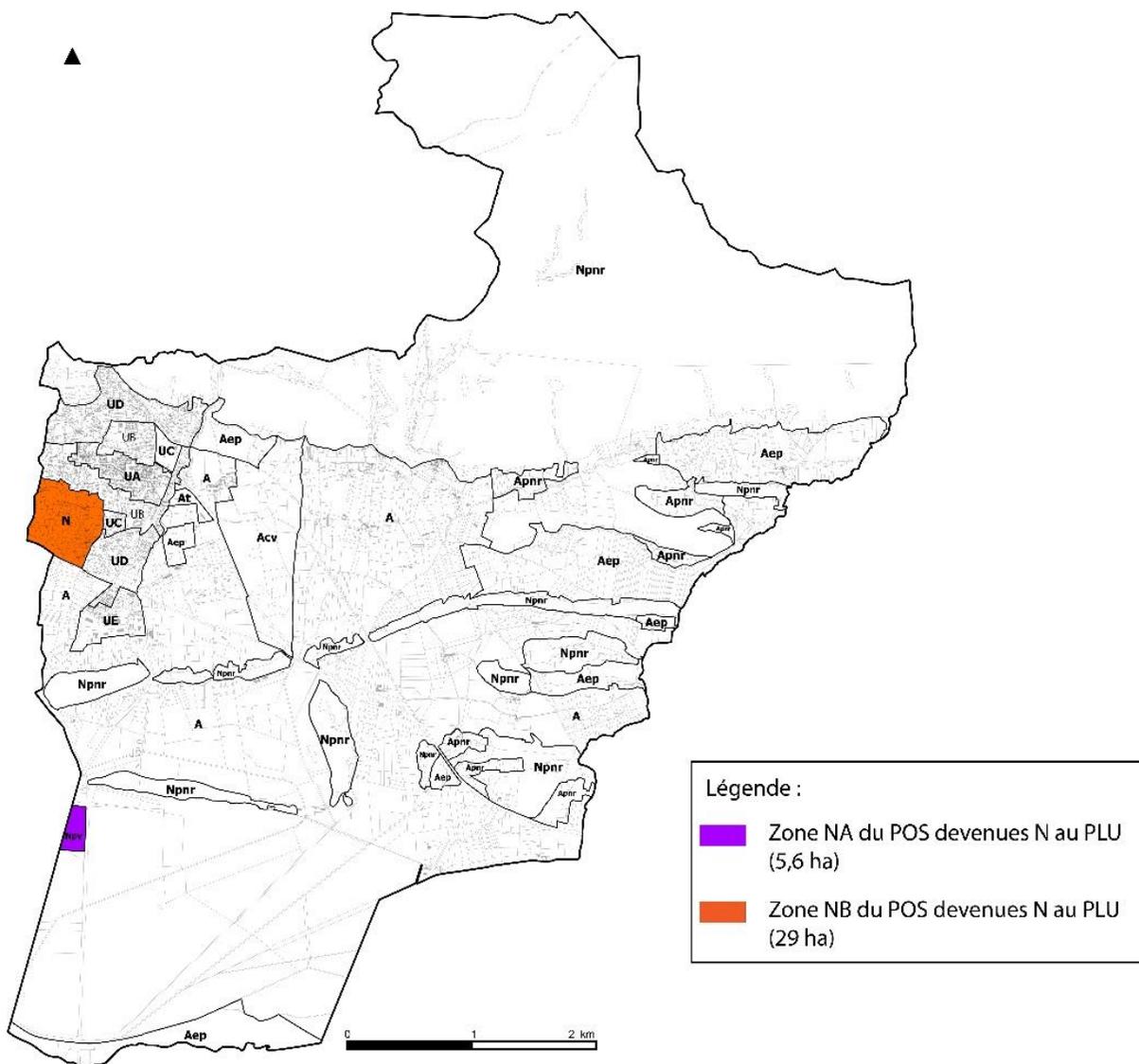
Il s'agit en particulier de l'ancienne zone NB située au bord du gaudre de la Tribble.

Une partie, située en zone inondable constitue, un **habitat potentiellement intéressant pour certaines espèces**, au regard de son caractère humide. Le maintien en zone naturelle de ces 30 ha assure également la **conservation d'une coupure verte entre les zones urbaines de Maussane et du Paradou, plus-value du PLU.**

Les zones NB, reclassées en zone naturelle, sont situées en zone inondable.

Sur ces zones, seules seront autorisées :

- « les extensions des bâtiments à usage d'habitations sous conditions ;
- les annexes et les piscines sous conditions ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone. »



↗ Incidence positive du PLU : renforcement de la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, composantes de la trame verte et bleue

La commune définit comme orientation majeure dans son projet d'aménagement et de développement durables « Construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques » avec comme objectifs :

- « Préserver les réservoirs de biodiversité, Alpilles et marais des Baux » ;
- « Assurer la fonctionnalité des grands corridors écologiques » ;

Afin de répondre à ces objectifs, le projet communal assure :

- **une protection plus stricte du massif boisé des Alpilles et des cordons rocheux par un zonage en Npnr, avec une constructibilité plus limitées qu'au POS, en cohérence avec la Directeur Paysagère des Alpilles.** « Seuls sont autorisés :
 - o [...] les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme et l'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes [...]
 - o L'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration ;
 - o Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif [...]
 - o les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public [...]
- **Une protection des ripisylves des cours d'eau et de ses abords par une protection au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme, qui impose la pérennité de l'épaisseur de ripisylve et**

rend inconstructible une zone « tampon » aux abords (jardins...), où les nouvelles clôtures sont notamment interdites et le caractère naturel préservé. En plus de la ripisylve, cette règle maintient le caractère naturel des abords, qui jouent sur la fonctionnalité du cours d'eau.

↗ Incidence positive du PLU : pérennisation des corridors composés par les haies agricoles

Les haies agricoles participent pleinement à la trame verte du territoire, corridors écologiques d'intérêt local qui assurent des liaisons entre l'Est et l'Ouest du territoire. Le PLU a une incidence positive en portant une attention particulière à ces corridors : une préservation au titre du L151-23 du CU des haies qui « sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Les coupes et abattages ne sont autorisés que dans certains cas » (cf. article 7 du règlement).

Cette identification favorise une pérennisation de ces continuités végétales, aujourd'hui rendues vulnérables face aux opérations de remembrement.

↗ Incidence positive du PLU : conservation d'espaces de nature en ville

Le PLU a une incidence positive en identifiant des espaces naturels non encore bâtis en dents creuses, qui seront à pérenniser au titre du L151-23 CU, aujourd'hui vulnérables par l'absence de protection au POS (urbanisables du fait de leur classement en zone U au POS).

Il assure également la pérennisation des alignements de platanes et de marronniers, pénétrantes naturelles au cœur de l'enveloppe urbaine (L151-23).

Pas d'impact du projet de ferme photovoltaïques au sud de la commune



Le PLU prévoit l'installation d'une ferme photovoltaïque au sud de la commune. Celle-ci n'impacte pas de milieux naturels, car utilisant uniquement l'emprise de l'ancienne décharge, site déjà imperméabilisé, sans extension au-delà de cette emprise.

6. Synthèse des incidences sur la consommation d'espace

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau » :

Une consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2003 et 2014 d'environ 16,3 ha, soit un rythme de consommation d'environ 1,5 ha/an.

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit :

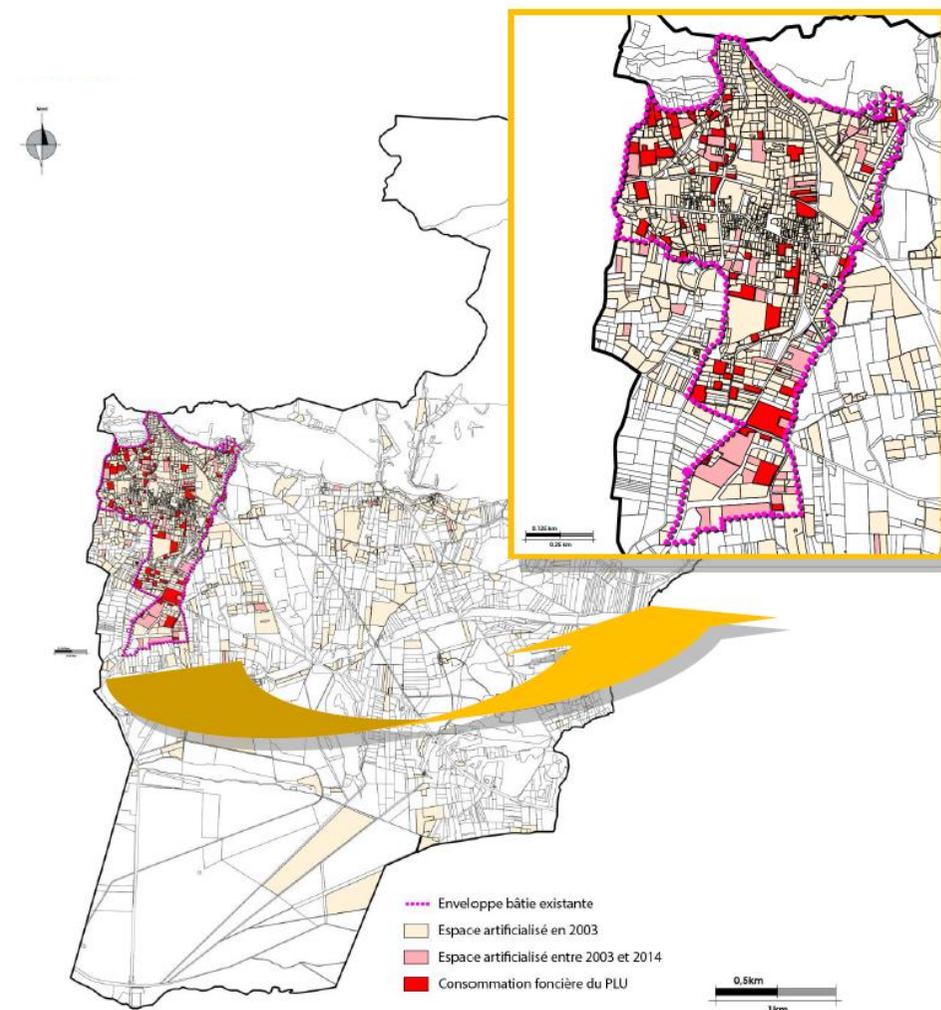
- d'un reclassement de zones non urbanisées au POS en vigueur (zones NA, NB) en zones naturelles N ou agricoles A ;
- ou au contraire, de zones naturelles N ou agricoles A au POS en vigueur, en zones urbanisées U ou ouvertes à l'urbanisation AU : les extensions d'urbanisation

Incidence positive du PLU : Un développement de l'urbanisation uniquement au sein de l'enveloppe urbaine : pas de secteurs d'extension urbaine

A travers son PADD, la municipalité s'est engagée à **réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles.** «

A horizon des dix prochaines années, le développement de Maussane-les-Alpilles se localisera dans l'enveloppe urbaine existante. Les espaces situés en extension urbaine retrouveront une vocation naturelle ou agricole : zone A ou N au PLU.

La consommation foncière du PLU à horizon 10 ans est estimée à environ 10 ha, soit environ 1 ha/an (cf. justification de la consommation d'espace, rapport de présentation). **Cela correspond à une réduction d'au moins 30% de la consommation passée.**



↑ Incidence positive du PLU : des secteurs de limitation de l'urbanisation

Ce sont des secteurs de limitation de l'urbanisation qui permettent, soit une conservation de l'état naturel des sites, soit de limiter l'expansion de la commune dans des secteurs au caractère naturels à protéger.

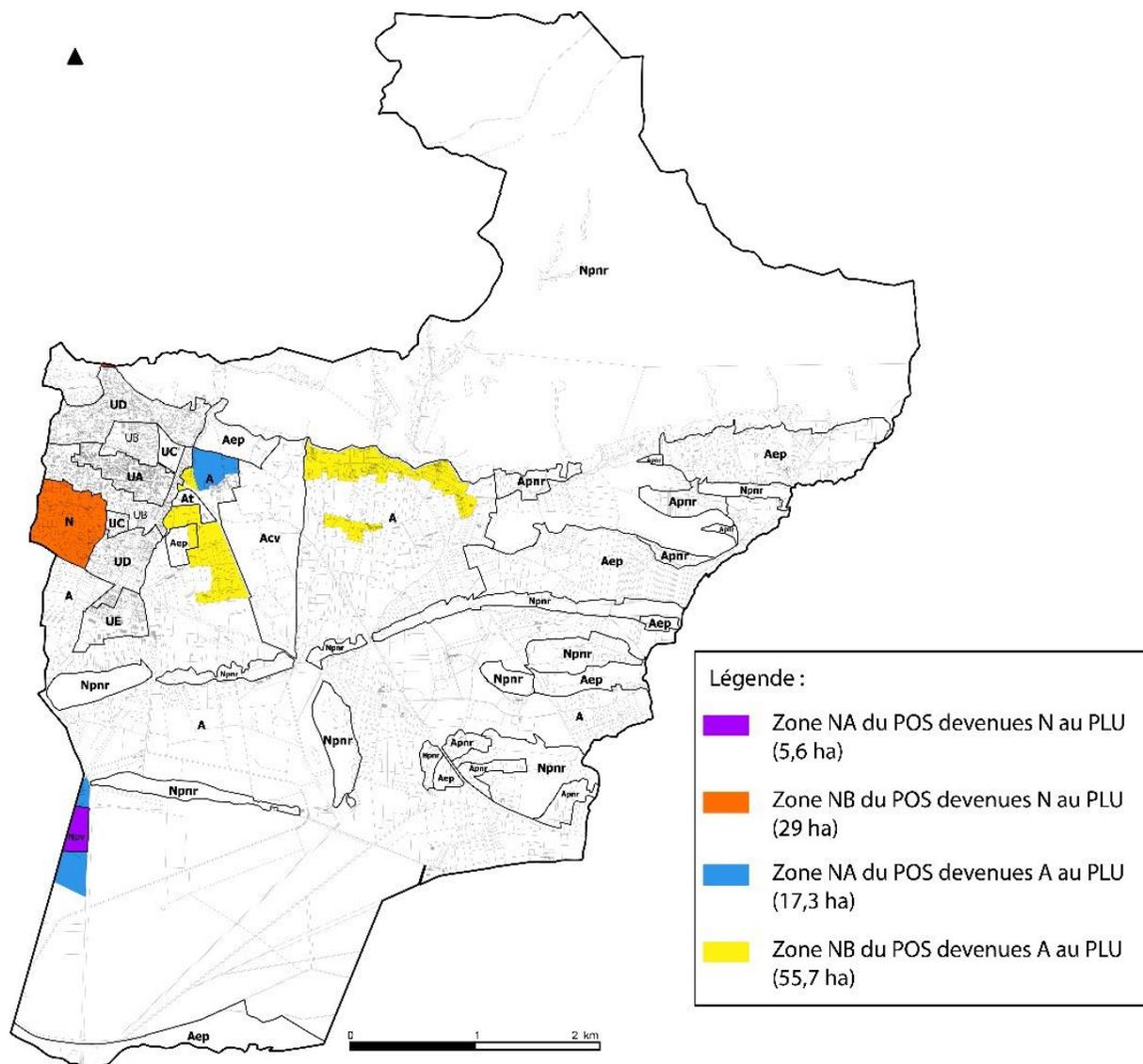
Il s'agit de zones urbaines (U) ou de zones urbanisables (NB) au POS en vigueur dont l'urbanisation va être bloquée, ou fortement contrainte, dans le projet de PLU en devenant des zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Avec une réduction de l'ordre de 30% de la consommation foncière, la municipalité préserve ses terres agricoles et naturelles pour les générations futures.

Sur le territoire de Maussane-les-Alpilles, les limitations de l'urbanisation concernant :

- 29 ha de zones NB ont été reclassés en zone N ;
- 55,7 ha de zones NB ont été reclassés en zone A.

Au total, près de 85 ha de zones NB au POS en vigueur ont été reclassés naturelles ou agricoles.



7. Incidences sur la qualité des paysages

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives

- Protection d'une grande partie des paysages naturels et agricoles par un classement en zone NC, ND ;
- Des « cônes de vue », « espaces à enjeu paysager » et « espaces naturels remarquables » déjà en partie préservés par leur classement en zone ND ou NC au POS ...

Tendances potentiellement négatives /

- Mais une vulnérabilité de ces espaces sensibles face aux possibilités offertes par le POS en matière d'extension des habitations et de constructions agricoles. Ces espaces sont considérés au même titre que l'ensemble des espaces agricoles de la plaine, alors qu'ils bénéficient d'enjeux paysagers spécifiques.

Plusieurs points forts ont été identifiés à la suite de l'état initial de l'environnement... :

- Un paysage d'interface entre le massif des Alpilles et la plaine de la Crau
- La diversité des unités paysagères et de reliefs : Alpilles, vallée des Baux, continuums collinaires, marais des Baux, ...
- Le massif des Alpilles : arrière-plan paysager emblématique,
- Maussane, l'une des portes d'entrée du massif
- De nombreux points de vue remarquables depuis la plaine, ouvertures paysagères
- Des structures paysagères qui marquent et quadrillent l'espace : ripisylves, réseau hydrographique, réseau de haies-brises vent, abords plantés des mas,...

- Un centre ancien patrimonial
- L'importance du végétal dans l'enveloppe urbaine (jardins privés, alignements arborés)
- Des percées visuelles sur le massif des Alpilles et le grand paysage à pérenniser (identifiées par la Directive paysagère des Alpilles)
- Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale (Natura 2000) ;

... ainsi que des contraintes/faiblesses :

- Un patrimoine d'eau peu mis en valeur ;
- Une mise en valeur insuffisante du patrimoine bâti de la commune ;

Incidence neutre ou positive du PLU : préservation des paysages naturels et agricoles, la mosaïque de paysage

Le PLU définit plusieurs objectifs de protection du patrimoine paysager de la commune :

- La préservation des boisements des massifs des Alpilles et des cordons rocheux de la plaine en zone naturelle N ;
- La préservation et le renforcement de l'identité rurale par :
 - Le maintien en zone agricole A de près de 1 584,6 ha
 - Le maintien en zone naturelle N de près de 1 277,4 ha de zones ND au POS et le reclassement de 31,1 ha de zones NC au POS en zones naturelles N.

De manière globale, le nombre limité d'ouvertures à l'urbanisation, resserrées au sein de l'enveloppe urbaine, **évite un mitage des terres agricoles et naturelles du territoire, et donc une évolution fortement perceptible des paysages :**



- reclassement d'environ 73 ha de zones à urbaniser et urbanisables au POS en zone agricole ;
- reclassement de 12,3 ha d'ancienne zone ND en zone agricole ;
- reclassement d'environ 34,6 ha de zones à urbaniser et urbanisables au POS en zone naturelle afin d'affirmer le paysage naturel de la commune.

↗ Incidence positive du PLU : préservation des structures paysagères locales

Plusieurs structures paysagères jouent un rôle dans la diversité du paysage et l'identité communale. Leur pérennisation est assurée par :

- **Un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) de quelques boisements** présents sur le territoire ;
- **Une protection des oliveraies au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme** pour des motifs d'ordre paysager
 - **en zone urbaine** « L'abattage, le dessouchages et l'arrachage de pieds d'oliviers n'est autorisé que si ceux-ci sont remplacés par la plantation d'un nombre d'oliviers équivalent à au moins 50% des pieds arrachés sur l'unité foncière concernée.
- **Un classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme de parcs paysagers dans l'enveloppe urbaine** qui doivent être conservés par leur aspect naturel et végétal. Leur conservation sur le long terme est assurée par la règle suivante : « Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés. L'imperméabilisation des sols ne peut être liées qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables ».

- **Un classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme d'alignements d'arbres à conserver.** Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté.

- **Un classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme de haies et continuités rurales à conserver** « Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Les coupes et abattages ne sont autorisés que dans certains cas (cf. article 7 du règlement).
- **Une protection des ripisylves et abords des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** « Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves recensées au plan de zonage **sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.**



↗ **Incidence positive du PLU : préservation des vues sur le massif des Alpilles**

La commune définit comme orientation majeure dans son projet d'aménagement et de développement durables « Préserver sur le long terme le percées visuelles emblématiques sur le grand paysage » avec les objectifs « Protéger de toute construction les espaces ouverts emblématiques identifiés par la directive Paysagère des Alpilles » et d'encadrer les constructions sur les autres secteurs sensibles ».

Ainsi, le PLU reclasse des zones agricoles et naturelles à préserver pour leur fort intérêt paysager :

- Acv : cône de vue majeur sur les Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Apnr : paysages remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- Aep : secteurs à enjeu paysager, identifiés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, sensibles pour la découverte et les vues lointaines offertes sur le massif des Alpilles.
- Npnr : secteurs correspondant aux paysages naturels remarquables, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, secteurs soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.

En cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles, le règlement associé à ces zones permet d'assurer leur préservation, en encadrant fortement la constructibilité. Des règles d'emprises maximales d'urbanisation sont

également définies en zone Aep afin de contraindre les extensions et d'assurer la pérennité des vues sur le massif des Alpilles.

↗ **Incidence positive du PLU : encadrement du traitement des clôtures**

Le PLU a une incidence positive car il définit dans le règlement et le zonage des règles spécifiques à chaque zone en ce qui concerne le traitement des clôtures. Cet encadrement permet d'assurer une cohérence et une harmonisation des clôtures avec l'environnement bâti existant de chaque zone.

8. Incidences sur la protection du patrimoine bâti

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives

- Des règles d'urbanisation qui cadrent d'ores et déjà les formes urbaines dans le centre historique

Tendances potentiellement négatives

- Un patrimoine vernaculaire et bâti qui ne fait pas l'objet de protection particulière (monuments historiques), vulnérables aux opérations de requalification du bâti, qui ne sont pas encadrées par des prescriptions.

↗ **Incidence positive du PLU : conservation de la protection d'éléments bâtis et identification de nouveaux éléments de patrimoine au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le PLU de Maussane les Alpilles assure la protection de quarante-sept éléments de patrimoine bâti (ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers, monument historique) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



↗ Incidence positive du PLU : Une protection de la perspective visuelle sur l'église paroissiale Sainte Croix

Le PLU a un impact positif en définissant dans l'une des Orientations d'Aménagement et de Programmation des prescriptions spécifiques afin d'assurer la préservation de la perspective visuelle sur l'église depuis l'avenue des Alpilles.

Cf. « incidences sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU »

↗ Incidence positive du PLU : Une préservation de l'identité du centre historique

Le PLU a une incidence positive en réglementant en zone UA l'aspect extérieur des constructions, la hauteur et les emprises, et en définissant dans l'une des OAP des règles d'alignement en front bâti/fond de parcelles, en cohérence avec les formes urbaines existantes.

9. Nuisances et risques engendrés ou accentués par le projet

Points forts :

- Une bonne connaissance des risques présents sur la commune ;
- Une Obligation de débroussaillage (réglementation DFCI) sur les zones à risque ;
- La commune a fait l'objet d'un Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier (PIDAF) actuellement opérationnel ;
- Un risque de retrait-gonflement des argiles faible ;
- Recensement de cinq cavités souterraines pouvant causer des affaissements et effondrements
- Aucune entreprise SEVESO sur le territoire.

Contraintes/faiblesses :

- Un risque de feux de forêt surtout présent à l'interface du bâti et le massif des Alpilles ;
- Un risque d'inondation de plaine par le Rhône, le sud du territoire est situé dans la zone inondable du Rhône (PSS) ;
- Un risque d'inondation par débordement des gaudres, étude sur le risque inondation faite en 2011 par INGEROP ;
- Un risque sismique modéré ;
- Un risque de transport de matières dangereuses par canalisation d'hydrocarbure au sud de la commune, et par voie routière sur la RD 17 essentiellement, mais aussi sur les routes départementales 5, 27 et 78 ;
- Le sud de la commune concernée par l'onde de submersion en cas de rupture de barrage

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU : scénario « au fil de l'eau »

- Un risque feux de forêt augmenté par une densification des zones U, NA et NB du POS situées à l'interface avec les massifs des Alpilles
- Un risque d'inondation présent sur la commune, le risque d'inondation par débordement est cartographié et les règles s'appliquant sur les secteurs inondables sont celles d'un PPRi

↗ Incidence positive du PLU : Le maintien de l'inconstructibilité des zones NBI du POS

Au regard des niveaux d'aléa existant sur une partie de l'enveloppe urbaine, le PLU met en cohérence les enjeux avec les possibilités d'urbanisation. Ainsi, la zone NBI, aujourd'hui à fort enjeu est reclassée en zone naturelle inconstructible.

Le PLU a une incidence positive en réalisant ce reclassement.



↗ Incidence positive du PLU : Pas de développement urbain aux abords des secteurs concernés par le risque feux de forêt

Le risque feux de forêt n'est pas aggravé, ni la vulnérabilité des biens et des personnes :

- les principaux secteurs de projets définis par le PLU sont éloignés des zones de risques
- la carte d'aléa induit est annexé au PLU, interdisant en zone fl les nouvelles constructions, en f2 les constructions sensibles.

↗ Incidence positive du PLU : La prise en compte du risque des cavités et carrières souterraines

Le PLU rend inconstructible les zones de risques « carrières souterraines » identifiées au plan de zonage. La localisation est reportée en annexe informative 6.3.

Incidence potentiellement négative du PLU : une augmentation de l'imperméabilisation dans les zones d'aléa inondation ou ruissellement

Le PLU prévoit trois secteurs de développement urbain dans des secteurs soumis à enjeux de débordement des gaudres et de ruissellement pluvial.

L'urbanisation de ces secteurs va conduire à une imperméabilisation des sols et entrainer une modification des écoulements des eaux de ruissellement, pouvant augmenter le risque et la vulnérabilité des personnes et des biens face à celui-ci.

MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION	
Mesure de réduction	<p>Le PLU intègre la transcription des aléas ruissellement et inondation des études Ingérop. Des règles spécifiques de constructibilité sont définies dans le PLU (chapitre 6 du règlement).</p> <p>Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent en compte le risque inondation et ruissellement en gardant perméable les zones concernées par le risque (espace vert publique).</p> <p>Le risque feux de forêt est également pris en compte dans le chapitre 6 du règlement.</p>

10. Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU : scénario « au fil de l'eau »

- Une augmentation des émissions de gaz à effet de serre lié à la croissance démographique
- Une dépendance pérenisée à des énergies issues de territoires extérieurs



↗ Incidence positive du PLU : des extensions urbaines au sein même de l'enveloppe urbaine et en continuité immédiate de celle-ci

La commune a pour objectif de recentrer l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine principale, et de limiter le mitage de l'espace pour permettre une limitation et l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

Ceci va dans le sens d'une réduction de la voiture individuelle et donc des émissions de gaz à effet de serre.

↗ Incidence positive du PLU : la définition d'emplacements réservés pour l'amélioration des déplacements doux

Dans le même objectif, le PLU a un impact positif en définissant des emplacements réservés pour assurer des liaisons piétonnières et cyclables, pour valoriser un cheminement doux et en créer de nouveaux.

Ils permettront de favoriser les déplacements cyclables pour les déplacements de moins de 1 km, qui se font aujourd'hui essentiellement en voiture du fait de l'absence d'équipement et de sécurité.

↗ Incidence positive du PLU : préconisations d'utilisation d'énergies renouvelables dans les futures opérations

L'OAP prescrit certaines dispositions concernant la performance énergétique des futurs bâtiments, afin d'avoir une consommation énergétique des constructions plus basse qu'actuellement.

Il s'agit de tendre si possible vers la réalisation de constructions passives et de respecter à minima la réglementation thermique en vigueur. Il faudra également favoriser le bioclimatisme pour les nouvelles typologies de logements.

↗ Incidence positive du PLU : formalisation d'un projet de ferme photovoltaïques

Le PLU a une incidence positive en formalisant au zonage et en autorisant au règlement l'installation d'une ferme photovoltaïques sur l'ancienne décharge située au sud de la commune. Ceci va dans le sens d'une promotion des énergies renouvelables, à l'échelle locale.

↗ Incidence positive du PLU : le développement des technologies de l'information et de la communication

La définition d'objectifs de développement du numérique participe à la réduction de l'usage de la voiture et donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et au recours des énergies fossiles (carburants)



II. Incidences prévisibles sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

1. Incidences sur le Secteur 1 : entrée de ville / centre-ville

1.1. Rappel du contexte (cf. volet EIE)

Superficie du site : Environ 24,6 hectares dont 22,6 ha correspondant aux constructions existantes sur la zone.

L'analyse qui suit est centrée sur trois sites de cet OAP en particulier. Ils sont les plus importants d'un point de vue de la superficie :

- A : L'entrée de ville, site situé à gauche (0,5 ha de surface utile),
- B : Le site au sud de l'avenue des Alpilles (environ 0,5 ha de surface utile)
- C : Le site en dents creuses au sud du secteur (environ 0,6 ha de surface utile)

Zonage au POS en vigueur : Le site A est classé en zone urbaine UD, le B en UD et le C en zones UA et UD.

Occupation du sol, franges : Le site A : Cette zone est composée uniquement de parcelles enherbées. Un bâtiment est présent sur le site. La délimitation du site au nord se fait par un alignement de cyprès. La bâtisse joue le rôle d'interface entre la route et le site.

Le site B : Cette zone est composée uniquement de parcelles enherbées. Cette grande parcelle fait l'interface entre les habitations et l'avenue des Alpilles

Le site C : Cette zone est composée en grande partie de fonds de jardins et d'arbres.

Synthèse des sensibilités principales du site :

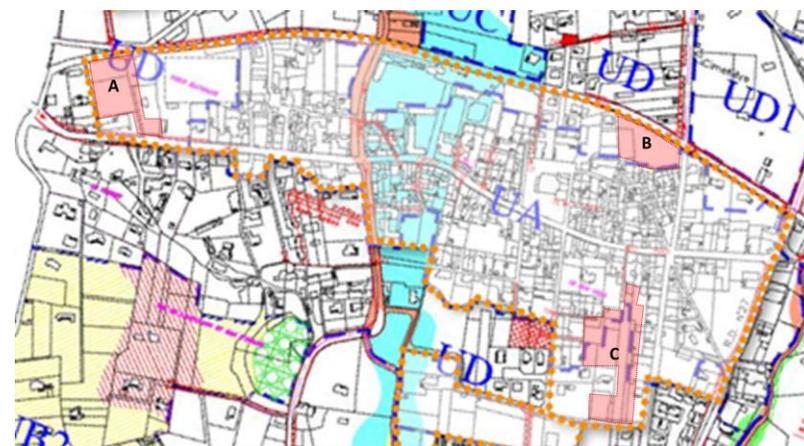
Sensibilité paysagère modérée pour les sites A et B de l'OAP 1 :

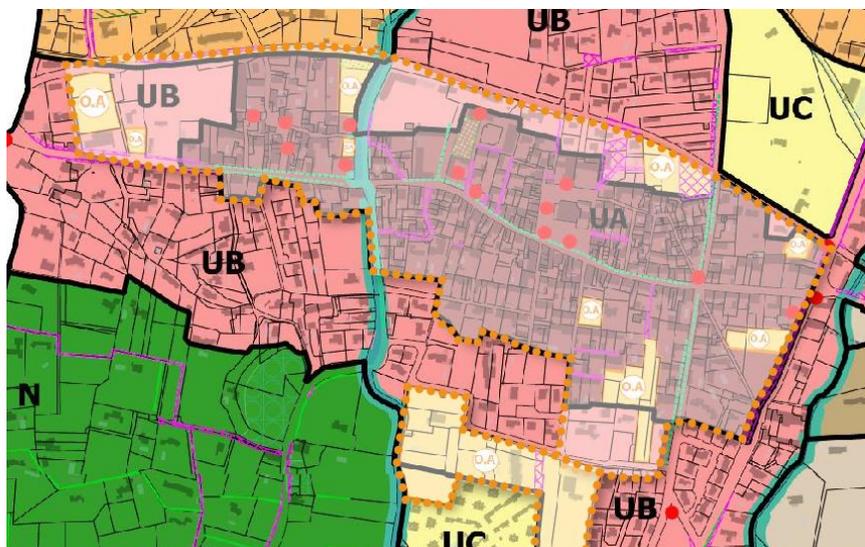
Le site A est visible depuis le chemin du « Vieux Maussane » (nord du site) et un alignement planté cache légèrement le site. Depuis l'avenue de la Vallée des Baux (sud du site), il est uniquement visible sur un petit tronçon. La bâtisse joue le rôle de front visuel derrière lequel se situe la plus grande partie du site.

Le site B est visible depuis l'avenue des Alpilles avec une importante interface visuelle depuis l'avenue et est concerné par des percées visuelles sur l'église et sur les Alpilles.

Le site C : Le diagnostic de site n'a pas fait émerger de sensibilité particulière sur ce secteur.

Zonage du POS en vigueur



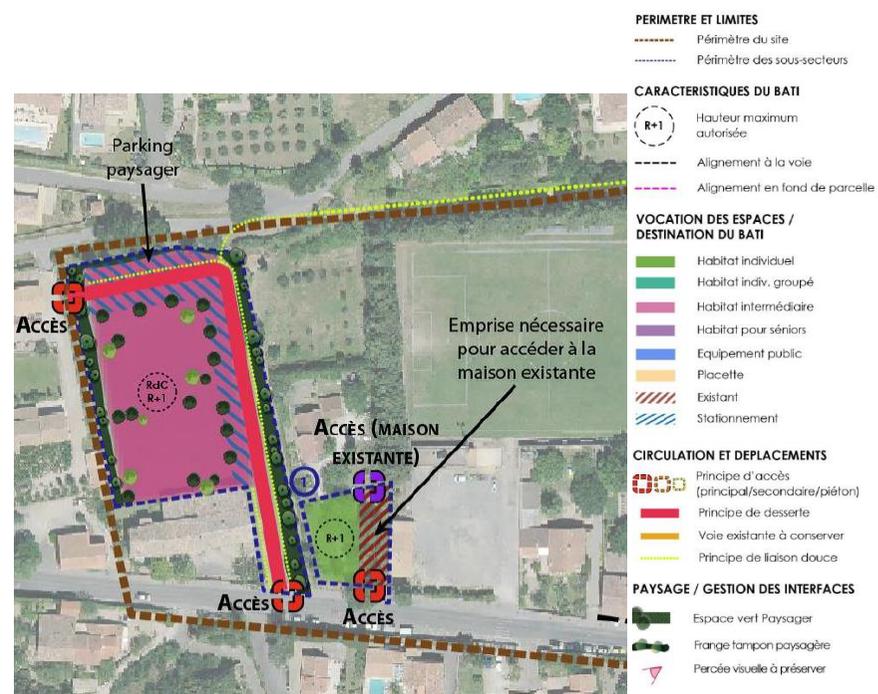


Zonage du projet de PLU

1.2. Projet du PLU sur ce secteur

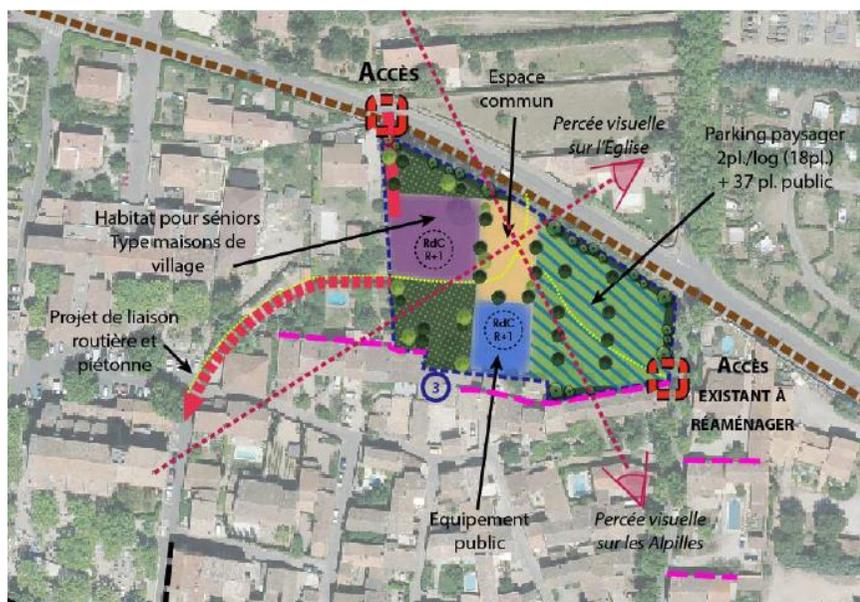
Le PLU prévoit sur ce secteur :

- Le site A est reclassé en zone urbaine UB, le site B aussi, et le site C est reclassé en zones UB et UA au PLU
- Une orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du secteur. Les sites A, B et C sont détaillés dans les OAP.



Zoom sur le site A

PERIMETRE ET LIMITES	
—	Périmètre du site
---	Périmètre des sous-secteurs
CARACTERISTIQUES DU BÂTI	
○ R+1	Hauteur maximum autorisée
---	Alignement à la voie
---	Alignement en fond de parcelle
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI	
■	Habitat individuel
■	Habitat indiv. groupé
■	Habitat intermédiaire
■	Habitat pour séniors
■	Equipement public
■	Placette
///	Existant
///	Stationnement
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS	
○	Principe d'accès (principal/secondaire/piéton)
■	Principe de desserte
■	Voie existante à conserver
---	Principe de liaison douce
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES	
■	Espace vert Paysager
■	Frange tampon paysagère
▽	Percée visuelle à préserver



Zoom sur le site B

1.3. Effets notables induits

Site A

Le projet programmé sur ce site n'engendre pas d'impact paysager négatif et significatif sur le site et sa perception alentour.

En effet, le programme prévoit des hauteurs limitées à R+1 avec des zones d'interfaces végétalisées entre le site et les constructions existantes.

La faible hauteur des constructions n'engendre pas de visibilité lointaine du projet, qui reste de proximité.

Site B

- Visibilité du site de projet

Le projet programmé sur ce site n'engendre pas d'impact paysager négatif et significatif sur le site et sa perception alentour.

En effet, le programme prévoit des hauteurs limitées à R+1 avec des zones d'interfaces végétalisées entre le site et les constructions existantes.

La faible hauteur des constructions n'engendre pas de visibilité lointaine du projet, qui reste de proximité.

- Visibilités sur le massif des Alpilles et l'église

Le projet prend bien en compte ces axes de perceptions visuelles, en organisant l'espace de façon à les préserver.

Dans les axes de perception, sont privilégiés des aménagements bas : stationnement paysager et placette.

Les constructions sont maintenues hors champs visuel.

Le PLU assure la conservation des caractéristiques visuelles du site.



2. Incidences sur le secteur 2 : chemin de la Saint Eloi, située au sud du centre-ancien

2.1. Rappel du contexte (cf. volet EIE)

Superficie du site: Environ 2,6 hectares dont 1,1 ha correspondant aux constructions existantes sur la zone. Surface utile : 1,5 ha.

Zonage au POS en vigueur

La partie située au nord du secteur est classée en zone urbaine UD, et le reste est classé en zone NAF, zone d'urbanisation future à vocation de loisirs.

Occupation du sol, franges :

Cette zone est composée en grande partie par des habitations avec présence de quelques espaces verts. Un parking et des équipements sportifs (terrains de tennis) sont identifiés sur la zone. Deux grandes parcelles agricoles sont présentes sur le côté Est / Sud-est.

Synthèse des sensibilités principales du site

Sensibilité écologique modérée :

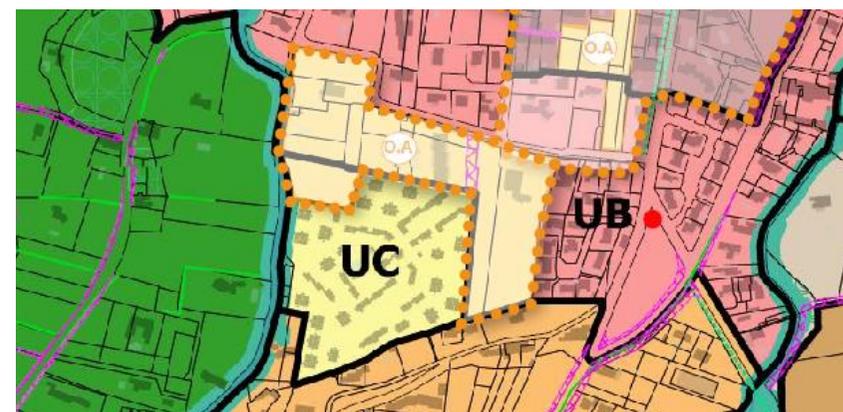
Une continuité naturelle correspondant aux Gaudres du Tribble passe à l'ouest du secteur étudié. Il s'agit d'un cours d'eau majeur et de sa ripisylve situés au sein de l'enveloppe urbaine, sur un axe nord-sud.

Sensibilité liée aux risques modérée :

Une partie du secteur ouest est soumise au risque d'inondation, aléa modéré, à proximité du Gaudre du Tribble.



Zonage du POS en vigueur



Zonage du projet de PLU

2.2. Projet du PLU sur ce secteur

Le PLU prévoit sur ce secteur :

- Un reclassement de la zone NAF et UD au POS en vigueur, en zones UB et UC au PLU
- Une orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du secteur.



2.3. Effets notables induits

Le PLU prend bien en compte les enjeux écologiques et d'inondation du site.

La zone tampon définie au plan d'OAP assure la préservation de la ripisylve et ses abords, c'est à dire l'espace de fonctionnalité dans son ensemble : espace de fonctionnalité de la trame verte et bleue et de débordement du cours d'eau ;

Le chapitre 6 du règlement relatif à la prise en compte du risque en zone d'aléa est opposable sur la zone.

Ainsi le PLU n'engendre pas d'impact significatif sur le cours d'eau et son espace de fonctionnalité.

3. Incidences sur le secteur 3 : avenue du Général de Gaulle, située en entrée de ville sud

3.1. Rappel du contexte (cf. volet EIE)

Superficie du site : Environ 2,6 hectares dont 0,6 ha correspondant aux constructions existantes sur la zone. Surface utile : 2 ha.

Zonage au POS en vigueur

L'ensemble du secteur est classé en zone Urbaine UD.

Occupation du sol, franges :

Cette zone est composée en grande partie par des parcelles agricoles et par quelques habitations au Sud-est.

Synthèse des sensibilités principales du site

Sensibilité écologique modérée :

La zone correspond à un espace agricole traversé par des corridors d'espaces ouverts Est-Ouest sous pression.

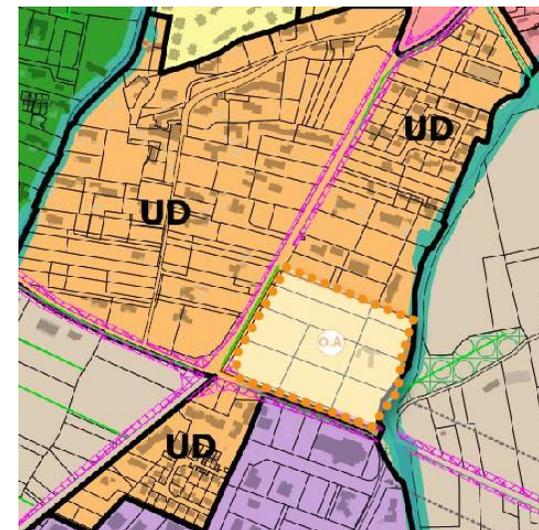
La gaudre de la Foux longe le site sur sa partie Est.

Sensibilité liée aux risques modérée :

Le secteur est soumis au risque inondation à proximité du Gaudre de la Foux.



Zonage du POS en vigueur



Zonage du projet de PLU

3.2. Projet du PLU sur ce secteur

Le PLU prévoit sur ce secteur :

- Le maintien du zonage de ce secteur en zone UD
- Une orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du secteur.



3.3. Effets notables induits

Le PLU prend bien en compte les enjeux écologiques et d'inondation du site.

- Impact sur la trame bleue et risque de débordement

L'espace paysager défini au plan d'OAP assure la préservation de la ripisylve et ses abords, sur le tronçon de l'OAP non encore urbanisé au bord du Gaudre.

Cette zone assure donc le maintien de l'espace de fonctionnalité de la trame verte et bleue et de débordement du cours d'eau.

Le chapitre 6 du règlement relatif à la prise en compte du risque en zone d'aléa est opposable sur la zone.

- Impact sur la trame verte

Le site de projet se localise au sein d'un corridor écologique d'espaces ouverts traversant le site d'est en ouest qui, au regard de l'occupation actuel du site est d'emprise réduite et donc à enjeu.

De ce fait, une urbanisation impactera nécessairement la fonctionnalité de ce corridor (constructions...), en particulier pour la faune terrestre. Des mesures de réduction sont définies pour maintenir un petit continuum le long de la voie.

D'un point de vue impact sur l'avifaune : les impacts peuvent être identifiés comme limités au regard de la faible surface encore constructible du site et de son enclavement entre la zone urbaine et le Gaudre.

Ainsi le PLU :

- N'engendre pas d'impact significatif sur le cours d'eau et son espace de fonctionnalité.
- Engendre un impact potentiel sur la trame ouverte, une emprise suffisante devra être favorisée pour le maintien du petit continuum identifié sur l'OAP.



4. Incidences sur le secteur 4 : chemin Merigot, située au nord du centre villageois

4.1. Rappel du contexte (cf. volet EIE)

Superficie du site : Environ 0,8 hectares dont 0,3 ha correspondant aux cultures d'oliviers sur la zone. Surface utile : 0,5 ha.

Zonage au POS en vigueur

L'ensemble du secteur est classé en zone Urbaine UD.

Occupation du sol, franges :

Cette zone est composée en totalité par des parcelles agricoles. La partie ouest est composée d'oliviers et le reste de la zone correspond à une prairie permanente.

Synthèse des sensibilités principales du site

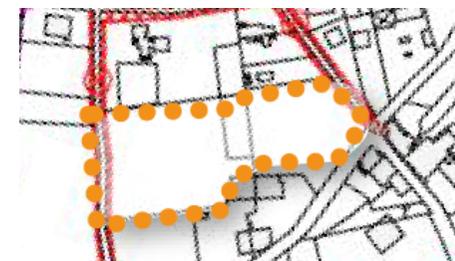
Sensibilité paysagère modérée :

Le paysage environnant est urbain, il y a des percées visuelles sur le massif des Alpilles. Des aménités paysagères correspondant aux oliveraies sont présentes sur le site.

De plus, le site est visible depuis l'avenue Jean Marie Cornille.

Sensibilité liée à l'agriculture modérée :

Présence d'oliviers sur la partie ouest du secteur.



Zonage du POS en vigueur



Zonage du projet de PLU

4.2. Projet du PLU sur ce secteur

Le PLU prévoit sur ce secteur :

- Le maintien du zonage de ce secteur en zone UD
- Une orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du secteur.





Ainsi le PLU n'engendre pas d'impact sur la qualité paysagère du secteur dont les oliviers marquent son identité et sa valeur paysagère au sein de l'enveloppe urbaine.

4.3. Effets notables induits

- Visibilité du site de projet

Le projet programmé sur ce site n'engendre pas d'impact paysager négatif et significatif sur le site et sa perception alentour.

En effet, le programme prévoit des hauteurs limitées à R+1 avec des zones d'interfaces végétalisées entre le site et les constructions existantes.

La faible hauteur des constructions n'engendre pas de visibilité lointaine du projet, qui reste de proximité.

- Préservation des oliveraies

Le PLU prévoit le maintien d'au moins 80% de l'oliveraie présente sur le site.



III. Incidences sur le réseau Natura 2000

1. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

1.1. Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le **Code de l'Urbanisme (art. L 121-1)**, que dans le **Code de l'Environnement (Art. L 122-1)**. La loi du 13 décembre 2000 relative à la **solidarité et au renouvellement urbain (SRU)** a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un Etat Initial de l'Environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

1.2. La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la **directive Habitats** (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaion avec d'autres plans et projets,

fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la **Directive européenne n°2001/42/CE** du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'**ordonnance n° 2004-489** du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux **études d'incidences au titre de Natura 2000**.

1.3. L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article **L414-4 du Code de l'Environnement** précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article **R414-23 du Code de l'Environnement** en précise le contenu.



« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...)

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...)

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...)

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...).

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

2. Présentation de la commune et de son projet d'urbanisme

2.1. Contexte environnemental

Située sur le versant Sud du massif des Alpilles, Maussane-les-Alpilles est une petite commune d'un peu plus de 2 000 habitants qui s'étend sur 3 160 ha. Elle a pour communes limitrophes Le Paradou, Fontvieille, Les Baux-de-Provence, Saint-Rémy-de-Provence, Mouriès et Saint-Martin-de-Crau.



La commune est facilement accessible grâce aux deux départementales qui la traverse (RD17 et RD27) et à la relative proximité avec d'importantes infrastructures de transport (gare et port fluvial d'Arles, gare et aéroport d'Avignon).

La commune de Maussane s'inscrit au cœur de deux grandes unités paysagères :

Le chaînon des Alpilles, paysage collinaire boisé, constituant sur la partie Ouest une interface avec la plaine des Baux au nord et les marais des Baux au sud.

Le massif des Alpilles est un massif montagneux de faible altitude, s'étendant d'est en ouest entre Tarascon et Orgon sur une superficie de 50 000 hectares.

Le massif des Alpilles, paysage naturel et très minéral de roches blanches calcaires, forme le prolongement géologique du Luberon, surmontant directement la plaine de Saint-Rémy-de-Provence au Nord et la Crau au Sud, avec une altitude ne dépassant pas les 400 mètres. Contrairement au nord, la partie sud présente des pentes relativement douces où un vaste piémont forme transition avec la Crau.

Les falaises et les affleurements calcaires, la garrigue, les bosquets de pins et de chênes, les vallons encaissés, sont caractéristiques du paysage naturel de l'unité.

Les marais des Baux, anciens marais humides, depuis longtemps asséchés, ils sont séparés de la Crau par une ligne de reliefs peu élevés mais très présents dans le paysage (la Costière de Crau) et adossés aux collines de Maussane.

Les marais des Baux sont le domaine de cultures irriguées par le canal des Alpines qui serpente en pied de pente. Prés, maraîchage, puis rizières à l'extrême Ouest, côtoient les oliviers des piémonts.

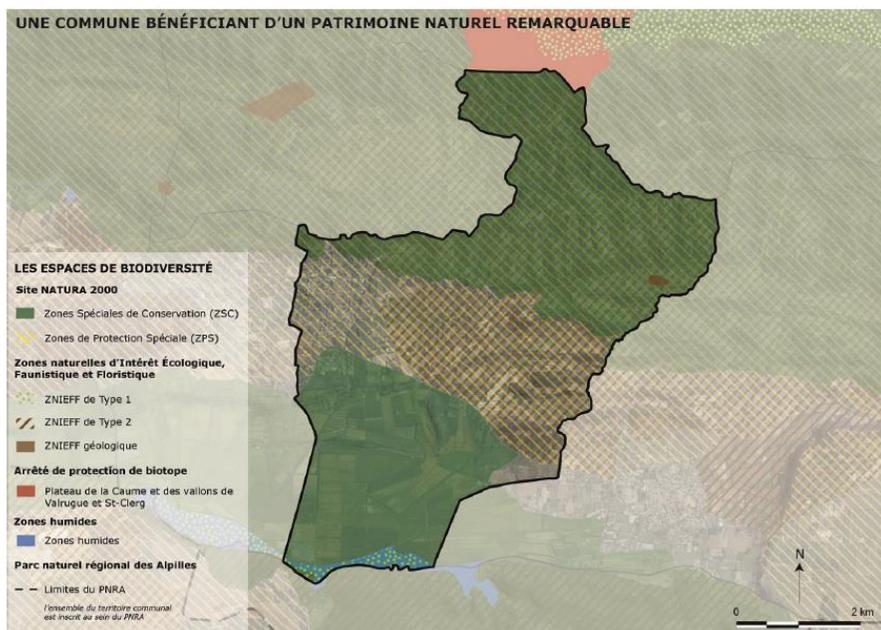
Le paysage ouvert offre de larges panoramas sur l'adret du chaînon dominé par le château des Baux.

De multiples plis, arêtes et écaïlles calcaires strient le terroir de Maussane. De quelques mètres de dénivélé, ils s'étirent d'Est en Ouest et sont ombrés de garrigue et de pins. Ce sont les « Caïsses », éléments remarquables du paysage.

Le territoire communal dispose d'une grande richesse écologique et de nombreuses zones d'inventaires et de protections réglementaires sont identifiées :

- **Un arrêté préfectoral de protection de biotope** relatif à la protection de l'Aigle de Bonelli : le Plateau de Caume et des vallons de Valrugue et Saint-Clerg ;
- **Trois sites Natura 2000**
 - o La ZPS « Les Alpilles » ;
 - o La ZSC « Les Alpilles » ;
 - o La ZSC « Les marais de la vallée des Baux et marais d'Arles » ;
- **Deux zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO)**
 - o Crau
 - o Chaîne des Alpilles
- **Cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**
 - o Marais de l'Ilon
 - o Bois de Santa-Fé
 - o Marais des Baux
 - o Chaîne des Alpilles
 - o Gisement des flêchons
- **Des zones humides**





Zones d'inventaires et de protections réglementaires présentes sur la commune de Maussane-les-Alpilles

2.2. La commune et Natura 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- **La directive « Oiseaux »** propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).
- **La directive « Habitats »** établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacés. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés. Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'Environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).

La commune de Maussane-les-Alpilles fait l'objet de deux Zones Spéciales de Conservation au titre de la Directive « Habitat » :

- **ZSC « Les Alpilles » FR9301594 ;**
- **ZSC « Les marais de la vallée des Baux et marais d'Arles » FR9301596 ;**

Et d'une Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive « Oiseaux » :



- **ZPS « Les Alpilles » FR9312013.**

2.3. Synthèse du projet de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente la stratégie retenue par les élus de Maussane en matière de développement urbain à l'horizon 2025/2030 et s'inscrit au cœur de trois grandes ambitions :

- **Ambition 1. Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante**
 - Orientation 1 : Assurer le renouvellement des générations
 - Orientation 2 : Maintenir les dynamiques économiques
 - Orientation 3 : Conforter les équipements
 - Orientation 4 : Conforter le cœur de vie
- **Ambition 2. Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver**
 - Orientation 1: Maintenir les structures paysagères et leur diversité
 - Orientation 2 : préserver sur le long terme les percées visuelles emblématiques sur le grand paysage
 - Orientation 3 : Protéger l'identité architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bâti du territoire
- **Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté**
 - Orientation 1 : Organiser un réseau de déplacements sécurisé
 - Orientation 2 : Optimiser les secteurs d'urbanisation
 - Orientation 3 : Construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques
 - Orientation 4 : Renforcer la performance énergétique du territoire, limiter les émissions de gaz à effet de serre
 - Orientation 5 : Assurer le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC)

- **Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- Modération de la consommation d'espace
- Le foncier mobilisé en renouvellement urbain
- Le foncier mobilisé en extension urbaine
- Réaffirmation des terres agricoles et naturelles
- Lutte contre l'étalement urbain

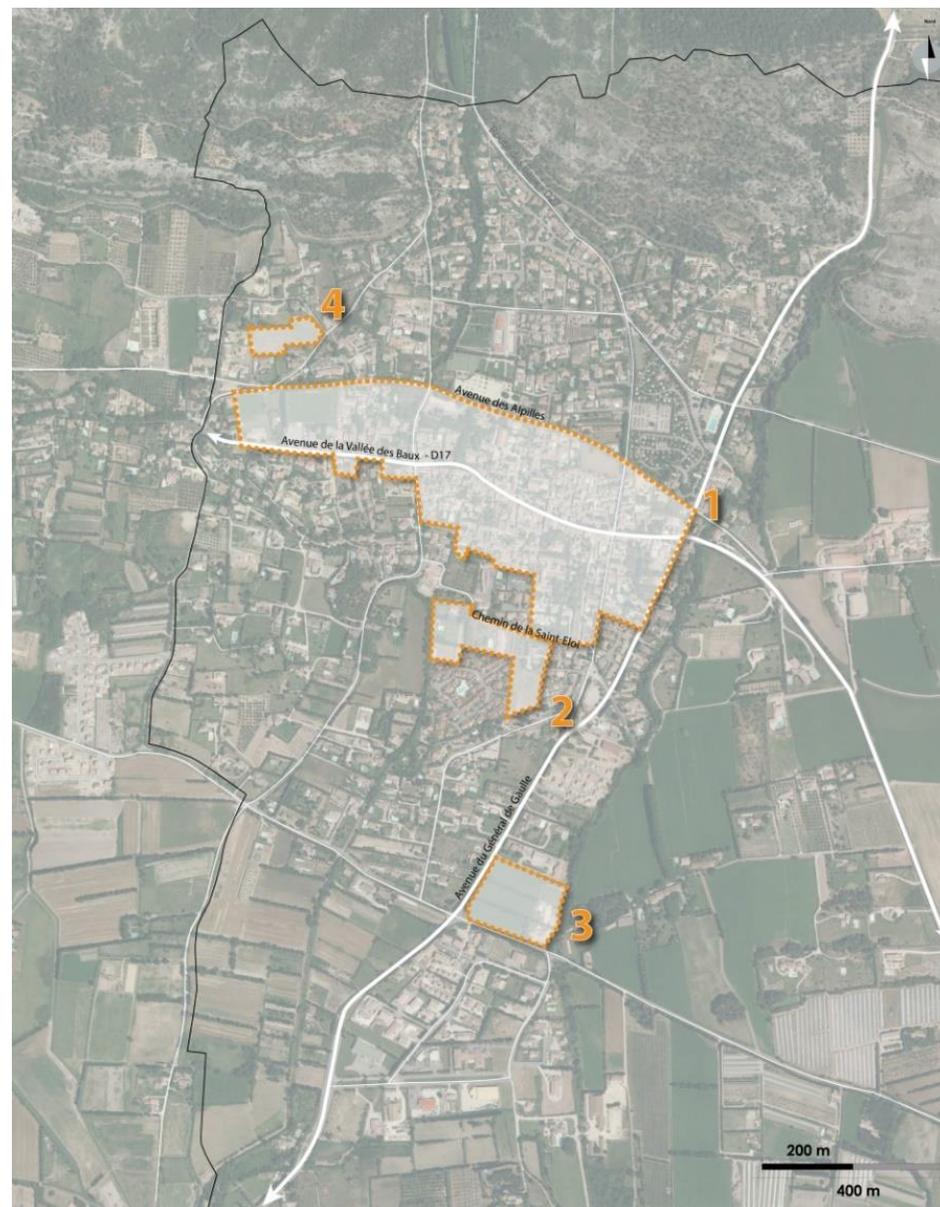
Au niveau du zonage, le territoire de Maussane-les-Alpilles est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles comme suit :

- **Les zones urbaines dites (zones U)**

- La zone UA correspond au cœur du village de Maussane-les-Alpilles, englobant le centre ancien ;
- La zone UB correspond aux secteurs de première couronne autour du village présentant des enjeux de renouvellement urbain. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat ;



- La zone UC correspond à une zone à vocation d'équipements publics et touristiques ;
- La zone UD correspond aux secteurs à vocation résidentielle ;
- La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques ;
- **Les zones agricoles (zones A)**
 - La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Cette zone comprend les sous-secteurs Aep, Acv et Aprn ainsi qu'un secteur de taille et d'accueil limité At.
- **Les zones naturelles (zones N)**
 - La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend un secteur Npnr.



Localisation des sites de projets de la commune de Maussane-les-Alpilles



3. Caractéristiques des sites Natura 2000

3.1. Les Alpilles (ZPS:FR9312013 et ZSC:FR9301594)

3.1.1. Description du site

La zone spéciale de conservation (Directive Habitat) des Alpilles s'étend sur 17 334 ha et concerne 15 communes des Bouches-du-Rhône dont la partie nord de la commune de Maussane-les-Alpilles.

La zone de protection spéciale des Alpilles (Directive Oiseaux) s'étend sur 27 006 ha et concerne les mêmes communes que la ZSC.

Isolée entre les plaines du Rhône, de la Durance, du Comtat Venaissin et de la Crau, la chaîne des Alpilles apparaît comme une " île ", formée de multiples reliefs calcaires ne dépassant pas 400 mètres d'altitude.

Il s'agit d'un petit massif calcaire remarquable par la présence de landes à Ephédre et à Genêt de Villars sur les crêtes et par l'extension de groupements rupestres.

Des parcours pâturés par les ovins et bovins sont présents ainsi que d'importants complexes rocheux.

Le cortège faunistique est particulièrement riche, notamment par la présence de nombreuses espèces de chiroptères : le massif des Alpilles constitue un secteur d'enjeu international pour la conservation des chauves-souris car il abrite plusieurs colonies importantes :

- La carrière de Glanum (St Rémy de Provence) : gîte d'intérêt international pour le Minioptère de Schreibers (hibernation de 12000 à 18000 individus, soit près de 15 % de la population nationale en hiver). Le seul gîte d'hibernation connu pour cette espèce en région PACA, drainant probablement la totalité des populations estivales des Cévennes, de la vallée du Rhône et du Var.

- La grotte des Fées (Baux de Provence) : site autrefois majeur pour la reproduction de plusieurs espèces avec 6000 individus, faisant l'objet d'un projet de réhabilitation.
- Le tunnel d'Orgon : importante colonie mixte de reproduction découverte en 2003. Comprend au moins 6 espèces, totalisant 6000 individus jeunes compris, principalement Petit/grand murin et minioptère. La plus importante colonie de reproduction des Bouches-du-Rhône, et une des plus importantes connues en région PACA. Le tunnel d'Orgon

Le site accueille une avifaune remarquable avec près de 250 espèces d'oiseaux, dont 25 espèces d'intérêt communautaire.

Un des enjeux forts du site est la reproduction de plusieurs couples d'Aigle de Bonelli et de Percnoptère d'Egypte, deux rapaces méditerranéens très menacés en France et en Europe, qui trouvent dans le massif et les plaines alentour des conditions propices à leur survie.

3.1.2. Habitats

Le site Natura 2000 des Alpilles est composé de plusieurs classes d'habitat dont :

- Des marais, bas-marais et tourbières ;
- Des eaux douces intérieures (eaux stagnantes et courantes) ;
- Des landes, broussailles, maquis et garrigues ;
- Des pelouses sèches et des steppes ;
- Des prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées ;
- Des cultures céréalières extensives ;
- Des terres arables ;
- Des forêts caducifoliées ;
- Des forêts de résineux ;
- Des forêts sempervirentes non résineuses ;
- Des zones de plantations d'arbres incluant les vergers et les vignes,



- Des rochers intérieurs et éboulis rocheux ;
- D'autres terres incluant les zones urbanisées et industrielles et les routes.

Parmi ces habitats, 9 sont inscrits à l'annexe I dont 1 est prioritaire :

- **Parcours substeppiques de graminées et annuelles des *Thero-Brachypodietea***

Endémiques de la Provence calcaire, les pelouses sèches en mosaïque et les formations de crêtes ventées sont localisées sur les sols calcaires, très perméables et squelettiques. Elles sont caractéristiques des parties basses, chaudes et sèches du territoire.

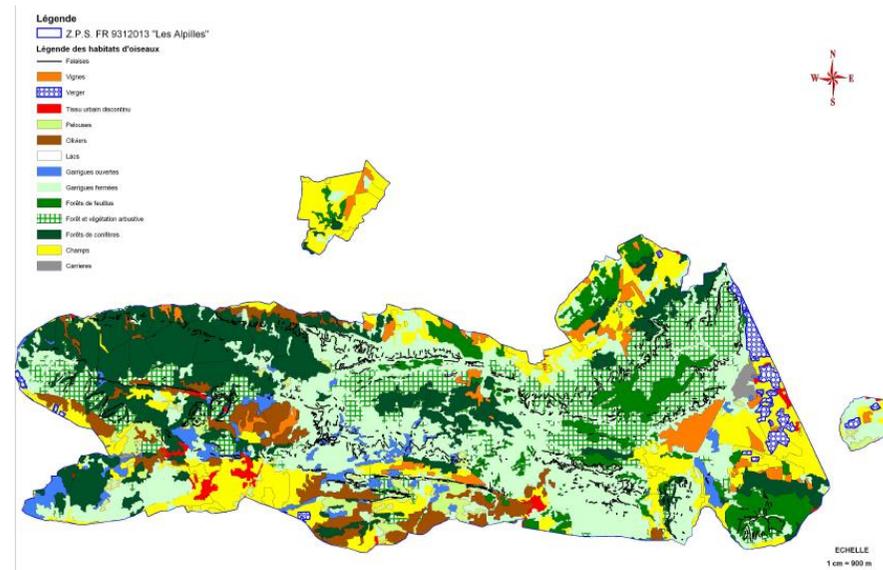
Les conditions stationnelles particulières qui caractérisent ces habitats entraînent une grande diversité d'adaptations et, par là même, une grande diversité d'espèces animales et végétales, toutes typiquement méditerranéennes.

Typiques de la région méditerranéenne, les pelouses sèches sont liées à l'histoire rurale de cette région très peuplée et fortement mise en valeur par l'homme.

Lorsque la pression agricole et pastorale diminue, l'évolution naturelle entraîne la végétation vers des stades forestiers, caractérisée par une flore et une faune plus banale à l'échelle de l'Europe. Du fait de l'abandon des pratiques traditionnelles, les pelouses sèches en mosaïque peuvent aujourd'hui être

Types d'habitats	Code	Superficie (ha)	% de couverture
Landes oroméditerranéennes endémiques à genêts épineux	4090	110	0.63
Matorrals arborescents à <i>Juniperus</i> spp.	5210	46	0.27
Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i>*	6220*	1797	10.37
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	6420	10	0.05
Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	8130	42	0.24
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	8210	120	0.69
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	92A0	33	0.19

considérées comme des reliques, qui ne pourront être conservées que par des actions volontaires.



Cartographie des habitats sur le site Natura 2000 des Alpilles (ZPS)

Types d'habitats	Code	Superficie (ha)	% de couverture
Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	9340	2081	12.01
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	9540	12	0.07

*Forme prioritaire de l'habitat

3.1.3. Espèces

Concernant la flore, aucune espèce de l'annexe II de la directive Habitats n'est présente dans le site Natura 2000 des Alpilles.

Concernant la faune, 14 espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitat sont présentes sur le site Natura 2000 dont :

- 5 espèces d'invertébrés

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	1041	C
Damier de la Succise <i>Euphydryas aurinia</i>	1065	C
Lucane cerf-volant <i>Lucanus cervus</i>	1083	C
Grand capricorne <i>Cerambyx cerdo</i>	1088	C
Ecaille chinée <i>Euplagia quadripunctaria</i>	6199	D

Population : A = 100 ≥ > 15 % ; B = 15 ≥ > 2 % ; C = 2 ≥ > 0 % ; D = Non significative

- 8 espèces de mammifères (uniquement des chiroptères)

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	1303	C
Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304	B

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Rhinolophe euryale <i>Rhinolophus euryale</i>	1305	C
Petit murin <i>Myotis blythii</i>	1307	A
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	1310	A
Murin de Capaccini <i>Myotis capaccinii</i>	1316	C
Murin à oreilles échancrées <i>Myotis emarginatus</i>	1321	B
Grand murin <i>Myotis myotis</i>	1324	B

Population : A = 100 ≥ > 15 % ; B = 15 ≥ > 2 % ; C = 2 ≥ > 0 % ; D = Non significative

- 1 espèce de poisson

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Bouvière <i>Rhodeus amarus</i>	5339	C

Population : A = 100 ≥ > 15 % ; B = 15 ≥ > 2 % ; C = 2 ≥ > 0 % ; D = Non significative

Concernant l'avifaune, 25 espèces inscrites à l'article 4 de la directive Oiseaux sont présentes sur le site Natura 2000

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
<i>Pernis apivorus</i>	A072	D
<i>Milvus migrans</i>	A073	D



Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
<i>Milvus</i>	A074	D
<i>Neophron percnopterus</i>	A077	B
<i>Gyps fulvus</i>	A078	D
<i>Circaetus gallicus</i>	A080	C
<i>Circus cyaneus</i>	A082	D
<i>Circus pygargus</i>	A084	D
<i>Aquila chrysaetos</i>	A091	D
<i>Hieraaetus pennatus</i>	A092	D
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	A093	A
<i>Falco naumanni</i>	A095	D
<i>Falco peregrinus</i>	A103	D
<i>Tetrax</i>	A128	D
<i>Burhinus oedicnemus</i>	A133	D
<i>Bubo</i>	A215	B
<i>Caprimulgus europaeus</i>	A224	C
<i>Coracias garrulus</i>	A231	B
<i>Calandrella brachydactyla</i>	A243	D
<i>Lullula arborea</i>	A246	D
<i>Anthus campestris</i>	A255	C
<i>Sylvia undata</i>	A302	C
<i>Lanius minor</i>	A339	D
<i>Pyrrhocorax</i>	A346	D
<i>Emberiza hortulana</i>	A379	D

D'autres espèces d'oiseaux importantes, inscrites sur la liste rouge nationale et/ou conventions internationales sont recensées sur le site :

- *Falco tinnunculus*
- *Alectoris rufa*
- *Coturnix coturnix*
- *Columba oenas*
- *Streptopelia turtur*

- *Clamator glandarius*
- *Tyto alba*
- *Otus scops*
- *Athene noctua*
- *Merops apiaster*
- *Upupa epops*
- *Picus viridis*
- *Galerida cristata*
- *Alauda arvensis*
- *Hirundo rustica*
- *Tichodroma muraria*
- *Phoenicurus phoenicurus*
- *Saxicola torquata*
- *Oenanthe hispanica*
- *Monticola saxatilis*
- *Monticola solitarius*
- *Sylvia conspicillata*
- *Sylvia hortensis*
- *Muscicapa striata*
- *Lanius senator*
- *Passer montanus*
- *Petronia petronia*
- *Emberiza cia*
- *Lanius meridionalis*



3.1.4. Vulnérabilité

Le site Natura 2000 (ZSC et ZPS) des Alpilles est soumis à une forte pression d'urbanisation et à une pression touristique très importante entraînant des risques de destruction ou de perturbation d'habitats naturels et d'espèces fragiles. En effet, une forte fréquentation est observée notamment concernant les sports de pleine nature, varappe, moto...

Une tendance globale à la fermeture des milieux est également observée due à l'abandon ou à la régression du pastoralisme.

De plus, le site est soumis au risque d'incendie.

3.2. Les marais de la vallée des Baux et marais d'Arles (ZSC FR9301596)

3.2.1. Description du site

La zone spéciale de conservation des marais de la vallée des Baux et des marais d'Arles s'étend sur 11 061 ha et concerne 7 communes des Bouches-du-Rhône dont la partie sud de la commune de Maussane-les-Alpilles.

Le site englobe un ensemble remarquable de milieux humides alimentés par de l'eau douce (résurgences de la nappe de Crau) par endroits, d'eau plus ou moins salée lorsqu'on approche de la Camargue à l'ouest et de la mer au sud.

Le site est situé à l'interface entre le delta de Camargue, la plaine de la Crau et la chaîne des Alpilles. L'un de ses principaux intérêts réside dans la diversité et l'étendue des milieux aquatiques présents (4400 ha). Parmi ceux-ci, on relèvera les superficies remarquables de marais à marisques (900 ha) et de roselières (>1000 ha). Plusieurs habitats présentent un intérêt particulier pour la faune invertébrée et la flore : les mares temporaires méditerranéennes, les sources oligotrophes basiques, les eaux oligo-mésotrophes calcaires.

L'intérêt biologique du site réside également en la présence d'espèces animales devenues rares (ex. : Cistude d'Europe), la présence d'espèces végétales rares en région méditerranéenne (Gentiane des marais, Thélyptéris des marais) et la seule station française d'une espèce de plante (Germandrée de Crau).

Le site est d'autre part très important pour l'avifaune, avec la présence d'espèces menacées mondialement (Aigle criard, Faucon crécerellette) ou au niveau communautaire (Butor étoilé, Ibis falcinelle, Aigle de Bonelli, Vautour percnoptère, Ganga cata, Glaréole à collier, etc.).

La loutre, autrefois courante, était citée à Beauchamp, à l'étang des Aulnes et aux marais du Vigueirat jusqu'aux années 1960. Une population relictuelle se serait maintenue sur le canal du Vigueirat à hauteur du marais de Meyrannes jusqu'au début des années 1990. En novembre 2012, des indices de présence (épreintes) ont été trouvés dans le marais du Vigueirat.

Selon une étude de 2014, une population autochtone de Gomphe de Graslins a été découverte. Six individus mâles différents ont été contactés lors de 2 prospections spécifiques effectuées fin juin 2014 sur le canal de la Vallée des Baux. Quelques exuvies ont été trouvées également début juillet 2014 en amont, d'où une forte suspicion de reproduction sur le site. La dynamique locale de l'espèce semble progressive.

3.2.2. Habitats

Le site des marais de la vallée des Baux et des marais d'Arles est composé de plusieurs classes d'habitat dont :

- 19 % de cultures céréalières extensives ;
- 18 % de prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées ;
- 18 % de marais, bas-marais et tourbières ;
- 12 % de landes, broussailles, maquis et garrigues ;



- 8 % d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes et courantes) ;
- 6 % de marais salants et prés salés ;
- 6 % de forêts sempervirentes non résineuses ;
- 4 % de rizières ;
- 3 % de pelouses sèches et de steppes ;
- 2 % de forêts caducifoliées ;
- 2 % de zones de plantations d'arbres incluant les vergers et les vignes ;
- 1 % de forêts de résineux ;
- 1 % d'autres terres incluant les zones urbanisées et industrielles et les routes.

Parmi ces habitats, 12 sont inscrits à l'annexe I dont 3 sont prioritaires :

- **Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae* (7210)**

Sur le pourtour méditerranéen français, le site est le seul à abriter des superficies remarquables de marais à marisques (plus de 900 ha, soit plus de 8% de la surface totale du site). C'est l'habitat le plus représentatif du site en termes d'intérêt communautaire (il s'agit de l'habitat prioritaire le plus étendu) et de spécificité (il traduit l'originalité du fonctionnement d'une partie du site qui réside en la présence de résurgences de la nappe favorables au développement de marais tourbeux).

La diversité des conditions d'inondation et des pratiques de gestion (non-intervention, pâturage, feu, à des fréquences variées) concourent également à une représentativité élevée du site en termes de diversité de structures de cet habitat :

Les cladiaies ouvertes abritent des espèces végétales protégées ou rares (ex. : Thélypteris des marais, Gentiane des marais, Gesse des marais, Grassette du Portugal) ; les cladiaies fermées abritent des communautés d'invertébrés sténothermes remarquables en domaine méditerranéen comprenant des espèces très rares. Enfin, ces marais sont un habitat de nidification pour plusieurs espèces d'oiseaux rares ou menacés comme le Butor étoilé, la Lusciniole à moustaches et la Locustelle luscinioides. Sur le site, les cladiaies sont en régression, principalement en raison du drainage, sauf dans la dépression du Vigueirat où la modification de l'écoulement des eaux pour les besoins industriels du complexe de Fos a, au contraire, conduit à son extension. Mais l'invasion par l'arbuste nord-américain *Baccharis halimifolia* menace à court terme cet habitat.

- **Mares temporaires méditerranéennes (3170)**

Les mares temporaires sont très représentatives du site en termes d'intérêt communautaire car il s'agit d'un habitat prioritaire. Cet habitat présente ici une forte valeur patrimoniale en raison de sa rareté (notamment le *Nanocyperetalia*, très peu présent en France méditerranéenne). Il abrite également un cortège d'espèces végétales protégées, rares à l'échelle nationale ou régionale, parmi lesquelles on peut citer le *Lythrum* à trois bractées, le *Lythrum* à feuilles de thym, la *Germandrée de Crau*, l'*Etoile d'eau* et la *Spiranthe d'été*.

L'habitat traduit l'originalité du fonctionnement hydrologique d'une partie du site, qui réside en la présence de remontées phréatiques favorables au développement de tontures à formations annuelles, avec un assèchement prolongé pendant une grande partie de l'année.

L'état de conservation des mares temporaires est globalement satisfaisant sur le site, sauf pour le



Preslion (la mare est exposée aux changements de fonctionnement hydraulique de l'étang des Aulnes, cependant elle a fait l'objet d'une attention particulière dans le plan de gestion du site).

- **Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea (6220)**

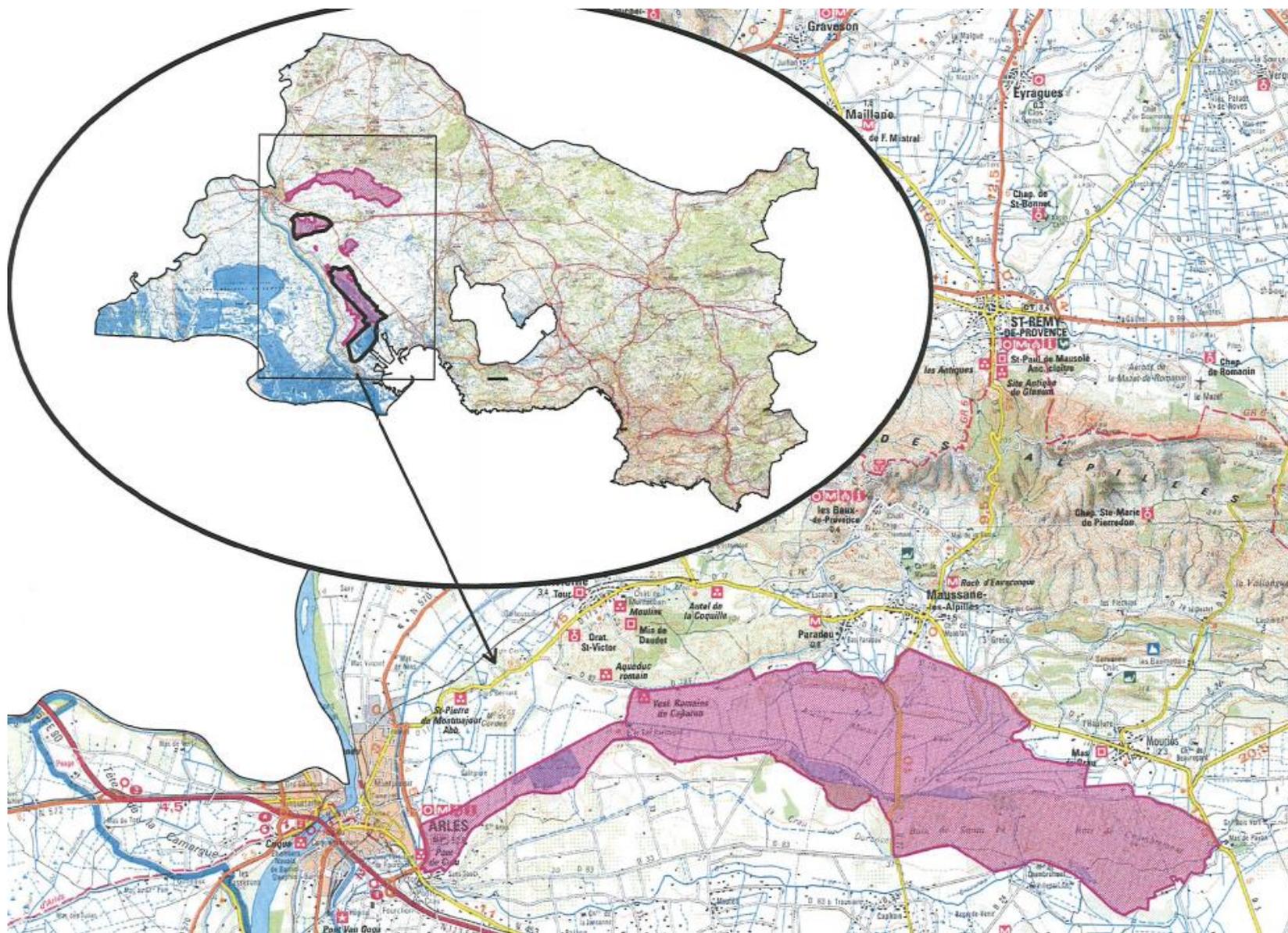
Les parcelles présentes sont peu représentatives du site et se trouvent en marge de la grande plaine cravenne. Cet habitat issu du delta fossile de la Durance demeure cependant unique en France et présente un intérêt

remarquable pour la faune et la flore. Sa conservation nécessite habituellement le maintien ou la restauration du pastoralisme.

Types d'habitats	Code	Superficie (ha)	% de couverture
Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)	1410	382	3.45
Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)	1420	302	2.73
Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.	3140	92	0.83
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	562	5.08
Mares temporaires méditerranéennes*	3170*	25	0.23
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	3260	0.9	0.01
Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea*	6220*	3.8	0.03
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	6420	838	7.58
Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	6510	524	4.74
Marais calcaire à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du Caricion davallianae*	7210*	902	8.15
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	92A0	298	2.69
Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	9340	638	5.77

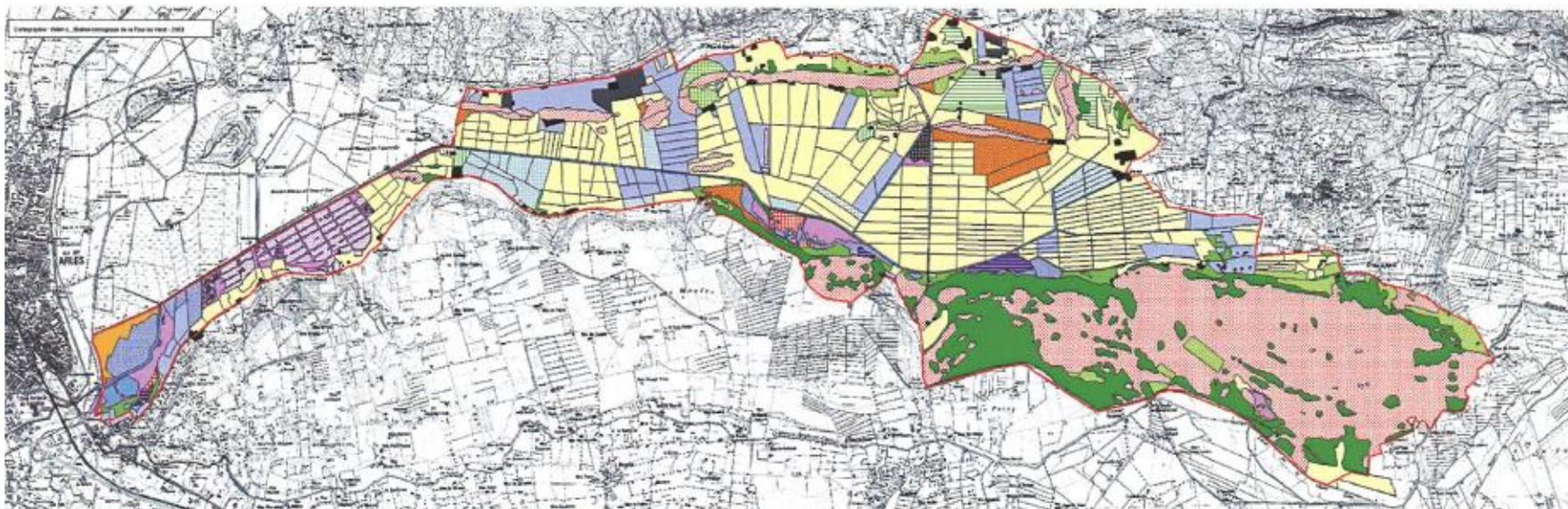
*Forme prioritaire de l'habitat





Extrait Atlas DOCOB





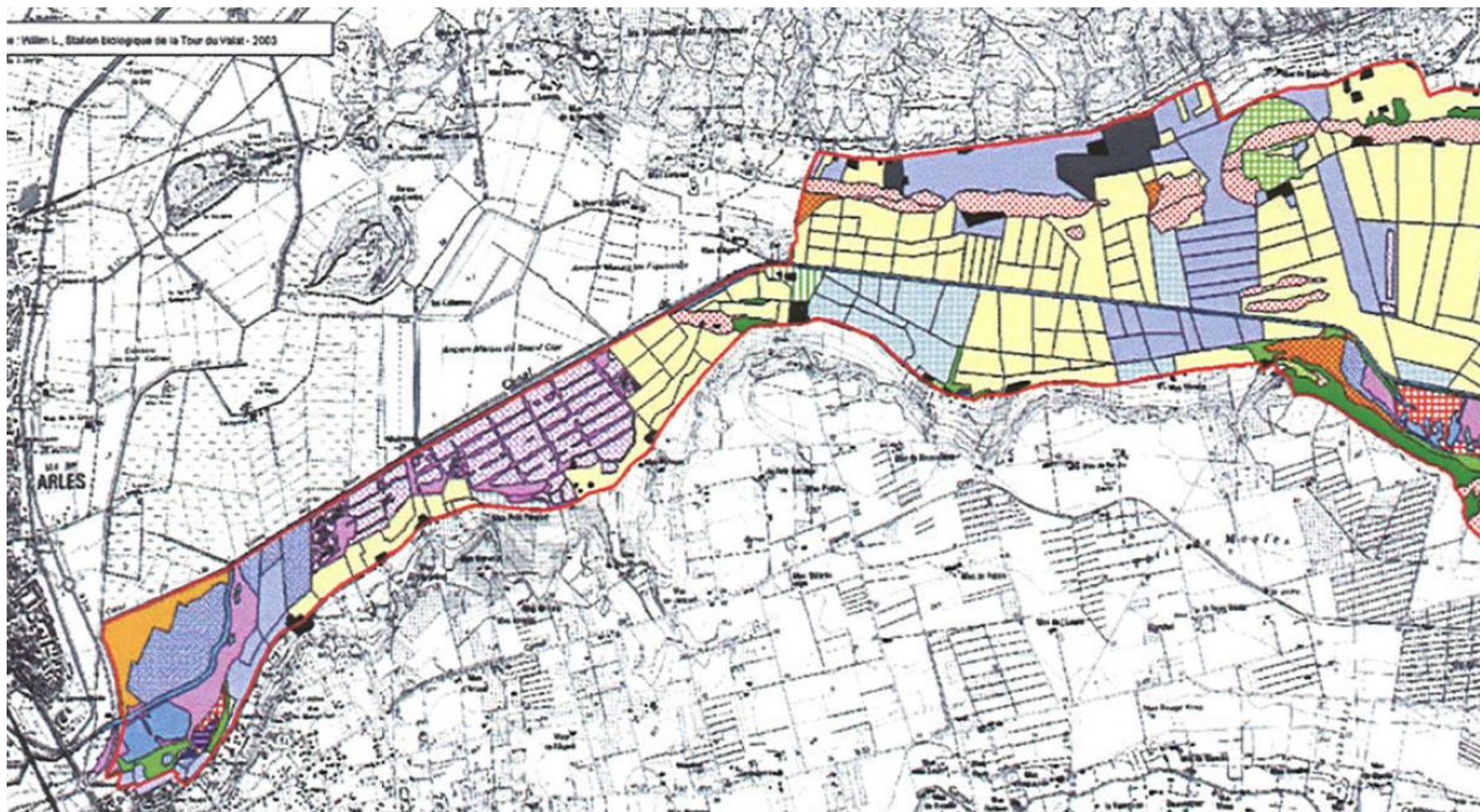
- Alignements d'arbres, haies, parcs
- Autres eaux libres
- Cultures
- Eaux libres non déterminées
- Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à *Chara* spp. (3140)
- Emprise urbaine
- Forêt climacique à Chêne vert (*Quercus ilex*) (9340)
- Forêt de peuplier (*Populetum albae*) (92A0)
- Forêt de Pins d'Alep
- Fourrés de Tamaris
- Fourrés halophiles méditerranéens (*Sarcocornetea fruticosi*) (1420)
- Gamgue
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion - Hydrochariton (3150)
- Magnocarpiçales
- Marais calcaires à *Cladium mariscus* (7210*)
- Mares temporaires méditerranéennes (3170*)

- Oliveraies
- Pâtures mésophiles
- Pelouse à *Brachypode* de phoenicie
- Pelouses maigres de fauche de basse altitude (6510)
- Pr hum méd à gr. h. du Molinio-holoschoenion (6420)
- Pr hum méd à gr. h. du Molinio-holoschoenion (6420) + Mares Temp Med (3170*)
- Prés salés méditerranéens (*Juncetalia maritimi*) (1410)
- Rizières
- Roselières
- Serres et constructions agricoles
- Steppe à *Brachypode* rameux et *Asphodèle* (6220*)
- Terrains en friche
- Terris, crassiers et autres tas de débris
- Vergers

Cartographie des habitats sur le site Natura 2000 FR9301596

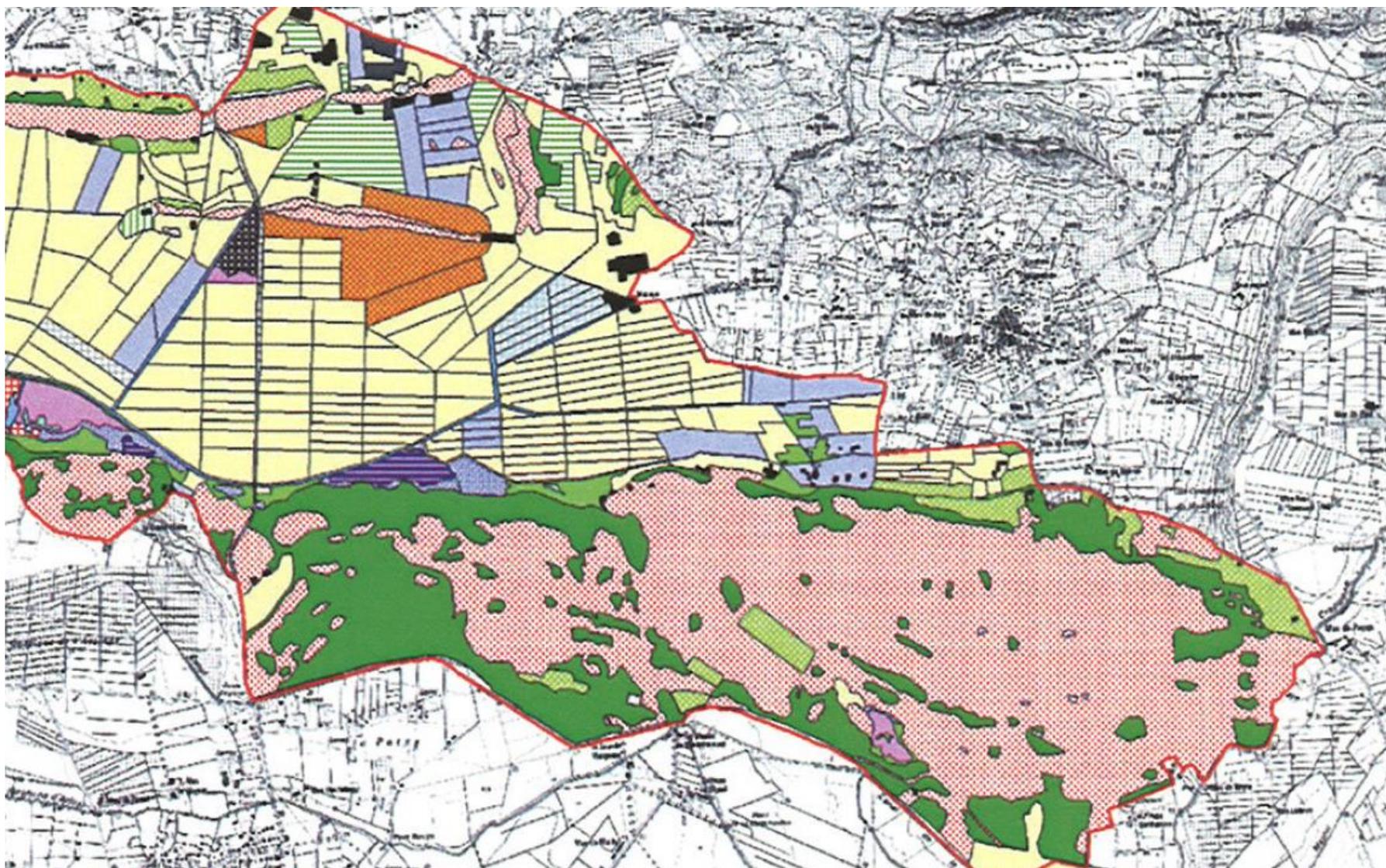


ZOOMS



Cartographie des habitats sur le site Natura 2000 FR9301596 – ZOOM partie OUEST





Cartographie des habitats sur le site Natura 2000 FR9301596 – ZOOM partie EST



3.2.3. Espèces

Concernant la flore, aucune espèce de l'annexe II de la directive Habitats n'est présente dans le site Natura 2000 des marais de la vallée des Baux et des marais d'Arles.

Cependant, 5 espèces importantes, inscrites sur la liste rouge nationale, sont recensées sur le site :

- La salicaire à feuilles de thym (*Lythrum thymifolium*) ;
- La salicaire à trois bractées (*Lythrum tribracteatum*) ;
- La menthe des cerfs (*Mentha cervina*) ;
- La scorzonère à petites fleurs (*Scorzonera parviflora*) ;
- La germandrée aristée (*Teucrium aristatum*).

Concernant la faune, 16 espèces inscrites à l'annexe II de la directive Habitat sont présentes sur le site Natura 2000 dont :

- 3 espèces d'invertébrés

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	1041	C
Agrion de Mercure <i>Coenagrion mercuriale</i>	1044	C
Gomphe de Graslin <i>Gomphus graslinii</i>	1046	B

Population : A = 100 ≥ > 15 % ; B = 15 ≥ > 2 % ; C = 2 ≥ > 0 % ; D = Non significative

- 4 espèces de poissons

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Alose feinte <i>Alosa fallax</i>	1103	D
Chabot commun <i>Cottus gobio</i>	1163	D
Bouvière <i>Rhodeus amarus</i>	5339	C
Blageon <i>Telestes souffia</i>	6147	D

Population : A = 100 ≥ > 15 % ; B = 15 ≥ > 2 % ; C = 2 ≥ > 0 % ; D = Non significative

- 8 espèces de mammifère dont 7 chiroptères

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Petit rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	1303	B
Grand rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304	B
Petit murin <i>Myotis blythii</i>	1307	B
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersii</i>	1310	B
Murin de Capaccini <i>Myotis capaccinii</i>	1316	B
Murin à oreilles échancrées <i>Myotis emarginatus</i>	1321	B
Grand murin <i>Myotis</i>	1324	B
Castor d'Europe <i>Castor fiber</i>	1337	B

Population : A = 100 ≥ > 15 % ; B = 15 ≥ > 2 % ; C = 2 ≥ > 0 % ; D = Non significative



- 1 espèce de reptile

Nom de l'espèce	Code	Taille de la population
Cistude d'Europe <i>Emys orbicularis</i>	1220	B

Population : A = 100 ≥ p > 15 % ; B = 15 ≥ p > 2 % ; C = 2 ≥ p > 0 % ; D = Non significative

D'autres espèces importantes sont également présentes sur le site (espèces inscrites sur la liste rouge nationale ou conventions internationales) dont :

- 5 espèces d'amphibien ;
 - Le triton palmé (*Triturus helveticus*)
 - L'alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*)
 - Le pélobate cultripède (*Pelobates cultripedes*)
 - Le pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*)
 - Le crapaud calamite (*Bufo calamita*)
- 3 espèces de poisson ;
 - L'anguille d'Europe (*Anguilla*)
 - Le spirin (*Alburnoides bipunctatus*)
 - Le hotu (*Chondrostoma nasus*)
- 2 reptiles ;
 - La couleuvre d'Esculape (*Elaphe longissima*)
 - Le lézard ocellé (*Timon lepidus*)

3.2.4. Vulnérabilité

Les principales problématiques identifiées sur le site sont :

- la pollution de l'eau (notamment par fertilisation agricole, pesticides, rejets domestiques, macrodéchets, rejets atmosphériques) ;
- la modification de l'hydrologie des zones humides (drainage, irrigation, endiguements) ;
- le maintien des pratiques agricoles garantes du bon état de conservation des habitats (notamment élevage extensif, foin de Crau) ;
- le développement des réseaux (ex. : autoroute) ;
- la prolifération de plantes exotiques envahissantes (jussies, baccharis).

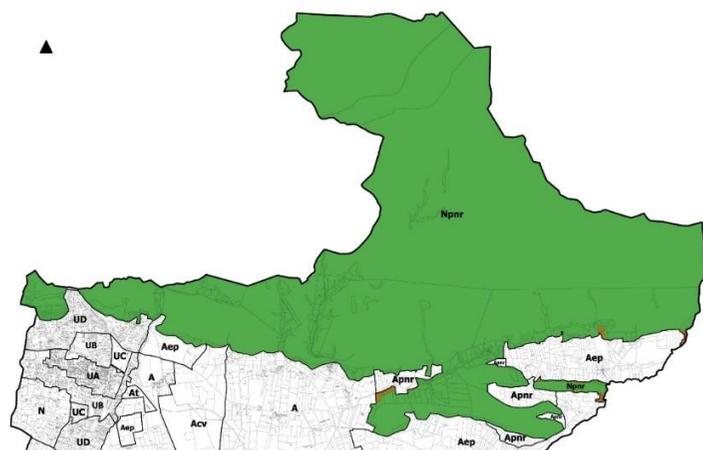


4. Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

4.1. Impact sur la ZSC site Natura 2000 des Alpilles-directive HABITAT

Incidence neutre du PLU : préservation des espaces naturels du POS en vigueur, réservoirs de biodiversité en tant que site Natura 2000 > le massif des Alpilles.

L'ensemble du périmètre du site Natura 2000 relatif au massif des Alpilles est maintenu classé en zone naturelle N.



Légende :

- Zone ND du POS maintenues N au PLU (1 277 ha)
- Zone NC du POS devenues N au PLU (31,1 ha)

Incidence positive du PLU : renforcement des protections du site

Le projet communal assure :

- **une protection plus stricte du massif boisé des Alpilles par un zonage en Npnr, avec une constructibilité plus limitée qu'au POS, en cohérence avec la Directeur Paysagère des Alpilles.**
« Seuls sont autorisés :
 - o [...] les abris non pérennes ou démontables relatifs au pastoralisme et l'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes [...]
 - o L'amélioration des piscines et annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration ;
 - o Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif [...]
 - o les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public [...]
- **le reclassement de plusieurs zones urbanisables situées à proximité même du site, dans un secteur qui peut être identifié comme une zone « tampon », zone d'interface, jouant un rôle dans la préservation de la qualité écologique du site Natura 2000 : l'ancienne zone NAF est reclassé A au PLU.**

L'ensemble des sites de projets (OAP) du PLU est situé à distance des autres sites Natura 2000.



Secteur	Distance à la ZSC des Alpilles
1	300 m
2	795 m
3	1300 m
4	170 m

Pas d'incidence négative

Le PLU limite considérablement les possibilités d'urbanisation au sein de la plaine agricole (zone « tampon »), en définissant comme limite nette d'urbanisation le gaudre de la Foux.

De plus, les zones de projet sont localisées au sein même de l'enveloppe urbaine, à l'écart du site Natura 2000. Elle ne compte pas d'habitat d'intérêt communautaire et concerne de petites superficies. Elles ont vocation à accueillir de l'habitat, activité peu nuisante pour la faune située dans le massif.

4.2. Impact sur la ZSC site Natura 2000 des marais de la vallée des Baux et marais d'Arles (ZSC FR9301596) – directive HABITAT

Incidence neutre du PLU : préservation des espaces agricoles du POS en vigueur, réservoirs de biodiversité en tant que site Natura 2000 > les « marais »

L'ensemble du périmètre du site Natura 2000 relatif au massif des Alpilles est maintenu classé en zone naturelle A.

Aucune extension de la zone d'activités n'est programmée dans le PLU. Seule une densification dans les dents creuses est autorisée. Les faibles potentialités foncières ne permettent l'accueil que de petites entreprises, sur des parcelles non concernées par des habitats d'intérêt communautaire.

Il n'y a donc pas d'incidences du maintien de la zone d'activités en zone U sur le site Natura 2000.

L'ensemble de ces sites est situé à distance du site Natura 2000 :

Secteur	Distance à la ZSC des marais de la vallée des Baux et marais d'Arles
1	630 m
2	450 m
3	Proximité immédiate
4	1290 m

Incidence positive du PLU : renforcement des protections du site

En conformité avec la Directive Paysagère des Alpilles, la majorité du site Natura 2000 est reclassée en zone « d'espaces naturels remarquables » ou « espaces à enjeux paysagers », qui assurent une protection plus stricte qu'en zone A classique. Ces zonages assurent une urbanisation limitée et encadrée au sein du site Natura 2000, de façon plus importante qu'au POS.

Pas d'incidence négative du projet de ferme photovoltaïque en phase d'exploitation

Le site concerné par le projet de ferme photovoltaïque était jusqu'à peu un site imperméabilisé, ancienne décharge des communes de Maussane-les-Alpilles et le Paradou. Le site a été réhabilité en 2017. Au regard de l'occupation du site, le



projet n'engendre pas de destruction d'habitats naturels (pouvant servir de zone de reproduction, repos, alimentation, chasse). Il n'impacte donc pas directement d'habitat d'intérêt communautaire.

Il n'y a pas de destruction de réservoir de biodiversité.

Le classement de cette zone en Npv à vocation de ferme photovoltaïque, activité non polluante, non nuisante d'un point de vue sonore, et sur une hauteur très limitée, n'engendre pas d'impact sur le site Natura 2000 des marais des Baux.

4.3. Impact sur la ZPS site Natura 2000 des Alpilles – directive OISEAUX

Ce site Natura 2000 impacte directement l'enveloppe urbaine de Maussane-les-Alpilles.

Maintien des zones urbaines (hors projet photovoltaïque) : Incidences directes et indirectes non significatives

La commune de Maussane-les-Alpilles est concernée par 4 zones de projets, toutes faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Secteur	Zonage au POS	Zonage au PLU	Surface estimée
1	UA, UD	Ua, Ub	24.6 ha
2	NA, UD	Ub, Uc	2.6 ha
3	UD	Ud	2.6 ha
4	UD	Ud	0.8 ha

Ces secteurs sont, pour la plupart, déjà urbanisés.

Secteur	Occupation du sol
1	Secteurs correspondant à des dents creuses au sein d'une zone déjà urbanisée (zone d'habitations)
2	Parcelles agricoles, vergers Zone urbanisée (parking et équipements sportifs)
3	Parcelles agricoles et zone d'habitation

Le PLU n'engendre pas d'incidences directes ou indirectes sur les sites Natura 2000 car :

- Les zones de projets, classées U au PLU, étaient déjà classées en zone urbanisée au POS. Ainsi, le PLU n'entraîne pas de perte en zone agricole et naturelle ;
- Les zones de projet sont d'ores et déjà localisées au sein de l'enveloppe urbaine, dans un environnement déjà urbain. Elles n'impactent pas de zones d'interface avec la plaine agricole.
- Les zones de projets ne sont pas composées d'habitats d'intérêt communautaire. En effet, ces secteurs sont majoritairement constitués de parcelles agricoles ou de zones d'habitation (cf. tableau d'occupation du sol).
- Les zones de projets ne comprennent pas d'habitats nécessaires aux espèces d'intérêt communautaire pouvant être utilisés au cœur de la zone vitale mais en dehors des périmètres Natura 2000. En effet, ces secteurs correspondent majoritairement à des parcelles agricoles ou à des zones d'habitation.
- Les secteurs correspondent à des projets de développement du parc de logement de densité moyenne. Ils ne concernent donc pas des activités polluantes pouvant impacter directement ou indirectement les sites Natura 2000.



- L'ensemble de ces zones bénéficient d'une OAP dans lesquelles la qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.
- De plus, ces projets n'ont pas vocation à augmenter de façon significative les nuisances sonores.

De plus, les enjeux de vulnérabilité des sites Natura 2000 sont pris en compte dans le PLU :

- Pression d'urbanisation (habitat, réseau...) et touristique
 - Prise en compte dans le PLU : à l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Tendance à la fermeture des milieux due à la régression du pastoralisme
 - Prise en compte dans le PLU : Le PADD prévoit la réaffirmation des terres agricoles et naturelles. Ainsi environ 85 hectare de zones urbanisées (zone NB) au POS seront reclassées en zones agricoles et naturelles au PLU. Ces espaces, situées à l'Est du gaudre de Foux et au Sud de la zone d'activités, sont donc maintenu à vocation agricole avec arrêt de l'urbanisation diffuse.
- Risque d'incendie
 - Prise en compte dans le PLU : le règlement prend en compte le risque d'incendie de forêt dans le chapitre 6 portant sur les dispositions relatives aux risques et nuisances.

- Pollution de l'eau (pesticides, rejets domestiques...)
 - Prise en compte dans le PLU : le règlement précise que tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Incidences potentiellement négatives du projet de ferme photovoltaïque en phase chantier : incidences indirectes temporaires

En phase chantier, le projet pourra engendrer :

- Un **dérangement** pour les espèces d'intérêt communautaire fréquentant les alentours proches, par :
 - les nuisances sonores engendrées par les engins de chantiers (période nocturne et diurne),
 - la mise éventuelle en lumière du site la nuit (si travaux en phase nocturne),

Les soulèvements de poussières resteront limités, le site ayant d'ores et déjà été réhabilité.



Photo - Source : journal de la CCVBA

- De **potentielles pollutions accidentelles** par les engins de chantiers, qui pourraient impacter les habitats d'intérêt proches, notamment roselière et pelouses.



En l'absence d'étude fine sur site (état initial complet, inventaires écologiques, ...), il est difficile de préciser les impacts du projet. L'installation étant d'une puissance supérieure à 250 kWc, elle fera nécessairement l'objet d'une étude d'impact. Les incidences seront précisées dans cette étude, avec définition d'éventuelles mesures de réduction, compensation des impacts.

Bilan des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000 :

Le projet de PLU n'engendre pas d'incidences permanentes significatives sur le réseau Natura 2000.

Concernant le projet de parc photovoltaïque, d'éventuelles incidences *temporaires* pourront être engendrées sur la ZPS Alpilles: nuisances sonores, mise en lumière nocturne du site, pollutions accidentelles. Celles-ci doivent être précisées via l'étude d'impact du projet.



IV. Indicateurs de suivi et de résultats

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation. En effet, tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs **permettant d'apprécier les incidences du PLU et l'avancée des progrès par rapport aux objectifs fixés dans le PADD.** Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'adapter au besoin le règlement et le zonage du PLU afin de remédier à des difficultés rencontrées dans l'application des objectifs du PLU.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour la commune ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Les indicateurs sont définis par ambitions du PADD.



1. Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante

Indicateurs	Type de données	Fréquence d'actualisation	Source
Orientation 1 : Assurer le renouvellement des générations			
Objectif 1 : Maitriser le développement communal			
Respect du taux de variation annuel de 1%	Oui/Non	6 ans	Commune
Nombre de résidents supplémentaires	Nombre	6 ans	INSEE
Objectif 2 : Rééquilibrer le parc de logement			
Développement de petits logements : Nombre de petits logements créés Part représentative des nouvelles constructions à vocation d'habitat	Nombre %	6 ans	Commune
Réservation d'une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat individuel groupé. Part représentative des nouvelles constructions	Oui/Non %	6 ans	Commune
Respect de l'objectif de production de logements d'environ 230-300 logements à l'horizon 2026 Nombre de logements créés	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune
Orientation 2 : Maintenir les dynamiques économiques			
Objectif 1 : Maintenir l'activité et l'attractivité touristique			
Confortement des hébergements touristiques	Oui/Non	6 ans	Commune
Développement mesuré de l'offre en résidences secondaires. Respect d'une offre maximale de 30 % des nouvelles constructions	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Conforter l'agriculture			
Maintien du foncier agricole : part des surfaces imperméables en zone A	Oui/Non %	6 ans	Commune



Développement des circuits courts	Oui/Non	6 ans	Commune
Maintien effectif de la vocation des espaces agricoles situés hors de la zone urbaine	Oui/Non	6 ans	Commune
Conservation stricte effective des vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 3 : Pérenniser la dynamique commerciale du centre-ville et l'artisanat			
Amélioration de l'accessibilité des commerces (PMR, modes doux) Aménagement effectif des emplacements réservés permettant l'amélioration de l'accessibilité des commerces.	Oui/Non	6 ans	Commune
Maintien de la capacité de stationnement de proximité : Evolution du nombre de places existantes	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune
Confortement de la vocation artisanale de la zone d'activité au sud de l'enveloppe urbaine à horizon des 10 prochaines années : Evolution du nombre d'entreprises	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune
Développement effectif de petits commerces sans concurrence avec les activités du centre-ville dans le cas du développement de petits commerces	Oui/Non	6 ans	Commune
Orientation 3 : Conforter les équipements			
Objectif 1 : Etoffer l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse			
Nombre d'équipement et d'activités dédiée à la jeunesse nouveaux créés	Nombre	6 ans	Commune
Objectif 3 : Répondre aux besoins d'extension de la station d'épuration			
Extension effective de la STEP située au sud de la commune Réponse aux besoins	Oui/Non Oui/Non	6 ans	Commune
Orientation 4 : Conforter le cœur de vie			
Objectif 1 : Optimiser le développement des espaces disponibles			
Optimisation effective des parcelles disponibles dans le centre villageois pour la production de logements, d'équipement, de commerces, de services et d'espaces publics	Oui/Non	6 ans	Commune



Objectif 2 : Renforcer la place des espaces publics			
Maintien et valorisation des espaces de convivialité Surface d'espaces publics créés	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune
Réaménagement effectif de l'espace Benjamin Priaulet	Oui/Non	6 ans	Commune
Aménagement effectif d'un espace public de type parc au nord de la zone inondable inconstructible du chemin de la pinède à horizon des 10 prochaines années	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectifs 3 : Promouvoir l'accessibilité modes doux aux commerces, équipements et espaces publics			
Elargissement effectif des espaces sécurisés dédiés aux piétons le long des principaux axes routiers, en particulier sur l'avenue de la Vallée des Baux	Oui/Non	6 ans	Commune
Réalisation effectif des aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR	Oui/Non	6 ans	Commune



2. Ambition 2 : Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver

Orientation 1 : Maintenir les structures paysagères et leur diversité			
Objectif 1 : Préserver les paysages naturels remarquables			
Pérennisation effective de la vocation naturelle de l'ensemble des massifs et îlots collinaires : massif nord, Touret de Saint Jean, du Gour de Monfrein, de l'Ancette et de l'Isle, colline du Temps perdu, du Peirou, du Boutounet et de Saint Roman, La Monaque, Les Imberlines, le Devens. Respect des règles définies en zone Npnr	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Pérenniser les paysages agricoles des marais des Baux			
Pérennisation effective de la vocation agricole et naturelle des paysages agricoles des marais des Baux. Surface imperméabilisée depuis l'approbation du PLU	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune
Préservation stricte effective des vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence : Respect des protections définies au L.151-23 du CU	Oui/Non Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 3 : Conforter la trame rivulaire des chemins d'eau (gaudres), pérenniser le réseau végétal de la plaine			
Mise en valeur, entretien et préservation des chemins d'eau et de leurs ripisylves : Respect effectif de la protection des ripisylves et abords de cours d'eau identifiés au L.151-23 du CU	Oui/Non Oui/Non	6 ans	Commune
Préservation effective du maillage végétal (réseau de haies brise-vent) : Respect de la protection des haies identifiées au L151-23 du CU ou mise en place effective des mesures de compensation	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 4 : Préserver les alignements arborés plantés en accompagnement des bords de route et des mas agricoles			
Préservation effective des éléments linéaires marqueurs du paysage « urbain » (alignement d'arbres)	Oui/Non	6 ans	Commune



Orientation 2 : Préserver sur le long terme les percées visuelles emblématiques sur le grand paysage			
Objectif 1 : Protéger de toute construction les espaces ouverts emblématiques identifiés par la Directive paysagère des Alpilles			
Préservation effective du cône de vue situé au-devant du mas de Monblan : Respect effectif des règles définies en zone Acv	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Encadrer les constructions sur les autres secteurs sensibles			
Préservation du caractère agricole des axes de vue d'intérêt sur les paysages naturels remarquables : Respect effectif des règles définies en zone Aep Respect effectif de constructibilité uniquement au sein des emprises constructibles maximales	Oui/Non	6 ans	Commune
Orientation 3 : Protéger l'identité architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bâti du territoire			
Objectif 1 : Préserver l'identité urbaine du centre-ancien			
Pérennisation de la morphologie urbaine du village	Oui/Non	6 ans	Commune
Intégration effective des nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain	Oui/Non	6 ans	Commune
Préservation effective d'éléments bâtis marqueurs de l'histoire du cœur historique	Oui/Non	6 ans	Commune
Valorisation effective des espaces publics	Oui/Non	6 ans	Commune
Amélioration de la traversée du village	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Protéger ou valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune			
Pérennisation effective d'éléments bâtis remarquables : hameaux anciens (Gréoux, mas des Fléchons), lavoirs, fontaines, Château Query, oppidum de Castellias, Aqueduc romain du canal de la Vallée des Baux, chapelles, moulins...	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 3 : Valoriser le patrimoine d'eau de la commune, pérenniser les sentiers existants			
Réaménagement d'espaces publics situés à proximité des chemins d'eau	Oui/Non	6 ans	Commune
Préservation et mise en valeur effectives des sentiers longeant le canal d'irrigation de la vallée des Baux	Oui/Non	6 ans	Commune



Objectif 4 : Adapter les morphologies urbaines futures à l'identité du village			
Evolution de la densité des secteurs d'habitat	Nombre	6 ans	Commune
Respect effectif des règles de hauteur et d'emprise au sol	Oui/Non	6 ans	Commune



3. Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté

Orientation 1 : Organiser un réseau de déplacement sécurisé			
Objectif 1 : Organiser et apaiser les voies communales			
Requalification effective de l'avenue de la Vallée des Baux, l'avenue des Alpilles et la rue de l'Escampadou en espace partagé avec les traversées piétonnes prioritaires	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Développer des itinéraires piétons			
Valorisation effective des chemins piétons existants : chemins longeant le canal de la vallée des Baux, avenue du Général De Gaulle...	Oui/Non	6 ans	Commune
Aménagement effectif de l'ancienne voie ferrée en cheminement doux	Oui/Non	6 ans	Commune
Aménagement effectif de nouveaux espaces piétons Nombre d'aménagements piétons créés	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune
Orientation 2 : Optimiser les secteurs d'urbanisation			
Objectif 1 : Prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles			
Respect des limitations d'urbanisation en zone de risque d'inondation et feu de forêt	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Privilégier le développement des secteurs équipés, proche du cœur de vie			
Nombre de constructions réalisées sur les secteurs déjà équipés de la zone urbanisée. Part représentative des constructions réalisées en secteurs déjà urbanisés	Nombre %	6 ans	Commune
Respect du développement limité à l'extension des constructions existantes au niveau du hameau de Calans Nombre d'extensions dans la zone concernée	Oui/Non Nombre	6 ans	Commune



Objectif 3 : Définir des limites d'urbanisation			
Respect effectif des limites d'urbanisation entre 2016 et 2026	Oui/Non	6 ans	Commune
Adaptation effective entre la croissance démographique et le potentiel foncier offert	Oui/Non	6 ans	Commune
Orientation 3 : Construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques			
Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité, Alpilles et Marais des Baux			
Maintien de la vocation naturelle et conservation effective de la qualité des habitats et espèces d'intérêt communautaire	Oui/Non	6 ans	Commune PNR
Respect des prescriptions de l'article L.151-23 du CU concernant la préservation des continuités de la trame bleue	Oui/Non	6 ans	Commune
Maintien effectif de la vocation agricole des terres situées à l'Est du gaudre de Foux et au sud de la zone d'activité	Oui/Non	6 ans	Commune
Préservation effective des bosquets résiduels et des haies favorables à la biodiversité commune identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. linéaires concernés : planche de zonage). Part du linéaire global ayant été supprimé.	Oui/Non	6 ans	Commune
Préservation effective des zones humides au sud des anciens marais des Baux en particulier	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 2 : Assurer la fonctionnalité des grands corridors écologiques			
Préservation effective du caractère naturel des cordons rocheux traversant la commune d'est en ouest	Oui/Non	6 ans	Commune
Respect de la marge de recul définie pour pérenniser les possibilités d'entretien des ripisylves et préservation d'une épaisseur de corridor naturel	Oui/Non	6 ans	Commune
Pérennisation effective de la coupure verte existante entre l'enveloppe urbaine principale et la zone d'activité	Oui/Non	6 ans	Commune
Pérennisation de la nature en ville par le maintien d'une densité arborée dans l'enveloppe urbaine	Oui/Non	6 ans	Commune
Objectif 3 : Valoriser les espaces de nature en ville			



Préservation effective du boisement du mas d'Isoard, des ripisylves et des alignements arborés	Oui/Non	6 ans	Commune
Aménagement effectif d'un espace vert en zone inondable inconstructible à l'est du chemin de la Pinède	Oui/Non	6 ans	Commune
Préservation effectives des parcs identifiés à l'article L.151-23 du CU	Oui/Non	6 ans	Commune
Maintien de la qualité des grands corridors écologique	Oui/Non	6 ans	PNR
Orientation 4 : Renforcer la performance énergétique du territoire, limiter les émissions de gaz à effet de serre			
Utilisation effective d'énergies renouvelables sur les équipements publics, l'habitat collectif et les OAP Nombre d'équipements réalisés	Oui/Non	6 ans	Commune
Développement effectif d'un parc de production d'énergie solaire sur le site de l'ancien centre d'enfouissement	Oui/Non	6 ans	Commune
Amélioration effective des liaisons piétonnes inter-quartiers Aménagement effectif des ER permettant l'amélioration effective des liaisons piétonnes inter-quartiers notamment les ER n°10 à 13.	Oui/Non	6 ans	Commune
Orientation 5 : Assurer le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC)			
Déploiement effectif du très haut débit (fibre optique)	Oui/Non	6 ans	Commune



RESUME NON TECHNIQUE



I. Résumé de l'état initial de l'environnement : enjeux et tendances d'évolution en l'absence de PLU

1. La ressource en eau

La production et la distribution d'eau potable s'effectue sur la commune de Maussane-les-Alpilles via un contrat d'affermage avec Suez Environnement, actuellement en cours jusqu'en 2021 (durée de 9 ans).

L'eau qui alimente la commune de Maussane-les-Alpilles provient de trois ressources différentes :

L'eau qui alimente la commune de Maussane-les-Alpilles provient de trois ressources différentes : **la station de Flandrin, la station des Canonnettes et la source de Manville.**

Perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives :

- La majorité des constructions est raccordée au réseau d'eau potable collectif, l'ensemble de l'enveloppe urbaine principale et les espaces urbanisés périphériques y sont raccordés > des zones NA et NB du POS raccordables au réseau collectif
- Une capacité de la ressource suffisante pour répondre à la croissance démographique prévue au POS

Tendances plus ou moins « négatives »

- Des pertes d'environ 24% sur le réseau.

2. La production d'eaux usées et la capacité des équipements

L'ensemble de l'enveloppe urbaine principale, la zone des Calans ainsi que les habitations à proximité directe de la route départementale 78 sont raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées.

Seuls des mas et quelques hameaux (Fléchons) ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

La STEP bénéficie d'une capacité de 4000 EH.

Perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives :

- Les zones d'extensions prévues au POS sont raccordables au réseau collectif
- Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées de 2006, révisé en 2016
- Un zonage d'assainissement de 2006 révisé en 2016

Tendances plus ou moins « négatives »

- Une saturation de plus en plus importante de la STEP liée à l'entrée d'eaux claires parasites en quantité, bien que la population desservie reste deux fois moins importante que le potentiel de la STEP. Un accroissement des problèmes si aucune mise aux normes n'est faite.

3. Les espaces agricoles

L'activité agricole façonne pleinement les paysages des anciens marais des Baux, qui accueillent une diversité de productions sur des terres fertiles et irriguées : vergers, maraichage, élevages, cultures, ... Complémentairement aux espaces naturels, elle joue un rôle majeur dans l'identité du territoire, son



attractivité, la qualité de son cadre de vie mais également son patrimoine écologique.

En 2012, sur la commune de Maussane-les-Alpilles, les zones de culture déclarées par les exploitants représentent 1 311,7 hectares soit 41,5% de la superficie communale.

Les cultures les plus représentées sont les prairies et estives (nécessaires à l'alimentation des animaux) puisqu'elles représentent 859 ha de surfaces soit 27,2% de la commune. En plus de l'élevage, la culture des oliviers est également très présente à Maussane-les-Alpilles, elle s'étend sur 238,7 ha soit 7,6% de la superficie communale.

La commune dispose de vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence, en majorité localisés à l'est du territoire.

Maussane-les-Alpilles, en plus d'être une ville d'oléiculture reconnue, jouie de l'apiculture, de la viticulture et de l'élevage de taureau et d'agneaux.

Perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives :

- Une protection assurée des terres agricoles de la commune par un classement en zone NC au POS ;

Tendances potentiellement « négatives » :

- Des ouvertures à l'urbanisation sur des terres agricoles, partie Est du Gaudre du Tribble > zones NB4 et NAF (non concernées par des oliveries AOC toutefois).

4. Les milieux naturels, la trame verte et bleue

Plusieurs points forts ont été identifiés à la suite de l'état initial de l'environnement... :

- Un massif des Alpilles constituant un continuum écologique majeur,
- Le marais des Baux : véritable trame rivulaire du territoire
- Une trame verte et bleue constituée de vastes espaces naturels ;
- Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale (ZNIEFF, Natura 2000) ;

... ainsi que des contraintes/faiblesses :

- Des éléments de rupture nord/sud-ouest/est de la trame verte et bleue : les zones NB en zone agricole
- La trame « noire », liée à la pollution lumineuse.

Plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Préserver les réservoirs de biodiversité, notamment le massif des Alpilles et les marais ;
- Préserver la matrice naturelle et agricole et les corridors écologiques d'intérêt majeur.

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau » :

Tendance positive

- Protection de la majeure partie des périmètres ZNIEFF, Natura 2000 par un classement en zones naturelles ND ou agricoles NC du POS ;
- Protection des corridors écologiques majeurs par un classement des parcelles concernées en zones naturelles ND ou agricoles NC du POS.



Tendance potentiellement négative :

- Poursuite des ruptures via le maintien des zones NAT et NB4 du POS, qui enclavent le corridor écologique du gaudre de la Foux et sur une largeur réduite.

5. La consommation d'espace

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau » :

Une consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2003 et 2014 d'environ 16,3 ha, soit un rythme de consommation d'environ 1,5 ha/an.

6. La qualité des paysages

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives

- Protection d'une grande partie des paysages naturels et agricoles par un classement en zone NC, ND ;
- Des « cônes de vue », « espaces à enjeu paysager » et « espaces naturels remarquables » déjà en partie préservés par leur classement en zone ND ou NC au POS ...

Tendances potentiellement négatives /

- Mais une vulnérabilité de ces espaces sensibles face aux possibilités offertes par le POS en matière d'extension des habitations et de constructions agricoles. Ces espaces sont considérés au même titre que l'ensemble des espaces agricoles de la plaine, alors qu'ils bénéficient d'enjeux paysagers spécifiques.

Plusieurs points forts ont été identifiés à la suite de l'état initial de l'environnement... :

- Un paysage d'interface entre le massif des Alpilles et la plaine de la Crau
- La diversité des unités paysagères et de reliefs : Alpilles, vallée des Baux, continuums collinaires, marais des Baux, ...
- Le massif des Alpilles : arrière-plan paysager emblématique,
- Maussane, l'une des portes d'entrée du massif
- De nombreux points de vue remarquables depuis la plaine, ouvertures paysagères
- Des structures paysagères qui marquent et quadrillent l'espace : ripisylves, réseau hydrographique, réseau de haies-brises vent, abords plantés des mas,...
- Un centre ancien patrimonial
- L'importance du végétal dans l'enveloppe urbaine (jardins privés, alignements arborés)
- Des percées visuelles sur le massif des Alpilles et le grand paysage à pérenniser (identifiées par la Directive paysagère des Alpilles)
- Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale (Natura 2000) ;

... ainsi que des contraintes/faiblesses :

- Un patrimoine d'eau peu mis en valeur ;
- Une mise en valeur insuffisante du patrimoine bâti de la commune ;



7. Le patrimoine bâti

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de PLU : scénario « au fil de l'eau »

Tendances positives

- Des règles d'urbanisation qui cadrent d'ores et déjà les formes urbaines dans le centre historique

Tendances potentiellement négatives

- Un patrimoine vernaculaire et bâti qui ne fait pas l'objet de protection particulière (monuments historiques), vulnérables aux opérations de requalification du bâti, qui ne sont pas encadrées par des prescriptions.

8. Nuisances et risques

Points forts :

- Une bonne connaissance des risques présents sur la commune ;
- Une Obligation de débroussaillage (réglementation DFCI) sur les zones à risque ;
- La commune a fait l'objet d'un Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier (PIDAF) actuellement opérationnel ;
- Un risque de retrait-gonflement des argiles faible ;
- Recensement de cinq cavités souterraines pouvant causer des affaissements et effondrements
- Aucune entreprise SEVESO sur le territoire.

Contraintes/faiblesses :

- Un risque de feux de forêt surtout présent à l'interface du bâti et le massif des Alpilles ;

- Un risque d'inondation de plaine par le Rhône, le sud du territoire est situé dans la zone inondable du Rhône (PSS) ;
- Un risque d'inondation par débordement des gaudres, étude sur le risque inondation faite en 2011 par INGEROP ;
- Un risque sismique modéré ;
- Un risque de transport de matières dangereuses par canalisation d'hydrocarbure au sud de la commune, et par voie routière sur la RD 17 essentiellement, mais aussi sur les routes départementales 5, 27 et 78 ;
- Le sud de la commune concernée par l'onde de submersion en cas de rupture de barrage

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU : scénario « au fil de l'eau »

- Un risque feux de forêt augmenté par une densification des zones U, NA et NB du POS situées à l'interface avec les massifs des Alpilles
- Un risque d'inondation présent sur la commune, le risque d'inondation par débordement est cartographié et les règles s'appliquant sur les secteurs inondables sont celles d'un PPRi

9. Les émissions de gaz à effet de serre

Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU : scénario « au fil de l'eau »

- Une augmentation des émissions de gaz à effet de serre lié à la croissance démographique
- Une dépendance pérenisée à des énergies issues de territoires extérieurs



II. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces

1. Rappel de la consommation foncière entre 2003 et 2014

Entre 2003 et 2014 la commune de Maussane-les-Alpilles a consommée 16,3 hectares d'espaces naturels ou agricoles, soit environ 1,5 hectare par an.

Plus précisément, entre 2003 et 2014, la consommation d'espace par l'urbanisation concerne: 14,5 hectares d'espaces agricoles; 1,8 hectare d'espaces naturels.

A travers son PADD, la municipalité s'est engagée à **réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'au moins 30%**.

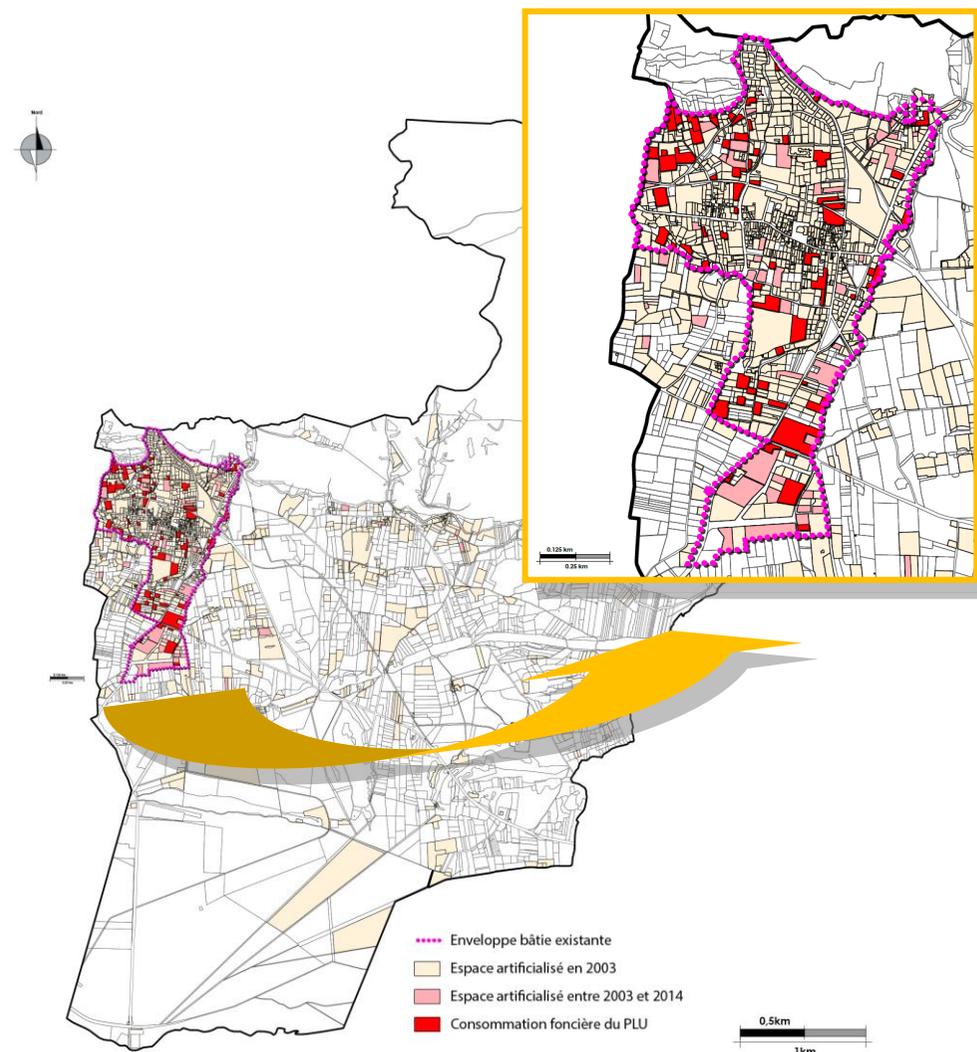
2. La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles attendue au PLU

A horizon des dix prochaines années, le développement de Maussane-les-Alpilles se localisera dans l'enveloppe urbaine existante. Les espaces situés en extension urbaine retrouveront une vocation naturelle ou agricole : zone A ou N au PLU.

Ainsi, la consommation foncière attendue à horizon du PLU est de l'ordre de 9,5 ha maximum dans les zones U du territoire.

Au vu des règles d'urbanisme appliquées en zones A et N, la consommation foncière sur ces espaces ne devrait pas dépasser 1,5 hectare (consommation foncière hors de l'enveloppe bâtie entre 2003 et 2014 : 1,99 hectare).

Compte tenu de ces éléments, on peut espérer une réduction de l'ordre de 30% de la consommation d'espaces naturels et agricoles passée.



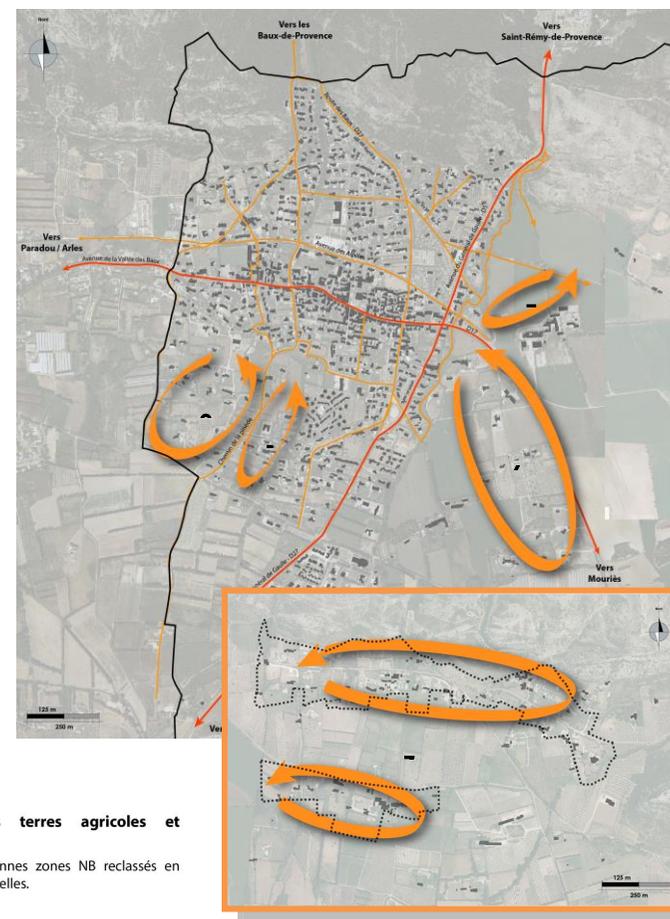
3. L'affirmation du caractère agricole

Avec une réduction de l'ordre de 30% à 45% de la consommation foncière, la municipalité préserve ses terres agricoles et naturelles pour les générations futures.

De plus, le projet de PLU réaffirme pas moins de 85 hectares de terres agricoles et naturelles, anciennement classées en zone NB du POS.

Le projet de PLU prévoit :

- le regain d'environ 9 hectares de terres naturelles situées au POS en zone NB1 inondable, au sud du cœur de vie (1) ;
- le regain d'environ 20 hectares de terres naturelles situées au POS en zone NB2 et NB1 au sud du cœur de vie (2) ;
- le regain d'environ 30 hectares de terres agricoles situées au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans – 3) ;
- l'affirmation d'environ 20 hectares de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux (4) ;
- l'affirmation d'environ 8 hectares de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux (5).



III. Résumé des incidences du PLU sur l'environnement

1. Incidences sur la ressource en eau

Incidences du PLU : une augmentation des besoins en eau potable, au-delà de l'augmentation liée à la tendance actuelle

Scénario « au fil de l'eau » \Rightarrow + 160 hab. \Rightarrow + 50 m³/jour
(en l'absence de PLU)

Scénario PLU \Rightarrow + 250 hab. \Rightarrow + **78 m³/jour en moyenne**

... soit environ 28 m³ d'eau en plus desservis par jour sur la commune (soit 10 220 m³/an), au regard du scénario tendanciel.

Au regard de la capacité de production des captages, le PLU n'engendre pas de pression significative sur la ressource.

2. Incidences sur la production d'eaux usées et la capacité des équipements

Avec environ 250 nouveaux habitants d'ici 2026 raccordés au réseau d'assainissement collectif (soit au total 2 554 EH), la capacité nominale de la STEP reste bien supérieure à la population envisagée à horizon du PLU (marge de manœuvre de 1500 EH).

Toutefois, la capacité de la STEP, déjà saturée, reste problématique au regard des problèmes hydrauliques rencontrés qui continuent de saturer la station.

L'augmentation de la population prévue au PLU engendrerait une potentielle augmentation des problèmes et donc une station de moins en moins performante avec de potentielles pollutions.

MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION

Mesure de réduction	<p>Le développement des principaux sites de projet de la commune est contraint à la mise aux normes de la station d'épuration au regard des problématiques d'entrée d'eaux claires parasites.</p> <p>Le Schéma directeur d'assainissement précise les modalités de réponse à ces problématiques (travaux).</p>
---------------------	--

3. Incidences sur les espaces agricoles

Incidence neutre du PLU : une préservation de la majorité des espaces agricoles du POS en vigueur

Pour répondre à ces objectifs, le PLU de Maussane-les-Alpilles assure la protection de 1 596,9 ha d'espaces agricoles de son territoire (zones NC du POS en vigueur maintenues et ND reclassées agricole au regard de l'occupation réelle du sol).

A cela s'ajoute un reclassement de 31,1 ha de zones agricoles NC en zones naturelles N.

↗ Incidence positive du PLU : un reclassement d'anciennes zones classées urbanisables NA et NB en zones agricoles A



Le projet de PLU prévoit le reclassement d'environ 73 ha de zones urbanisables du POS en vigueur en zones agricoles A, augmentant ainsi le potentiel agronomique et culturel du territoire.

Pas d'impact du projet de ferme photovoltaïque au sud de la commune

4. Incidences sur les milieux naturels, la trame verte et bleue

Incidences neutres du PLU : préservation de la majorité des espaces naturels du POS en vigueur, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques et la trame verte

Le PLU de Maussane-les-Alpilles assure la protection d'environ 1 277 ha d'espaces naturels de son territoire (zones ND du POS en vigueur maintenues).

Sont ajoutés à cela près de 11,1 ha d'anciennes zones agricoles NC du POS, nouvellement reclassées en zones naturelles, au regard de leur caractère naturel.

Incidences positives du PLU : le reclassement de certaines zones urbanisables NA et NB au POS en vigueur, en zones naturelles N

Le PLU a une incidence positive en reclassant en zone naturelle N au PLU :

- une partie de la zone NA du POS en vigueur, soit environ 5,6 ha ;
- une partie de la zone NB du POS en vigueur, soit environ 29 ha.

Soit près de 35 ha.

Incidences positives du PLU : renforcement de la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, composantes de la trame verte et bleue

Incidences positives du PLU : pérennisation des corridors composés par les haies agricoles

Incidences positives du PLU : conservation d'espaces de nature en ville

Pas d'impact du projet de ferme photovoltaïque au sud de la commune

5. Synthèse des incidences sur la consommation d'espace

Incidences positives du PLU : Un développement de l'urbanisation uniquement au sein de l'enveloppe urbaine : pas de secteurs d'extension urbaine

La consommation foncière du PLU à horizon 10 ans est estimée à environ 10 ha, soit environ 1 ha/an (cf. justification de la consommation d'espace, rapport de présentation). Cela correspond à une réduction d'au moins 30% de la consommation passée.

Incidences positives du PLU : des secteurs de limitation de l'urbanisation

Au total, près de 85 ha de zones NB au POS en vigueur ont été reclassés naturelles ou agricoles.

6. Incidences sur la qualité des paysages

Incidences neutres ou positives du PLU : préservation des paysages naturels et agricoles, la mosaïque de paysage

Incidences positives du PLU : préservation des structures paysagères locales



↗ Incidence positive du PLU : préservation des vues sur le massif des Alpilles

↗ Incidence positive du PLU : encadrement du traitement des clôtures

7. Incidences sur la protection du patrimoine bâti

↗ Incidence positive du PLU : conservation de la protection d'éléments bâtis et identification de nouveaux éléments de patrimoine au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

↗ Incidence positive du PLU : Une protection de la perspective visuelle sur l'église paroissiale Sainte Croix

↗ Incidence positive du PLU : Une préservation de l'identité du centre historique

8. Nuisances et risques engendrés ou accentués par le projet

↗ Incidence positive du PLU : Le maintien de l'inconstructibilité des zones NBI du POS

↗ Incidence positive du PLU : Pas de développement urbain aux abords des secteurs concernés par le risque feux de forêt

↗ Incidence positive du PLU : La prise en compte du risque des cavités et carrières souterraines

Incidence potentiellement négative du PLU : une augmentation de l'imperméabilisation dans les zones d'aléa inondation ou ruissellement

9. Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre

↗ Incidence positive du PLU : des extensions urbaines au sein même de l'enveloppe urbaine et en continuité immédiate de celle-ci

↗ Incidence positive du PLU : la définition d'emplacements réservés

↗ Incidence positive du PLU : préconisations d'utilisation d'énergies renouvelables dans les futures opérations

↗ Incidence positive du PLU : formalisation d'un projet de ferme photovoltaïque

↗ Incidence positive du PLU : le développement des technologies de l'information et de la communication

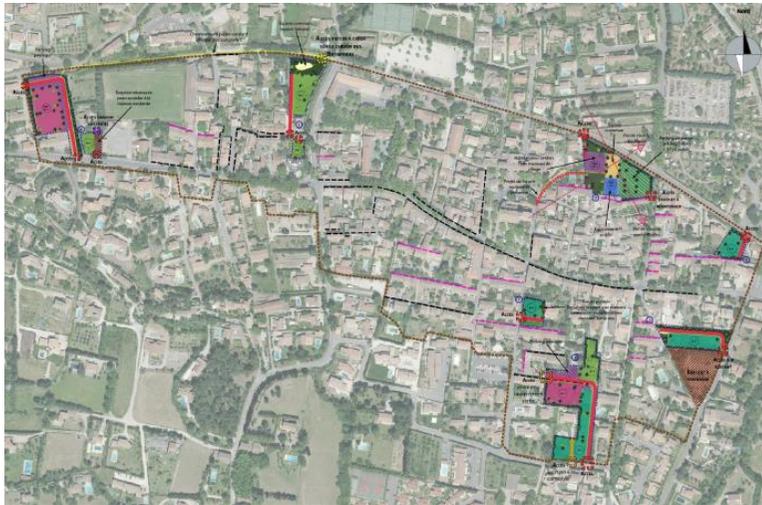
10. Incidence sur le réseau Natura 2000

Le PLU n'engendre pas d'incidences significative sur le réseau Natura 2000.



11. Incidence sur les sites de projet

11.1. Incidences sur le Secteur 1 : entrée de ville / centre-ville



Le PLU n'engendre pas d'incidences environnementale significatives sur ces sites de projet, en particuliere en matière de paysage (vues sur le massif des Alpilles et le patrimoine bâti).

11.2. Secteur 2 : chemin de la Saint Eloi, située au sud du centre-ancien



Le PLU n'engendre pas d'impact significatif sur le cours d'eau et son espace de fonctionnalité.

11.3. Secteur 3 : avenue du Général de Gaulle, située en entrée de ville sud



Le PLU :

- N'engendre pas d'impact significatif sur le cours d'eau et son espace de fonctionnalité.
- Engendre un impact potentiel sur la trame ouverte, une emprise suffisante devra être favorisée pour le maintien du petit continuum identifié sur l'OAP.

11.4. Secteur 4 : chemin Merigot, située au nord du centre villageois



Le projet programmé sur ce site n'engendre pas d'impact paysager négatif et significatif sur le site et sa perception alentour.

Le PLU prévoit le maintien d'au moins 80% de l'oliveraie présente sur le site.



IV. Méthodologie et démarche de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale contribue à placer l'environnement au cœur du processus de décision, condition d'un développement durable du territoire. Interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation du projet s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix.

C'est une démarche itérative menée tout au long du projet de PLU, qui a pour objectif de nourrir le projet des enjeux environnementaux du territoire afin qu'ils soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales ou de déplacement. L'environnement est pris ici au sens large du terme, à savoir les milieux naturels, les pollutions, les paysages, le patrimoine, mais aussi le cadre de vie, le changement climatique, etc.

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan. Cet état des lieux est une étape fondamentale qui conditionnera la qualité du document d'urbanisme et du processus d'évaluation des incidences. Avec le diagnostic territorial il constitue le socle pour l'élaboration du projet communal. Il est aussi utilisé comme référentiel au regard duquel l'évaluation des incidences sera conduite.

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Elle aborde les incidences d'un point de vue thématique et spatial, en se basant sur les enjeux environnementaux retenus, les objectifs inscrits au PADD, ainsi que les évolutions du zonage et du règlement d'urbanisme par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Des représentations cartographiques des incidences ont été réalisées afin de visualiser précisément les secteurs impactés de manière positive ou négative par le projet de PLU.

C'est par cette pluralité et ce croisement des approches qu'il est possible au mieux de mettre en évidence les mesures correctrices retenues.

