

REVISION DU POS EN PLU / ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION

MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET DE PLU POUR TENIR COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES/CONSULTEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE**

*Le Préfet des Bouches-du-Rhône a rendu un avis favorable par courrier en date du 02 janvier 2017 assorti de quelques réserves et observations, notamment une réserve stricte sur la retranscription réglementaire de la Directive Paysages des Alpilles (DPA). Cette réserve stricte a été annulée suite à un courrier du 22 juin 2017 revenant sur l'avis concernant les Paysages Naturels Remarquables de la DPA (cf. courrier page 5).*

*Les différents points évoqués par le Préfet ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui a apporté un certain nombre de modifications au PLU pour intégrer ces observations.*

**1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

**Risque d'inondation :**

▪ Risque d'inondation de la plaine par le Rhône :

L'Etat note le travail important sur la prise en compte du risque inondation dans le PLU, il émet néanmoins des remarques sur le règlement du PLU. Il note :

- l'absence de règles particulières pour les secteurs d'aléa modéré ;
- une erreur de « frappe », page 66, sur la taille des abris et appentis (noté à 1m<sup>2</sup> au lieu de 10m<sup>2</sup>).
- qu'il convient d'ajouter une recommandation pour les constructions à usage d'activités, P67.

*Réponse de la municipalité : la commune prend en compte ces remarques. Le règlement a été modifié et complété comme suit :*

- *Il a été précisé que les règles applicables aux secteurs situés en aléa modéré sont les règles définies au chapitre 1 ;*
- *la superficie des abris et appentis autorisée est de 10 m<sup>2</sup> et pas 1m<sup>2</sup> ;*
- *en zone d'aléa fort, il est recommandé que le premier plancher aménagé de l'extension à usage d'activité soit calé au minimum à la côte PHE (Plus Hautes Eaux) + 20cm du terrain naturel.*

**Pièces impactées : règlement, rapport de présentation**

▪ Risque de débordement des Gaudres et de ruissellement : L'Etat souhaite que l'extension d'Etablissements recevant du public (ERP) soit limitée à 20% d'emprise au sol et à 20% en capacité d'accueil.

*Réponse de la municipalité : le règlement a été complété pour préciser que les extensions d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de la capacité d'accueil de l'établissement.*

**Pièces impactées : règlement, rapport de présentation**

▪ Carte et plan de zonage :

L'Etat souhaite que la légende de la zone inondable du zonage : « limite de la zone inondable du secteur modélisé » soit remplacée par : « limite d'étude hydraulique caractérisant le risque de débordement ».

*Réponse de la municipalité : la commune prend en compte ces remarques. La légende a été modifiée dans ce sens.*

**Pièces impactées : zonage, rapport de présentation.**

L'Etat note l'illicibilité de la « mare temporaire méditerranéenne » sur la carte de la page 362 du rapport de présentation.

**Réponse de la municipalité :** un nouvel extrait de la carte et de la légende a été effectué (données DOCOB). Une carte précisant la localisation du site à l'échelle de la commune est intégrée.

**Pièces impactées :** rapport de présentation

**Risque feu de forêt :**

L'Etat note que le PLU intègre le risque feu de forêt. Seuls le rapport de présentation et le règlement appellent les observations suivantes :

▪ **Intégration du risque incendie de forêt dans le Rapport de Présentation (RP) :**

L'Etat fait des remarques de forme sur le rapport de présentation

[Le Porté à Connaissance de l'Etat (PAC) du 23 mai 2014 susvisé dans le RP n'est pas clairement évoqué en tant que tel, mais simplement sous le terme inapproprié de « courrier ». Il relève également une phrase incomplète et des fautes d'orthographe. L'Etat note une incohérence dans le texte, page 249 (avant-dernier alinéa) : le zonage relatif au risque incendie de forêt est intégré dans la planche 5.B « planches des risques » et non en « annexe ».]

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces demandes. Ces erreurs ont été corrigées dans le rapport de présentation et la référence au Porter à Connaissance de l'Etat a été rajoutée.

**Pièces impactées :** rapport de présentation, règlement.

▪ **Intégration du risque incendie de forêt dans le projet de règlement :**

L'état souhaite que les points suivants soient intégrés :

- rappeler le risque feux de forêt dans la zone A ;
- se référer expressément aux prescriptions réglementaires pour améliorer la lisibilité ;
- plusieurs remarques de formes.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces demandes. Le rapport de présentation et le règlement ont été ajustés en ce sens.

**Zoom sur le règlement modifié de la zone agricole qui précise désormais :** « dans le caractère de la zone agricole il a été ajouté « les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement et doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement »

**Pièces impactées :** rapport de présentation, règlement.

**Risque séisme-mouvement de terrain :**

▪ **Séisme :**

L'Etat souhaite que :

- le PLU fasse référence au courrier préfectoral en date du 7 juillet 2015 (TIM risque sismique) ;
- le dossier complet consultable sur le site de la DDTM soit annexé au PLU.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces demandes. Le dossier a été complété en conséquence.

**Pièces impactées :** rapport de présentation, règlement, annexes informatives.

▪ **Retrait gonflement des argiles :**

L'Etat souhaite que :

- le PAC spécifique « retrait gonflement des argiles » du 27 avril 2015 soit mentionné dans le rapport de présentation ;
- l'annexe technique de ce document figure en annexe informative du PLU ;
- le plan de zonage, ou un plan spécifique fasse apparaître la délimitation des zones affectées par ce phénomène ;

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces demandes.

**Pièces impactées :** rapport de présentation, règlement, annexes informatives.

▪ **Glissement de terrain/chutes de blocs :**

L'Etat souhaite que :

- L'étude de cartographie régionale sur le risque glissement de terrain/chute de blocs réalisée en 2007 soit annexée au PLU.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette demande.

**Pièces impactées :** annexes

L'Etat conseille à ce qu'une étude géotechnique soit réalisée afin de permettre l'identification sur le document graphique du PLU les niveaux d'aléa, et mettre en œuvre les moyens de protections adaptés (prescriptions réglementaires).

**Réponse de la municipalité :** la commune n'a pas souhaité réaliser cette étude d'ici l'approbation du PLU.

## 2. LA ZONE AGRICOLE

L'Etat note la volonté communale de protéger la production d'oliviers grâce à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme mais précise que cette démarche reste juridiquement fragile par rapport à une Zone Agricole Protégée (ZAP). L'Etat incite la commune à engager une démarche ultérieure de protection aux conséquences plus affirmées.

**Réponse de la municipalité :** En accord avec les avis du Département, de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF, la commune a conservé le classement des oliviers au titre du L151-23 du CU uniquement en zone urbaine.

**Pièces impactées :** rapport de présentation, règlement, zonage.

## 3. ENVELOPPE URBAINE LOGEMENTS

L'Etat trouve que la réglementation de l'article UA 9 n'est pas judicieuse dans une démarche de densification du tissu urbain existant.

**Réponse de la municipalité :** l'emprise au sol a été réglementée dans un souci de gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation des sols) et conformément aux recommandations faites dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales

L'Etat regrette que le projet n'affirme pas d'avantage l'intention de produire du « logement pour tous », notamment dans les OAP.

**Réponse de la municipalité :** La commune rappelle qu'elle n'est pas soumise à l'article 55 de la Loi SRU mais qu'elle s'est efforcée à travers le PLU de développer une offre de logements diversifiée dans un objectif de mixité sociale et d'émergence de véritables parcours résidentiels.

#### 4. PAYSAGE

##### ***Directive paysagère des Alpilles :***

L'Etat indique que dans les secteurs en Paysages Naturels Remarquables au titre de la DPA, les extensions du bâti doivent être interdites, l'article A.2.3.1 est à revoir en ce sens.

Via le courrier en date du 22 juin 2017 (cf. page suivante), les services de l'Etat reviennent sur cet avis, indiquant « *qu'il ressort d'une analyse complémentaire que la rédaction initiale du chapitre A2.3.1 du règlement, qui autorisait les extensions du bâti existant en zone Apnr à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole, respectait de façon satisfaisante l'orientation n°2 de la Directive Paysagère des Alpilles (DPA) ; une réécriture sur ce point du règlement n'est donc pas nécessaire.* ».

***Réponse de la municipalité :*** *la commune prend en compte le courrier en date du 22 juin 2017. Le règlement tel que rédigé pour l'arrêt du projet est en accord avec la DPA c'est pourquoi il n'a pas été modifié.*

Courrier de l'Etat en date du 22 juin 2017 modifiant l'avis relatif à la zone Apnr.



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Territorial d'Arles.

Arles, le 22 juin 2017

Le Chef du service territorial d'Arles  
à  
Monsieur le Maire de Maussane-les-Alpilles

Affaire suivie par : christophe Laget  
Tél. : 04 90 18 39 53  
Courriel : christophe.laget@bouches-du-  
rhone.gouv.fr

OBJET : projet de plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Le bureau d'étude CTADIA en charge de la finalisation de votre document d'urbanisme qui sera prochainement approuvé par votre conseil municipal a contacté mon service pour lui faire part d'une difficulté dans la prise en compte d'une réserve stricte contenue dans l'avis après arrêt (AAA) des services de l'Etat transmis le 23 décembre 2016.

Ainsi dans cet avis, M.le Préfet vous demandait de reprendre l'écriture du chapitre A2.3.1 du règlement de votre projet de PLU afin qu'il respecte les orientations fondamentales de la DPA sur le secteur concerné. Il ressort d'une analyse complémentaire que la rédaction initiale du chapitre A2.3.1 du règlement qui autorisait les extensions du bâti existant en zone Apnr à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole respectait de façon satisfaisante l'orientation n°2 de la Directive Paysagère Alpilles (DPA) ; une réécriture sur ce point du règlement n'est donc pas nécessaire.

Mon service se tient à votre disposition pour tout complément d'information

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du service territorial d'Arles

Dans les secteurs en Cône de Vue au titre de la DPA la construction « d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » est en contradiction avec la démarche globale de préservation des vues lointaines. A moins de démontrer l'impossibilité d'implanter ces ouvrages à un emplacement différent, cette possibilité doit être supprimée du règlement.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. Le règlement a été complété comme suit :*

*« Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :*

*EN ZONE ACV*

**À CONDITION DE DEMONTRER QU'AUUCUNE IMPLANTATION ALTERNATIVE N'EST POSSIBLE EN DEHORS DE LA ZONE ACV :**

- *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 sous réserve qu'ils ne puissent se faire ailleurs.*

**Pièces impactées :** *règlement, rapport de présentation.*

L'Etat regrette que la rédaction des règles de constructibilité dans les sous-zonages de l'orientation n°2 de la DPA ne soit pas plus orientée vers une intention plus affirmée d'intégration architecturale et paysagère des constructions et aménagements envisagés.

**Réponse de la municipalité :** *Le règlement a été complété pour renvoyer vers le guide « habiter les Alpilles ».*

**Environnement :**

L'Etat indique quelques corrections/compléments à apporter au rapport de présentation.

Concernant la Trame verte et bleue l'Etat remarque que :

- l'échelle des flèches de la TVB illustrées dans le PADD est insuffisante pour apprécier les réelles continuités, notamment celles de la TVB en zone agricole ;

**Réponse de la municipalité :** *La commune ne prend pas en compte cette remarque. En effet, à l'échelle d'une carte de PADD l'objectif est d'afficher des intentions pas de faire un diagnostic précis. Le rapport de présentation permet l'identification fine des enjeux en matière de trame verte et bleue.*

- toutes les haies n'apparaissent pas, alors que la pérennisation des corridors composés par les haies agricoles fait partie des indicateurs de suivi annuel de l'application du PLU concernant le maintien des fonctionnalités écologiques ;

**Réponse de la municipalité :** *il a été précisé que ne sont concernées par les indicateurs de suivi que les haies majeures identifiées dans le zonage (L151-23 du CU).*

- qu'il n'y a pas d'étude sur la qualité des ripisylves, des haies et des alignements d'arbres sur leur continuité effective.

**Réponse de la municipalité :** *effectivement ce type d'étude représente un travail long et coûteux qu'il n'a pas été possible de réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLU. Par ailleurs, le code de l'urbanisme n'impose pas ce type d'étude.*

Concernant le projet de parc photovoltaïque à l'emplacement de l'ancien centre d'enfouissement technique l'Etat souhaite que les incidences ne portent pas seulement sur le site mais aussi sur la phase des travaux. Il convient de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. Des compléments ont été apportés à l'étude d'incidences Natura 2000, à hauteur des données disponibles.*

**Pièces impactées :** *rapport de présentation*

## 5. REGLEMENT

L'Etat souhaite que le règlement soit repris sur plusieurs points.

### **Réponse de la municipalité :**

#### **Le règlement est complété sur les points suivants :**

*Le chapitre 1a été complété par un article 9 « Sur l'ensemble du territoire communal, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 à 11 des différentes zones. »*

*Les articles 11 ont été complété pour faire référence au guide habiter Les Alpilles conformément à la demande de l'Etat.*

*-Conformément à la demande de l'Etat, le règlement du STECAL AT est complété pour limiter les capacités d'extension des établissements à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*- Conformément à la demande de l'Etat, la hauteur des serres est ramenée à 8 mètres.*

#### **La commune ne souhaite pas donner une suite favorable aux demandes suivantes :**

*- Modification des articles 2 des zones UA, UB et UC. En effet, conformément au code de l'urbanisme, l'objet de l'article 2 est uniquement de préciser ce qui est autorisé sous condition et pas de lister tout ce qui est autorisé.*

*- Modification des articles 11 pour préciser les règles relatives aux clôtures en zone inondable. En effet, la réglementation est déjà précisée au chapitre 6.*

*- Modifications des articles 12 des zones UB, UC et UD : même remarque que sur les articles 2.*

*- Article A2. L'état indique que la construction d'habitation n'a pas à être liée à la notion d'exploitation agricole. En effet, l'article R151-23 1° du code de l'urbanisme indique que « Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; »*

*La commune souhaite maintenir la rédaction intégrale de l'article A2, spécifiant la problématique de la construction de l'habitation en zone agricole dans un soucis de bonne compréhension des droits à construire en zone agricole.*

*--Article UE 2 : l'Etat demande que les constructions à usage de logements soient interdites ou limitées plus fortement. Pour des raisons de sécurité, la commune souhaite maintenir les dispositions permettant les logements de gardiennage et rappelle que les dispositions règlementaires du PLU permettent d'encadrer le logement de gardiennage (100m<sup>2</sup>max, dans le volume du bâtiment d'activité et sans dépasser la surface de plancher de l'activité). Par ailleurs, il convient de préciser que les enjeux relatifs à la zone d'activité UE sont très faibles compte tenu de la faiblesse de ses capacités de développement.*

## 6. L'IDENTITE CULTURELLE ET HISTORIQUE

L'Etat regrette que les raisons du choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne soit pas précisés, tout comme les critères de leur sélection.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. Le rapport de présentation est complété en ce sens.*

### **Pièces impactées : rapport de présentation, règlement.**

L'Etat souhaite que les bâtiments distingués au titre du Patrimoine XX<sup>ème</sup> siècle fassent l'objet d'une protection au titre des dispositions de l'article L151-19 du CU (maison Sinaï, secteur des Calans).

**Réponse de la municipalité :** *cette bâtisse est déjà identifiée au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous le nom des « Aires » (patrimoine B31). Une photographie et le nom de « maison Sinaï » a été ajouté.*

**Pièces impactées :** *règlement, rapport de présentation*

L'Etat souligne l'absence de la maison dénommée « Bruyère » ou maison des « Eyrascles » (lieu-dit des Chanousses) dans les monuments historiques (monument inscrit depuis le 29/10/2014). La liste des servitudes d'utilité publique et le plan spécifique (pièce 6.2 du PLU) doivent être mis à jour dans ce sens.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. La liste des SUP et le plan graphique ont été mis à jour.*

**Pièces impactées :** *planche graphique et liste des SUP.*

## 7. LES OAP

L'Etat regrette que les OAP n'affirment pas l'intention municipale de favoriser les énergies renouvelables.

**Réponse de la municipalité :** *La commune prend en compte cette remarque. La partie « performance énergétique » de chaque OAP a été complétée dans ce sens.*

L'Etat souhaite que les OAP indiquent en tant que de besoin la localisation des secteurs soumis à un risque d'inondation.

**Réponse de la municipalité :** *une carte d'emprise des périmètres de risque d'inondation a été intégrée pour chaque OAP concernée.*

**Pièces impactées :** *dossier d'OAP*

## 8. LES ANNEXES

L'Etat souhaite que l'étude hydraulique ayant défini l'aléa inondation par ruissellement collinaire soit annexée au PLU.

L'Etat remarque que l'annexe relative aux voies bruyante est incomplète : il convient d'ajouter les tableaux 1 et 2 et la carte des voies bruyantes spécifique à la commune.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte ces demandes. Les documents mentionnés ont été intégrés au dossier de PLU.*

**Pièces impactées :** *annexes, rapport de présentation.*

## 9. DIVERS

L'Etat remarque que la gestion des eaux pluviales, qui fait l'objet d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, est traitée dans le règlement du PLU mais ce dernier renvoi à une carte d'aléa sans échelle et sans distance inconstructible de sécurité par rapport aux Gaudres.

**Réponse de la municipalité :** *l'article 4.2.2 de chaque zone du règlement renvoi à la carte des bassins versants et aux fiches actions qui indiquent les règles applicables à chaque bassin versant en matière de compensation à l'imperméabilisation (volume de rétention et débit de fuite). Par ailleurs, une bande de 10m identifiée au titre du L151-23 préserve déjà les abords des Gaudres identifiés dans l'étude inondation.*

L'Etat souhaite que le PLU maintienne une servitude de passage pour l'entretien des réseaux d'irrigation.

**Réponse de la municipalité :** *l'institution des servitudes de passage ne relèvent pas du PLU. En revanche, le règlement a été complété pour imposer un recul des constructions le long de l'ensemble du réseau d'irrigation (2 mètres).*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ARLES**

***Le syndicat mixte du Pays d'Arles a rendu un avis favorable par courrier en date du 23 décembre 2016.***

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

***Réponse de la municipalité :*** *La commune souhaite rappeler que le rapport de présentation comporte une étude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**

***Le Département des Bouches-du-Rhône a rendu un avis favorable par courrier en date du 02 février 2017 sous réserve de prendre en compte les observations suivantes.***

Le département demande que les emplacements réservés 1 à 9 à son bénéfice soient supprimés.

***Réponse de la municipalité :*** *les emplacements réservés 1 à 9 ont été supprimés.*

***Pièces impactées :*** *règlement, rapport de présentation.*

Le département souhaite alerter la commune sur le classement systématique des oliveraies, qui pourrait à terme condamner à la monoculture ou à la friche si à l'avenir le marché n'était plus porteur. Ainsi le département souhaite que le classement ne soit pas systématique, le classement des oliveraies situées dans le cône de vue ou très anciens est justifiable mais l'application à tous les vergers d'oliviers paraît excessive.

***Réponse de la municipalité :*** *la commune prend en compte cette remarque. En accord avec les avis de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF, la commune conserve le classement des oliviers au titre du L151-19 du CU uniquement en zone urbaine.*

***Pièces impactées :*** *rapport de présentation, règlement, zonage.*

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

***Réponse de la municipalité :*** *la commune prend en compte cette remarque : l'article L151-19 a été préféré au L151-23 du CU pour la protection des oliveraies en zones urbaine.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES (CCVBA)**

***La Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles a émis certaines observations par courrier en date du 26 janvier 2017.***

La CCVBA s'étonne que le règlement, dans la zone UE, interdise les commerces alors que le PADD réaffirme la volonté de développer de l'artisanat sur la zone d'activités, ainsi que « des petits commerces en lien avec les activités présentes (sans concurrence avec les activités du centre-ville).

***Réponse de la municipalité :*** *La commune ne souhaite pas prendre en compte cette demande. En effet, dans un souci, de préservation des commerces en centre-ville il convient de maintenir les dispositions du PLU. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que ces dispositions ne s'opposent pas à ce que les artisans présents sur le site puissent à titre d'activité secondaire exercer une activité de vente directe de leurs produits.*

La CCVBA aurait souhaité un zonage plus approprié pour les structures et équipements liées aux eaux usées et aux déchets.

La CCVBA souhaite que l'ER n°28 soit élargi aux parcelles suivantes : 686, 933, 1094, 1120, et 1121 et que l'affectation soit la suivante : « station d'épuration et pôle de valorisation des déchets ».

**Réponse de la municipalité :** l'emplacement réservé n°28 a été élargi conformément à la demande de la CCVBA.

La CCVBA mentionne qu'un ER sur les terrains devant recevoir la centrale photovoltaïque n'est pas nécessaire du fait du classement en zone NPv et de la domanialité (propriété intercommunale).

**Réponse de la municipalité :** *Aucun emplacement réservé n'a été défini.*

La CCVBA informe que les stations d'épuration sont mal positionnées sur le plan du réseau d'assainissement n°2 (annexes sanitaires).

**Réponse de la municipalité :** *Cette erreur a été modifiée sur le plan du réseau d'assainissement n°2.*

La CCVBA souhaite que, malgré la protection du bâtiment de l'espace Benjamin Priaulet dans le PLU, des travaux puissent être réalisés sur ce bâtiment patrimonial qui accueille le public.

**Réponse de la municipalité :** *la commune confirme la possibilité de réaliser des travaux sur ce bâtiment. Toutefois, ceux-ci devront respecter les règles définies au chapitre 7 du règlement.*

La CCVBA souhaite que les articles 2.1.2, 2.4.3 de la zone A et 2.1 de la zone N précise que la totalité de l'annexe doit être comprise dans la distance des 30m depuis l'habitation.

**Réponse de la municipalité :** *le règlement a été modifié en conséquence.*

La CCVBA informe la commune sur la possibilité d'interdire dans le PLU les aires de sport de moins de 2 hectares (tennis privé par exemple). Cette réglementation pourrait notamment être mise en œuvre dans le site inscrit.

**Réponse de la municipalité :** *la commune ne souhaite pas introduire cette disposition réglementaire.*

#### PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DES ALPILLES (PNRA)

**Le Parc Naturel Régional des Alpilles a rendu un avis favorable par courrier en date du 11 janvier 2017, assorti de quelques réserves.**

Le PNRA souhaite que :

- les articles 13 du règlement soient harmonisés (haies) ;

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. Les articles 13 des zones U ont été harmonisées. Seul le pourcentage d'espace vert change en fonction des zones : UA et UE = 20% minimum d'espaces verts, UB, UC, et UD = 30% minimum d'espaces verts.*

la surface des annexes/piscines autorisée en zone A soit réduite ;

**Réponse de la municipalité :** *la surface des annexes autorisée en zone A a été réduite à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.*

- la traduction du cône de vue de la DPA soit rectifiée : interdire les murs en zone Acv et Npnr.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. Le règlement est modifié en ce sens :*

Article 11.5 de la zone agricole :

- **En dehors des zones Acv et Apnr :**
- *soit d'une haie vive.*
- *soit d'un grillage, une grille ou un fil barbelé d'une hauteur de 0,70m maximum ;*

- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum ;

**En zone Acv et Apnr**

- soit d'un grillage, une grille ou un fil barbelé d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'une haie vive.

Article 11.3 de la zone naturelle :

**En dehors des zones Npnr :**

- soit d'une haie vive.
- soit d'un grillage, une grille ou un fil barbelé d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'un mur appareillé en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum

**En zone Npnr**

- soit d'un grillage, une grille ou un fil barbelé d'une hauteur de 0,70m maximum ;
- soit d'une haie vive.

- les paragraphes du règlement relatifs aux murs soient ajustés de manière à ne pas encourager les murs pleins et à renvoyer vers le règlement d'inondation pour rappel ; Changer l'ordre d'apparition

**Réponse de la municipalité :** Le règlement a été modifié dans ce sens.

- le règlement encadre mieux la zone UC relative au camping pour garantir, sur le long terme, qu'aucun logement ne se rajoute au volume projeté.

**Réponse de la municipalité :** La commune ne souhaite pas modifier son règlement sur ce point.

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES BOUCHES-DU-RHONE**

*La chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône a rendu un avis favorable par courrier en date du 07 décembre 2016 sous réserve expresse de supprimer le classement des oliviers au titre de l'article L151-23 du CU.*

Le classement des oliviers au titre de l'article L151-23 du CU pose un problème à la chambre d'agriculture qui assure que cette protection aura pour conséquence de figer l'économie agricole empêchant toute diversification vers d'autres cultures que celle de l'olivier. La culture de l'amandier par exemple est ainsi interdite alors qu'elle présente également des intérêts écologiques et paysagers. La chambre d'agriculture trouve cette protection excessive.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette remarque. En accord avec les avis du Département et de la CDPENAF, la commune conserve le classement des oliviers au titre du L151-23 du CU uniquement en zone urbaine.

*Pièces impactées : rapport de présentation, règlement, zonage.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR L'INAO**

*L'INAO a rendu un avis favorable par courrier en date du 16 décembre 2016.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT**

*La chambre des métiers et de l'artisanat (CMAR) a rendu un avis favorable par courrier en date du 23 janvier 2017 sous réserve de prendre en compte les observations suivantes.*

La CMAR préconise de compléter le diagnostic économique du projet par les chiffres-clés de l'artisanat sur la commune.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette observation, le rapport de présentation a été complété dans ce sens.*

**Pièce impactée :** *rapport de présentation.*

La CMAR n'est pas favorable à l'article UE2 qui autorise les constructions à usage d'habitation (sous forme de logements de fonction) d'une superficie allant jusqu'à 100m<sup>2</sup>. La chambre des métiers craint que cela menace la viabilité économique des activités de la zone (risque de conflits d'usage et à terme changement de destination du foncier initialement à vocation économique).

**Réponse de la municipalité :** *la commune ne souhaite pas modifier son règlement sur ce point (Cf. réponse à l'avis de l'Etat)*

La CMAR préconise de porter à 70% l'emprise au sol des constructions (article UEg) pour couvrir les besoins de développement des entreprises et assurer l'attractivité de la zone (actuellement 60%)

**Réponse de la municipalité :** *Dans un souci de qualité paysagère et afin de favoriser les espaces verts de la zone d'activité la commune ne souhaite pas modifier son règlement sur ce point*

#### PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES (LDA)

**La ligue de défense des Alpilles a émis un certain nombre de remarques par courrier en date du 26 janvier 2017.**

La LDA a émis un certain nombre de remarque au projet de PLU de la commune de Maussane-les-Alpilles, elle :

- regrette que le PADD ne tienne pas plus compte des liens de la commune avec sa voisine Paradou ;
- trouve que le PADD n'est pas assez précis pour concrétiser les objectifs annoncés ;
- se questionne sur la volonté publique d'inciter à la réhabilitation et à la résorption de la vacance ;
- souhaite que le PLU précise la part consacrée aux logements sociaux, aux logements libres, à l'habitat groupé, mixte, collectif et individuel souhaité pour les dix ans à venir pour assurer le renouvellement des générations ;
- souhaite des précisions sur le maintien de la tendance de 30% de logements secondaires sur la commune ;
- trouve que le PLU ne prend pas assez en compte le doublement saisonnier de la population ;
- se questionne :
  - o sur la conciliation de la limite d'urbanisation à l'est du Gaudre avec le projet Monblan ;
  - o sur la protection des terres agricoles contre le mitage puisque la zone agricole autorise la construction de hangars et de maisons. La LDA trouve plus judicieux de classer le site remarquable en zone agricole protégée.
- trouve que les objectifs de transition énergétique et écologique ne sont pas assez affirmés ;
- s'interroge sur les OAP et leur transcription réelle sur le terrain ;
- souhaite qu'un schéma global de circulation piétons-cycles-voitures soit réalisé sur le village ;
- préconise de rajouter dans le règlement un délais maximum pour le recouvrement extérieur des murs de clôtures après leur construction ;
- souligne la taille importante des superficies des extensions autorisées en zone agricole (200m<sup>2</sup>) et le danger des changements d'affectation pour la pérennité des exploitations agricoles.

- souhaite, au vu de la connaissance du risque d'inondation, qu'aucune extension d'habitation ne soit autorisée dans les zones à risques ;
- estime que :
  - o l'ensemble des terrains situés au nord de la D5 entre le village et Monblan jusqu'au piémont mériterait d'être classé en Apnr pour une protection renforcée afin d'éviter tout mitage entre le village, Monblan et la zone Acv du cône de vue ;
  - o le bas du piémont devrait être mieux protégé que par une zone simplement classée en agricole dans sa majeure partie ;

**Réponse de la municipalité :** la commune ne prend pas en compte cette demande.

*Le classement Apnr a été défini par la Direction Régionale de l'Aménagement et de l'Environnement, à travers son travail de « transcription de la directive paysagère des Alpilles dans le PLU de Maussane » (courrier du 26 janvier 2015).*

*Le PLU reprend les périmètres stricts identifiés dans ce courrier au niveau de Monblan . Une seule zone Aep complémentaire a été définie au regard des enjeux identifiés dans l'Etat initial de l'Environnement. Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole, il est préférable de ne pas ajouter de nouvelles zones Apnr.*

- o remarque une erreur matérielle : sur le zonage 5.A, l'alignement des cyprès de Florence a disparu par rapport au précédent plan.

**Réponse de la municipalité :** cette erreur n'a pas été trouvée. Le plan de zonage a été vérifié pour que le plan global de toute la commune et son zoom soit identique (pièce 5a et 5b).

- fait état de plusieurs remarques concernant la zone agricole, la LDA trouve que :
  - o l'activité agricole nécessite une habitation dans l'exploitation que pour certains types de productions ;
  - o le règlement doit définir plus précisément ce que signifie « extension d'habitation » et « annexe ». Pour les annexes la LDA souhaite que soit défini la surface maximum autorisée et la destination pour éviter que les annexes se transforment en studios.
- trouve dangereux d'autoriser la multiplication des piscines et des habitations hors des réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau car cela correspond à un prélèvement direct de la nappe phréatique sans contrôle, ce qui est problématique pour la préservation de la ressource en eau.
- préconise d'interdire toute construction, hormis les ouvrages techniques, d'intérêt collectif et les ER, dans la zone Acv ;

**Réponse de la municipalité :** la commune précise que ces dispositions sont déjà inscrites dans le règlement du PLU. Cf. réponse DDTM.

- informe la commune sur les risques si on autorise le changement de destination en zones préservées (Apnr, Aep) ;

**Réponse de la municipalité :** la commune ne prend pas en compte cette remarque. Le changement de destination ne modifie pas la perception du paysage puisque l'emprise des bâtiments reste la même, de plus le changement de destination dans ces secteurs n'est permis qu'à la condition qu'il soit en lien et nécessaire à l'exploitation agricole, il a donc pour seul but de rendre le bâtiment existant conforme à la vocation de la zone.

- souligne qu'en zone Apnr les extensions d'habitation (hors bâtiment agricole) ne devraient pas être autorisées ;

**Réponse de la municipalité :** *Le règlement ne permet pas les extensions des bâtiments s'ils ne sont pas en lien avec l'activité agricole. Les prescriptions de la zone Apnr sont conformes à la DPA. Cf réponse DDTM.*

- remarque qu'en zone Aep les surfaces d'extension sont plus importantes (200m<sup>2</sup> et pas plus de 35% de la surface de plancher existante). Dans ces zones préservées, la LDA souhaite que la différence de superficie autorisée de 150m<sup>2</sup> soit la règle ;

**Réponse de la municipalité :** *La commune ne prend pas en compte cette remarque. Les trois secteurs spécifiques de la zone agricole (Acv, Apnr, Aep) correspondent à des niveaux de sensibilité paysagère différents. La commune a ainsi conservé dans son règlement une graduation des règles en fonction de la sensibilité paysagère de chaque zone. La zone Aep relative aux « secteurs à enjeux paysagers » étant moins sensible que les secteurs en Paysages Naturels Remarquables des Alpilles (Apnr), les surfaces d'extension autorisées sont plus importantes.*

- souhaiterait que tous les projets sur les zones agricoles soit étudiés et instruits avec un cahier des charges rigoureux et en particulier dans les sous-zones Aep et Apnr, avec l'obligation d'un volet paysager quant à leur impact sur le site ;

**Réponse de la municipalité :** *Ces remarques ne relèvent pas du PLU.*

- ne comprend pas le classement en zone naturelle de l'anciennement zone NB du POS qui est déjà très urbanisé. De plus, la LDA trouve risqué d'autoriser, dans cette zone classée inondable, des possibilités d'extension d'habitation et d'implantation de piscine ;

**Réponse de la municipalité :** *les dispositions du chapitre 6 du règlement du PLU, relatif aux risques et nuisances, interdisent les extensions d'habitation et d'implantation de piscine dans la zone N inondable.*

- trouve que l'ancienne gare devrait figurer dans l'inventaire du patrimoine bâti, comme lieu de mémoire du village ;

**Réponse de la municipalité :** *la commune ne souhaite pas prendre en compte cette demande.*

- trouve que la justification quant au choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas suffisamment développé pour faire des remarques sur leur opportunité.

**Réponse de la municipalité :** *la commune prend en compte cette demande. Le rapport de présentation est complété en ce sens.*

**Pièces impactées :** *rapport de présentation.*

En conclusion la LDA trouve que :

- la préservation des paysages naturels remarquables du territoire de la commune, repérés dans la Directive Paysagère des Alpilles (DPA) devrait être assurés par les zonages Npnr et Apnr, c'est-à-dire par l'impossibilité de toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole en zone agricole et de toute construction en zone naturelle ;

**Réponse de la municipalité :** *C'est déjà le cas.*

- les espaces des piémonts du massif et des affleurements calcaires au sud sont d'autant plus à protéger qu'ils sont fragiles et convoités ;
- les zones agricoles qui sont restées sans construction (zone humide en particulier) devraient également faire l'objet d'une protection renforcée pour préserver leur paysage.

**Réponse de la municipalité :** *Ces zones humides sont classées en zone naturelle ou agricole au PLU. Elles ne sont pas spécifiquement identifiées par la DPA. D'autre part, le caractère de zone humide du Sud*

*de la commune impose déjà des mesures d'évitement ou de compensation des aménagements. Ces derniers sont donc déjà très restreints. De ce fait, il n'a pas semblé nécessaire d'intégrer un sous zonage spécifique à ces zones.*

***Pièces impactées : rapport de présentation, zonage***

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR (CNPF)**

*Le CNPF accuse réception du courrier de consultation des PPA par courrier en date du 2 novembre 2016.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE**

*La commune de Saint-Rémy-de-Provence a rendu un avis favorable sans remarque par courrier en date du 14 novembre 2016.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (RTE)**

*Le Réseau de Transport d'Electricité a émis une demande par courrier en date du 2 novembre 2016.*

Afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, les opérations de maintenance, d'entretien et de réparations doivent pouvoir être effectuées.

Ainsi, le RTE souhaite que le règlement stipule, dans les dispositions générales : « **les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs sont liés** sont autorisés dans les différentes zones du Règlement du PLU. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 à 11 de ces zones ».

*Réponse de la municipalité : Voir réponse avis DDT*

*Pièces impactées : règlement.*

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)**

*La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable par courrier en date du 16 février 2017, assorti de quelques réserves.*

La CDPENAF émet les remarques suivantes :

- parfaire la prise en compte du risque feu de forêt en prenant en compte les remarque du rapport transmis à la commune en même temps que l'avis ;

*Réponse de la municipalité : la commune a complété son règlement concernant le chapitre risque feu de forêt (Cf. réponse à l'avis de l'Etat)*

- en secteur A et N, limiter les annexes à une seule annexe de 20m<sup>2</sup> par construction à destination de logement ;

*Réponse de la municipalité : le règlement a été modifié pour limiter à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher les annexes.*

- justifier le choix des bâtiments bénéficiant de possibilité de changements de destination en zone agricole dans le rapport de présentation : établir une liste de critère ;

*Réponse de la municipalité : la commune prend en compte cette demande. Le rapport de présentation sera complété en ce sens.*

*Pièces impactées : rapport de présentation.*

- encadrer et préciser les capacités d'accueil du STECAL (secteur At) ;

*Réponse de la municipalité : le règlement a été modifié pour préciser que les extensions sont limitées à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par établissement.*

*Pièces impactées : règlement, rapport de présentation.*

- ne faire porter le classement des oliveraies au titre de l'article L151-23 du CU qu'aux zones urbaines.

*Réponse de la municipalité : la commune prend en compte cette remarque. En accord avec les avis du Département et de la Chambre d'agriculture, la commune conserve le classement des oliviers au titre du L151-19 du CU uniquement en zone urbaine.*

*Pièces impactées : rapport de présentation, règlement, zonage.*

#### MODIFICATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable par courrier en date du 05 mai 2017, assorti de quelques recommandations.**

Les recommandations du commissaire enquêteur sont les suivantes :

- la partie est de la parcelle 425 au Mas de l'Isle, entre les deux bâtiments, pourrait n'être pas intégrée à la zone Npnr.

*Réponse de la municipalité : la commune ne prend pas en compte cette demande. L'indice Pnr (Paysages Naturels Remarquables) a été défini par la Direction Régionale de l'Aménagement et de l'Environnement suite au travail de « transcription de la directive paysagère des Alpilles dans le PLU de Maussane » (courrier du 26 janvier 2015). Le PLU se doit de reprendre strictement les périmètres identifiés dans ce courrier et n'a pas à remettre en cause le périmètre de la DPA.*

- Supprimer le classement en espaces boisés des parcelles de la zone UD situées au sud du canal.

*Réponse de la municipalité : la commune prend en compte cette remarque. Le zonage a été modifié en ce sens.*

*Pièces impactées : zonage, rapport de présentation.*

Les autres recommandations du commissaire enquêteur n'appellent pas de modification du PLU.

Les demandes particulières ont fait l'objet d'une réponse de la commune au commissaire enquêteur. Ce dernier a repris l'ensemble des réponses dans son rapport.