

## COMMUNE de MAUSSANE les ALPILLES

---ooOoo---

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 juillet 2023

N° 2023/07/10/18- OBJET : évaluation du Plan Local d'Urbanisme

**Rapporteur** : Marc FUSAT

Le dix juillet deux mil vingt-trois à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Maussane les Alpilles, régulièrement convoqué, conformément à l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, le six juillet 2023, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en réunion ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean-Christophe CARRÉ, Maire.

**Etaient Présents** : CARRÉ Jean-Christophe, FUSAT Marc, Fabienne CITI, Dominique STEKELOROM, Bernadette SAMUEL, REYNOUD Henri, Laurent JUGLARET, Sébastien THOMAS, Christine GARCIN-GOURILLON, GERMAIN Emilie, Murielle GARZINO, WAJS Alexandre, Marie-Pierre CALLET,

**Pouvoirs** : Mathieu BONARD a donné pouvoir à Jean-Christophe CARRÉ, LAFFITTE Patrick à Marc FUSAT, FABRE Thierry à Murielle GARZINO, Lucie BABIN à Marie-Pierre CALLET

**Absents excusés** : Fanny ARSAC, CHAIX Alain

**Secrétaire de séance** : Bernadette SAMUEL

**Rapporteur** : Jean-Christophe CARRÉ

Monsieur Marc FUSAT indique à l'Assemblée que notre PLU doit faire l'objet d'une évaluation basée sur les dispositions de l'article L153-27 du code de l'urbanisme dans sa version alors applicable. Il précise que les modalités et critères d'évaluation sont contenus dans le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur. En l'occurrence celui-ci indique que les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse dans un délai de 6 ans après son approbation et a fixé les critères de cette analyse au regard des ambitions affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le conseil municipal réalise donc l'analyse sur la base d'une trame respectant les critères indiqués dans le rapport de présentation

Le Conseil Municipal ouï l'exposé du Rapporteur, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés, Vu la délibération en date du 06 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme mis à jour par arrêtés municipaux en date du 19/09/2017, du 29/05/2019, du 23/08/2022 ;

Vu la trame d'analyse présentée et les échanges qui s'en sont suivis

**APPROUVE** la trame d'analyse présentée et les conclusions associées telles qu'annexées à la présente délibération **PRECISE** que compte-tenu de ces résultats qui globalement s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD, il n'y a pas lieu à ce jour de mettre en révision notre document d'urbanisme

**DONNE** au Maire tous pouvoirs pour l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré à Maussane les Alpilles, en l'hôtel de ville les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour extrait certifié conforme

Délibération exécutoire par sa publication et sa transmission en sous-préfecture d'Arles le : 19/07/2023

Secrétaire de séance,

Bernadette SAMUEL

Le Maire,

Jean-Christophe CARRÉ

Publication sur le site de la mairie le : 17/07/2023

Indicateurs du rapport de présentation du PLU		Type de données	Fréquence d'actualisation	COMMENTAIRES		Source
Ambition 1 : Maussane-les Alpilles, une commune vivante et accueillante						
Orientation 1 : Assurer le renouvellement des générations						
Objectif 1 : Maîtriser le développement communal						
Respect du taux de variation annuel de 1 %		NON	6 ans	TAUX DE VARIATION ANNUEL DE 1,4 %		POPULATION TOTALE notifiée à la commune par l'INSEE en 2017 2023
Nombre de résidents supplémentaires		Nombre	6 ans	191 HAB		INSEE
Objectif 2 : Rééquilibrer le parc de logement						
Développement de petits logements :		OUI		nombre de logements créés total depuis le PLU 111 (71 sans la résidence service seniors) toute zone confondue		Définition retenue du petits logements : logement de moins 100 m² de sdg source dossiers permis de construire
Nombre de petits logements créés		nombre	6 ans	nombre de petits logements créés : 75 / sans résidence service seniors : 35		
Part représentative des nouvelles constructions à vocation d'habitat		%		68 %		
Réservation d'une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat individuel groupe		NON		logements créés habitat intermédiaire groupe collectif : 6 (40 en résidence seniors)		
Part représentative des nouvelles constructions		%	6 ans	8 % (40 % avec la RSS)		source permis de construire délivrés depuis le plu
Respect de l'objectif de production de logements d'environ 230 300 logements à l'horizon 2026		NON		objectifs PLU 184 logements au 01 <sup>er</sup> juillet 2023		
Nombre de logements créés		Nombre	6 ans	111 logements créés depuis plu		Commune
Orientation 2 : Maintenir les dynamiques économiques						
Objectif 1 : Maintenir l'activité et l'attractivité touristique						
Confortement des hébergements touristiques		OUI	6 ans	A ce jour pas d'extension des hôtels situés en STECAL dynamisation du camping municipal par poursuite de travaux de réhabilitation		Commune
Développement mesuré de l'offre en résidences secondaires Respect d'une offre maximale de 30 % des nouvelles constructions		NON	6 ans	part des résidences secondaires sur les locaux taxés : en TH 2017 26 % 2022 27 % Nombre de locaux d'habitation taxés en TH5 EN 2017 409 en 2022 459		ETAT FISCAL les permis de construire ne constitue pas une donnée fiable car mal renseignée par les pétitionnaires
Objectif 2 : Conforter l'agriculture						
Maintien du foncier agricole : part des surfaces imperméables en zone A		OUI	6 ans	2947 m² de surface imperméabilisées suite à PC		source permis de construire délivrés depuis le plu calcul des surfaces imperméabilisées piscines exclues du calcul
Développement des circuits courts		NON	6 ans	pas d'autorisation délivrée pour la création d'espace permettant la vente directe de produits d'exploitation		
Maintien effectif de la vocation des espaces agricoles situés hors de la zone urbaine		OUI	6 ans	Environ 85 ha d'anciennes zones NB reclassées en zone agricoles et naturelles DP délivrées en zone A - 46 (6 clôtures 12 panneaux photographiques 16 travaux sur construction existante - 11 piscines + annexe 1 transformateur 19 Permis (4 permis agricoles + 3 travaux sur constructions existantes + 11 piscines/annexe + 1 intérêt public)		PAGE 228 RP /permis de construire et déclaration préalable
Conservation stricte effective des vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux de Provence		OUI	6 ans	Pas d'impact des autorisation d'urbanisme sur les vergers classés AOC huile d' olive vallée des Baux		permis de construire
Objectif 3 : Pérenniser la dynamique économique entre ville et l'artisanat						
Amélioration de l'accessibilité des commerces (PMR, modes doux)		EN COURS	6 ans	Lancement d'une étude mobilité afin d'améliorer l'accessibilité des commerces : afin d'élaborer le PAVE : maintien de la qualité des espaces publics et préservation de la capacité de stationnement publique, projet de réhabilitation de l'espace "Place Henri Giraud" et réaménagement du parking AGORA Alpilles- pas de réalisation de l'aire de stationnement publique prévue par l'OAP "cœur village" en complément de l'offre existante,		Commune
Aménagement effectif des emplacements réservés permettant l'amélioration de l'accessibilité des commerces.		EN COURS		emplacements réservés concernés : 1 12 13 18-26 -pas d'aménagement effectif des emplacements réservés permettant d'Améliorer ou créer des cheminements doux afin de favoriser la circulation piétonne dans le centre village En cours d'étude.		
Maintien de la capacité de stationnement de proximité :		OUI		confortement de la capacité de stationnement de proximité et projet en phase d'étude de réhabilitation du grand parking AGORA permettant une optimisation de sa capacité.		

Evolution du nombre de places existantes		6 ans		commune
Conformement de la vocation artisanale de la zone d'activité au sud de l'enveloppe urbaine à horizon des 10 prochaines années :	Nombre		aménagement du parking Marie Mauron - nombre de places : 17	
	OUI		Les autorisations urba délivrées n'ont pas affecté la vocation artisanale de la zone. Permis délivrés pour développement d'activités existantes	
Evolution du nombre d'entreprises	Nombre	6 ans	données CCVBA en attente	DONNEES CCVBA
Developpement effectif de petits commerces sans concurrence avec les activités du centre ville dans le cas du developpement de petits commerces				
	OUI	6 ans	pas d autorisation d urbanisme autorisant la création de petits commerces en lien avec activités presentes developpées sans concurrence avec le centre ville	source permis de construire
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				
	OUI	6 ans	la commune de Maussane les Alpilles est bien équipée , depuis 2017 des travaux d'amélioration ont été engagés sur des équipements existants. L'offre dédiée à la jeunesse est en developpement (réfection du stade et des vestiaires simon barbier rénovation ecole - creation d'un service enfance jeunesse réflexion en cours à l'échelle du 13520	Commune
Objectif 3 : Répondre aux besoins d'extension de la station d'épuration				
Extension effective de la STEP située au sud de la commune				
	OUI	6 ans	La compétence eau et assainissement a été transférée à la CCVBA. Les eaux usées des Baux de Provence et de Paradou sont actuellement traitées par une STEP de 4000 EH mise en service en 2004. Les systèmes de traitement arrivent à saturation notamment en saison estivale où la population peut doubler. un projet d'une unique et nouvelle STEP pour les communes de Maussane, les Baux de Provence et Paradou de 12250EH est en cours d'exécution, Elle devrait voir le jour avant 2026,	Commune
Réponse aux besoins	OUI		Projet de la CCVBA en cours	
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				
	EN COURS	6 ans	LOGEMENT / urbanisation dans le secteurs OAP "CEUR VILAGEOIS" - nombre de logements créés 2 logements en maison individuelle - l'objectif n'est pas rempli - nombre de logements créés dans le cœur villageois - 7 dont 2 en OAP 5 dans un cadre bâti existant. - Néanmoins Projet de création de 35 logements sur la friche urbaine Place Henri Giraud EQUIPEMENT : Création d'une Maison de Santé pluridisciplinaire - Maison France service - Projet de requalification des espaces publics de la place henri Giraud	Commune
Objectif 2 : Renforcer la place des espaces publics				
Maintien et valorisation des espaces de convivialité	OUI	6 ans	étude mobilité lancée pour développement de voies aménagées pour les déplacements doux, pour l'amélioration de l'accessibilité PMR étude en cours sur le réaménagement de la Place Henri Giraud	Commune
Surface d'espaces publics créés	Nombre		0	
Reaménagement effectif de l'espace Benjamin Piraulet	EN COURS	6 ans	travaux en cours sur la Maison de Maître pour création d'une maison de Santé pluridisciplinaire date de mise en service prévue 01er novembre 2023 Etude en cours - phase de présentation des scénarios du projet de réaménagement de la place Henri Giraud intégrant l'aménagement de l'espace Benjamin Piraulet	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	NON	6 ans	Pas de projet en cours	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	NON	6 ans	Pas d'élargissement des espaces dédiés aux piétons - étude en cours - mais sécurisation de la circulation piétonne par la pose de dispositif de type ralentisseurs et radars pédagogiques avenue de la Vallée des Baux RD27 et RD5	Commune
Realisation effectif des aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR	EN COURS	6 ans	PAVE en cours de validité	Commune



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 ilots 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.	OUI	6 ans	1 Seul permis en zone Npnr pour reconstruction à l'identique	Commune				
Respect des règles définies en zone Npnr								
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.	OUI	6 ans	Une DP délivrée pour la modification des façades d'un bâtiment existant à proximité immédiate des marais des Baux - permis de la déchetterie - permis panneaux photovoltaïques rehabilitation de la déchetterie qui n'a pas conduit à de nouvelles surfaces imperméabilisées	Commune				
Surface imperméabilisée depuis l'approbation du PLU								
Préservation stricte effective des vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence :	OUI	6 ans	sans objet	Commune				
Respect des protections définies au L.151-23 du CU								
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 ripisylvies :	OUI	6 ans	préservation des ripisylvies dans les demandes d'autorisation d'urbanisme en interdisant toute construction dans leur emprise.	permis de construire				
Respect effectif de la protection des ripisylvies et abords de cours d'eau identifiés au L.151-23 du CU								
Préservation effective du maillage végétal (réseau de haies brise-vent) :	OUI	6 ans	préservation d'un maillage végétal dans l'espace agricole et naturel respect de la protection des haies identifiées	permis de construire				
Respect de la protection des haies identifiées au L151-23 du CU ou mise en place effective des mesures de compensation								
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	6 ans	Protection effective sauf problème sanitaire dans ce cas mesures compensatoires.	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 :	OUI	6 ans	Aucune construction nouvelle	Commune				
Respect effectif des règles définies en zone Acv	OUI	6 ans	5 permis de construire délivrés en Aep - piscine - garage stationnement 2 roues - 2 - travaux sur construction existante - 2 procédures en cours ayant donné lieu à PV de constatation idem	permis de construire				
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 des règles définies en zone Acv	OUI	6 ans	idem	Commune				
Orientation 3 : Protéger, identifier, architecturer le 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	6 ans	Prise en compte globale des avis rendus par l'abf	Commune				
Intégration effective de nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain	OUI	6 ans		Commune				
Préservation effective de bâtiments marqueurs de l'histoire du cœur historique	OUI	6 ans		Commune				
Valorisation effective des espaces publics	en cours	6 ans		Commune				
Amélioration de la traversée du village	en cours	6 ans	Voir étude de mobilité	Commune				
Objectif 2 : Protéger et valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune								
Pérennisation effective d'éléments bâtis remarquables : hameaux anciens (Gréoux, mas des Fléchons), lavoirs, fontaines, Château Ouerrv, oodidum de Castellàs, Aoueduc romain du canal de la Vallée des Baux, chapelles, moulins..	OUI	6 ans	opération de restauration du petit patrimoine effectuée - restauration de l'oratoire saint marc - fontaine des 4 saisons - Mise en valeur monument aux morts - rénovation de la maison bourgeoise 9 rue de la Reine Jeanne (IDP) - rehabilitation du Mas de Verassv - Mas des Barres - Mas le	Commune				

			Monsieur - Mas Sabatier - chapelle Notre dame pitié - En projet Espace Benjamin Priault - fontaines et grand lavoir	
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	<b>NON</b>	6 ans		Cmmune
Préservation et mise en valeur effectives des sentiers longeant le canal d'irrigation de la vallée des Baux	<b>NON</b>	6 ans		Cmmune
Objectif 4 : Adapter les morphologies urbaines futures à l'identité du village				
Evolution de la densité des secteurs d'habitat	Nombre	6 ans	objectif PLU 20 à 25 log /hect sur 12 hect de secteur à vocation habitat (UA UB UD) à ce jour 69 logements réalisés soit 5,75 log/hect	données pages 230 - 232 RP et permis de construire
Respect effectif des règles de hauteur et d'emprise au sol	<b>OUI</b>	6 ans		Cmmune

### Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté

## Orientation 1 : Organiser un réseau de déplacement sécurisé

<b>Objectif 1 : Organiser et apaiser les voies communales</b>					
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	<b>en cours</b>	6 ans	Etude mobilité phase préconisation d'action	Commune	
<b>Objectif 2 : Développer des itinéraires piétons</b>					
Valorisation effective des chemins piétons existants : chemins longeant le canal de la vallée des Baux, avenue du Général De Gaulle...	<b>en cours</b>	6 ans	Etude mobilité phase préconisation d'action	Commune	
Aménagement effectif de l'ancienne voie ferrée en cheminement doux	<b>en cours</b>	6 ans	Etude mobilité phase préconisation d'action	Commune	
Aménagement effectif de nouveaux espaces piétons	<b>en cours</b>	6 ans	Etude mobilité phase préconisation d'action	Commune	
Nombre d'aménagements piétons créés	Nombre	0		Commune	

## Orientation 2 : Optimiser les secteurs d'urbanisation

Objectif 1 : Prendre en compte le risque dans le développement de Mautsane-les-Alpilles				
Respect des limitations d'urbanisation en zone de risque d'inondation et feu de forêt	OUI	6 ans	stricte prise en compte des risques dans les AU	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.	Nombre	6 ans	nombre de construction en zone U et nombre en zone A	Permis de construire
Part représentative des constructions réalisées en secteurs déjà urbanisés	%		97 % des logements créés ont été autorisés en secteurs déjà urbanisés	
Respect du développement limité à l'extension des constructions existantes au niveau du hameau de Calans	OUI		3 autorisations délivrées - 1 PC ET 2 DP (1 annexe + portail + 1 bassin avec modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment )	SOURCE PC + DP
Nombre d'extensions dans la zone concernée	Nombre	6 ans		

### Objectif 3 : Définir des limites d'urbanisation

Respect effectif des limites d'urbanisation entre 2016 et 2026	OUI	6 ans		Commune
Adaptation effective entre la croissance démographique et le potentiel foncier offert	OUI	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	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	6 ans		Commune
Maintien effectif de la vocation agricole des terres situées à l'Est du gaudire de Foux et au sud de la zone d'activité	OUI	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).	OUI	6 ans		Commune
Part du linéaire global ayant été supprimé.			LINEAIRE SUPPRIME SUITE A AUTORISATION URBANISME = 0	
Préservation effective des zones humides au sud des anciens marais des Baux en particulier	OUI	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	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	6 ans	prescription lors de la délivrance AU	Commune
Pérennisation effective de la coupure verte existante entre l'enveloppe urbaine principale et la zone d'activité	OUI	6 ans	Reconstitution d'une haie de cyprès exigée dans le cadre du PA.	Commune
Pérennisation de la nature en ville par le maintien d'une densité arborée dans l'enveloppe urbaine	OUI	6 ans	Prescription lors de la délivrance AU concernant la conservation des espaces verts existants.	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	6 ans		Commune
Aménagement effectif d'un espace vert en zone inondable inconstructible à l'est du chemin de la Pinède	NON	6 ans	pas de projet actuellement	Commune
Préservation effective des parcs identifiés à l'article L.151-23 du CU	OUI	6 ans		Commune
Maintien de la qualité des grands corridors écologique	OUI	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	OUI	6 ans	Chaudière Bio masse à l'école + panneaux photovoltaïques au camping	Commune
Nombre d'équipements réalisés				
Développement effectif d'un parc de production d'énergie solaire sur le site de l'ancien centre d'enfouissement	OUI	6 ans		Commune
Amélioration effective des liaisons piétonnes inter-quartiers	OUI		Etude mobilité phase préconisation d'action	Commune
Aménagement effectif des ER permettant l'amélioration effective des liaisons piétonnes inter-quartiers notamment les ER n°10 à 13.		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	6 ans		Commune

AR Prefecture

013-211300587-20230710-180710-DE  
Reçu le 19/07/2023