

## 1. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - Plan Local d'Urbanisme.

**Rapporteur** : Jean-Christophe CARRE

- ✓ 20H35 - INTRODUCTION DU PADD PAR MONSIEUR JEAN-CHRISTOPHE CARRE
- ✓ 20H37 - PRESENTATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD PAR LE BUREAU D'ETUDES.
- ✓ 20H51 MONSIEUR LE MAIRE DECLARE OUVERT LE DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.

### DEBAT SUR LE PADD :

#### ➤ MIXITE SOCIALE :

- Monsieur Georges PAUL demande une précision sur le terme de mixité sociale. Monsieur Jean-Christophe CARRE précise que la mixité sociale sera recherchée à travers la réalisation de différentes typologies de logements, et ce, afin de permettre à l'ensemble de la population de se loger (personnes âgées, jeunes, etc.). L'objectif étant de rééquilibrer l'offre en logements sur la commune notamment par la réalisation de logements de plus petite taille (logements groupés, intermédiaires...).

#### ➤ HAUTEUR :

- Monsieur Marc FUSAT s'interroge sur la hauteur des constructions en zone urbaine. Monsieur Jean-Christophe CARRE précise que les hauteurs seront régies par le règlement du PLU, dont les réflexions sont actuellement en cours. Les hauteurs seront définies afin de conserver l'esprit villageois et la typicité de la commune.

#### ➤ SECTEUR MONBLAN :

- Lors de la présentation des grandes lignes du PADD il a été évoqué la réalisation de deux STECAL (Secteur de Taille et d'Accueil Limité) pour le développement touristique. Madame Marie-Pierre CALLET demande si le secteur « Monblan » fait également l'objet d'un STECAL. Monsieur Jean-Christophe CARRE précise que ce secteur sera classé en zone agricole et qu'aucun STECAL n'est envisagée. Les dents creuses situées au sein du tissu urbanisé existant ainsi que les deux STECAL localisés au niveau des deux hôtels existants à l'est du Gaudre de la Foux permettront de subvenir aux besoins en résidences principales et secondaires et au maintien du tourisme de la commune.
- Quant-est-il du permis déposé qui est actuellement attaqué par la ligue de défense des Alpilles ? Si le permis ne tombe pas par décision de justice la commune pourra-elle interdire la construction au vue de sa localisation en zone agricole ?
  - Monsieur le Maire précise que le permis a été déposé et accepté sous le régime du POS (zone NAF du POS « urbanisation future à vocation de tourisme »). Ainsi, si le permis n'est pas retoqué la construction pourra se faire même en zone agricole du PLU.
- Si cette construction se fait le nombre de logements créés sera important, quand sera-t-il de nos objectifs de constructions ?
  - Réponse de Monsieur Jean-Christophe CARRE : afin de parvenir au taux de variation annuel retenu il faut prévoir une production de logements adaptée. L'objectif communal est de maintenir la part entre résidences principales et secondaires (30%). Pour cela, il est question de produire environ 200 résidences principales et environ 100 résidences secondaires. Si le permis de Monblan est réalisé les objectifs en termes de résidences secondaires seront déjà atteints.

#### ➤ OBJECTIFS DE CONSTRUCTION

- Monsieur Jean-Christophe CARRE fait état d'une inquiétude de la commune quant à la production des logements. La commune, à travers son projet de PLU a rendu des terres agricoles et naturelles

pour ne garder urbanisable que l'enveloppe bâtie existante. Cette dernière possède en effet assez de dents creuses et de parcelles pouvant être divisées pour subvenir aux besoins de la commune dans les 10 ans à venir. Néanmoins, la commune ne peut contrôler la fréquence des constructions sur cette période. Un pic de constructions est à prévoir dans les premières années d'opposabilité du PLU mais aucune certitude. Monsieur CARRE précise le nombre de logements réalisés sur la commune lors des 5 dernières années :

- 2012 : 25 logements ;
  - 2013 : 15 logements ;
  - 2014 : 8 logements ;
  - 2015 : 27 logements ;
  - 2016 : 9 logements à ce jour.
- L'objectif de production de logements (230 à 300 logements dont environ 200 pour des résidences principales) devrait être atteint dans les 10 années à venir mais la commune ignore comment ces constructions seront étalées dans le temps.

➤ **ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- Madame Mireille AMPOLLINI s'interroge sur le reclassement des zones agricoles et naturelles : « sont-elles gelées » ?
  - A cela, Monsieur le Maire, Monsieur CARRE et Monsieur ROUX répondent. Actuellement et au vue de la législation les zones NB doivent retrouver un caractère agricole et naturelle si la commune est en capacité de densifier son enveloppe urbaine existante. Maussane-les-Alpilles bénéficie d'un potentiel foncier en zone urbaine permettant son développement pour les 10 ans à venir. Ainsi les zones NB ont été reclassées en zone A ou N au PLU. Néanmoins, une révision du document le cas échéant pourra faire évoluer le zonage. Rien n'est définitif, le document d'urbanisme peut évoluer, il faudra pour cela engager une procédure de révision du document.

➤ **ARCHITECTURE DU VILLAGE : IDENTITE DE MAUSSANE-LES-ALPILLES**

- Débat sur l'architecture des bâtiments. Monsieur Marc FUSAT demande si le PLU pourra protéger la commune des constructions qui pourraient dénaturer le village ?
  - Le PLU peut donner des indications sur l'architecture globale recherchée en interdisant notamment les constructions qui ne s'intègre pas au tissu bâti environnant. Là réside une difficulté d'appréciation sur le caractère dérangeant de telle ou telle construction. Le PLU ne peut pas tout définir, pour les façades par exemple il fait état d'une palette de couleur à respecter, d'une teinte d'ensemble qui doit s'accorder avec les constructions existante mais ne peut pas interdire précisément une couleur. Lors de la rédaction du règlement il sera question de trouver un juste milieu à ces règles pour atteindre notre objectif de mixité sociale. Il faudra conserver l'esprit du village sans toutefois rendre inaccessible la construction aux jeunes par exemple. Un travail fin sur le règlement devra être engagé pour permettre une mixité des typologies dans le respect de l'identité de Maussane-les-Alpilles.

➤ **CHEMINEMENTS DOUX**

- Monsieur Marc FUSAT relève la nécessité de conserver les cheminements doux.
  - Le projet de PLU fait état de cette volonté. Dans une des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment il sera question de maintenir un accès vers la place de l'Eglise.

➤ **EQUIPEMENTS SPORTIFS**

- Monsieur CARRE évoque la nécessité de mutualiser les équipements, notamment sportifs, en lien avec la commune de Paradou. Cette dernière doit intégrer un équipement mutualisable avec la commune de Maussane-les-Alpilles dans une de ses OAP.

➤ **EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

- Au vue de l'objectif de croissance du PLU (+250 habitants en 10 ans), Madame Marie-Pierre CALLET s'interroge sur la capacité des équipements scolaires à accueillir les nouveaux élèves.
  - Monsieur le Maire et Monsieur CARRE répondent. La commune de Maussane-les-Alpilles a perdu cette année près de 20 élèves (en 2015 : 103 élèves en maternelle contre 82 en 2016). L'école de Paradou crée actuellement de nouvelles classes permettant à l'école de Maussane-les-Alpilles de libérer des places pour les jeunes Maussanais. Ainsi un équilibre se fera entre le départ des élèves de Paradou sur leur commune et l'arrivée de nouveaux écoliers sur Maussane-les-Alpilles. L'école est donc en capacité d'accueillir de nouveaux Maussanais.

➤ **AGRICULTURE**

- Madame Marie-Pierre CALLET relève la nécessité de préserver et d'encourager l'agriculture.
  - Avec le reclassement d'une importante partie des zones NB en zones agricoles, le PLU encourage et protège son agriculture (le tissu urbanisé de Maussane-les-Alpilles ne représente que 5% de la superficie communal, le reste étant des espaces agricoles ou naturels). Aucune extension urbaine ne sera faite sur les zones agricoles du territoire.

✓ **21H35 MONSIEUR LE MAIRE DECLARE QUE LE DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE A BIEN EU LIEU.**