



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Marseille, le 23 DEC. 2016

125374  
- 2 JAN. 2016  
SV 9

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 29 septembre 2016 le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet de son PLU, reçu par mes services le 11 octobre 2016.

En application des articles L153-16, L153-16, R153-4 et R153-8 du Code de l'Urbanisme, je vous fais part ci-après de l'**avis favorable** de l'État sur le projet, ainsi que des réserves et observations qui subsistent après la phase d'association. Ce courrier et l'avis détaillé devront être joints au dossier d'enquête publique.

En introduction, je relève que la phase d'association et la procédure d'élaboration se sont déroulées de façon constructive avec vos services. La direction départementale des territoires et de la mer s'est exprimée dans le cadre de l'association de l'État et lors de diverses rencontres techniques. Si les échanges entre services ont permis d'enrichir globalement le document, certaines thématiques du territoire nécessitent d'être complétées ou modifiées notamment :

. une réserve stricte subsiste sur la prise en compte dans les secteurs en paysages naturels remarquables et en cône de vue, de la Directive Paysages Alpilles (DPA). Le règlement du PLU n'est pas conforme à l'orientation n° 2 de la DPA, ce qui constitue un risque d'illégalités par rapport à un document de portée supérieure.

**Prise en compte des risques naturels**

Le projet de PLU de la commune de Maussane Les Alpilles intègre le risque incendie de forêt, et notamment dans le rapport de présentation, le règlement et les documents graphiques. Toutefois, les références au PAC du 23 mai 2014 susvisé doivent être précisées dans le rapport de présentation. Enfin, la visibilité des prescriptions applicables dans les zones indicées F1 et F2 doit être améliorée dans le règlement.

Monsieur le maire de Maussane les Alpilles  
Hôtel de Ville  
avenue de la Vallée des Baux  
13520 Maussane les Alpilles

### Protection de la zone agricole

Au travers de son PLU, la commune autorise le changement de destination d'un certain nombre de bâtiments. Ce choix doit être justifié dans le rapport de présentation, et une liste de critères doit être établie dans le projet de PLU.

### Densification - logement

La commune a bien pris en compte le principe de densification au titre de la loi SRU. Toutefois, le PLU aurait pu être le support d'une démarche encore plus affirmée.

Une démarche de 'logement pour tous' aurait également dû être traduite de manière plus concrète, notamment dans les secteurs en Orientations d'Aménagement et de Programmation.

\*\*\*\*\*

Enfin, je vous signale que votre plan local d'urbanisme recevra les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
Par délégation



Gilles SERVANTON

PJ : avis détaillé de l'État.



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

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

**Avis des services de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Maussane les Alpilles**

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

**2 – LA ZONE AGRICOLE**

**3 – ENVELOPPE URBAINE – LOGEMENT**

**4 – LE PAYSAGE**

**5 – LE RÈGLEMENT**

**6 – L'IDENTITÉ CULTURELLE ET HISTORIQUE**

**7 – LES OAP**

**8 – LES ANNEXES**

**9 – DIVERS**

## 1 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### 1 - 1 Risque inondation

De façon générale, il convient de noter que la prise en compte du risque inondation dans le PLU a représenté un travail important de la part de la commune qui s'est montrée soucieuse d'un traitement satisfaisant de cette thématique. La tâche a été d'autant plus importante et complexe que la majeure partie du territoire communal est exposée au risque inondation. La lecture des pièces constitutives du PLU appelle les remarques suivantes :

#### a - règlement :

##### I) Dans le chapitre 6.2.1 le risque inondation de plaine par le Rhône

- Il semble que les secteurs d'aléa modéré ne fassent pas l'objet de règles particulières. Cela induit des incohérences : à titre d'exemple, il est possible de créer des « serres et constructions et installation nécessaires au maintien d'une exploitation agricole » en aléa fort, mais pas en aléa modéré

- p66 : concernant la construction d'abris ou appentis « ....ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>... » semble être une erreur de frappe. En effet, ce type de règle fait en général mention de 10m<sup>2</sup> et non pas 1m<sup>2</sup>

- p67 : « pour les construction à usage d'activité dans la limite de 50% ... ». Bien qu'il ne s'agisse pas d'une obligation stricte dans le cas des extensions de bâtiments déjà existants en zone inondable, il est nécessaire de rajouter qu'il est vivement recommandé que le premier plancher aménagé de l'extension soit calé au minimum à la cote PHE (Plus Hautes Eaux) +0.20m.

##### II) Dans le chapitre 6.2.2 le risque de débordement des gaudres et de ruissellement

- article B2, concernant l'extension d'ERP de catégorie 1, 2 et 3 et de types R,U,J : bien qu'il soit acceptable que l'extension de ces bâtiments soit possible, il est toutefois nécessaire qu'elle soit limitée. La rédaction pourrait être « L'extension d'établissements recevant du public (ERP) de la catégorie 1,2,3 et de types R,U,J dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% en capacité d'accueil »

#### b - planche graphique 5.b Risques:

 Limite de la zone inondable du secteur modélisé

La légende fait apparaître :

Cet intitulé pouvant prêter à confusion, nous proposons qu'il soit remplacé par «*limite de l'étude hydraulique caractérisant le risque de débordement.*»

#### c - divers

. En revanche le positionnement des 25 ha de 'mare temporaire méditerranéenne' sur la carte de la page 362 du rapport de présentation est illisible.

## 1 - 2 Risque feu de forêt

D'une manière générale, le projet de PLU de la commune de Maussane les Alpilles intègre le risque incendie de forêt. Seuls les projets de rapport de présentation et de règlement appellent les observations suivantes.

### **A - Sur l'intégration du risque incendie de forêt dans le projet de rapport de présentation**

Le projet de rapport de présentation (pièce n°1) rappelle le risque incendie de forêt dans le chapitre 3 « État initial de l'environnement » de la 1<sup>ère</sup> partie, notamment paragraphe IV.3, ainsi que dans le chapitre 1 « Justification des dispositions du PLU » de la 2<sup>ème</sup> partie, notamment paragraphe IV.1.

Toutefois, le porter à connaissance (PAC) du 23 mai 2014 susvisé n'est pas clairement évoqué en tant que tel, mais simplement sous le terme inapproprié de « courrier » (1<sup>ère</sup> partie/chapitre 3/paragraphe IV.3), page 100 : alinéas 3, 7 et 9.

Le dernier paragraphe de cette même page est par ailleurs incomplet : « D'après la réglementation préfectorale : » - fin du chapitre.

De la même manière, le terme de « courrier » est repris dans la 2<sup>ème</sup> partie (chapitre 1/paragraphe IV.1), avec l'expression inadéquate « la préfecture[...] impose » à la page 249 (ainsi que plusieurs erreurs d'orthographe du mot « subi »).

Le PAC apporte les informations nécessaires à l'exercice des compétences d'urbanisme par la commune. Il doit être tenu à la disposition du public voire annexé pour tout ou partie au dossier d'enquête publique.

Enfin, une incohérence est relevée au IV.1.3 de la 2<sup>ème</sup> partie du projet de rapport de présentation (page 249, avant-dernier alinéa) : le zonage relatif au risque incendie de forêt est intégré dans la planche 5.B « Planches des Risques » des documents graphiques, et non en « annexe ».

### **b - Sur l'intégration du risque incendie de forêt dans le projet de règlement**

Le risque incendie de forêt est rappelé dans le caractère des zones concernées (chapitres 2 et 5), sauf en ce qui concerne la zone A (chapitre 4).

De plus, les prescriptions réglementaires associées figurent dans le chapitre 6, il convient de s'y référer expressément afin d'en améliorer la lisibilité.

Les remarques émises dans l'avis en date 10 juin 2016 susvisé n'ont pas été prises en compte :

1. article 6.3.1 incomplet (aléa feux de forêt, à préciser) ;
2. article 6.3.1 erroné (l'arrêté préfectoral n°2013343-0007 du 9 décembre 2013 définit les espaces exposés au risque d'incendies de forêt, mais ne prescrit en aucun cas l'élaboration d'un « plan de zone sensible aux incendies de forêt » sur la commune de Maussane Les Alpilles) ;
3. erreur de référence à l'article 6.3.5.2 (dernière phrase de la page 75 : les accès aux réserves d'eau doivent être réalisés conformément à l'article 6.3.5.1, *et non au* « paragraphe du 1.1 ci-dessus »)
4. article 6.3.6 à actualiser avec les mesures constructives définies dans la note technique du 29 juillet 2015 relative à la prise en compte du risque incendie de forêt dans les documents de prévention et d'aménagement du territoire ;
5. article 6.3.6 à corriger : ce numéro est déjà attribué à un autre article et son titre doit être complété : « Autres mesures à appliquer concernant *le risque incendie de forêt* »

## 1 - 3 Risque séisme - mouvements de terrain

### a - séisme

Il convient de mentionner qu'un courrier préfectoral en date du 7 juillet 2015 a été adressé (entre autres communes) à la commune de Maussane sous la forme d'une Transmission d'Informations au Maire (TIM) relatives au risque sismique (note synthétique).

Ce courrier faisait suite à la réunion d'information et d'échanges, qui s'est tenue le 30 janvier 2015 dans les locaux de la DDTM, à laquelle l'ensemble des communes du département des Bouches-du-Rhône était invité.

Ce courrier complète le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 17 juin 2015.

Outre la note synthétique jointe au courrier préfectoral du 7 juillet 2015, il était également indiqué qu'un document complet était consultable et téléchargeable sur le site Internet des Services de l'Etat dans le département à l'adresse suivante :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/politiques-publiques/securite/securite-civile/la-prevention>

Ce dossier complet concernant le risque sismique en général (phénomène géologique, réglementation, construction, prévention, protection, etc.) devrait figurer dans une annexe informative.

### b - retrait-gonflement des argiles

Le Porter à Connaissance spécifique 'retrait-gonflement des argiles' n'est pas mentionné dans le rapport. Par courrier préfectoral en date du 27 avril 2015 un porter à connaissance (PAC) *retrait-gonflement* des argiles a été adressé à la commune de Maussane qui devra le mettre à la disposition du public.

Compte tenu des dégâts que ce phénomène peut causer sur les constructions (nombreux sinistres sur le département depuis le début de l'année 2016 (notamment depuis l'été dernier), il est fortement recommandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre les dispositions figurant dans l'Annexe Technique de ce PAC.

Bien que ce PAC constitue des dispositions constructives et non d'urbanisme, l'annexe technique de ce dernier (carte de zonage, dispositions constructives et environnementales...) doit figurer dans une Annexe informative spécifique en tant que conditions spéciales de construction.

En application de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme le document d'urbanisme devra faire apparaître sur le zonage PLU ou sur un plan spécifique la délimitation des zones affectées par ce phénomène.

Dans le règlement : le règlement mentionne que des dispositions constructives sont indiquées dans un dossier technique annexé au PLU : ce dossier n'est pas joint au PLU (voir les indications concernant le rapport de présentation : ce dossier doit comporter les éléments du PAC argiles transmis par note du Préfet en date du 27 avril 2015).

La carte de zonage du secteur touché par le phénomène est à rajouter en annexe.

#### c - glissement de terrain / chutes de blocs

Le rapport de présentation indique que la commune est concernée par le risque glissement de terrain / chutes de blocs. L'étude de cartographie régionale réalisée en 2007 par le BRGM sera à annexer au PLU (voir carte jointe au présent avis).

Pour les secteurs susceptibles d'être affectés par le risque glissement de terrain/chutes de blocs, il est conseillé à la commune de faire réaliser une étude géotechnique (les zones U ou AU ne sont pas touchées, seuls certains secteurs en zone A ou N sont concernés). Cette étude doit permettre d'une part, d'identifier sur un document graphique du PLU le niveau d'aléa faible, modéré et fort et d'autre part, de mettre en œuvre si nécessaire les moyens de protection adaptés en fonction de celui-ci.

Comme principe général, on peut retenir qu'en zones non urbanisées (c'est le cas pour ce PLU), en aléa fort et moyen le projet doit être interdit et en aléa faible la constructibilité doit être dépendante de la compatibilité des projets avec l'aléa mouvements de terrain identifié sur les zones concernées (chutes de blocs et glissement).

La constructibilité est conditionnée, si nécessaire, à la mise en œuvre ainsi qu'à l'entretien/maintenance de mesures/ouvrages de protections individuels par les pétitionnaires.

## 2 - LA ZONE AGRICOLE

La municipalité a décidé de protéger, en milieux urbain ou agricole, les terrains en production d'oliviers en utilisant les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cette démarche louable mérite d'être signalée, mais reste juridiquement fragile puisque n'ayant pas réglementairement la même portée qu'une ZAP (Zone Agricole Protégée).

Compte tenu du contexte agricole agricole de la commune, cette dernière peut envisager une démarche ultérieure de protection des espaces agricoles identitaires aux conséquences plus affirmées.

## 3 - ENVELOPPE URBAINE - LOGEMENT

Dans une démarche de densification du tissu urbain existant, il aurait été judicieux de ne pas réglementer l'article UA.9 relative au coefficient d'emprise au sol.

Le projet urbain présenté n'affirme pas assez l'intention de produire du 'logement pour tous' ; les secteurs définis en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) auraient pu être ciblés comme porteurs d'une offre mixte (portage privé - public, en accession et/ou location).

## 4 - LE PAYSAGE

### a - Directive Paysages Alpilles

Le territoire communal est impacté par la Directive Paysages Alpilles (DPA), et votre PLU doit intégrer, tant dans les plans de zonage que dans le règlement, les dispositions des orientations fondamentales de ce document.

Dans les secteurs en Paysages Naturels Remarquables au titre de la DPA (orientation n°2), les extensions du bâti existant ne sont pas autorisées. La rédaction de l'article A.2.3.1 du règlement est à revoir dans ce sens.

Dans les secteurs en Cône de Vue au titre de la DPA (orientation n°2), la construction '*d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*' peut être en contradiction avec une 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.

La rédaction des règles de constructibilité dans les sous-zonages de l'orientation n°2 de la DPA, y compris ceux situés en 'Secteur à enjeu paysager', aurait dû tendre vers une intention plus affirmée d'intégration architecturale et paysagère des constructions et aménagements envisagés.

#### b – environnement

##### Rapport de présentation :

- Il manque le zonage du domaine vital défini dans le Plan National d'Action de l'Aigle de Bonelli.
- Corriger la page 82 du rapport de présentation : une ZPS et deux ZSC sur la commune, font trois sites Natura 2000.
- Préciser l'emplacement des zones humides, s'il y en a d'autres sur le territoire de la commune à part celle des Marais des Baux.

##### Trame verte et bleue :

- Le petit schéma de la Trame verte et Bleue dans le PADD, montre des flèches représentant des directions générales de corridors écologiques (continuités boisées ou hydrographiques). L'échelle est insuffisante pour apprécier les réelles continuités, notamment celles de la trame verte en zone agricole.
- Toutes les haies n'apparaissent pas, alors que la pérennisation des corridors composés par les haies agricoles fait partie des indicateurs de suivi annuels de l'application du PLU concernant le maintien des fonctionnalités écologiques. La conservation de ces haies n'étant pas garantie, le suivi s'en trouve dénaturé.
- Il n'y a pas d'étude sur la qualité des ripisylves, des haies et des alignements d'arbres, sur leur continuité effective, et de possibles restaurations voire de créations afin d'améliorer les continuités écologiques.
- La Trame Verte et Bleue dans le centre urbain n'est pas explicite.

##### Projet de Parc photovoltaïque à l'emplacement de l'ancien Centre d'Enfouissement Technique (CET) de la commune :

- Avant toute étude, la commune doit se rapprocher des structures animatrices des sites Natura 2000 concernées par la zone d'influence du projet (emprise et alentours), qui pourront porter à sa connaissance les enjeux particuliers de conservation sur le secteur.
- L'évaluation des incidences sur ce projet de ferme photovoltaïque conclue en écrivant qu'il n'y a pas d'impact engendré sur le site Natura 2000 des Marais des Baux. Le projet est proche de deux ZPS, et certains chiroptères de l'annexe II de la directive Habitats ont justifiés la désignation de la ZSC Marais de la Vallée des Baux et Marais d'Arles. L'évaluation ne doit pas porter que sur la future exploitation du Parc photovoltaïque, mais aussi sur la phase des travaux. La période des travaux pouvant engendrer des incidences sur l'avifaune et/ou sur les chiroptères. L'emprise des travaux et du chantier n'est pas entièrement défini, et on ne sait pas encore si les haies en périphérie du site, favorables à l'alimentation/déplacement de certaines espèces, vont être conservées. L'évaluation des incidences Natura 2000 n'est donc pas complète.



## 5 - LE RÈGLEMENT

Les éléments suivants du règlement du PLU demandent à être repris :

### Titre I

Compte tenu de leur spécificités techniques, il y a lieu d'autoriser les ouvrages à la charge de RTE en tout zonage du territoire communal. Un nouvel article spécifique doit être inséré dans ce sens dans la rédaction actuelle : « *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés, sont autorisés en toute zone du territoire communal. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6 à 11 de ces zones.* »

### Titre II

les articles 11 des divers zonages peuvent faire référence au guide « Habiter les Alpilles », établi par le PNR Alpilles et le CAUE, qui pourra être mis en annexe du PLU.

d'une manière générale, la rédaction de la définition des constructions autorisées dans les articles 2 des zonages UA - UB - UC demande à être revue car actuellement peu précise. De plus, la possibilité d'autoriser en tout zonage les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas évoquée

articles UA.11 / UB.11 / UC.11/ UE.11 / A.11: les dispositions relatives aux clôtures doivent être différenciées dans les secteurs soumis au risque inondation

article UB.12 les dispositions de cet article concernent des utilisations du sol non prévues à l'article UC.2 (constructions à usage de bureaux, et d'habitat et hébergement hôteliers)

article UC.12 les dispositions de cet article concernent des utilisations du sol non prévues à l'article UC.2 et en contradiction avec la nature du zonage (constructions à usage d'habitation et de bureaux)

article UD.12 les dispositions de cet article concernent des utilisation du sol non prévues à l'article UC.2 (constructions à usage d'habitat et hébergement hôteliers, artisanat, bureaux)

article UE.2 le rapport de présentation n'apporte pas de justification à la possibilité de création de logements de fonction dans les zones d'activités. En conséquence, la création de ces logements de fonction doit, soit être interdite, soit être autorisée sous réserve de réduire leur surface de plancher de manière significative (ex : de 100 à 50 m<sup>2</sup>), de manière à respecter le caractère général de la zone et éviter toute dérive

article A.2 § A.2.1.1 : la construction d'habitation n'a pas à être liée à la notion d'exploitation agricole ou de siège d'exploitation

§ 2.2 : dans les secteurs en Cône de Vue au titre des dispositions de la DPA, la construction '*d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*' peut être en contradiction avec une 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.

#### § 2.5 :

\* afin d'éviter toute dérive, la règle d'extension possible du bâti existant doit être assortie de la définition d'une surface de plancher maximale

\* la règle doit être précisée quant à la possibilité de construction d'annexes

article A.10 dans les secteurs agricoles, et plus encore dans ceux impactés par les dispositions de l'orientation n°2 de la DPA, la définition d'une hauteur maximale de 12 m pour des serres ne semble pas compatible avec le caractère des paysages des Alpilles (notion d'échelle). La définition d'une hauteur maximale de valeur moindre doit être envisagée.

## 6 - L'IDENTITÉ CULTURELLE ET HISTORIQUE

### - changements de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-1 du Code de l'urbanisme sont présentés au chapitre 8 du règlement. Outre cette présentation et l'identification sur les planches graphiques des bâtiments pressentis, les raisons de leur choix et les critères de sélection retenus auraient du être précisés dans le rapport de présentation, afin de sécuriser juridiquement le PLU.

**REMARQUE : L'avis de la CDPENAF sur ces sujets sera joint au dossier présenté lors de l'enquête publique.**

### - patrimoine XX<sup>e</sup> siècle

Il est fortement souhaitable que les bâtiments distingués au titre du label 'Patrimoine XX<sup>e</sup> siècle' fassent l'objet d'une protection au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (maison Sinaï, dans le secteur des Calans).

### - monuments historiques

Le PLU ne mentionne pas comme monument historique la construction dénommée 'maison Bruyère' ou 'maison des Eyrascles'. Ce bâtiment, situé au lieu-dit Les Chanousses, est un monument inscrit depuis le 29/10/2014. La liste des servitudes d'utilité publique, ainsi que le plan spécifique pièce 6.2 du PLU, doivent être mis à jour dans ce sens.

## 7- Les OAP

Les OAP N°1 à 4 auraient du être l'occasion d'affirmer l'intention municipale de favoriser les énergies renouvelables, ce qui n'a pas été fait.

Les plans d'ensemble présentés auraient du indiquer en tant que de besoin la localisation des secteurs soumis à un risque d'inondation.

## 8 - Les annexes

Le PLU ne comporte pas en annexe les documents de l'étude hydraulique ayant défini l'aléa inondation par ruissellement collinaire.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 relatif aux voies bruyantes est incomplet : il faut lui ajouter les tableaux des annexes 1 et 2, ainsi que la carte des voies bruyantes spécifique à la commune de Maussane les Alpilles. Sur cette thématique, vous voudrez-bien vous référer aux éléments présentés sur le site de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, à l'adresse suivante :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Le-Bruit2/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestre-dans-les-Bouches-du-Rhone>

## 9 – Divers

La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales avec un document synthétique bien construit appelé « fiches action ». Cependant, bien que l'urbanisation à proximité des gaudres soit traitée dans le règlement du PLU, elle renvoie à une carte d'aléa, dont on ne connaît pas l'échelle et sans « distance inconstructible de sécurité » par rapport à ces gaudres.

La commune dispose d'un réseau d'irrigation très important pour l'activité agricole de la commune, mais aussi pour les communes en aval du réseau. Ce réseau est géré par l'ASA du canal d'irrigation de la Vallée des Baux. On retrouve également sur la commune un réseau d'assainissement géré par l'ASCO de dessèchement des Marais des Baux. Pour l'entretien de ces réseaux, il est nécessaire de maintenir une servitude de passage. **Celle-ci n'a pas été prise en compte dans le PLU.**