

Ligue
de défense des
Alpilles

LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES
Maison des Associations
79 cours H. Bellon - 13990 FONTVIEILLE
Courriel : liguedefensealpilles@free.fr
secretariat.lida@orange.fr

Reçu le

26 JAN. 2017

Mairie de Maussane-les-Alpilles * 13 *

MONSIEUR LE MAIRE
Mairie de Maussane les Alpilles
13520 MAUSSANE LES ALPILLES

Courrier enregistré N°	26 JAN 2017
Date	126344
Réponse <input type="checkbox"/>	Scan <input checked="" type="checkbox"/>
Destinataire :	
- SV	
- Copies :	
- PRL	
- SC	
- EA	

PLAN LOCAL D'URBANISME
ARRETE LE 29/09/2016
Saisine des personnes publiques associées

Dossier suivi par : Monsieur Patrick Roux
Directeur Général des Services

Monsieur le Maire,

Vous nous avez fait parvenir le 27 Octobre 2016 pour avis, dans le cadre de la saisine des personnes publiques associées, le projet de Plan Local de l'Urbanisme.

J'ai l'honneur de vous transmettre nos remarques concernant les différents éléments du dossier dans le document joint.

Je vous en souhaite bonne réception, et, vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.


Marie Renée BLANC
Présidente

LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES

**NOS REMARQUES CONCERNANT LE PLU
DE MAUSSANE LES ALPILLES**

PADD

OAP

REGLEMENT ET ZONAGE

PATRIMOINE

PADD

Remarques de la Ligue de Défense des Alpilles

L'évocation de l'entité urbaine Maussane les Alpilles - Paradou

Les deux communes se joutent. Les constructions récentes ont encore accentué cette proximité. Les récentes modifications de la circulation dans le centre de Paradou ont directement affecté la fréquentation de certaines routes de la commune de Maussane.

Ne pas tenir compte dans le document de PADD de l'évolution conjointe des deux populations, de leur habitat (un tableau de comparaison dans le diagnostic mentionne Mouriès, Fontvieille seulement), du niveau de leurs équipements (écoles, équipements sportifs en particulier), du maillage des routes et des chemins et de leurs incohérences, c'est ignorer une réalité, risquer des dysfonctionnements (concurrence sur le foncier, équipements en doublon) et se priver d'une planification commune dans certains domaines (économie d'échelle, meilleur service, etc.). Le chapitre qui évoque ses questions page 33 est beaucoup trop bref.

L'imprécision du projet de politique urbaine

Il ne s'agit pas seulement de gérer l'utilisation des sols mais de développer un projet de politique publique en phase avec le SCOT (loi Alur de 2014) avec des enjeux majeurs de lutte contre l'étalement urbain et le mitage et de rééquilibrage social et en préservant mieux la biodiversité et les ressources. Ainsi la démarche permet d'intégrer des questionnements et des problématiques qui dépassent ceux des communes.

Cette démarche s'inscrit dans les ambitions 2 et 3 du PADD et nous souscrivons aux orientations et aux grands objectifs qui y sont présentés. Encore faut-il être plus précis dans de nombreux domaines si on veut que ces objectifs soient concrétisables et si nécessaire opposables. Faute de quoi nous resterons au stade des souhaits.

Concernant l'ambition 1, nous pensons que le document devrait s'appuyer sur une vision plus précise à moyen et long terme de l'évolution et du devenir du village.

En matière d'urbanisme

Depuis dix ans, le centre du village a vu l'implantation de nouveaux équipements et leurs aménagements (espaces verts et parking) : Agora, Médiathèque, la percée de ruelles, l'ouverture de l'espace Priaulet, modifiant son centre et les pratiques qui y sont attachées. Le projet futur de l'espace Priaulet et les améliorations nécessaires de l'avenue de la Vallée des Baux sont mentionnés dans le PADD. Il ne faudrait pas qu'ils restent des projets isolés.

Ils doivent être l'opportunité de repenser le centre du village, son fonctionnement et sa valorisation (liens entre ces équipements : Agora - Place Laugier de Monblan - Mairie, cheminements, éclairage, mobilier urbain), lui donner une cohérence contemporaine, organiser les places respectives de la voiture, du vélo et des piétons dans le village.

Il est mentionné la vacance dans le centre ancien et les réhabilitations possibles du bâti ancien. Il n'y a pas de précisions sur la nature de cette vacance et sur les possibilités de réhabilitation (y compris d'ensembles bâtis significatifs). Y-a-t'il une volonté publique de prendre des mesures afin d'inciter à la réhabilitation et à la résorption. Les objectifs de densification du PLU ne sont-ils pas une opportunité ?

En matière d'habitat

Un des objectifs est le renouvellement des générations.

Il ne peut pas être garanti dans un marché privé où la commune n'a pas prise.

Si on veut assurer le renouvellement des générations dans un village où le coût du foncier et de l'immobilier est élevé, seules des opérations programmées privées ou publiques peuvent y répondre.

Dans ce cas, il est nécessaire de préciser la part consacrée aux logements sociaux, libres, la proportion d'habitat groupé, mixte, collectif ou individuel souhaitée pour les dix ans à venir dans les assiettes foncières (privées et publiques) qui pourraient faire l'objet de ces opérations (futurs OAP).

Les résidences secondaires occupent une part importante du parc immobilier qui continue de croître. Il est mentionné le souhait de rester dans une tendance de 30% et d'envisager 95 résidences secondaires pour les dix ans à venir.

Le terme "tendance" est un terme beaucoup trop flou pour être accepté ; quant aux 30 %, quelles sont les données ou les arguments pour ce chiffre ? La commune n'a pas prise sur le marché immobilier privé. Comment peut-elle garantir le maintien de ce pourcentage s'il s'avère pertinent ?

Quant aux 95 logements, s'agit-il, pour être aussi précis, d'une résidence hôtelière ou de toute autre opération immobilière à vocation touristique ? Est-ce compatible avec les objectifs de tourisme durable et intégré à la vie villageoise ?

L'insuffisante prise en compte du doublement saisonnier de la population

Cette situation qui tend à s'étaler dans le temps est une donnée incontournable dans le projet du village et doit être traitée à tous les niveaux.

Le tourisme implique une part importante des dépenses publiques : dimensionnement de la station d'épuration, sécurisation en eau potable, production et traitement de déchets, aménagements urbains, etc.

Il a un impact fort sur l'habitat, l'étalement urbain, et tout particulièrement sur les ressources. Le diagnostic montre une capacité actuelle de disponibilité en eau potable suffisante et même supérieure à la demande en période de haute saison touristique.

Il faut néanmoins prendre en compte la préservation de cette ressource dont les études montrent la fragilité en particulier au sud des Alpes et le fait que les ménages (dans le sud de la France) consomment plus que la moyenne nationale (20/25%) et les résidents saisonniers encore plus.

Il serait nécessaire de faire des projections sur la période de dix ans.

La fragilité des mesures sans contraintes : compatibilité avec le projet des Bastides de Monblan et préservation du cône de vue de Monblan et du piémont des Alpilles

Le PADD mentionne au nord de la D17 l'arrêt de l'urbanisation Est de la commune au Gaudre de la Foux, la restitution des terres actuellement classées en Zone NAF en Zone Agricole et par ailleurs une croissance de la population sur les dix ans à venir de 1% de taux de variation annuel, soit 250 habitants.

Comment peut-on concilier ces objectifs avec le projet des Bastides de Monblan dont le permis de construire a été accordé pour une résidence de 117 logements et une capacité d'accueil de 500 habitants sur un terrain situé à l'est du Gaudre ?

Comment peut-on éviter le mitage de ces terres sachant que le statut de terres agricoles n'empêche aucunement la construction non seulement de hangars mais aussi de maisons sur des parcelles agricoles ? Le classement en Zone agricole protégée serait plus approprié à des sites remarquables de ce type.

La faiblesse des objectifs de transition énergétique et écologique

Les objectifs prioritaires liés aux économies d'énergie, au développement des énergies renouvelables qui font l'objet de l'orientation 4 de la page 37 sont peu développés. Existe-t-il des priorités précises dans ce domaine (HQE, basse consommation, énergie positive, solaire thermique, etc.) et des projets concrets ? C'est une priorité qui devrait être intégrée à tous les domaines évoqués.

En amont il y a tout un travail d'information, de conseil et des travaux (pour les équipements communaux) à faire sur les économies d'énergie pour les constructions mais aussi pour l'éclairage public, pour l'équipement des véhicules communaux, etc...

Tous les quartiers du village sont à distance à pied ou à vélo des commerces et des équipements (pour les personnes valides) par des liaisons piétonnes et des pistes cyclables. On devrait pouvoir limiter de façon significative l'usage de la voiture dans le tissu urbain avec des circulations et des aménagements cohérents et adaptés.

Les transports sont une part importante de la pollution de l'air (données du diagnostic).

Le PLU aurait du se doter en amont d'un plan de déplacements urbains à l'échelle du village. Il sera de toute façon indispensable pour une programmation cohérente des réfections, aménagements et création de voiries, cheminements et stationnements.

OAP

Des principes communs comme base des différentes OAP

NOS REMARQUES

Nous approuvons le fait que les OAP soient établies sur des terrains et des zones à l'intérieur du périmètre déjà urbanisé et à distance pedestre du centre ville, de ses services et commerces, et, - l'ensemble des principes communs édictés en introduction.

Cependant ils impliquent la préconisation de mesures dont la retranscription doit se retrouver à la fois dans le règlement et dans la capacité à les appliquer à travers une volonté politique et le rôle reconnu des services instructeurs.

La compatibilité du respect des axes d'écoulement des eaux de ruissellement (plutôt nord sud) avec l'intégration au bâti villageois (bande est-ouest), de la densité du bâti avec l'adaptation au climat et l'orientation sud prioritaire des pièces de vie demandent un travail de conception urbaine et architecturale au cas par cas peu compatible avec les méthodes des promoteurs privés et des sociétés immobilières qui réalisent les opérations collectives actuelles.

Un exemple : la construction en cours jouxtant l'AOP1 est éloignée de ces préconisations (bande bâtie avec orientation est-ouest, pas de façade sud, vis à vis direct, espace voiture central).

Sans une volonté affichée et les moyens de l'appliquer par du conseil et des règlements, les mesures préconisées risquent de rester lettre morte.

La densification et l'optimisation des hauteurs de bâtiments pour minimiser l'emprise au sol va être difficile à tenir compte tenu des hauteurs imposées R+1 dans toutes les OAP, en particulier dans le centre ville. Il serait intéressant de moduler la hauteur en fonction du projet architectural, de la zone (centre ville / périphérie) et du type de logement (intermédiaire en logement duplex, combles aménagés).

La diversification de l'offre résidentielle si elle est annoncée, n'est pas précisée pour chaque OAP :

- % souhaité de logements sociaux, intermédiaires,
- taille des logements,
- opérations spécifiques (logements senior ? foyer-logement, studios regroupés...).

Il est mentionné dans toutes les OAP les cheminements et accès. Il manque comme nous l'avons mentionné dans le PADD un schéma global de circulation piétons-cycles-voitures pour le village qui donnerait un sens général aux circulations créées, existantes et en projet.

Une circulation mixte piétons - cycles sur le chemin des Batignoies, ancienne voie ferrée, majoritairement en site propre en est une des opportunités. Il pourrait se poursuivre sur trottoirs piétons et voie cyclable desservant ainsi la totalité du village en parallèle de l'Avenue centrale dont l'aménagement en voie urbaine est et restera complexe.

Sans ce schéma, le projet de parking qui occupe une grande partie de l'OAP 3 sur un terrain particulièrement bien placé par rapport au centre ne peut que continuer à favoriser l'utilisation des véhicules motorisés pour se rendre au centre du village.

REGLEMENT ET ZONAGE

LES ZONES URBAINES

Nos remarques :

Pas de remarques particulières. Une étude de la vacance aurait permis de mieux appréhender les possibilités de l'habitat existant avant de permettre la construction de nouveaux logements.

Il faudrait un délai maximum pour le recouvrement extérieur des murs de clôture après leur construction.

Le règlement est précis pour le type de clôture à réaliser . Comment s'assurer du suivi face à une tendance générale à ériger des murs de séparation entre les maisons dans le village ?

Même remarque que pour les OAP pour l'application des préconisations environnementales (orientation, ombre portée) en particulier au regard des constructions en cours.

LES ZONES AGRICOLES

"Il est affirmé qu'elles sont destinées ... à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole."

Nos remarques générales

Il nous paraît essentiel de souligner le fait que de moins en moins d'agriculteurs sont présents sur le territoire du Parc National Régional des Alpilles et Maussane n'échappe pas à cette règle alors qu'on constate de plus en plus de constructions et de changements d'affectation de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles.

Il y a sur la commune 44 agriculteurs exploitants (cf diagnostic). Il faut assurer le maintien de leurs activités et leurs capacités de développement mais nous considérons que permettre des superficies d'extension d'habitation jusqu'à 200m² et des changements d'affectation comportent plus de risques de compromettre la pérennité des exploitations agricoles que de la favoriser tout en accroissant irrémédiablement le mitage du territoire.

Nous pensons enfin que, les zones à risques étant maintenant connues et répertoriées (sauf incendies), il ne faut pas autoriser des extensions d'habitations dans ces zones (inondation, incendie) pour ne pas exposer plus de population.

Enfin il manque le recensement des chemins communaux pour connaître leur statut et prévenir toute utilisation inappropriée.

Le Zonage

La commune de Maussane les Alpilles recentre sa partie urbaine, se dote de limites précises d'urbanisation et, en supprimant la zone NB du POS, reclasse 58 hectares en zone agricole au PLU.

Nos remarques sur la répartition des zones :

La LDA approuve cette démarche de restitution de terres aux activités agricoles.

Elle rappelle cependant que, dans ces 58 hectares, il y a 8 hectares actuellement en zone NAF du POS sur lesquels le projet de résidence Monblan est toujours possible ce qui remettrait en question l'arrêt de l'urbanisation à l'est du Gaudre de la Foux sur la zone la plus sensible.

Elle estime que l'ensemble des terrains 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.

Si le piémont au nord du canal est protégé par la zone Npnr, le bas du piémont qui s'est déjà partiellement urbanisé tout au long de la D78, devrait être mieux protégé que par une zone simplement classée A dans sa majeure partie.

Sur le plan 5.A.ZONAGE, l'alignement des cyprès de Florence du chemin de la terre du fabre a disparu par rapport au précédent plan. Est-ce un choix ou un oubli ?

Zone A

Nos remarques :

1. Sur le plan général, nous sommes réservés sur les créations et augmentations de surface bâtie en particulier le bâti agricole qui se transforme trop facilement en résidentiel d'autant que la pression se fera plus forte dans le cadre du nouveau PLU (voir remarque générale).
2. Il nous semble que l'activité agricole nécessite une habitation dans l'exploitation que pour certains types de productions. Dans certaines régions, les activités qui le nécessitent, sont précisées. Dans la Région Rhône Alpes les constructions d'habitations principales en zones agricoles ne sont autorisées que lorsque le type d'activité le rend indispensable (élevage). Pour vignobles, arbres fruitiers et céréales ce n'est pas possible.
3. Il y a également à sauvegarder des paysages agricoles emblématiques que des constructions éparses détériorent (oliveraies, zones humides par exemple).
4. Il faudrait définir plus précisément ce que signifie :
 - "extension d'habitation", et,
 - annexe : quelle surface maximum autorisée et quelle destination ? (trop d'annexes de piscine se transforment en studios)
5. La multiplication des piscines et des habitations hors des réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau ce qui peut être le cas en zone agricole signifie prélèvement direct dans la nappe phréatique sans contrôle (ce qui est de plus en plus problématique pour la préservation de la ressource en eau) et pollution éventuelle par des rejets sauvages.

Zone Acv

Dans cette zone, il est précisé qu'il n'y a pas de construction possible (hormis des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou ceux inscrits en emplacements réservés).

La LDA n'a pas de réserve sur ce point.

Zone Anpr

Il s'agit des "paysages remarquables des Alpilles, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles qui risquent d'être dénaturés".

Nos remarques :

Concernant le paragraphe 2.4.1, l'aménagement, la réhabilitation, la restauration des constructions (à l'intérieur du volume existant) sont acceptables. Nous sommes conscients que la réhabilitation de certains grands bâtiments agricoles n'est réalisable que dans un changement de destination mais autoriser "le changement de destination" comporte le risque :

- d'une part par la transformation de parties du bâti (grange, remise) en habitation ou gîtes qui nécessitera à terme un nouveau bâtiment technique pour remplacer l'ancien et donc augmenter les constructions nouvelles, et,
- d'autre part d'accentuer l'évolution du bâti agricole en bâti résidentiel à terme sans lien avec l'activité agricole. Il faudrait préciser.

Nous sommes donc réservés .

Concernant le paragraphe 2.4.2, les extensions d'habitation (hors bâtiment agricole) ne devraient pas être autorisées dans cette zone qui couvre des périmètres concernant le piémont des Alpilles, les paysages liés aux piémonts des affleurements calcaires et l'environnement du canal très sensibles et répertoriés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

Zone Aep

Il s'agit des "secteurs à enjeu paysager" (découverte et vues lointaines). Les surfaces des extensions sont plus importantes (200m² et pas plus de 35% de la surface de plancher existante).

Nos remarques

Dans la mesure où nous sommes sur des zones à préserver (quelque soit le niveau de leur importance) et qu'il s'agit de zone agricole, la différence de superficie autorisée (150m² devrait être la règle) ne s'impose pas (sauf à penser que les exploitations agricoles ont des besoins différents entre les deux zones).

Nous réitérons nos réserves sur "le changement de destination".

Nos remarques pour l'ensemble de la zone agricole et ses sous-zones

Tous les projets devraient être étudiés et instruits avec un cahier des charges rigoureux et en particulier dans les deux sous-zones Aep et Anpr avec l'obligation d'un volet paysager quant à leur impact sur le site.

LES ZONES NATURELLES

Les parties NB du POS qui sont situées en zone inondable sont reclassées en Zone Naturelle , soit 29 hectares.

Zone N

La Zone N est essentiellement située au sud du village dans un périmètre inondable et déjà presque entièrement urbanisée.

Nos remarques :

Nous ne comprenons pas le classement de cette zone qui est déjà très urbanisée en Zone naturelle.

Par ailleurs c'est un risque de prévoir des possibilités d'extension d'habitation et de d'implantation de piscine dans une zone classée inondable.

Zone Npnr

Sont autorisées les interventions uniquement dans l'enveloppe des constructions existantes.

Nos remarques :

Pas de réserve. La zone Npnr correspond à l'identification des espaces naturels remarquables de la Directive Paysagère des Alpilles.

Conclusion

La préservation des paysages naturels remarquables du territoire de la commune repérés dans la Directive paysagère des Alpilles devrait être assurée par les zonages Npnr et Apnr, c'est à dire l'impossibilité de toute construction nouvelle non directement liée à l'exploitation agricole en Zone Agricole et de toute construction en zone Naturelle.

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 (zones humides en particulier) devraient également faire l'objet d'une protection renforcée pour préserver leurs paysages.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Pas de remarques concernant l'inventaire.

Il nous semble que l'Ancienne Gare devrait y figurer, comme un lieu de mémoire du village. Le choix d'utiliser l'ancienne voie ferrée comme un axe piéton important et de l'aménager apporte encore plus de signification à un projet de réhabilitation du bâtiment aussi modeste soit-il.

BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

Les explications quant au choix des bâtiments et aux raisons du changement de destination demandé ne nous paraissent pas suffisamment développées pour faire des remarques sur leur opportunité.

LDA-20/01/2017