

# Maussane les Alpilles



## Département des **Bouches-du-Rhône** Commune de **MAUSSANE LES ALPILLES** **Plan Local d'Urbanisme**

**Seconde réunion publique**

**Présentation du Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)**

**Jeudi 14 janvier 2016**



**CITADIA conseil - EVEN Conseil**





# SOMMAIRE

---

1. Propos introductifs
2. Les ambitions communales du PADD
3. Trois grandes ambitions pour l'avenir de Maussane-les-Alpilles
4. Les objectifs de modération de la consommation d'espace





# 1. Propos introductifs

---



# CONTEXTE DE LA REVISION DU POS

## POURQUOI ELABORER UN PLU A MAUSSANE ?

- **Maussane-Les-Alpilles : une commune toujours sous le régime du POS de 1993 suite à la suspension du PLU approuvé en 2007** (Opposabilité du document suspendu suite aux nombreuses observations du Préfet)
- De nouveaux éléments impactant le projet : **étude hydraulique achevée en août 2012**
- **D'importantes évolutions législatives survenues depuis 2007 en matière d'urbanisme :**
  - Loi SRU en date du 13 décembre 2010;
  - Loi Grenelle 1 et 2 de l'environnement en date des 3 août et 12 juillet 2010;
  - Loi ALUR en date du 26 mars 2014;
  - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la Forêt en date du 13 octobre 2014

**Reprise d'une démarche globale d'élaboration du PLU**

**POUR**

**Un projet spatial cohérent**

**et**

**Un développement maîtrisé de la commune**

**EN**

**Répondant aux besoins des habitants**

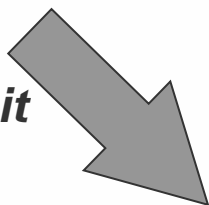


# Qui participe à l'élaboration du PLU ?

**La population qui s'exprime à l'occasion des réunions publiques ou grâce au cahier de concertation**

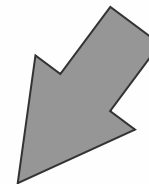
**Commission urbanisme :**  
Président de droit : Jack SAUTEL Maire  
VICE PRESIDENT : Jean-Christophe CARRE adjoint délégué à l'urbanisme  
MEMBRES : Georges PAUL, Marc FUSAT, Christian TEISSEIRE, Alexandre WAJS, Christine GARCIN-GOURILLON, Mireille AMPOLLINI, Christelle BERENGUER, Marie-Pierre CALLET et Michel PERRET.

*enrichit*



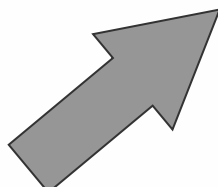
**Plan Local d'Urbanisme**

*Pilote*

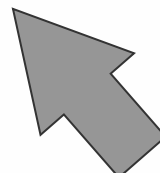


**Conseil Municipal (CM)**

*débat et délibère*



*émettent un avis*



**Personnes publiques associées (PPA) :** État, chambres consulaires, Département, Région, SM du Pays d'Arles, collectivités voisines, etc., qui sont associés à l'élaboration du PLU soit de plein droit, soit à leur demande





# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

## Un document de planification communale

➤ Une démarche en 1, 2, 3, 4, 5 ETAPES

1

### Diagnostic territorial

#### Diagnostic

Photographie » sous tous les angles : habitat, économie, équipements, déplacements, environnement...

Bilan prospectif des atouts et contraintes de la ville

Enjeux et problématiques de la commune

Proposition de 3 Scénarios de développement

État initial de l'environnement

2

### PADD

Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durables

3

### OAP

Orientations  
d'aménagement  
et de  
programmation

4

### Traduction réglementaire

Zonage

Règlement

Les servitudes  
d'Utilité Publique

Les documents  
annexes

5

### Procédure administrative

Formalisation du  
dossier de PLU

Arrêt et  
consultation des  
personnes  
publiques

Enquête publique

Approbation

Nous sommes ici !





# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

## Où en sommes nous ?

CONSEIL MUNICIPAL

Mise à jour du diagnostic

*Automne 2015*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Automne / Hiver 2015-2016*

Débat

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Hiver 2016*

Vote

Règlement / Zonage du PLU  
Et Arrêt du PLU en conseil municipal

*Printemps / Été 2016*

Avis des Personnes publiques associées  
Enquête publique

*Automne / Hiver 2016*

Vote

Approbation en conseil municipal

*Hiver 2017*

Réunion publique PADD  
14 janvier 2016

CONCERTATION PUBLIQUE







# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

## Un document de planification communale encadré par des documents supra-communaux

**Principales Lois d'aménagement : SRU, UH, Grenelle, ALUR...**

**Parc Naturel Régional  
des Alpilles (PNRA)**

en date du 30 janvier 2007

**Directive de Protection  
et de Mise en Valeur  
des Paysages des  
Alpilles (DPA)**

en date du 4 janvier 2007

**Protections  
environnementales  
réglementaires  
(Natura 2000 - ZNIEFF)**

**SDAGE**

(Schémas Directeurs  
d'Aménagement et de  
Gestion des Eaux)

Du bassin Rhône  
méditerranéenne

Adopté par arrêté préfectoral en  
date du 20 novembre 2009

**Directive Territoriale  
d'Aménagement (DTA) des  
Bouches-du-Rhône**

approuvé par décret en mai 2007

**Schéma régional de  
cohérence écologique**

PACA

**SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)**

du Pays d'Arles en cours d'élaboration

**Plan Local d'Urbanisme**

**Permis de construire/Opérations d'aménagement/ Lotissements  
ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)**

Les Echelles  
Territoire national

Région  
Département

Bassin de vie

La commune

La parcelle



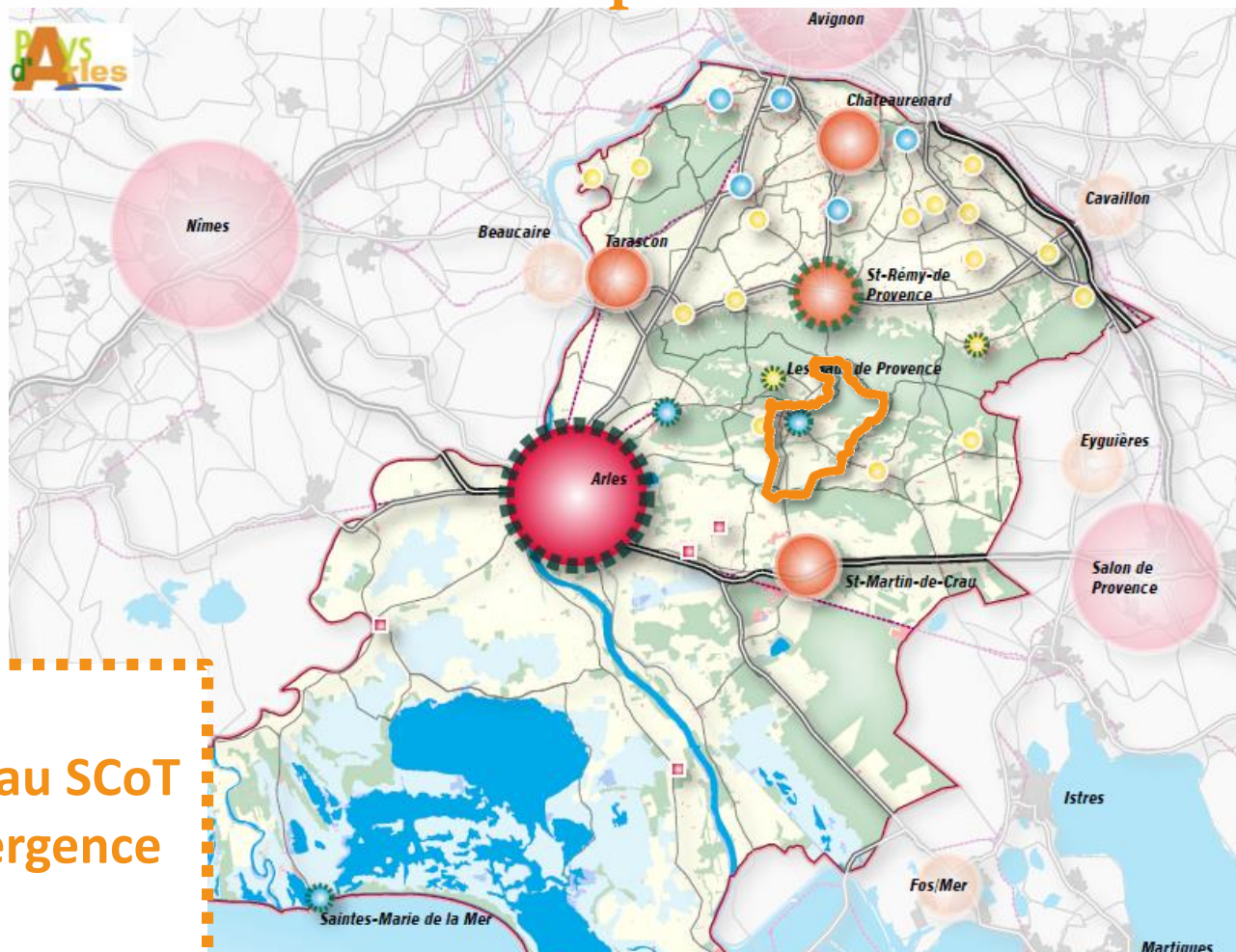


# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale encadré par des documents supra-communaux

ZOOM sur le SCoT du Pays d'Arles (en cours d'élaboration)

Les grandes lignes du projet sont aujourd'hui connues



Village en émergence

Vocation touristique

Maussane-Les-Alpilles: une commune identifiée au SCoT comme un village en émergence à vocation touristique



# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale  
encadré par des documents supra-communaux

- En date du 30 janvier 2007, le Parc naturel régional des Alpilles a pour objectif de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain des Alpilles :  
« Choyer notre *pichot tresor* des Alpilles »

ZOOM sur le PNRA  
Parc Naturel Régional  
des Alpilles

→ Une charte  
qui s'impose  
au PLU



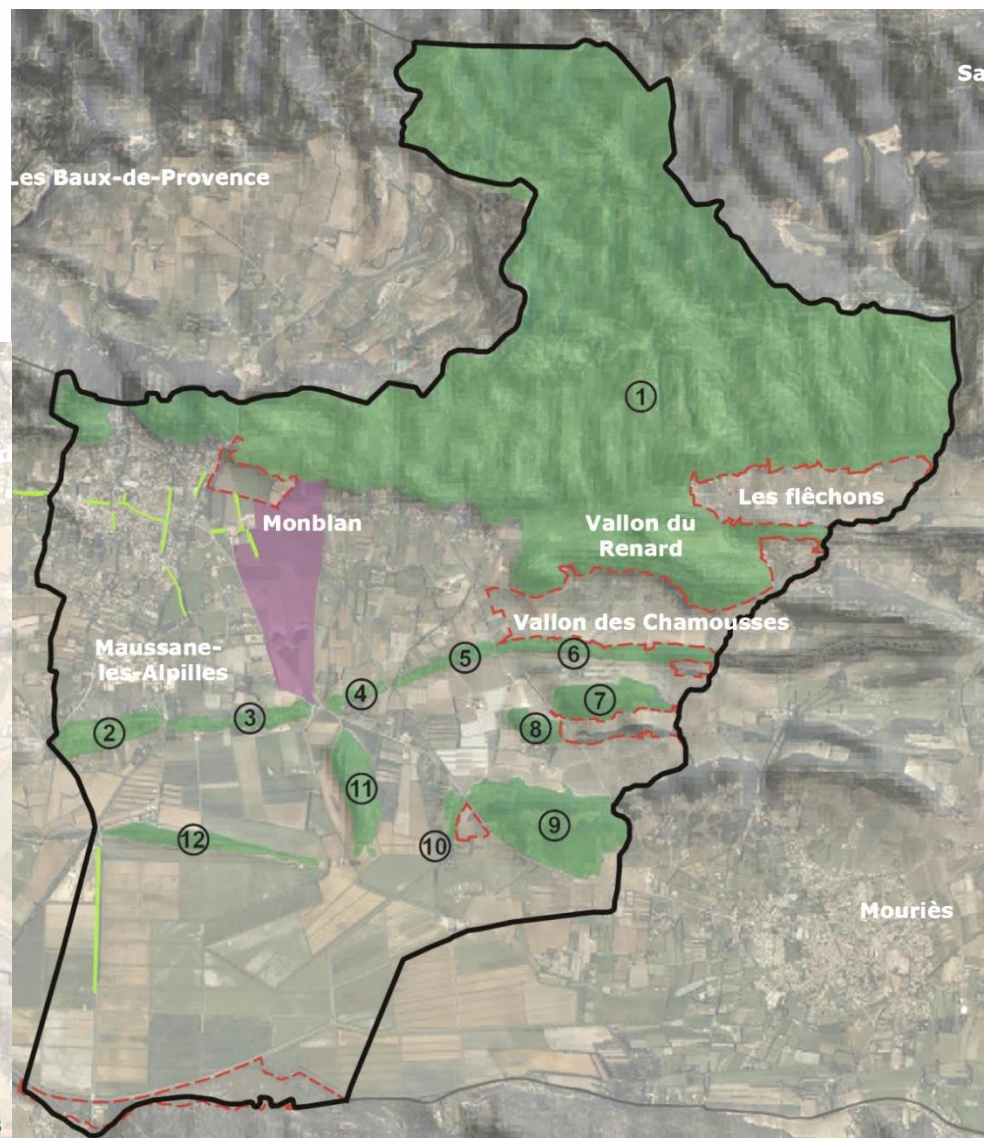




# QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Un document de planification communale  
encadré par des documents supra-communaux

ZOOM sur la directive de  
protection et de mise en valeur  
des paysages des Alpilles





## 2. LES AMBITIONS COMMUNALES DU PADD

---



# Les ambitions communales du PADD

**Les objectifs prioritaires définis par la municipalité pour le développement de Maussane-les-Alpilles sont les suivantes :**

- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- maintenir les dynamiques économiques, et notamment l'activité commerciale du centre-ville ;
- conserver l'identité villageoise de Maussane-les-Alpilles ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- maintenir l'agriculture et l'oléiculture, préserver les terres agricoles.

**Dans ce contexte, un scénario démographique basé sur une dynamique de croissance d'environ 1% de taux de variation annuel (soit environ 250 habitants supplémentaires à horizon 10 ans équivalant à une population municipale d'environ 2 600 habitants à horizon 2026) paraît le plus adapté :**

- aux capacités de développement de la commune ;
- à la nécessité de limiter le vieillissement de la population ;
- au maintien des dynamiques économiques.





# Les ambitions communales du PADD

---

L'ensemble des objectifs retenus sont déclinés en trois grandes ambitions pour le développement de Maussane-les-Alpilles à l'horizon 2026-2030 :

- **Ambition 1. Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante.**
- **Ambition 2. Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver.**
- **Ambition 3 : Un territoire apaisé, préservé et connecté.**





### 3. TROIS GRANDES AMBITIONS POUR L'AVENIR DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

---







**Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles,  
une commune vivante et accueillante.**

---





# Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante

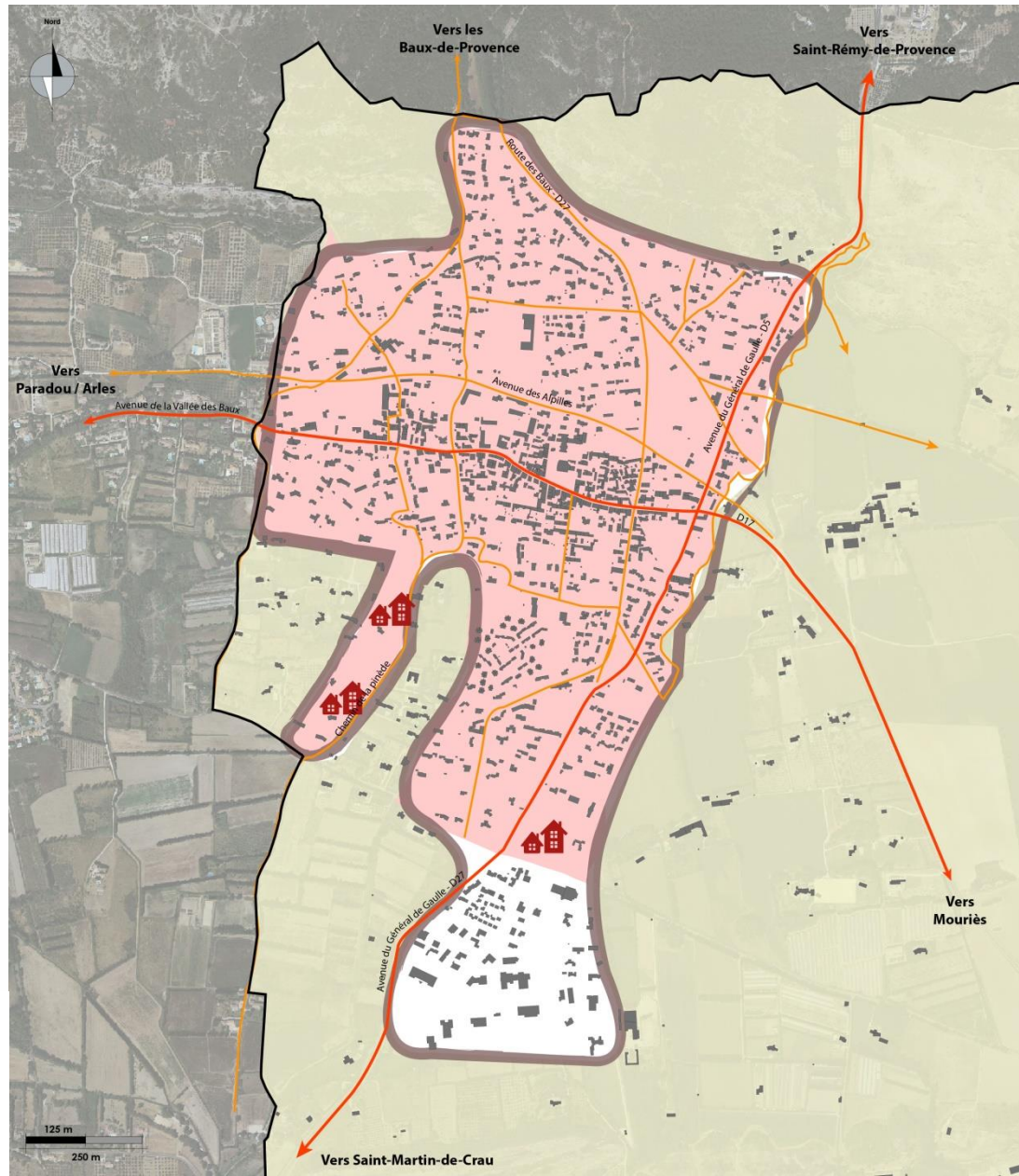
## Orientation 1 : assurer le renouvellement des générations

### Objectif 1 : maîtriser le développement communal

→ Taux de variation annuel retenu : environ 1%.

### Objectif 2 : rééquilibrer le parc de logements

→ Environ + 315 logements.



 Rééquilibrer le parc de logements

 Principaux sites de développement urbain





# Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante

## Orientation 2 : maintenir les dynamiques économiques

Objectif 1 : maintenir l'activité et l'attractivité touristique

Objectif 2 : conforter l'agriculture

Objectif 3 : pérenniser la dynamique commerciale du centre-ville et l'artisanat

Maintenir l'activité et l'attractivité touristique en :



Confortant les établissements hôteliers existants



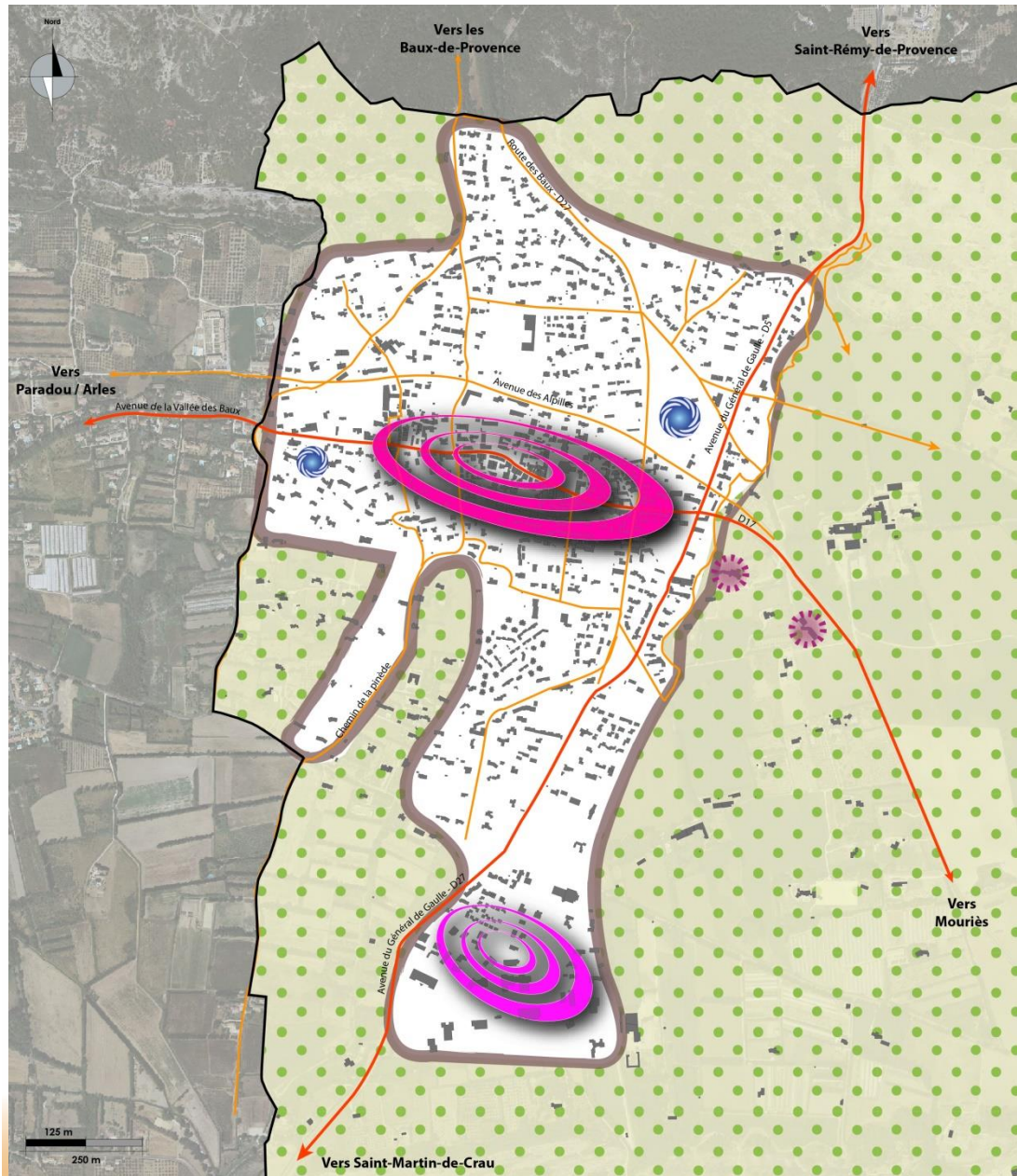
Permettant le développement limité des hébergements hôteliers à l'est du Gaudre



Confortant l'agriculture



Pérennisant la dynamique commerciale du centre-ville et l'artisanat





# Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante


## Orientation 3 : conforter les équipements

Objectif 1 : étoffer l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse

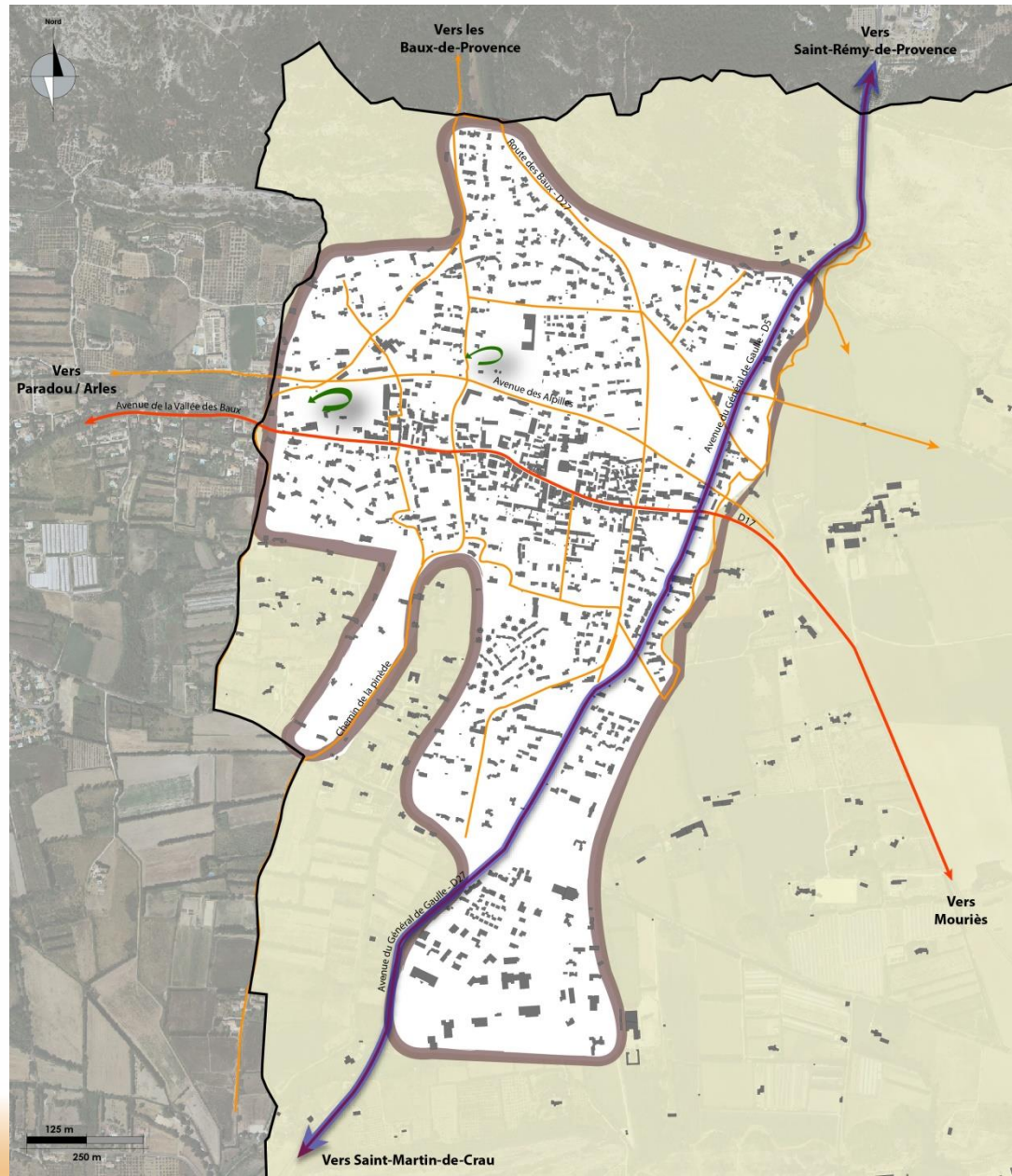
Objectif 2 : optimiser les déplacements

Objectif 3 : répondre aux besoins d'extension de la station d'épuration

## Orientation 3 : conforter les équipements

 Conforter l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse

 Optimiser les déplacements Nord/Sud







# Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante

## Orientation 4 : conforter le cœur de vie

Objectif 1 : optimiser le développement des espaces disponibles


Objectif 2 : renforcer la place des espaces publics

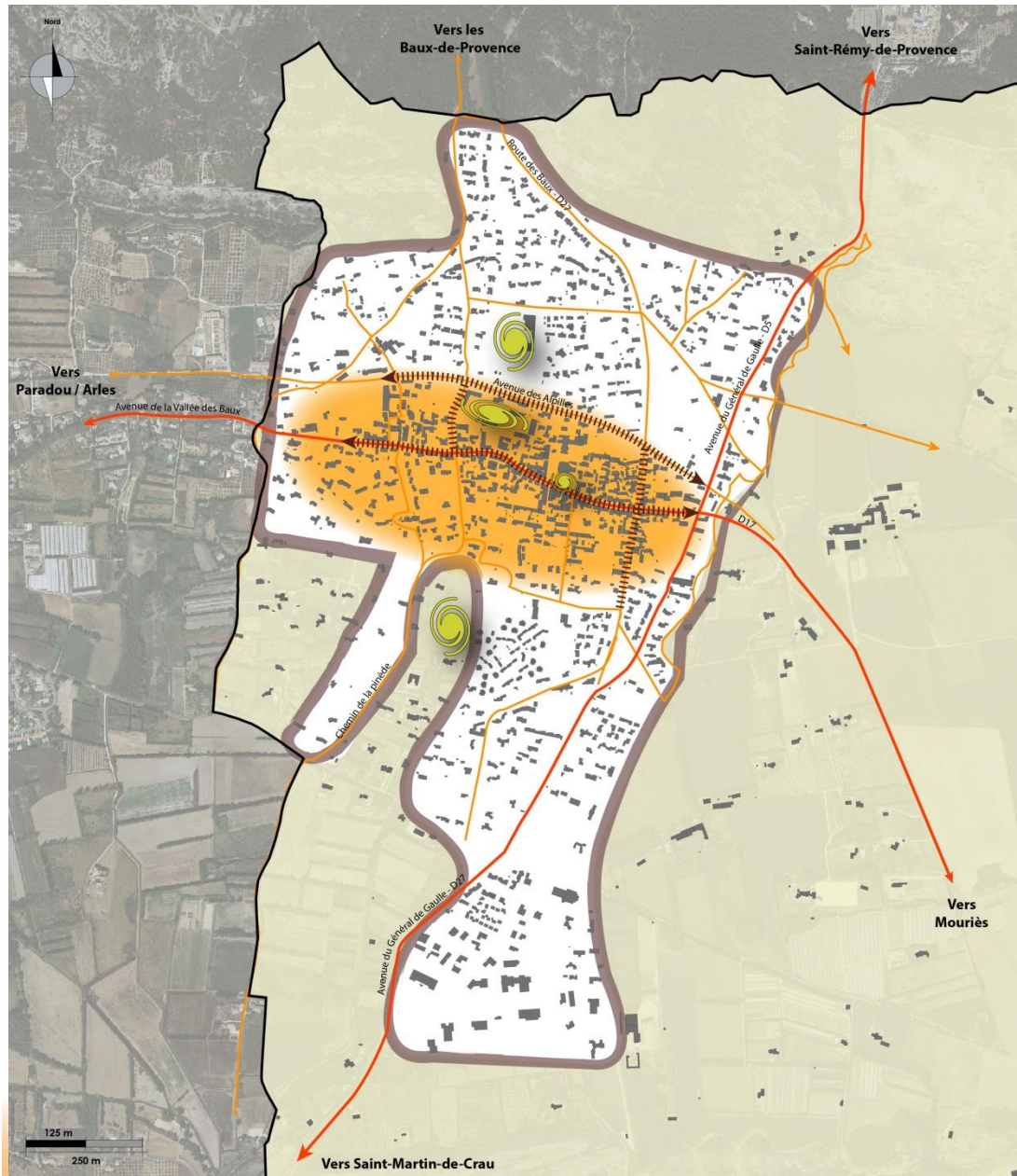
Objectif 3 : promouvoir l'accessibilité modes doux aux commerces, équipements et espaces publics

## Orientation 4 : conforter le cœur de vie

 Optimiser le développement des espaces disponibles

 Renforcer la place des espaces publics

 Promouvoir l'accessibilité modes doux aux commerces, équipements et espaces publics







# Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante


## Orientation 1 : assurer le renouvellement des générations

 Rééquilibrer le parc de logements

 Principaux sites de développement urbain


## Orientation 2 : maintenir les dynamiques économiques

Maintenir l'activité et l'attractivité touristique en :


 Confortant les établissements hôteliers existants

 Permettant le développement limité des hébergements hôteliers à l'est du Gaudre

 Confortant l'agriculture

 Pérennisant la dynamique commerciale du centre-ville et l'artisanat

## Orientation 3 : conforter les équipements


 Conforter l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse

 Optimiser les déplacements Nord/Sud

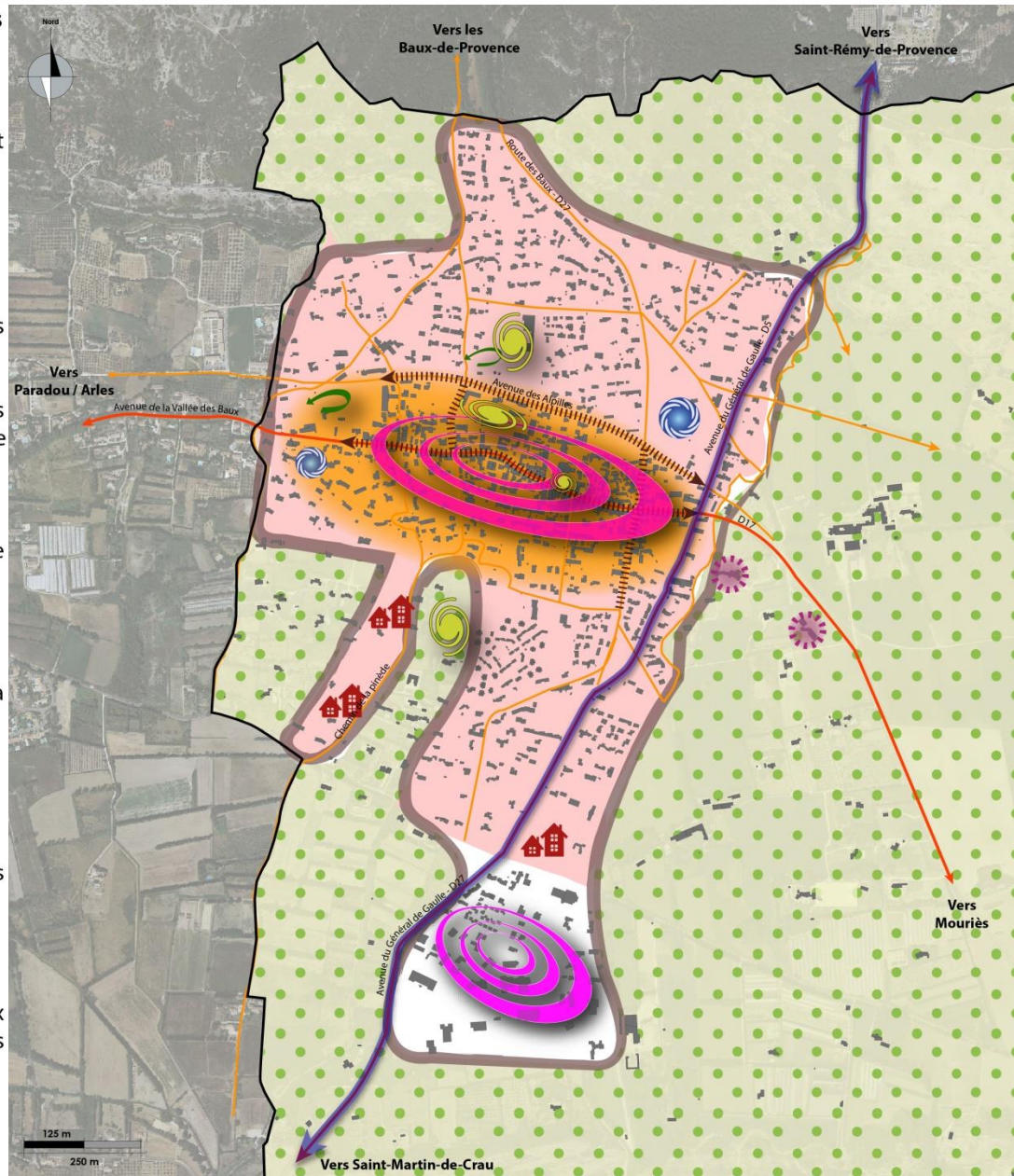
## Orientation 4 : conforter le cœur de vie

 Optimiser le développement des espaces disponibles

 Renforcer la place des espaces publics

 Promouvoir l'accessibilité modes doux aux commerces, équipements et espaces publics

 Enveloppe urbaine



## SYNTHESE



**Ambition 2 : un village provençal, porte d'entrée  
des Alpilles, un patrimoine remarquable à  
préservé**







# Ambition 2 : un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver






## Orientation 1 : maintenir les structures paysagères et leur diversité

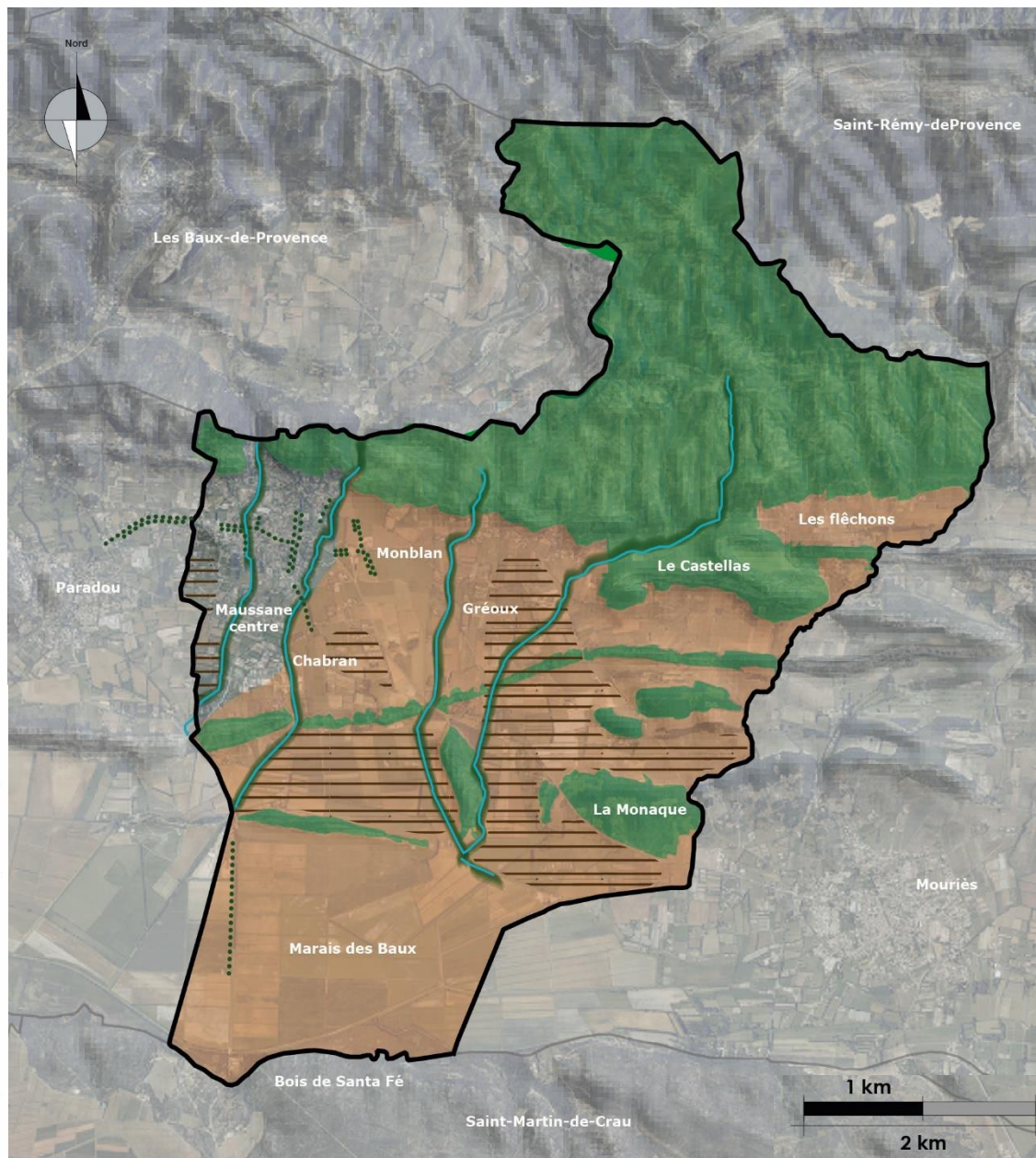
Objectif 1 : préserver les paysages naturels remarquables

Objectif 2 : pérenniser les paysages agricoles des Marais des Baux

Objectif 3 : conforter la trame rivulaire des Gaudres, pérenniser le réseau végétal de la plaine

Objectif 4 : préserver les alignements arborés plantés en accompagnement des bords de route et des mas agricoles

-  Préserver les paysages naturels remarquables
-  Pérenniser les paysages agricoles des marais des Baux
-  Conforter la trame rivulaire (ripisylves) des gaudres
-  Pérenniser le réseau végétal agricole (haies) encore existant
-  Préserver les alignements arborés plantés en accompagnement des bords de route et mas agricoles








# Ambition 2 : un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver

**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**

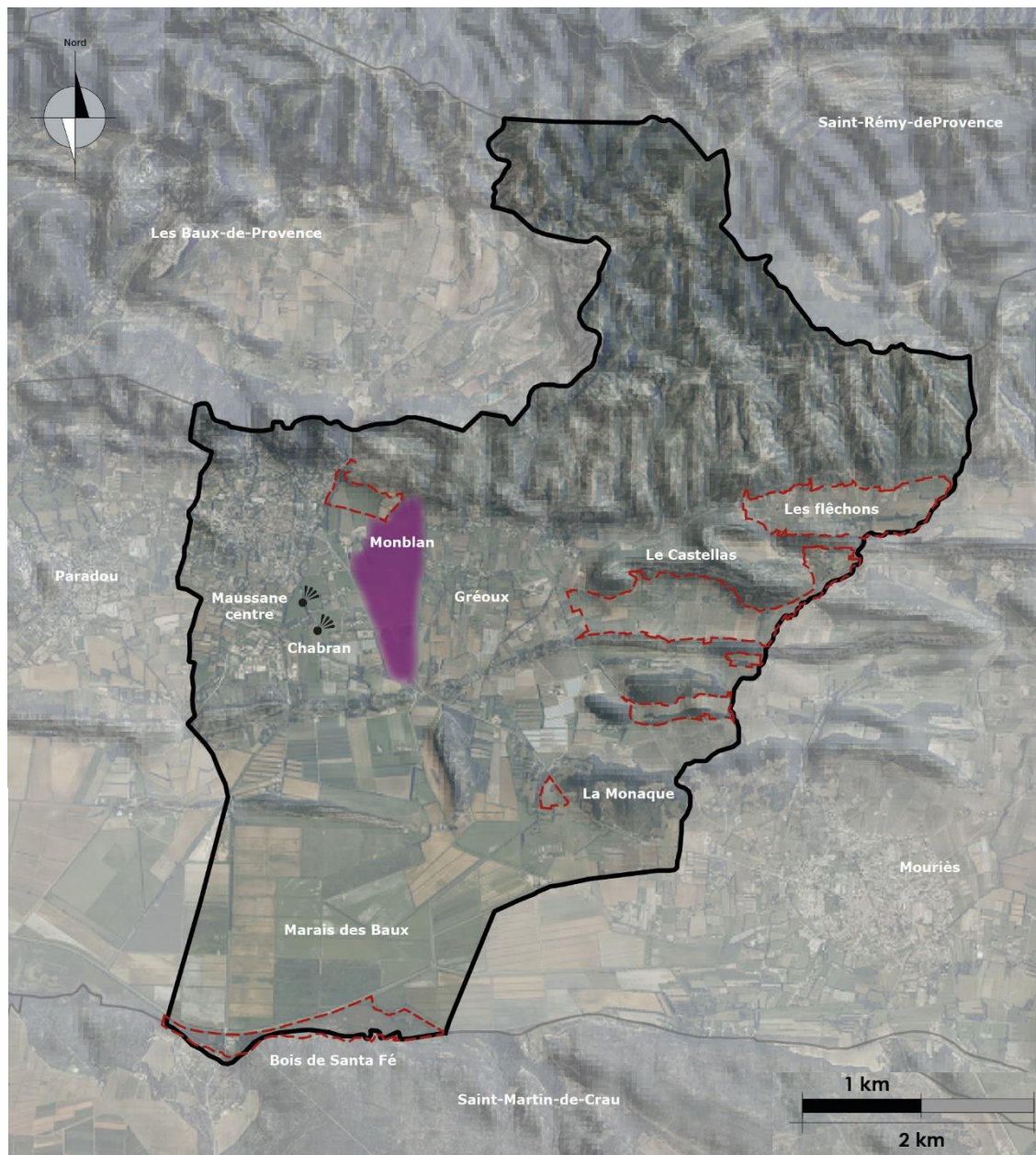
**Objectif 2 : Encadrer les constructions sur les autres secteurs sensibles**

 Protéger de toutes constructions les espaces ouverts emblématiques identifiés par la DPA

Encadrer les constructions sur les autres secteurs remarquables :

 Percées visuelles sur les Alpilles

 Zones visuellement sensibles identifiées par la DPA







# Ambition 2 : un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver

**Orientation 3 : protéger l'identité architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bâti du territoire**


**Objectif 1 : préserver l'identité urbaine du centre-ancien**

**Objectif 2 : protéger ou valoriser les éléments bâtis identitaires de la commune**

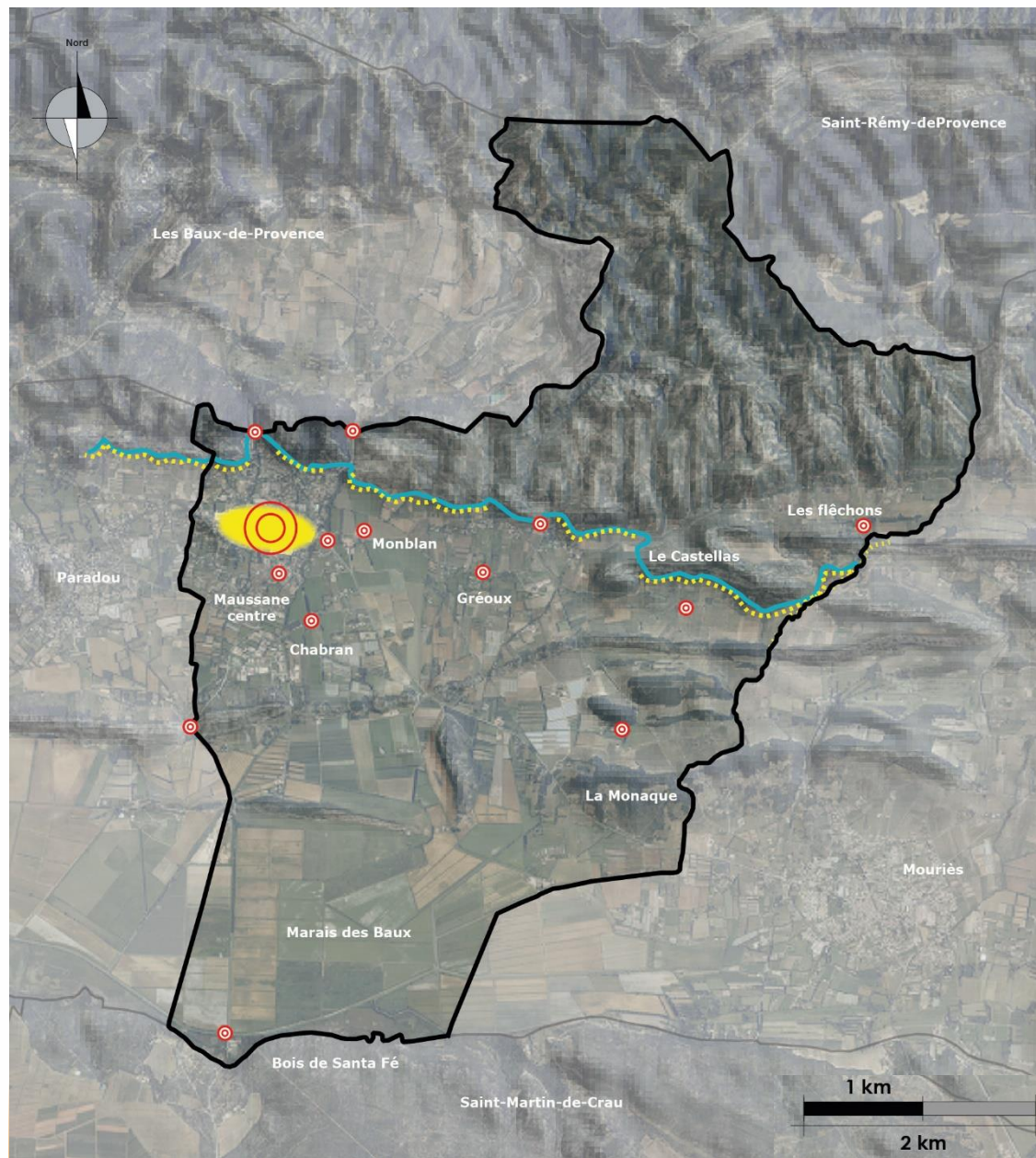
**Objectif 3 : valoriser le patrimoine d'eau de la commune, pérenniser les sentiers existants**

**Objectif 4 : adapter les morphologies urbaines futures à l'identité du village**

 Préserver l'identité urbaine du centre ancien

 Protéger ou valoriser le patrimoine bâti identitaire de la commune

 Valoriser le patrimoine d'eau de la commune, pérenniser les sentiers existants
















# Ambition 2 : un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver

S  
Y  
N  
T  
H  
E  
S  
E




## Orientation 1 : Maintenir les structures paysagères et leur diversité

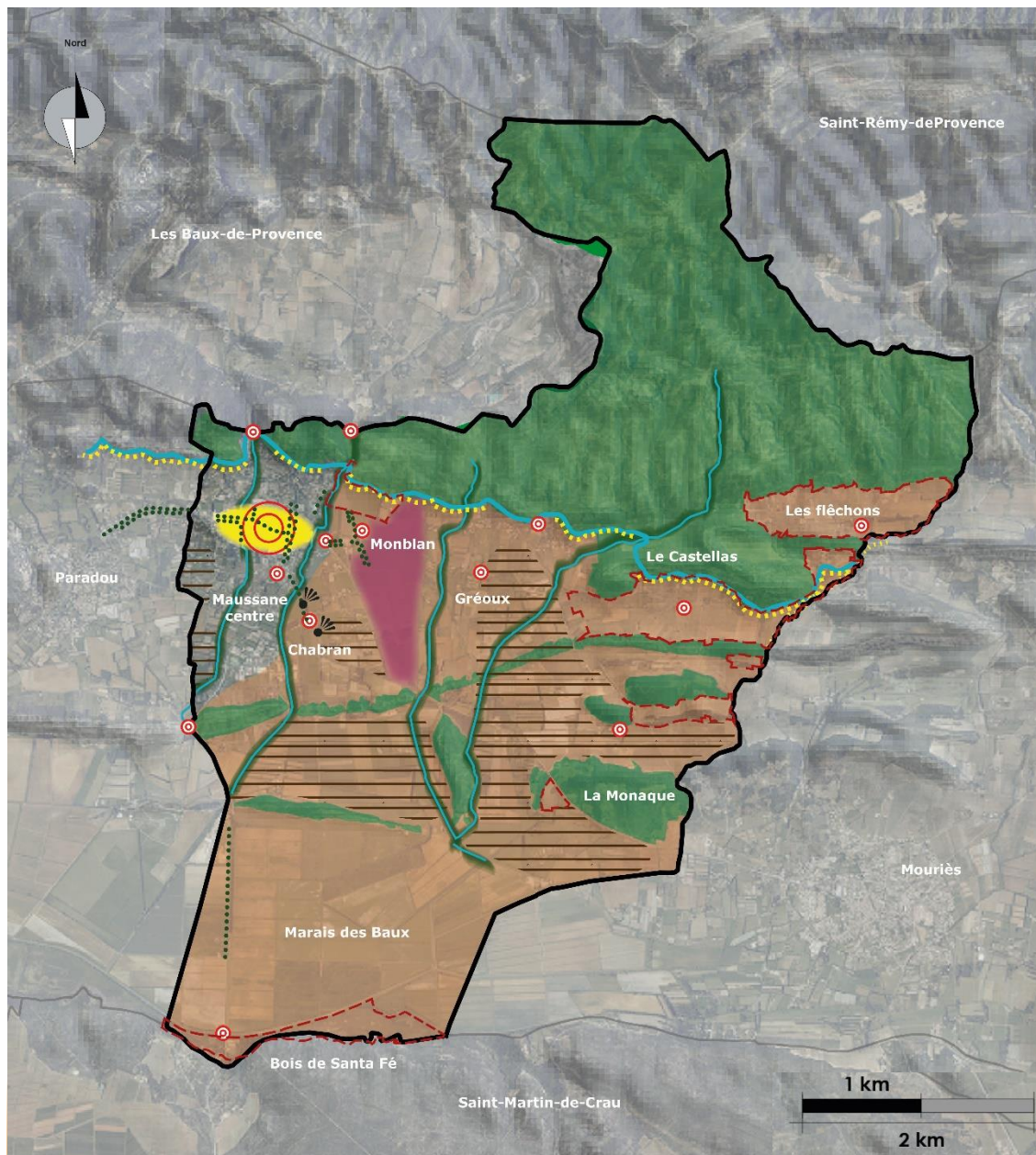
-  Préserver les paysages naturels remarquables
-  Pérenniser les paysages agricoles des marais des Baux
-  Conserver strictement les oliverais AOC, plus-value paysagère
-  Conforter la trame rivulaire (ripisylves) des gaudres
-  Pérenniser le réseau végétal agricole (haies) encore existant
-  Préserver les alignements arborés plantés en accompagnement des bords de route et mas agricoles

## Orientation 2 : Préserver sur le long terme les percées visuelles emblématiques sur le massif des Alpilles

-  Protéger de toutes constructions les espaces ouverts emblématiques identifiés par la DPA
- Encadrer les constructions sur les autres secteurs remarquables :
-  Percées visuelles sur les Alpilles
  -  Zones visuellement sensibles identifiées par la DPA

## Orientation 3 : Protéger l'identité architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bâti du territoire

-  Préserver l'identité urbaine du centre ancien
-  Protéger ou valoriser le patrimoine bâti identitaire de la commune
-  Valoriser le patrimoine d'eau de la commune, pérenniser les sentiers existants





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

---





# Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté


## Orientation 1 : organiser un réseau de déplacements sécurisé

Objectif 1 : organiser et apaiser les voies communales

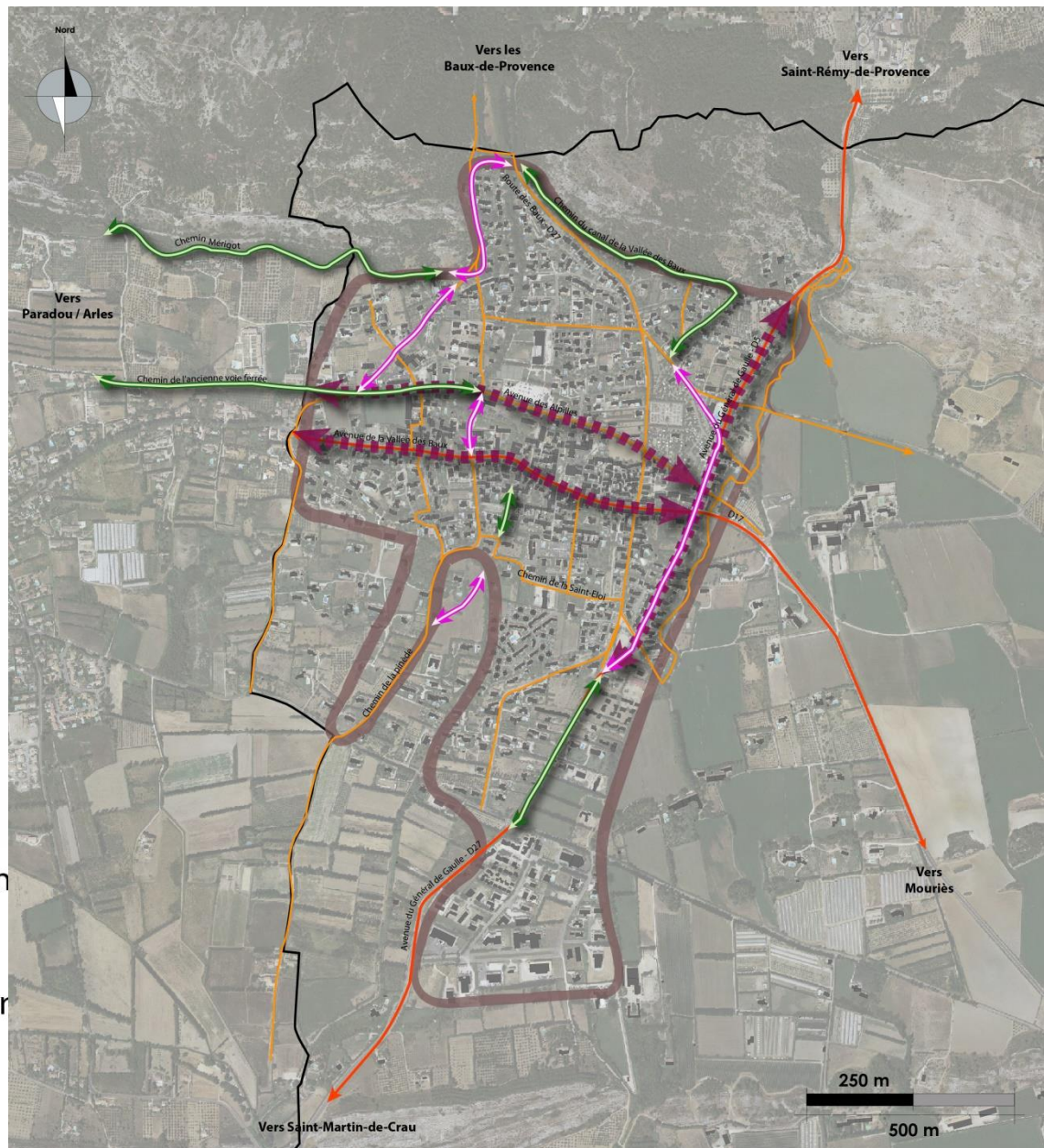
Objectif 2 : développer des itinéraires piétons

 Organiser et apaiser les voies communales

Développer des itinéraires piétons :

 Cheminement doux existant à maintenir

 Cheminement doux à créer



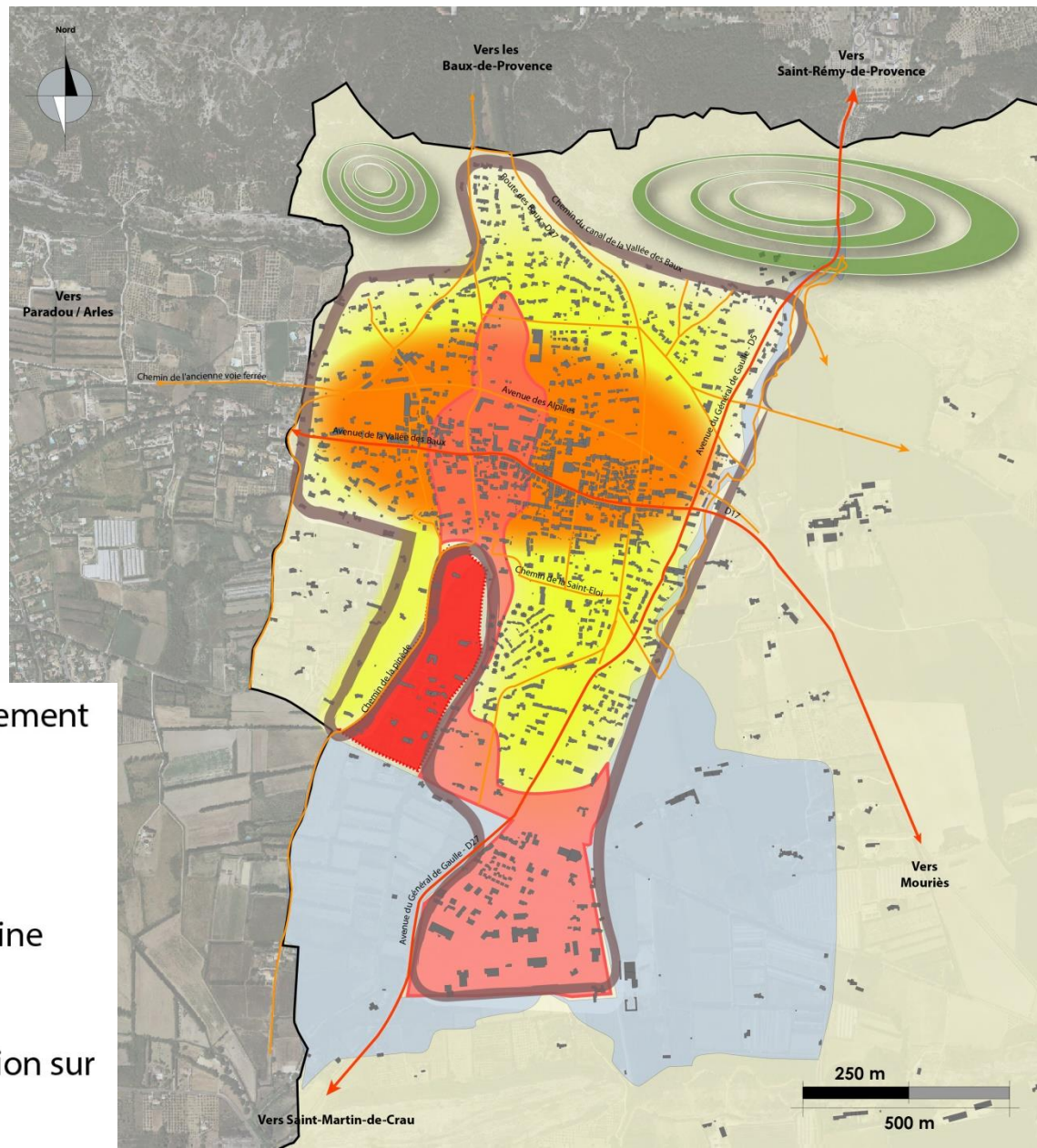




# Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté

## Orientation 2 : optimiser les secteurs d'urbanisation

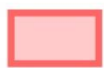
Objectif 1 : prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles



Prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles :



stopper l'urbanisation dans la zone inondable inconstructible



Encadrer l'urbanisation en zone urbaine soumise aux risques



Prendre en compte le risque inondation sur le reste du territoire





# Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté

## Orientation 2 : optimiser les secteurs d'urbanisation

**Objectif 1 : prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles**

**Objectif 2 : privilégier le développement des secteurs équipés, proches du cœur de vie**

Privilégier le développement des secteurs équipés proches du cœur de vie :



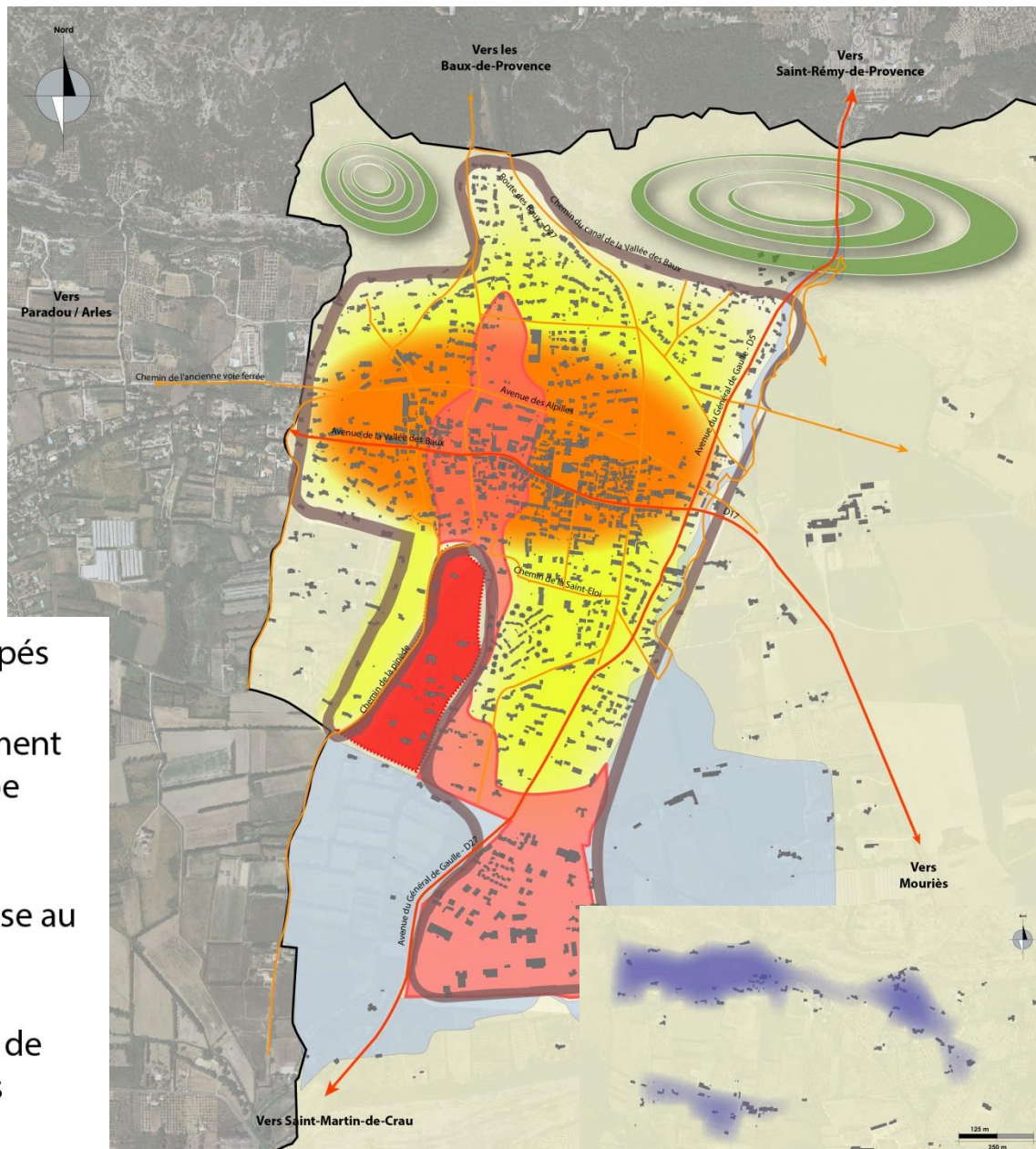
développer l'urbanisation principalement sur les secteurs équipés de l'enveloppe urbaine



favoriser un développement plus dense au niveau du cœur urbain



limiter le développement du hameau de Calans à l'extension des constructions existantes





# Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté

## Orientation 2 : optimiser les secteurs d'urbanisation

**Objectif 1 : prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles**

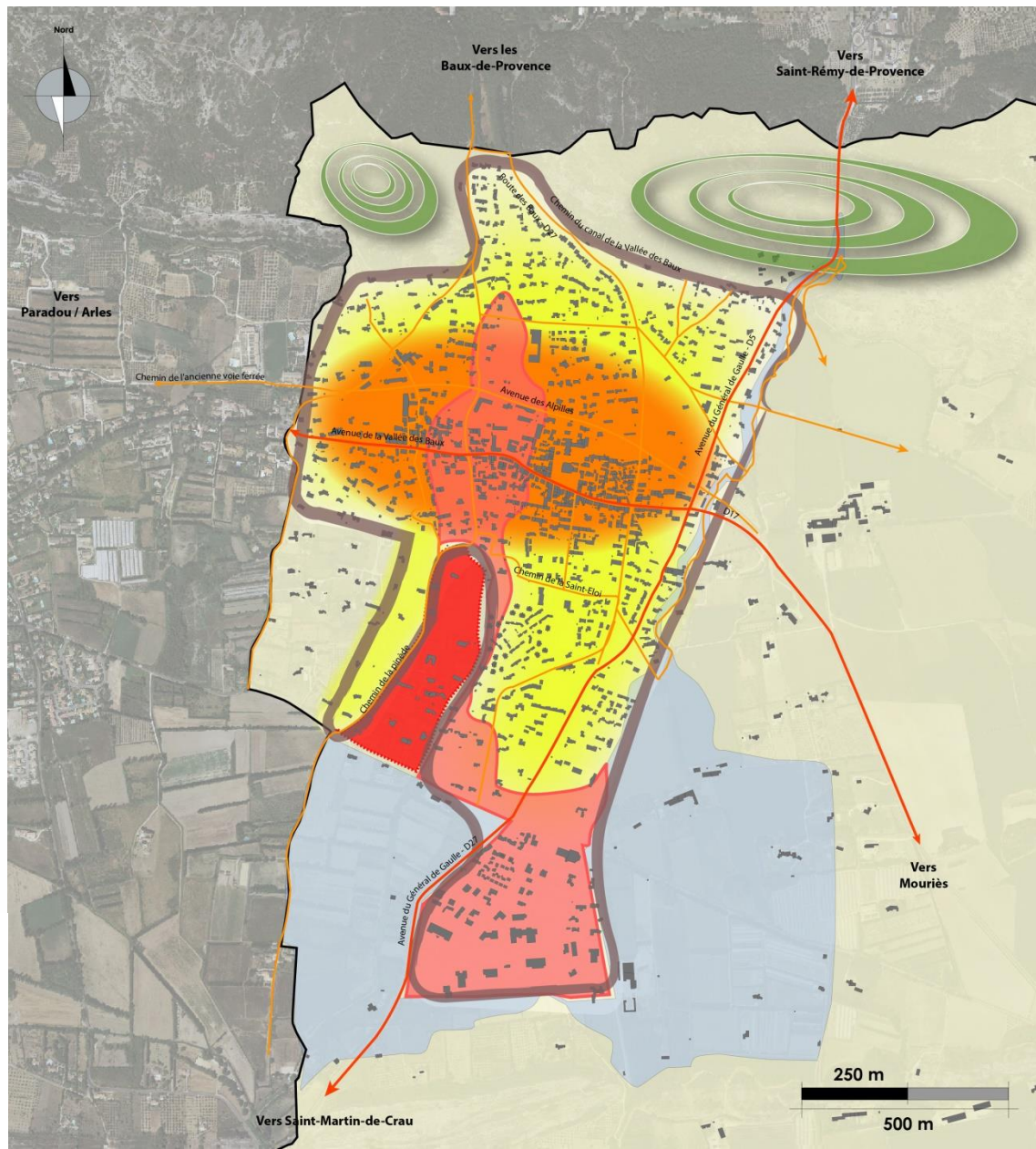
**Objectif 2 : privilégier le développement des secteurs équipés, proches du cœur de vie**

**Objectif 3 : définir des limites d'urbanisation**

Définir des limites d'urbanisation

 Préserver la zone naturelle

 Pérenniser les espaces agricoles








# Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté

## Orientation 1 : Organiser un réseau de déplacement sécurisé

 Organiser et apaiser les voies communales


Développer des itinéraires piétons :


 Cheminement doux existant à maintenir

 Cheminement doux à créer

## Orientation 2 : Optimiser les secteurs d'urbanisation


Prendre en compte le risque dans le développement de Maussane-les-Alpilles :


 stopper l'urbanisation dans la zone inondable inconstructible

 Encadrer l'urbanisation en zone urbaine soumise aux risques

 Prendre en compte le risque inondation sur le reste du territoire

Privilégier le développement des secteurs équipés proches du coeur de vie :

 développer l'urbanisation principalement sur les secteurs équipés de l'enveloppe urbaine

 favoriser un développement plus dense au niveau du coeur urbain

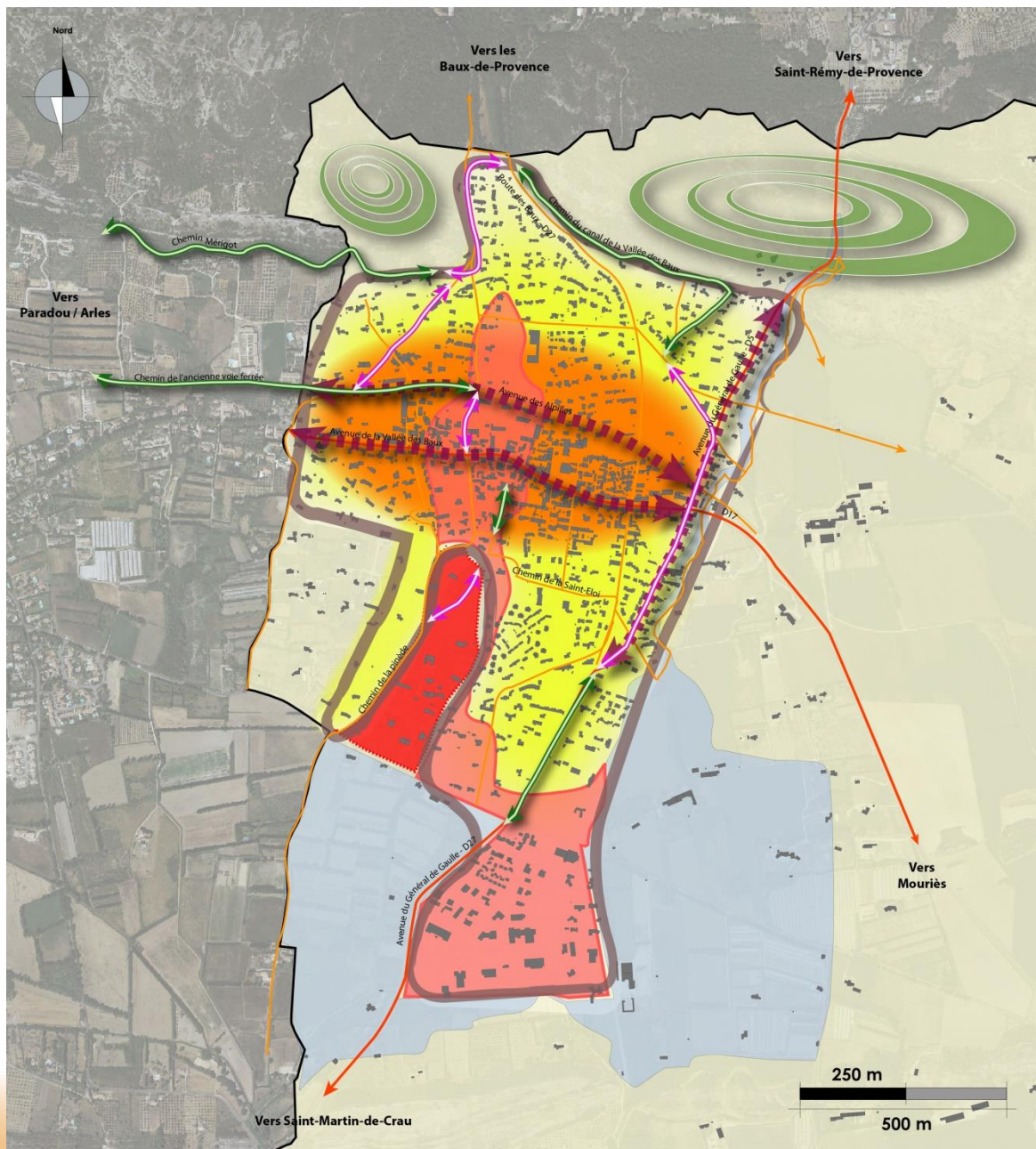
 limiter le développement du hameau de Calans à l'extension des constructions existantes

Définir des limites d'urbanisation

 Préserver la zone naturelle

 Pérenniser les espaces agricoles

 Enveloppe urbaine







# Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté

## Orientation 3 : construire la trame verte et bleue du territoire

Objectif 1 : préserver les réservoirs de biodiversité, Alpilles et Marais des Baux


Objectif 2 : Assurer la fonctionnalité des grands corridors écologiques

Objectif 3 : valoriser les espaces de nature en ville

Orientation 3 : Construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques

### Réservoirs de biodiversité


 Grands ensembles naturels et agricoles

 Gaudres et ripisylves

 Principales zones humides


### Autres ensembles d'intérêt écologique préservés


 Autres espaces agricoles

 Autres milieux naturels


### Corridors écologiques

 Continuités boisées


 Continuités hydrographiques - milieux humides

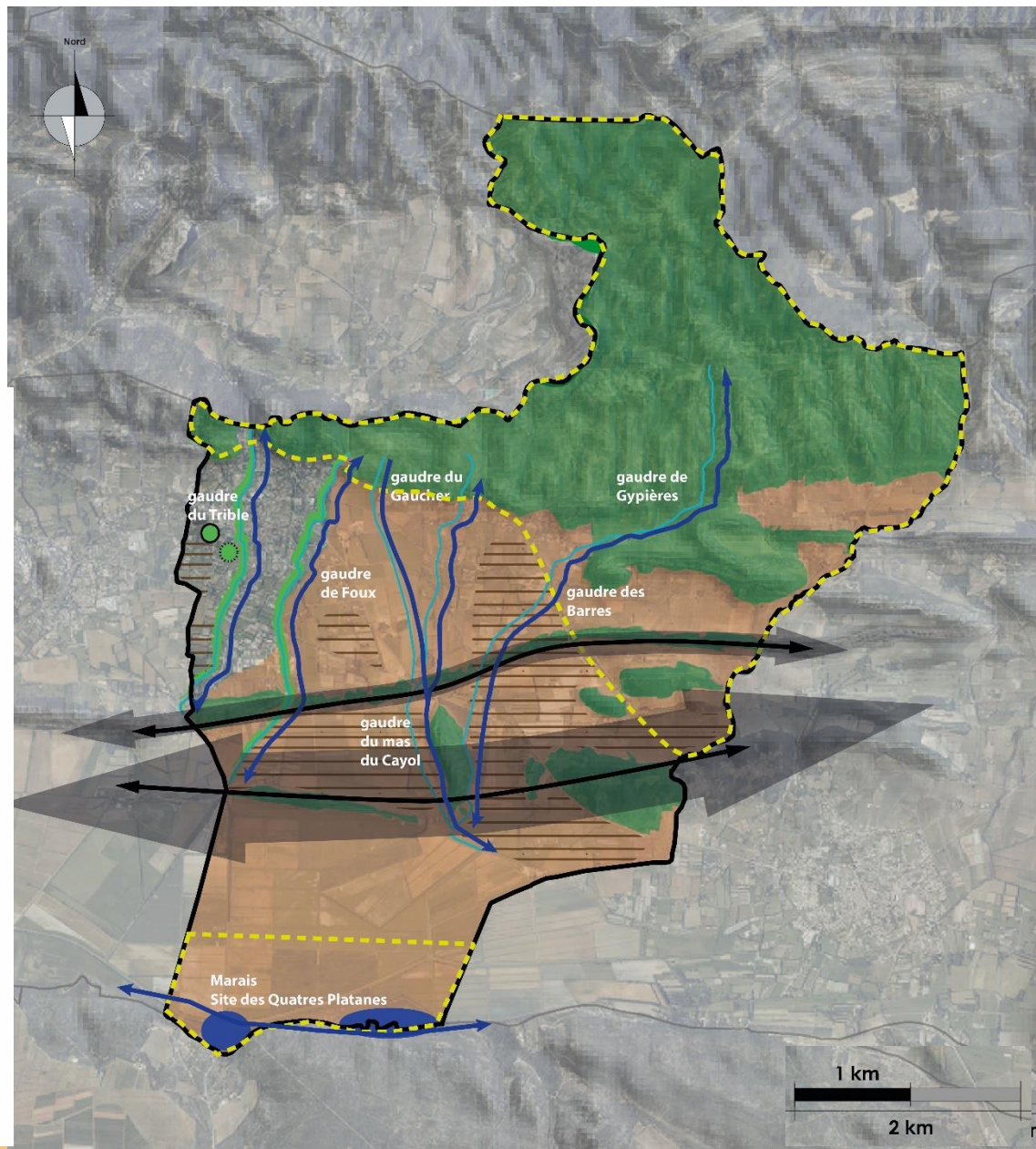
 Réseau de haies

### Espaces de nature en ville

 Ripisylves des gaudres, continuités arborées au cœur du village

 Boisement à préserver

 Espace de nature à préserver, parc à créer





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

### Orientation 4 : renforcer la performance énergétique du territoire, limiter les émissions de gaz à effet de serre



- Limiter l'empreinte environnemental du territoire



- Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les projets urbains (en particulier sur les équipements publics et dans les opérations d'ensemble comme les OAP);
- Améliorer les liaisons piétonnes inter-quartiers pour réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité.
- Favoriser le développement d'un parc photovoltaïque au sol sur le site de l'ancien centre d'enfouissement (en cours de réhabilitation).





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

### Orientation 5 : assurer le développement des techniques de l'information et de la communication (TIC)



- Favoriser l'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services.
  - Promouvoir le développement durable (incitation au télétravail).



- Anticiper les opérations de déploiement du très haut débit (fibre optique) menées à l'échelle intercommunale.





## 4. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

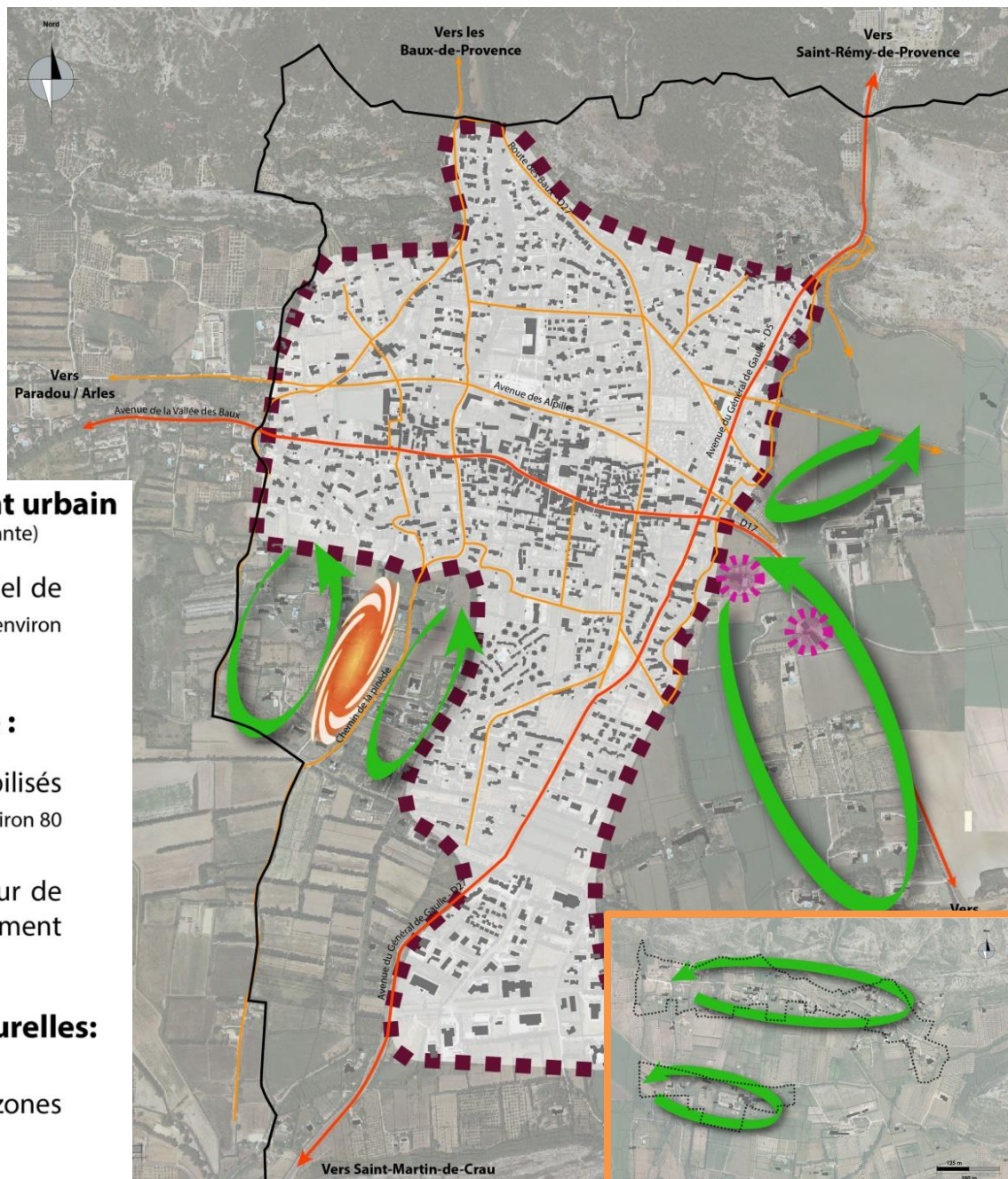
---







# Les objectifs de modération de la consommation d'espace





## Le foncier mobilisable en renouvellement urbain

(développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante)


- ■ ■ ■ La mobilisation des dents creuses et du potentiel de division parcellaire de la commune - estimation : environ 170 à 220 logements.

## Le foncier mobilisé en extension urbaine :

 environ 5 ha d'anciennes zones NB seront mobilisés pour le développement résidentiel - estimation : environ 80 à 100 logements.

 environ 2,5 ha de zones NB reclassés en Secteur de Taille et d'Accueil Limité dédié au développement touristique.

## Réaffirmation des terres agricoles et naturelles:

 environ 80 ha de zones NB reclassés en zones agricoles et naturelles.



**Merci de votre attention,  
La parole est à vous !**

---



## Annexe





## DU POS AU PLU, QUELLES EVOLUTIONS ?

---

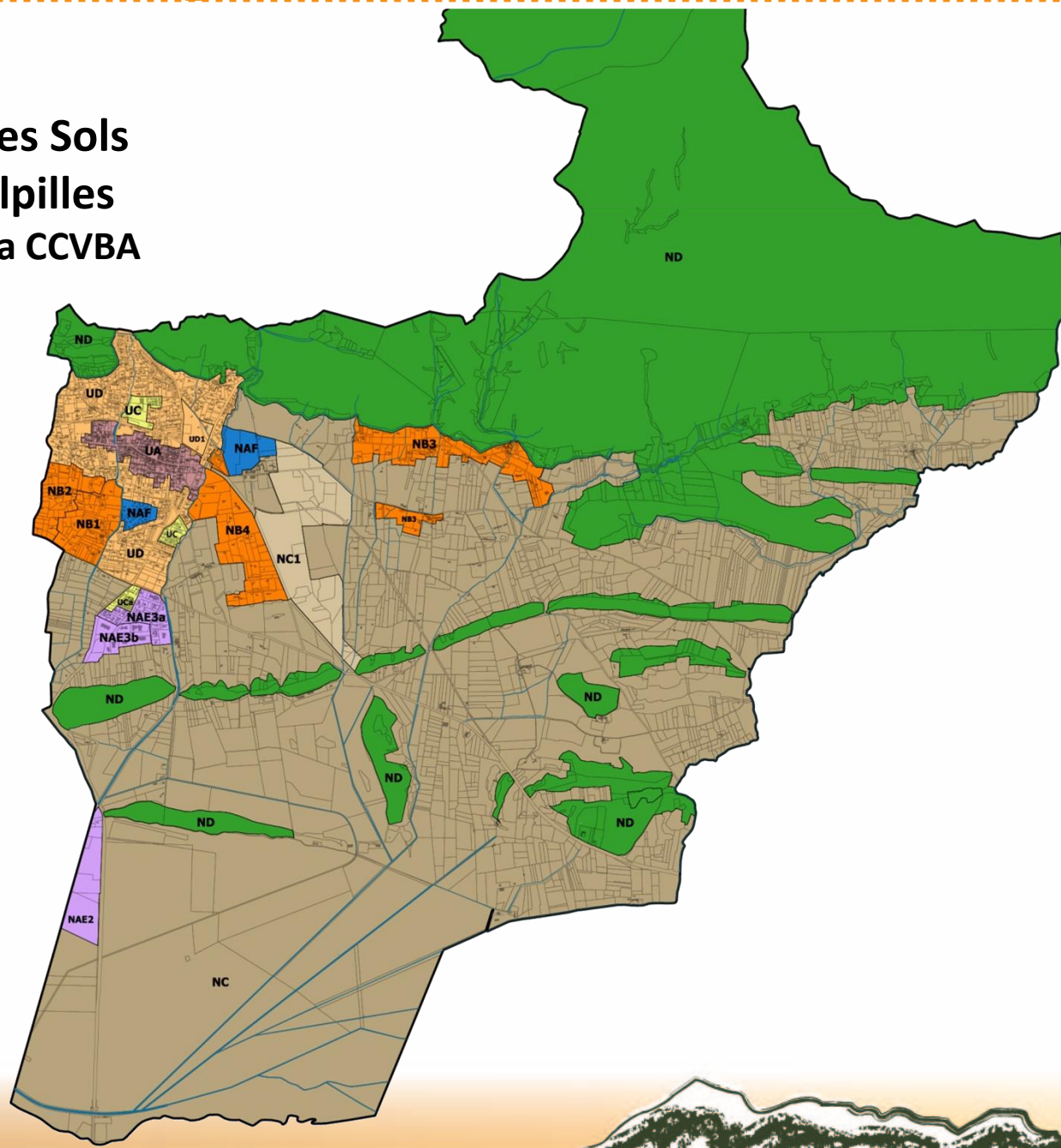






# Du POS au PLU, quelles évolutions ?

- **Plan d'Occupation des Sols de Maussane-Les-Alpilles**  
D'après les données de la CCVBA





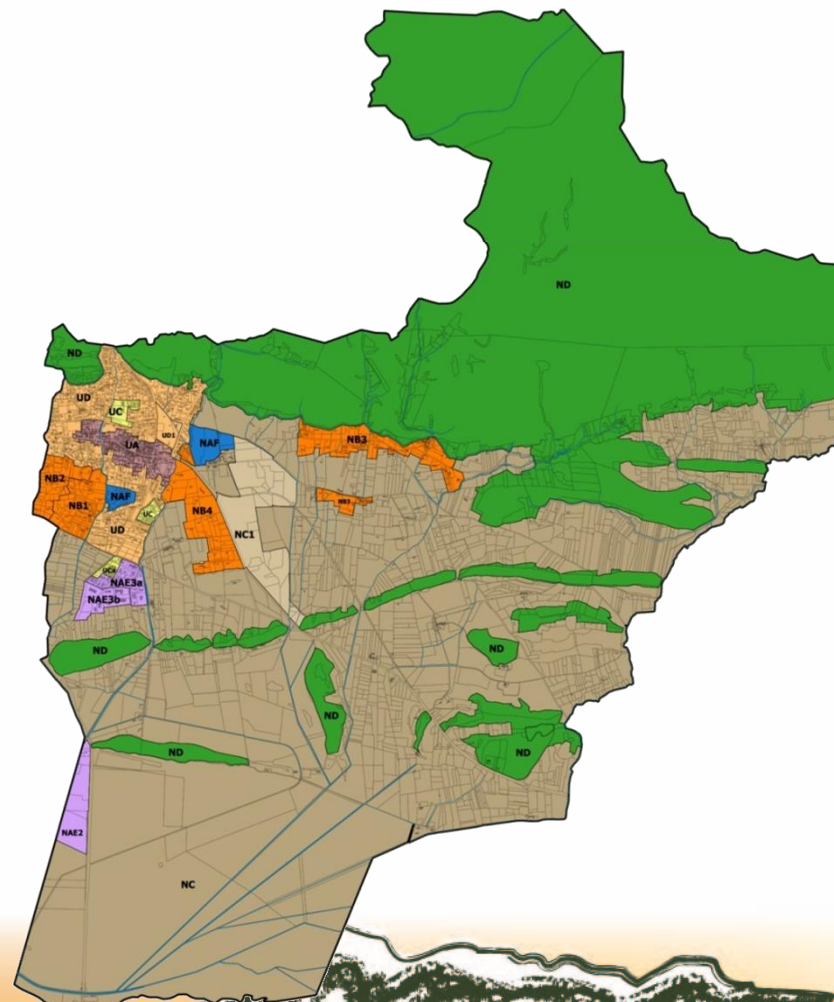


# Du POS au PLU, quelles évolutions ?

Au POS, superficie des sites :

- - en zones urbaines ou à urbaniser : 166 ha soit 5,3% du territoire
- En zone urbaine de faite (NB) : 88,9 ha soit 2,8% du territoire

Zonage du POS	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones urbaines	122,5	3,9%
Zones à urbaniser	43,5	1,4%
Zones NB	88,9	2,8%
Zones agricoles	1614,5	51,1%
Zones naturelles	1288,3	40,8%
Total	3157,7	100%



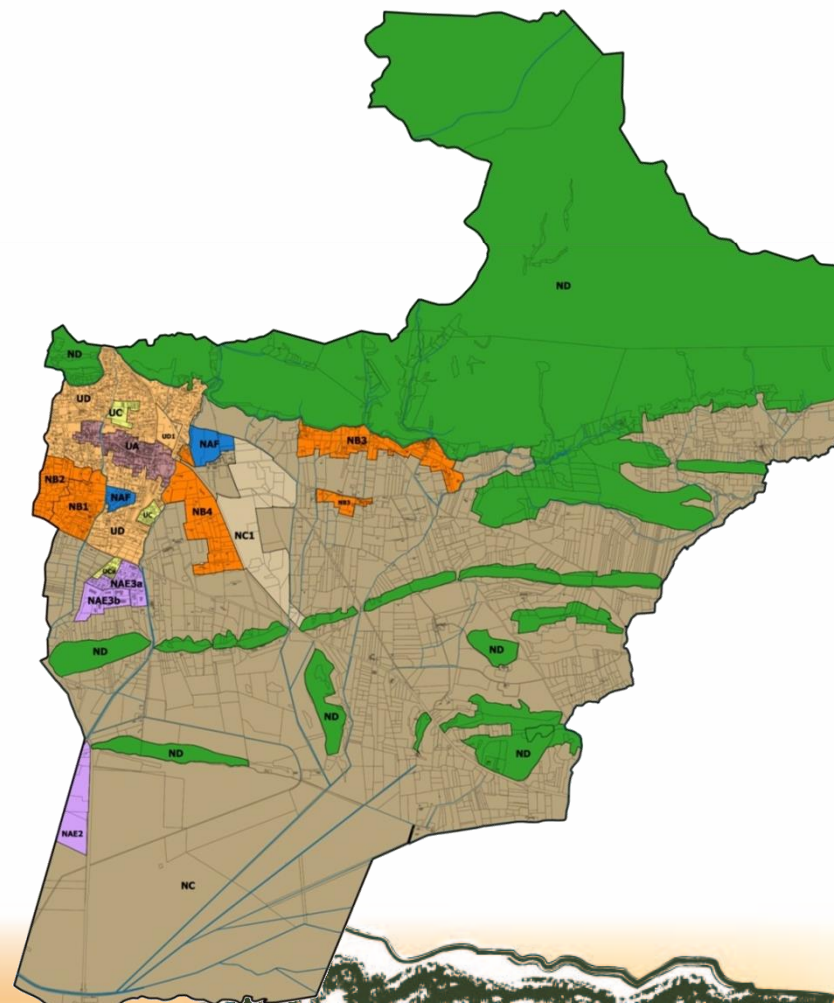


# Du POS au PLU, quelles évolutions ?

Au PLU, suppression :

- des zones NB du POS;
- du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) / des superficies minimales.

Zonage du POS	Superficie (en ha)	% du territoire
Zones urbaines	122,5	3,9%
Zones à urbaniser	43,5	1,4%
<del>Zones NB</del>	<del>88,9</del>	<del>2,8%</del>
Zones agricoles	1614,5	51,1%
Zones naturelles	1288,3	40,8%
Total	3157,7	100%





# Du POS au PLU, quelles évolutions ?

- Environ 15 ha de surface consommée ces 10 dernières années :
  - 1999 = 59,5 hectares de consommer;
  - 2009 = 71,5 hectares de consommer.
- 2014 : Potentiel foncier au POS  $\approx$  50 ha dont  $\approx$  40 à vocation d'habitat.

## Le PLU doit désormais :

- répondre aux besoins des 10 prochaines années;
- contenir des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace.
- **1 EXIGENCE** : assurer la réduction de la consommation d'espace = nécessaire redéfinition des surfaces urbanisables au PLU

