

COMMUNE DE MAILLANE (13)

REVISION GENERALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION

MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET POUR TENIR COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES/CONSULTEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE.

Par courrier en date du 06 octobre 2016, le Préfet des Bouches-du-Rhône a rendu un avis favorable assorti de la réserve stricte de la prise en compte de la conformité du règlement de la zone agricole en matière de changement de destination des bâtiments agricoles et la compatibilité du règlement de la zone UC au zonage d'assainissement.

Risque inondation

L'Etat rappelle qu'au titre du SDAGE Rhône-Méditerranée et du PGRI les zones inondables d'expansions des crues de la Durance doivent être préservées de toute urbanisation.

L'Etat demande à ce que la carte d'aléa inondation par débordement de la Durance (Hydratec 2013) soit reportée au zonage et au règlement.

L'état rappelle également la nécessité de réaliser une étude sur la connaissance du risque d'inondation par ruissellement.

Prise en compte : oui. Sur ce point la commune tient à rappeler préalablement que ces éléments n'ont été portés à la connaissance de la commune qu'après l'arrêt du PLU. Ils n'ont donc pas pu être intégrés au dossier d'arrêt. La zone impactée par le risque est essentiellement de la zone agricole. La zone urbanisée n'étant concernée qu'à la marge par un aléa faible, la prise en compte de cette demande ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de Développement Durables de la commune.

Le rapport de présentation a été modifié pour préciser que la commune de Maillane est concernée par ces ZEC.

Les aléas inondation ont été reportés au plan de zonage (pièces 5a et 5b) et le règlement complété conformément à la demande de l'Etat soit un principe d'inconstructibilité dans les zones d'aléa fort et un principe général de constructibilité sous condition dans les zones urbaines soumises à des aléas modérés ou faible.

Concernant l'étude de caractérisation du risque d'inondation par ruissellement, la commune indique que la communauté de communes engagera prochainement une étude sur le risque inondation par ruissellement à l'échelle du bassin versant. Par ailleurs, la commune précise qu'elle a réalisé en Juin 2016 un zonage pluvial lui permettant d'assurer sur la commune la gestion des eaux pluviales. Enfin, la commune souhaite rappeler que le risque d'inondation par ruissellement sur le territoire de Maillane reste limité. Toutefois, afin de prévenir le risque, une sur-élévation forfaitaire des bâtiments est imposée dans l'ensemble des zones U et AU du PLU (à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes).

Le volet risque de l'Etat initial a été ajusté sur ces points.

Risque sismique

L'état demande que soit versée au dossier de PLU dans les annexes à titre informatif le dossier complet d'information relatif au risque sismique ainsi que le courrier préfectoral en date du 07 juillet 2015.

COMMUNE DE MAILLANE (13) REVISION DU POS EN PLU

Prise en compte : le Porter à Connaissance de l'État ainsi que le dossier d'information est annexé en 6.3 du dossier de PLU.

Risque mouvement de terrain

L'état indique qu'il pourrait être précisé que l'étude du BRGM ne signale pas l'occurrence de phénomène de type chutes de blocs, glissement ou effondrement sur la commune de Maillane.

Prise en compte : oui. Le rapport de présentation a été complété.

Retrait et gonflement des argiles

L'état souhaite que soit indiqué sur un plan annexé au PLU la délimitation des zones affectées par ce phénomène et d'annexer l'annexe technique relative à ce risque.

Prise en compte : oui. Le règlement a été complété pour préciser que la commune est concernée par ce risque. L'annexe technique est intégrée aux annexes à titre informatif et le plan relatif à la délimitation des zones de risques annexé.

Protection de la zone agricole

L'état souhaite que le règlement de la zone A s'attache aux termes du code de l'urbanisme et demande de ce fait la suppression de la mention relative à la diversification de l'activité agricole.

Prise en compte : oui. Le règlement de la zone agricole a été modifié pour répondre à la demande de l'Etat. Le point relatif à la diversification de la zone agricole est supprimé.

L'état demande à ce que soit justifié dans le rapport de présentation l'identification du Mas du Cast au titre de l'article L151-11 et qu'une liste de critère soit établie.

Prise en compte : oui. Le rapport de présentation a été complété pour préciser que seul le domaine de Cast a été retenu comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination compte tenu du fait qu'il est le seul à cumuler les critères suivants : bâtiment remarquable d'un point de vue patrimonial, destination agricole à ce jour mais n'ayant plus d'usage agricole. Concernant le règlement, la commune précise que les possibilités de changement de destination autorisée sont précisées au chapitre 9 du règlement qui prévoit une liste de possibilités à savoir : hôtellerie et autre hébergement touristique notamment liés au tourisme vert, commerces à condition d'être liés au tourisme (restaurants, commercialisation des produits de l'exploitation ou du terroir), services à condition d'être limités à la création de salle de réception. Enfin, la commune rappelle que chaque changement de destination est conditionné à l'accord de la commission CDPENAF.

Assainissement

L'état demande à ce que le règlement soit modifié pour préciser que le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire en zone UC.

Prise en compte : oui. Le règlement a été modifié comme suit :

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

~~En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.~~

COMMUNE DE MAILLANE (13) REVISION DU POS EN PLU

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Eau potable

L'état demande à ce qu'il soit fait mention dans le rapport de présentation ainsi que le PADD l'étude prospective pour un nouveau captage concernant la zone de la Praderie.

La commune précise que le PADD faisait déjà mention de la desserte future en eau potable de la zone de la Praderie. Le rapport de présentation a été complété pour faire état de cette étude prospective.

Canaux

L'état demande à ce soient pris en compte les servitudes relatives aux canaux d'irrigation.

Prise en compte : oui. Le tracé des canaux est reporté sur la planche graphique relative au zonage (pièce 5) et le règlement est modifié pour prévoir un recul de 4 mètres de ces canaux.

Servitude relative au réseau de transport d'électricité

L'état demande à ce que soient rectifiées les informations relatives à la servitude I4.

Prise en compte : oui. Les informations ont été rectifiées (servitudes d'utilité publique).

Pipeline Espiguette-Noves

Le Préfet des Bouches-du-Rhône demande à ce que soient pris en compte les éléments relatifs à la correspondance du 14/06/2016.

Prise en compte : oui. Le règlement et les servitudes d'utilité publiques ont été complétés. La commune souhaite préciser que cette information n'avait pas pu être prise en compte dans le dossier d'arrêt compte tenu de la date de réception de cette information.

Identité culturelle et historique

L'état demande à ce que le règlement soit modifié concernant les zones UA et UB afin de préserver au mieux l'aspect des constructions sur la zone ancienne du village.

Prise en compte : oui. Le règlement a été modifié sur les points suivants :

- *Dernier alinéa des articles UA10 et UB10 où l'absence de limitation de hauteur ne sera autorisée que pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans inclure les constructions.*
- *L'article UB11.3 sera modifié et complété pour préciser : les faitages seront de préférence parallèles à la rue. Les constructions bordant le cours Josse Sorbier auront pignon sur rue conformément à l'existant.*
- *UA11.2 et UB11.2 seront complétés en précisant à la fin de la première phrase : « et respecter la simplicité de la composition de la façade/ et à la fin de la seconde phrase : « pour les fenêtres, les volets seront conservés ou restitués. »*

Par ailleurs l'Etat signale un petit décalage concernant le report du périmètre des 500 m autour du monument historique qu'il conviendra de rectifier.

Prise en compte : oui. La planche des servitudes a été modifiée.

Il est demandé de repérer sur le plan de zonage les constructions non par un symbole mais par leur emprise réelle pour éviter toute ambiguïté.

COMMUNE DE MAILLANE (13) REVISION DU POS EN PLU

Prise en compte : oui. La planche de zonage est modifiée en ce sens pour les bâtiments protégés. Un symbole est en revanche maintenu sur les éléments vernaculaires (niches urbaines, ...).

OAP

L'état suggère que soit revu le principe de desserte concernant l'OAP route de Graveson en s'inspirant de l'écoquartier de Châteaurenard.

Prise en compte : La commune ne souhaite pas revoir son projet sur ce point. Toutefois, l'OAP a été complétée pour préciser que l'aménagement devra privilégier la mutualisation du stationnement.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CDPENAF DES BOUCHES-DU-RHONE.

La commission départementale de préservation des espaces naturels et agricoles réunit le 17 novembre 2016 émet un avis favorable avec réserves. Ces réserves concernent :

- Augmenter les objectifs de densité urbaine.

Prise en compte : La commune ne souhaite pas revoir son projet sur ce point. En effet, les élus de la commune ont souhaité privilégier le développement résidentiel dans le tissu urbanisé (pas d'extension de l'urbanisation) tout en préservant l'identité villageoise de Maillane. La commune estime que le règlement proposé permet une densification suffisante des zones urbanisées existantes et proportionnée aux capacités des équipements publics existants.

- Limiter les annexes à un seuil de 20m² par habitation en zone agricole.

Prise en compte : En partie. La commune a modifié le règlement du PLU pour limiter les annexes à 40m² au total (hors piscine) et dans la limite de 20m² par annexe.

- Supprimer les possibilités de destination agro-touristique ou commerciale en zone agricole.

Prise en compte : Oui. La commune a modifié le règlement du PLU en conséquence. La mention relative à la diversification de l'activité agricole a été supprimée.

- Limiter les possibilités constructives en zone Ap aux réfections et reconstruction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole dans leur enveloppe bâtie existante pour préserver la qualité paysagère du site.

Prise en compte : Oui. La commune a modifié le règlement du PLU en conséquence.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL 13 - FAVORABLE SOUS RESERVES

Par délibération en date du 21 octobre 2016, le conseil départemental émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations figurant dans le rapport.

- Le Conseil départemental regrette que la densité moyenne soit seulement de 20 logements par hectare, en particulier sur la zone 1AUh Nord.

Prise en compte : La commune ne souhaite pas revoir son projet sur ce point. En effet, les élus de la commune ont souhaité privilégier le développement résidentiel dans le tissu urbanisé (pas d'extension de l'urbanisation) tout en préservant l'identité villageoise de Maillane. La commune estime que le règlement proposé permet une densification suffisante des zones urbanisées existantes et proportionnée aux capacités des équipements publics existants.

COMMUNE DE MAILLANE (13) REVISION DU POS EN PLU

- Le Conseil départemental indique que la possibilité offerte de construire des logements pour les saisonniers peut poser un problème de mitage de la zone agricole.

Prise en compte : La commune souhaite préciser que le règlement retenu vise précisément à limiter les logements saisonniers. En effet, il est précisé que les logements à usage d'habitation y compris les logements saisonniers sont limités 250 m² d'un seul tenant. Quoi qu'il en soit, toute demande devra démontrer que le logement est nécessaire à l'exploitation agricole.

- Le Conseil départemental indique qu'il aurait peut-être été pertinent d'élargir cette servitude de mixité sociale à l'OAP route de Graveson.

Prise en compte : La commune ne souhaite pas modifier son projet sur ce point. En effet, le projet proposé répond aux objectifs de production fixés par le programme local de l'habitat.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE - FAVORABLE

La chambre d'agriculture émet par courrier en date du 01 septembre un avis favorable au projet de PLU. Aucune demande de modification n'est formulée.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CCI DU PAYS D'ARLES - AVIS FAVORABLE

Par courrier en date du 21 octobre 2016, la chambre de commerce a émis un avis favorable.

- La CCI indique qu'elle désapprouve la possibilité d'implanter des constructions à usage d'habitation dans les espaces à vocation économique.

La commune souhaite préciser que cette possibilité est uniquement maintenue dans la zone existante de la Praderie. Par ailleurs, cette possibilité est strictement limitée à 75m² de surface de plancher pour les constructions nouvelles et à une extension limitée pour les constructions existantes (30% de l'existant).

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR L'INAO -

L'INAO indique par courrier en date du 08 août 2016 et du 22 août 2016 qu'ils n'ont aucune remarque à formuler.

MODIFICATIONS RETENUES PAR LA COMMUNE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu le 3 mars 2017.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de réserves et recommandations.

1. Modifications relatives à la pièce Orientation d'aménagement et de programmation

- *La partie écrite a été modifiée pour supprimer la mention de surfaces imperméables interdites. En effet, le règlement qui fixe le pourcentage d'espaces verts de pleine terre est suffisant. Sont maintenues les dispositions visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales.*

- *Concernant l'OAP homme du Loup, le principe de desserte situé dans l'angle Nord Est a été supprimé. Il s'agissant d'une erreur matérielle, en effet, l'emplacement réservé correspondant avait été supprimé du zonage mais le principe maintenu dans l'OAP.*

- *Concernant l'OAP homme du Loup, afin de rendre plus lisible le document, une carte d'état des lieux permettant d'indiquer les parcelles disponibles a été créée et la mention des parcelles disponibles et des espaces bâtis supprimée du schéma de principe d'aménagement.*

- *le périmètre de l'OAP du Grenouillet a été modifié pour rectifier une erreur matérielle (mise en concordance avec la zone 1AUe du zonage)*

2. Le règlement

- Le règlement de la zone UDb a été modifié pour supprimer l'obligation de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

-L'article UD 11.5 a été modifié pour limiter l'obligation d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage aux clôtures situées en façade des voies.

3. Le zonage

- Le zonage a été modifié pour supprimer la haie protégée au titre du L151-23. Toutefois, un principe de maintien des espaces verts existants sur un axe Est/ouest est maintenu dans le schéma de principe de la pièce 3. Orientation d'aménagement et de programmation afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces.

- Le zonage a été modifié pour déplacer plus au Sud l'emplacement réservé N°1 (intégralement repositionné en zone agricole).

- L'emplacement réservé n°17 est maintenu mais son tracé a été modifié au bénéfice d'un tracé plus direct.