

Chapitre 3 – Justification des choix du PLU

1 La prise en compte des dispositions qui s'imposent au PLU

1.1 Les dispositions générales en matière d'urbanisme

Les dispositions générales des articles L.110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, encadrent la prise en compte des principes de développement durable dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles sont donc fondatrices des choix retenus pour établir le PLU et tout particulièrement le PADD. Les principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement sont ainsi définis à l'article L. 121-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

1.2 La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône

Engagée en juillet 2001, la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône a été approuvée par décret le 10 mai 2007 (décret n° 2007-779 publié au J.O. du 11 mai 2007).

Elle fixe les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec la DTA.

Les trois grands objectifs généraux de la DTA des Bouches-du-Rhône sont :

- donner à la métropole marseillaise les moyens de son développement
- mieux organiser l'aire métropolitaine
- préserver et valoriser l'environnement

La DTA développe une partie sur le massif des Alpilles : « Les Alpilles : préserver et valoriser un joyau naturel ».

Le caractère exceptionnel des Alpilles a justifié que soit élaborée une directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles qui a été approuvée par le décret n° 2007-21 du 4 janvier 2007.

Ses principes sont les suivants :

- maintien de l'identité paysagère,
- maintien et développement de l'agriculture et des activités économiques dans le respect de l'environnement du site,
- maintien de l'harmonie et de l'intemporalité de ce territoire, en évitant la réalisation de projets d'infrastructures lourdes qui briseraient cette unité.

Ces principes se traduisent en deux grands objectifs :

- la préservation des structures paysagères,
- la maîtrise de l'urbanisation.

Un parc naturel régional des Alpilles a été créé par le décret du 30 janvier 2007, sur un territoire correspondant en grande partie à celui sur lequel s'applique la directive. La charte de ce parc fait sienne les orientations et principes fondamentaux de protection des structures paysagères énoncés par la directive paysagère.

1.3 Les dispositions du projet de Schéma de Cohérence Territoriale

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Arles est en cours d'élaboration. L'objectif est un arrêt du document avant la fin de l'année 2016 et une approbation en septembre 2017. Le Plan Local d'Urbanisme d'Aureille est compatible avec les grandes orientations du SCoT en l'état d'avancement de celui-ci.

Conformément à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, la commune d'Aureille est soumise au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. De ce fait le PLU devra recueillir la dérogation prévue à l'article L. 122-2-1 du code de l'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} janvier 2002 ou une zone agricole, forestière ou naturelle.

1.4 La charte du Parc Naturel Régional des Alpilles

La charte du Parc présente le projet de territoire en fixant les axes de développement, les objectifs à atteindre et les actions à conduire. Elle a été élaborée par les élus, les associations, les institutionnels, les socioprofessionnels et les habitants, et constitue le document de référence pour 12 ans (2007-2019) en matière de développement durable.

La charte a été adoptée par les 16 communes, le Conseil Régional, le Conseil Général, l'État, et les différents acteurs du territoire qui, ensemble, s'engagent à œuvrer pour la mettre en application, sous la l'animation du syndicat mixte de gestion du parc et de son équipe technique.

Extrait de la Charte :

« La richesse des Alpilles repose sur une nature exceptionnelle, façonnée par l'homme. Ceci a donné naissance aux paysages des Alpilles, à une culture vivante, à un terroir unique. Vulnérable et soumis à de multiples menaces, ce territoire est avant tout rural, et sa pérennité dépend du maintien de l'agriculture. Les Alpilles sont le support de l'activité économique et de la vie des hommes, qui souhaitent aujourd'hui s'engager solidairement vers un développement durable afin de continuer à vivre, créer, partager et échanger sans altérer leur héritage commun. »

La charte s'organise ainsi en 4 Grandes Parties. Elles représentent les grands fondements du parc depuis la conservation et la gestion du patrimoine jusqu'à l'organisation du territoire, dans une logique de développement durable.

Autour de ces grandes parties, 11 Axes sont définis. Ils marquent les orientations stratégiques dont se dotent les Alpilles pour répondre aux enjeux majeurs du territoire tels que : la pérennité de la biodiversité et des ressources, le renforcement d'une agriculture clé de voûte de l'identité du territoire, une politique foncière et d'accès au logement spécifique et ambitieuse, la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique et social durable, ou encore l'implication de chacun comme condition de la réussite du projet. Le PLU d'Aureille s'inscrit en adéquation avec les enjeux fondamentaux de la Charte du Parc.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aureille a fait l'objet d'un suivi par le PNRA tout au long de sa procédure (participation aux réunions techniques, ateliers thématiques, ...) et d'un examen et d'une présentation devant la commission PLU du Parc Naturel Régional des Alpilles le 28 septembre 2016, ce qui a permis d'approfondir certains points particuliers et de prendre en compte les remarques du PNRA avant l'arrêt.

1.5 La Directive de Protection de Mise en Valeur des Paysages des Alpilles dite Directive Paysagère des Alpilles (DPA)

La loi du 8 janvier 1993 définit un nouvel outil de protection et de gestion des paysages : les directives de protection et de mise en valeur des paysages. *« Sur des territoires remarquables par leur intérêt paysager, définis en concertation avec les collectivités territoriales concernées, l'État peut prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages ».*

Les directives ont pour objet, à la fois la mise en valeur des éléments caractéristiques matériels ou immatériels, constituant les structures d'un paysage, et en même temps la mise en place d'une démarche de projet qui réunit l'ensemble des acteurs locaux agissant sur ce paysage.

Le décret no 2007-21 du 4 janvier 2007 portant approbation de la « Directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles » est paru au Journal officiel du 6 janvier 2007.

Les Alpilles sont le premier territoire en France à bénéficier d'une « Directive de protection et de mise en valeur des paysages ». Cette directive a pour objet d'offrir à chacun des partenaires des références pratiques permettant d'ajuster leurs projets pour façonner plus

harmonieusement leurs multiples actions et de garantir, tout en accompagnant l'évolution, une meilleure protection et mise en valeur des paysages des Alpilles.

La DPA ne concerne qu'une partie de la commune d'Aureille, des limites communales nord, ouest et est, au canal de la vallée des Baux puis à la RD 17.

La directive comporte trois orientations :

1. **Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif**

Sur le territoire communal, les documents graphiques de la DPA identifient des alignements de platanes ainsi que des platanes remarquables, ces derniers sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) ou protégés au titre du code de l'urbanisme.

Les pierres de bord de chemin identifiées le long de la RD 25a ainsi que le réseau hydraulique associé aux continuités écologiques de la trame verte et bleue font également l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme.

2. **Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts.**

Sur le territoire d'Aureille, la DPA délimite plusieurs secteurs qui ont fait l'objet de zonages particuliers sur les planches graphiques du PLU ainsi que de règles spécifiques dans le règlement. La DPA identifie :

- Un **cône de vue** cinétique (n°3 de la DPA) depuis l'une des entrées sud des Alpilles.
- Une **zone visuellement sensible (ZVS)** au Nord du village.
- Des **paysages naturels remarquables** sur le massif Nord et sur l'îlot Sud.

Dans le cadre des travaux de synthèse de transcription de la DPA il a pu être constaté que certains secteurs font l'objet d'une superposition de zonage, cône de vue, paysages naturels remarquables et zones visuellement sensibles. Dans ce cas, le choix fut d'y instaurer le zonage le plus restrictif au titre de la DPA en y ajoutant la vocation de la zone, agricole ou naturelle.

3. **Préserver la qualité des espaces bâtis.**

La DPA insiste sur les orientations suivantes :

- Les **extensions de l'urbanisation** devront se faire dans le respect des structures paysagères : réseau hydrographique, réseaux hydrauliques, alignements d'arbres remarquables, haies traditionnelles. Leur volumétrie devra se définir dans le cadre d'une échelle compatible avec la silhouette des villages, mas ou maison de maître traditionnels.
- **L'implantation de terrains de camping et de caravaning** devra obéir aux mêmes règles que celles qui concernent l'urbanisation (dans les zones où elle est autorisée).

Le chapitre n° 10 de la justification des choix développe la transcription de la DPA.

1.6 Les autres dispositions

1.6.1 Le SDAGE

Issu de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydraulique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

D'un point de vue juridique, le SDAGE est opposable à l'administration (État, collectivités locales et établissements publics), mais pas aux tiers. En effet, la loi sur l'eau n'envisage de relation pour le SDAGE qu'avec « les programmes et les décisions administratives ». Dans ce cadre, personne ne peut se prévaloir de la violation du SDAGE par un acte privé. Par contre, toute personne peut contester la légalité de la décision administrative qui accompagne cet acte, ou toute décision administrative qui ne prend pas suffisamment en considération les dispositions du SDAGE.

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises. Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau. Aujourd'hui, le SDAGE constitue la référence commune pour tous les acteurs de l'eau, puisqu'il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique.

Le PLU doit donc être compatible avec le SDAGE des bassins Rhône-Méditerranée-Corse, au titre de la prise en compte de ses huit orientations fondamentales et des mesures opérationnelles territoriales (à considérer comme des orientations spécifiques) concernant le littoral méditerranéen. »

Dans l'ensemble, le PLU d'Aureille s'inscrit en adéquation avec les 8 orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse de 2015, répondant ainsi à ses exigences en termes de réglementations :

- a) S'adapter aux effets du changement climatique
- b) Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- c) Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- d) Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- e) Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- f) Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- g) Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- h) Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- i) Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

L'ensemble des orientations ont été positionnés au cœur du travail de révision du PLU de la commune d'Aureille. Que ce soit la préservation des milieux aquatiques au regard du zonage ou de la limitation des effluents, l'intégration du risque inondation ruissellement, la vérification de la capacité des réseaux ou encore l'anticipation sur le maintien de la ressource quantitative, ces thématiques ont orientées l'ensemble des débats de construction du projet communal.

1.6.2 Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés (objectif 5 de l'orientation stratégique B) ».

L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) et la proposition d'un plan d'action stratégique.

Le SRCE PACA met en avant deux éléments majeurs qui doivent être pris en compte dans le cadre du PLU :

1. Un atlas cartographique qui spatialise les composantes écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à une échelle du 1/100 000 qui doivent être retranscrites notamment dans les documents de planification
2. Un plan d'action qui présente 4 grandes orientations stratégiques permettant d'intégrer les enjeux liés aux continuités écologiques dans l'ensemble des grandes politiques publiques régionales.

Dans ce plan d'action, plusieurs actions ont un lien direct avec la planification et les PLU :

- a. ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales,
- b. ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables,
- c. ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE,
- d. ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration,
- e. ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

L'ensemble de ces actions trouvent une résonnance dans le PLU et dans l'ensemble de ces pièces constitutives. Les enjeux liés aux continuités écologiques ont été intégrés.

Au delà des actions nécessitant l'intégration des continuités écologiques dans le projet communal, il s'avère que l'ensemble des secteurs classés en réservoirs de biodiversité dans le SRCE PCA à l'échelle du 1/100 000 sont finalement classés en réservoirs de biodiversités dans le PLU. Ces éléments sont protégés du fait du règlement qui interdit toute construction nouvelle. De plus, ces secteurs sont reliés par des corridors identifiés dans les pièces graphiques du règlement sous la forme de zonage (naturel généralement) ou de sur-zonage (L 123-1-5 III 2°). En outre, l'ensemble des milieux présentant un enjeu écologique vis à vis de la fonctionnalité écologique communale et situés sur la plaine agricole, et non identifiés dans le SRCE PACA présentent une protection avec la mise en place de zonage et de sur-zonage adaptés permettant leur protection.

2 L'intégration des risques

2.1 Risque inondation

2.1.1 Inondation par ruissellement et crues des gaudres

Afin de parfaire la connaissance et l'intégration sur le risque inondation sur le territoire et conformément au porté à connaissance de l'Etat, des études complémentaires ont été menées conjointement au Plan Local d'Urbanisme.

Suite à plusieurs échanges et cadrages avec le service dédié du pôle risques de la DDTM13, la commune a fait réaliser une étude hydrogéomorphologique à dire d'expert sur l'ensemble du territoire communal ainsi qu'une analyse hydraulique simple (modèle 1D en modèle permanent) pour la zone urbanisée du village traversée par le gaudre d'Aureille.

Ainsi certaines parties du territoire communal sont soumises au risque d'inondation dû au ruissellement des eaux de pluie, en raison de leur situation en aval d'un bassin versant. Certaines parties du territoire sont affectées par la crue des gaudres en particulier celui d'Aureille. L'inondabilité a été étudiée dans les secteurs du massif des Alpilles et son piémont mais aussi dans la plaine de la Crau (fossée de Meyrol) ainsi que dans la partie urbanisée (ruissellement pluvial urbain).

Une planche B risque inondation a été élaborée, issue de l'étude hydraulique annexée au PLU. De plus, il a paru opportun de rédiger un Titre III du règlement afin de contenir les prescriptions spécifiques aux zones soumises au risque inondation. Celles-ci se surimposent aux règles contenues dans le règlement de zones. Les règles de constructibilité sont divisées selon le niveau d'aléas de la planche B et les enjeux (zones urbanisées (U et AU) ou non (A et N) sur la planche A.

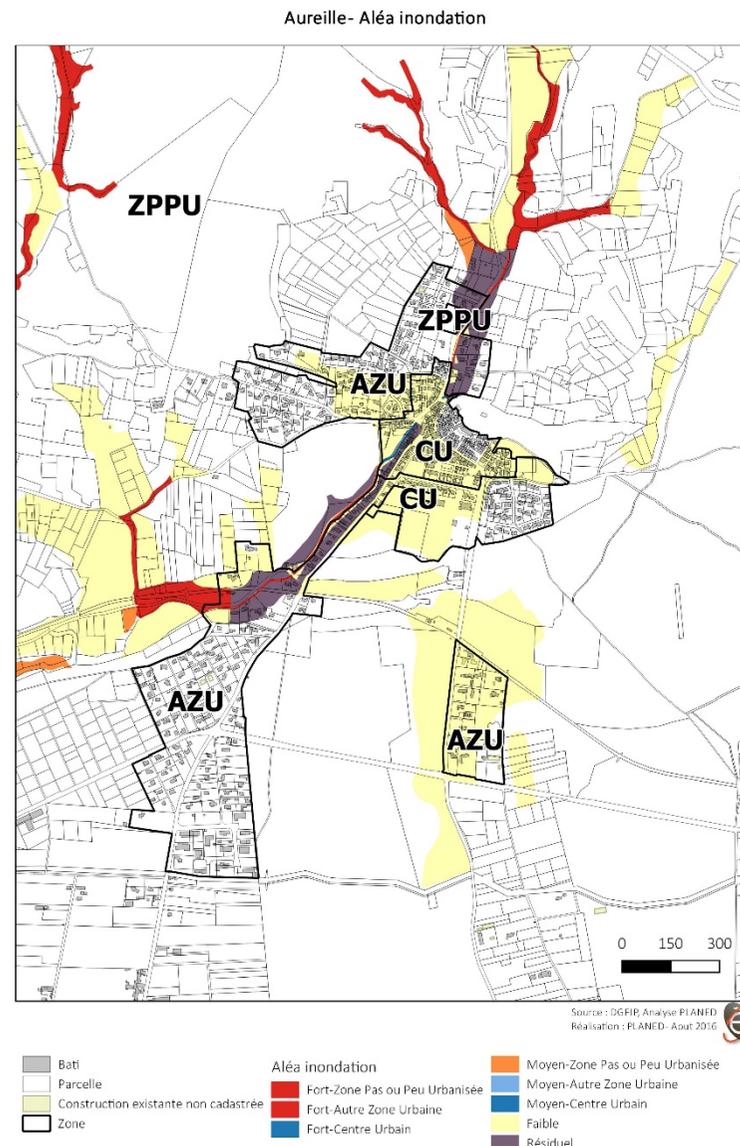
Les règles sont associées à un zonage qui est élaboré sur la base d'une analyse du contexte local. Il résulte du croisement de deux variables principales que sont :

- la caractérisation de l'aléa qui résulte de l'inondation due aux débordements de cours d'eau ou du débordement de gaudre/vallats/thalwegs et de zone de ruissellement, et qui est fonction de la probabilité d'occurrence de la crue qui amène à distinguer :
 - L'**enveloppe de la crue de référence** qui représente l'enveloppe maximale des inondations pour un événement d'occurrence centennale. Dans cette zone est définie la **cote PHE** (Plus Hautes Eaux), qui correspond au niveau d'eau maximal atteint par la crue de référence (cf. lexique). Lorsque la modélisation hydraulique définit la cote de PHE, le 1^{er} plancher aménagé doit être calé au minimum à la cote PHE + 20 cm. En l'absence d'une telle modélisation, les premiers planchers doivent être situés à 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
 - La zone dite d'« **aléa résiduel** » qui correspond à la zone comprise entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe hydrogéomorphologique

- (ou l'enveloppe de la crue exceptionnelle si celle-ci a été modélisée).
- L'intensité de l'aléa résultant du croisement entre les valeurs de hauteur d'eau et de vitesse d'écoulement afin de déterminer les différents niveaux d'aléa.
- les enjeux, qui représentent la constitution du territoire à la date d'élaboration du document. Selon la même base que pour les crues lentes, ils traduisent le mode d'occupation du sol et comprennent :
 - les secteurs à enjeux particuliers (**SEP**) qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services, ou par un projet d'aménagement structurant sur des tènements non bâtis dans l'enveloppe urbaine constituée.
 - les autres zones urbanisées (**AZU**), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti, sont représentées par les zones U et AU du PLU.
 - les zones peu ou pas urbanisées (**ZPPU**) comme les zones naturelles, les terres agricoles, peu bâties, espaces verts, terrains de sport, etc. sont représentées par les zones A et N du PLU.

Le croisement de ces deux variables permet de définir le risque et de déterminer le zonage réglementaire selon le tableau suivant et la carte ci contre

	ZPPU	Zones urbanisées	
		AZU	CU
Aléa fort	F-ZPPU	F-AZU	F-CU
Aléa modéré et faible	M-ZPPU	M-AZU	M-CU
Aléa faible	F	F	F
Aléa résiduel	R	R	R



Sur le territoire de la commune, les aléas croisent les enjeux selon le tableau suivant :

Commune d'Aureille		
ZPPU	AZU	CU
Zones A, N et AU	Autres zones U	Zone UA et UB

L'ensemble des prescriptions relatives au risque inondation par ruissellement collinaire se trouve au Titre III du règlement ainsi que sur la planche B « Risque inondation ».

Pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le PLU, il a été décidé de réaliser une étude de zonage d'assainissement pluvial à l'échelle de la commune. Ce zonage a pour objectif d'assurer la maîtrise des ruissellements actuels et futurs liés aux nouvelles surfaces imperméabilisées notamment en vue de ne pas saturer les aménagements réalisés aujourd'hui.

2.1.2 Rupture du canal de la vallée des Baux

Un risque de rupture existe dans le secteur où le canal de la vallée des Baux traverse le Gaudre d'Aureille au niveau de la station d'épuration. Une bande de recul de 4 m a été instauré et correspond aux bandes de sécurité situées à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, canaux, etc) pour lesquelles, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.

2.2 Risque feux de forêt

Les études techniques sur le risque feu de forêt auquel est exposée la commune d'Aureille ont fait l'objet d'un PAC le 23 mai 2014, en application des articles L132-2 et R132-1 du code de l'urbanisme.

La commune d'Aureille est fortement exposée au risque incendie de forêt, notamment du fait de la présence du massif forestier des Alpilles. Ainsi, la grande majorité du territoire communal situé au nord de la RD 17 est concernée par des niveaux d'aléa subi feu de forêt allant de moyen à exceptionnel. Aussi, l'élaboration du PLU doit prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre le feu de forêt et également de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Une note méthodologique pour l'intégration du risque Incendie de forêt dans les documents d'urbanisme a été transmise au STA le 30 mars 2016. Ces compléments d'information ainsi que des échanges avec la référente « feu de forêts » au pôle risque de la DDTM13 a permis de mettre en œuvre une méthode graphique et réglementaire pour intégrer ce risque. Cette note a été complétée suite à un retour du pôle risques de la DDTM début septembre 2016.

La cartographie a été réalisée à partir des couches géoréférencées fournies par la DDTM13 (<http://carto.geo-ide.application.developpement->

durable.gouv.fr/358/massifs_v3.map). Comme rappelé dans la note méthodologique : « La carte d'aléa fournie n'est pas un zonage du risque incendie mais correspond à une des composantes permettant de le définir. Il s'agit d'indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène de feu de forêt, fournie sur la base de pixels de 30 mètres de côté. »

Sur la base de la note « la qualification de l'aléa doit être fondée sur la notion d'aléa subi », le traitement géomatique a été réalisé sur la couche de l'aléa subi.

Ainsi :

- Une détermination des enjeux a été faite sur la base des zones du PLU : les zones U représentant les "zones urbanisées", les zones A et N représentant les « zones pas ou peu urbanisées »
- Dans les zones « pas ou peu urbanisées », les pixels représentant l'aléa modéré, l'aléa fort, l'aléa très fort, l'aléa exceptionnel ont été regroupés pour former l'indice F1
- Dans les zones « urbanisées », les pixels représentant l'aléa modéré à fort ont été regroupés pour former l'indice F2, les pixels représentant l'aléa très fort à exceptionnel ont été regroupés pour former l'indice F1.
- Un lissage des pixels a ensuite été effectué sur la base de la méthode Chaiken expliquée ci-dessous afin de faciliter la lecture du document appliqué aux autorisations de construire.
- Une fois le lissage et la caractérisation du risque (croisement enjeux/aléas) réalisés, un tri a été réalisé sur la base de la végétation existante (Orthophoto 2014 et BD végétation de la BD CARTO) et de l'interface réelle de certains espaces identifiés avec le massif. Certains secteurs de plaines ou de secteurs urbanisés avec des pixels isolés ont ainsi été supprimés.

La carte réalisée est intégrée aux planches graphiques règlementaires comme la planche C du PLU. Une carte de synthèse regroupant la cartographie des risques naturels identifiés (inondation par ruissellement et feux de forêts) sera réalisée pour le PLU opposable en support papier au moment de l'approbation.

Méthode de Chaiken

Cet algorithme est exploité dans le cadre d'un lissage de polygones ou de lignes appelé généralement smoothing. Ce lissage permet de rajouter des nœuds à l'entité géométrique entre deux nœuds. En somme, plus on rajoute de nœuds dans l'entité en moyennant les distances entre deux points d'origine, plus on lisse et on courbe la géométrie.

Le but est donc d'insérer de nouveaux sommets aux points médians (étape de fractionnement) puis de moyenner (dans le sens horaire de chaque sommet) avec le voisin suivant (étape de la moyenne).

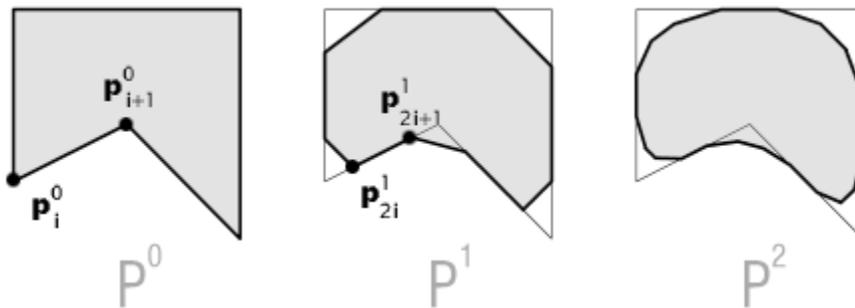
Le but étant de réitérer l'opération plusieurs fois, jusqu'à obtenir le lissage voulu.

Méthode de calcul :

$$P_{2i}^{k+1} = \frac{3}{4}P_i^k + \frac{1}{4}P_{i+1}^k$$

$$P_{2i+1}^{k+1} = \frac{1}{4}P_i^k + \frac{3}{4}P_{i+1}^k$$

Résultat :



Selon la planche C des planches graphiques, les aléas feux de forêt sont subdivisés en 3 indices :

- Les zones à indice F1. Ces secteurs correspondent aux espaces soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel quelque soit la forme de l'urbanisation existante. « La protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour :
 - les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
 - les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
 - les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;
 - plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts ».

Au sein de la zone F1, sont identifiées par un indice F1p (projet), par exemple, les zones à urbaniser (AU) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles seront admises sous réserve :

- de la continuité du projet avec l'urbanisation existante,
- de l'identification précise du risque sur le secteur du projet d'aménagement,
- de la définition de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.

Ces dispositions sont détaillées dans l'annexe du PAC du 23 mai 2014, elle-même annexée au PLU.

- Les zones à indice F2. Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort.

Est interdite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptés).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de constructions doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de d'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (voir annexe A du PAC du 23 mai 2014).

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Ces mesures sont détaillées en annexe du PAC du 23 mai 2014, annexé au PLU.

Dans tous les cas, une attention particulière doit être portée :

- au respect de l'obligation légale de débroussaillage
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions (coupures de combustibles ou pistes pour la défense contre l'incendie).

Selon le courrier de la DDTM en date du 26 septembre 2016, doivent notamment être indiquées :

1. en F1 :
 1. Les zones Acv, Ncv, Nn et Npr situées au nord du territoire communal (zones non urbanisées dont les niveaux d'aléa subi feu de forêt vont de moyen à exceptionnel)
 2. La zone Nn située au lieu-dit Les Plaines (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone non urbanisée est fort à très fort)
 3. Les zones Aa et Nn situées à l'ouest du lieu-dit La Barre (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone non urbanisée est très fort à exceptionnel)
 4. La zone Npr située à l'est des lieux-dits Moulin de Saint Roch et Pont d'Étienne (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone non urbanisée est très fort à exceptionnel)
 5. La zone Nn située le long de la route départementale 17 au nord du lieu-dit Les Investides (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone non urbanisée est très fort à exceptionnel)
2. en F2 :
 1. Le secteur Ouest de la zone UC située à l'ouest du village (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone urbaine en contact direct avec le massif forestier est moyen à fort)
 2. La zone UC située à l'est de l'avenue de la Gare (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone urbaine en contact direct avec le massif forestier est moyen)
 3. La zone UC située au lieu-dit Les Plantiers (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone urbaine isolée en contact direct avec le massif forestier est moyen)
 4. La zone 1AUr située au lieu-dit Les Sorbières (le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant cette zone à urbaniser en contact direct avec le massif forestier est moyen à fort)
3. en F1p les zones 1AUa et 1AUb situées au lieu-dit Eco-quartier/Grande Terre : le niveau d'aléa subi feu de forêt du secteur environnant est fort à très fort. De ce fait, il convient d'indiquer F1p cette zone à urbaniser en contact direct avec le massif forestier : des prescriptions strictes de réduction de la vulnérabilité des projets, notamment en matière de défendabilité devront être définies. Le choix de ce site est justifié dans les OAP.

Les zones urbanisées correspondent aux zone U et AU du PLU.

Les zones peu ou pas urbanisées correspondent aux zones A et N du PLU.

	Zone non urbanisée (A, N 2AUe)	Zone non urbanisée de projet (1AUa et 1AUb)	Zone urbanisée (U et 1AUr)
Aléa subi très fort à exceptionnel	F1	F1p	F1
Aléa subi moyen à fort	F1		F2
Aléa subi très faible à faible	Sans indice	Sans indice	Sans indice

2.3 Risque sismique

La Commune d'Aureille se situe dans une zone de sismicité modérée (zone 3). En conséquence, et selon le courrier préfectoral « Transmission d'Informations au Maire » du 7 juillet 2015, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal ») et les règles de construction parasismiques PS-MI 89, révisées 92 (normes NF.P.06.014 décret 91.461 du 14 mai 1991), ainsi que les règles de « l'Eurocode 8 » sont applicables.

Un document complet est consultable et téléchargeable sur le site internet des Services de l'État dans le département dont l'adresse se trouve en annexe du PLU.

2.4 Risque retrait-gonflement des argiles

Selon le « porter à connaissance » du 27 avril 2015, le territoire de la commune est affecté par le risque retrait-gonflement des argiles. Le territoire de la commune est considéré comme étant une zone faiblement à moyennement exposée. De ce fait cela n'engendre pas d'inconstructibilité particulière mais des prescriptions constructives peuvent être mises en œuvre. Celles-ci sont exposées en annexe du présent PLU.

3 Les choix retenus pour établir le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU d'Aureille s'inscrit dans la continuité d'une politique communale engagée depuis de nombreuses années donnant au territoire son identité bien inscrite dans les paysages des Alpilles. La particularité du projet d'Aureille est d'avoir cherché à se projeter à plus long terme qu'un PLU "classique" même si sa traduction règlementaire a été faite à l'horizon de 15 ans. En effet, les richesses (agricoles, naturelles, paysagères, ...) du territoire demandent une prospective à plus long terme pour s'assurer de la pérennité dans le temps des choix effectués à court terme.

L'élaboration de ce projet s'est appuyée sur des démarches préalables comme l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) menée en 2012, les réflexions autour de l'éco-quartier Grandes Terres ou encore les démarches de participation des citoyens dans le cadre de l'élaboration du PLU (atelier citoyen du 20 mai 2015, réunions publiques).

La délibération du Conseil Municipal du 23 décembre 2009 prescrivant la révision du POS en PLU, et complétée par la délibération du 5 octobre 2016 a défini des objectifs qui ont permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD. Ces objectifs sont :

1- Renouer avec ce qui fait le socle du village : son histoire, sa géographie et son environnement naturel

- ✓ Reconquérir les espaces agricoles pour développer les activités (existantes et nouvelles) et les cultures identitaires (vignes, olives, amandes)
- ✓ Valoriser un environnement naturel de qualité et restaurer les continuités écologiques
- ✓ Préserver les personnes et les biens des risques
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine d'identité locale, les monuments de caractère, les petits éléments architecturaux, le patrimoine végétal, les cours d'eau, les gaudres et ruisseaux
- ✓ Améliorer la situation des réseaux publics et anticiper sur les besoins futurs
- ✓ Limiter l'extension de l'urbanisation en complétant le tissu urbain pour redonner sens à l'existant

2- Maîtriser durablement le développement communal

- ✓ Maîtriser la croissance démographique pour gérer aujourd'hui et prévoir demain
- ✓ Instaurer une politique foncière et immobilière pour des logements adaptés (typologie, forme, architecture ...) en alternative à la maison individuelle de lotissement
- ✓ Développer des emplois locaux et réduire la dépendance à la voiture pour rejoindre les pôles d'emplois
- ✓ Tirer parti du tourisme existant et le compléter par des structures et des activités respectueuses du site et des paysages
- ✓ Favoriser le développement des énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques avec un urbanisme durable et une architecture bioclimatique

3- Développer du lien entre les habitants pour unifier le village

- ✓ Renforcer le lien social à travers l'aménagement d'espaces publics et récréatifs de qualité, des activités et équipements publics adaptés et des commerces et services de proximité
- ✓ Opter pour un développement urbain harmonieux qui structure l'espace
- ✓ Améliorer les déplacements du quotidien pour faire cohabiter les différents modes

Le travail conduit pour l'élaboration du PLU a permis aux élus de partager et d'approfondir leur vision, la stratégie politique et les décisions à prendre pour la conduite du projet. Le projet d'aménagement et de développement durable relate le contenu de cette importante phase de mise en œuvre du PLU.

Les choix de la commune se sont précisés au cours des études, ils sont fondés sur :

- **les constats établis sur l'ensemble du territoire, issu du diagnostic territorial,**
- **un objectif de développement cohérent et ajusté aussi bien au contexte socio-économique qu'aux caractéristiques du territoire,**
- **l'analyse du diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône en 2013,**
- **les études diverses sur la DPA, notamment celle TRANSCRIPTION DE L'ORIENTATION 2 DE LA DIRECTIVE PAYSAGERE ALPILLES réalisée en septembre 2013**
- **les études complémentaires sur le risque inondation, sur l'environnement, les réseaux (eaux usées, eau potable, eaux pluviales)**

3.1 Identité et dynamique du territoire communal

- **Identité**

Le village doit son identité actuelle à sa situation géographique et à son histoire : un village à l'écart des voies de déplacement principales (RD17), au pied du massif des Alpilles, avec un développement urbain contemporain qui a forgé 3 entités (le village, les Plantiers, la Barre/Trébons)

Il est installé aux confins de trois unités naturelles et paysagères :

- Le massif des Alpilles au sud
- Le Piémont au nord du Canal de la Vallée des Baux
- La plaine agricole, irriguée au sud du Canal de la Vallée des Baux et du Canal de Craponne.

- **Objectifs généraux**

Dans son projet d'aménagement et de développement durable, la commune a précisé, les objectifs et les orientations générales qui portent les orientations stratégiques pour répondre aux enjeux :

1. Placer les enjeux de protection de la biodiversité comme l'enjeu numéro 1 : protection des milieux, mise en valeur de paysages, maintien et développement des activités agricoles.

- Reconnaître et entretenir les espaces naturels sensibles, accompagner leur fréquentation et leur occupation, afin d'en préserver la qualité et la biodiversité tout en permettant une gestion adaptée à leur bon épanouissement.
- Protéger le cône de vue, les paysages naturels remarquables et les zones visuellement sensibles décrites dans la DPA.
- Protéger les activités agricoles et favoriser leur développement en tenant compte des différents espaces agricoles : le pastoralisme dans le massif, les cultures sèches dans le piémont et les grandes cultures dans la plaine irriguée pour distinguer la constructibilité de ces entités
- Préserver le milieu naturel lié aux activités agricoles en matière de biodiversité ainsi que les paysages associés (DPA).
- Stopper le mitage des espaces agricoles en différenciant leur vocation et en limitant les nouvelles constructions dans les espaces agricoles productifs aux seuls agriculteurs
- Pérenniser les structures hydrauliques pour l'irrigation et l'assèchement pour garantir le maintien des activités agricoles, pour maintenir à bon niveau la ressource en eau potable qui en est fortement dépendante et pour protéger la biodiversité associée.

2. Conserver un esprit de village à taille humaine, et le faire évoluer de manière maîtrisée et durable

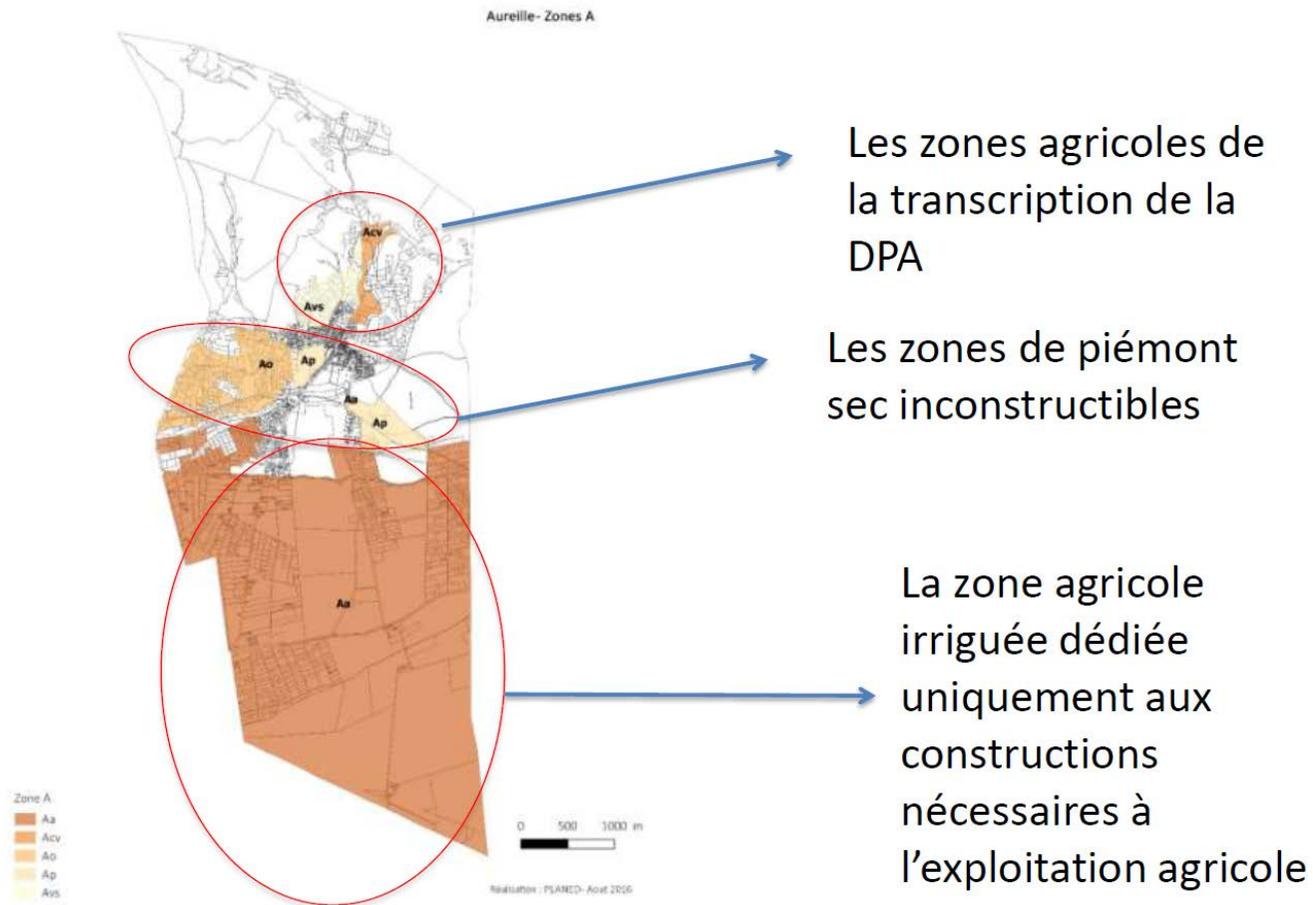
- Favoriser l'intensification des tissus déjà bâtis et espaces artificialisés en l'accompagnant de recommandations qualitatives (cahier de recommandations)
- Maintenir une vie de village avec une évolution douce et maîtrisée de la croissance de la population tout en poursuivant son dynamisme avec une offre en logements diversifiée qui permette aux jeunes de rester dans le village ou d'y revenir et aux plus anciens d'y rester.
- Pour le centre du village d'Aureille, conforter son rôle de centralité (économique, sociale, commerciale, de concentration des équipements) et faciliter son occupation.
- Relier les 3 entités du village à travers une urbanisation bien pensée, des cheminements doux pour rejoindre le centre du village
- Développer des formes urbaines compactes pour éviter d'étaler l'urbanisation et la concentrer aux abords du village, proches des commerces, des équipements, des services, ...
- Intégrer la gestion des risques (interface avec les massifs pour les feux de forêt et risque inondation)

3.2 Les choix effectués pour les espaces naturels et les espaces agricoles

La commune a organisé ses choix autour des orientations suivantes :

- Reconnaître **les limites d'urbanisation** du territoire entre espaces construits et espaces naturels et agricoles : l'enveloppe urbaine existante est confortée en cohérence avec les zones de l'orientation 2 de la Directive Paysagère des Alpilles mais aussi avec les enjeux agricoles mis en évidence dans le diagnostic agricole.
- Mettre en œuvre les actions et prescriptions nécessaires à la **protection des ressources naturelles** et à la **prévention des risques et nuisances**
- Mettre en exergue les **éléments patrimoniaux** : les nombreux oratoires, ancien moulin, ... ainsi que le patrimoine végétal marqueur des paysages et les éléments fonctionnels pour les corridors écologiques
- Préserver et mettre en **valeur les grands paysages à travers les prescriptions de la DPA** (paysages naturels remarquables et construits, cônes de vue et zones visuellement sensibles)
- Reconnaître et maintenir, pour leur rôle en faveur du maintien et du renforcement de la biodiversité, **les massifs boisés, les ripisylves des cours d'eau et les activités agricoles.**
- Protéger **les canaux (Vallée des Baux et Craonne) et les gaudres** pour garantir la pérennité des activités agricoles dépendantes de l'irrigation et protéger les milieux naturels et les paysages étroitement liés à ces éléments (ripisylves).
- Valoriser les **terres agricoles** et favoriser la prospérité l'agriculture

L'ensemble de ces axes structurants du PADD sont issus des réflexions menées par le conseil municipal et la commission d'urbanisme autour des démarches de conseil qui ont œuvré tout au long de la démarche PLU.

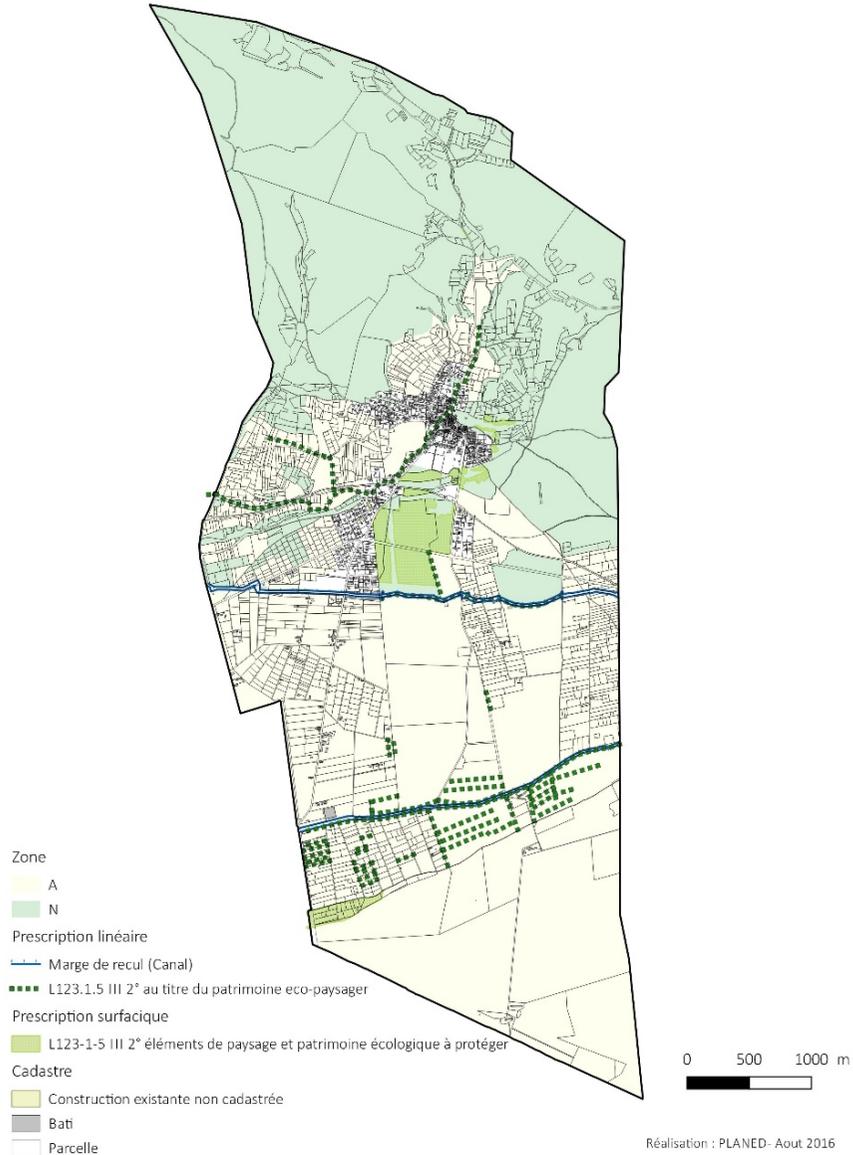


Cette carte de synthèse des différentes occupations du sol des exploitations professionnelles d'Aureille, issue du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture, atteste d'une traduction réglementaire différenciée entre les différents espaces agricoles :

- Espace du massif des Alpilles au nord, comprises dans la transcription de la DPA,
- Les zones de piémont sec au sud et à l'ouest du noyau villageois, non irrigués et destinés à une agriculture de vignes et d'oliviers. Cet espace est à protéger de la construction du fait de sa fragilité en termes de ressource en eau mais aussi parce que les typologies de cultures ne demandent pas une présence permanente de l'agriculteur sur place (à la différence de l'élevage par exemple) Certains espaces sont à protéger du fait de leur importance dans la qualité du cadre de vie sur la commune et de la gestion des risques (incendie en particulier)
- Les zones agricoles irriguées au Sud correspondant à la plaine de la Crau où seules les constructions nécessaires à l'exploitation peuvent être autorisées.

Aureille- TVB

La carte ci-contre met en évidence les traductions spécifiques réalisées pour la protection et la mise en valeur des continuités écologiques, appelée Trame Verte et Bleue (TVB) : zonage spécifique, outils de protection des composantes comme les haies et alignements d'arbres, recul de part et d'autres des canaux...



3.3 Les choix effectués pour le village :

Pour bâtir le PADD sur les questions du développement de la zone urbaine la commune a débattu :

- des réalités sociales, économiques et fiscales de la commune
- des évolutions sociétales (dessalement des ménages, vieillissement, emprise de la voiture, ...)
- des limites actuelles du village et de sa densification

Les échanges ont été nombreux sur le sens à donner au développement pour permettre une évolution maîtrisée du village tout en respectant son identité, ses paysages, pour améliorer son fonctionnement urbain au quotidien et poursuivre l'accueil d'emplois locaux.

Les choix effectués pour le centre du village sont à relier directement avec les choix faits pour les extensions existantes de l'urbanisation et celles projetées car ces choix vont tous dans le sens d'un maintien et d'un renforcement d'une qualité de vie villageoise au quotidien.

- **Renforcer les aménités du quotidien du centre du village** avec des équipements, des commerces, des espaces publics de qualité
- **Rendre accessible un habitat pour tous** à proximité du centre en menant des opérations concertées (comme l'éco quartier) et qui permettent par leur programmation de répondre aux besoins du village en terme de complément de parcours résidentiel (typologies des logements, ...)
- **Proposer une densification des tissus déjà bâtis adaptée aux différents enjeux des secteurs (risques, environnement Natura 2000, éloignement du centre, topographie, insertion dans les paysages et franges avec les espaces naturels et agricoles)**
- **Accompagner cette densification par des recommandations qualitatives** pour inciter les pétitionnaires à prendre conscience du territoire dans lequel ils s'inscrivent avec ses particularités, de leur rôle dans le maintien d'un cadre de vie de qualité et d'un confort (proximité avec le voisinage, confort énergétique accru, ...)
- **Relier les différentes entités du village avec des cheminements doux efficaces** qui permettent de rejoindre le centre du village en toute sécurité.
- **Assurer une cohérence architecturale** avec l'élaboration d'un cahier de recommandation architecturales pour la densification pavillonnaire.

3.4 Les choix pour le développement économique du territoire

Le développement économique de la commune est pleinement porté par les activités agricoles (24 exploitants agricoles, 33% des emplois de la commune) d'où l'enjeu de les maintenir, de leur permettre de se développer en cohérence avec les différents milieux. La volonté de retrouver dans la commune des exploitations viticoles est clairement affichée.

Les commerces et services sont également des vecteurs d'attractivité pour la commune et gage d'emplois locaux.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de réinterroger les choix communaux sur la question de l'accueil d'activités et d'entreprises. L'évolution

de la zone d'activités des Trébons en zone plutôt résidentiel a beaucoup interrogé les élus sans qu'une vocation future ferme ne ressorte des échanges. Cette zone d'activités comme beaucoup d'autres en région et France connaît des difficultés du maintien des activités, du développement de l'habitation (permis bien souvent dans les POS) et des conflits d'usage entre activités et résidents qui ne facilitent pas l'épanouissement d'une telle zone. La commune a donc fait le choix de se donner du temps pour lancer une étude plus fine, en lien avec la CCVBA pour définir la vocation future de la zone.

Pour autant, la municipalité souhaite poursuivre l'accueil d'activités et anticiper sur une éventuelle reconversion de la zone d'activités existante, ainsi une réflexion a été menée sur le terrain communal, face à la zone d'activités actuelle pour disposer dans l'avenir d'un foncier à vocation économique.

L'urbanisation de cette zone est prévue à plus long terme en associant le devenir de la ZA des Trébons à son développement. L'objectif est d'avoir un projet maîtrisé par la puissance publique (les terrains sont communaux et en lien avec l'intercommunalité compétente en matière de développement économique) : formes urbaines adaptés, diversité de l'offre (location, accession, ...) et en tirant pleinement les leçons des dérives de la zone d'activités des Trébons en maîtrisant les logements dans la zone.

Enfin, le tourisme est vecteur économique important dans les Alpilles. La commune d'Aureille en tire déjà parti tout en ayant la particularité d'avoir peu d'offres d'hébergement dédié (l'hébergement se fait plutôt par locations saisonnières). L'objectif est de poursuivre ce tourisme doux, sans structures importantes (hotels camping) qui pourraient dénaturer une ambiance aujourd'hui singulière. Une réflexion sur la reconversion de l'ancienne gare en gîte de groupe en lien avec l'ancienne voie ferrée pourra être engagé lors de l'urbanisation du secteur concerné).

4 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation, assorties de leurs schémas d'aménagement, viennent préciser les intentions de la commune affirmées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), conformément au code de l'urbanisme. Proposées dans les zones destinées à l'urbanisation, leurs principes orientent le zonage et le règlement. Elles s'attachent à définir les grandes lignes des réalisations d'espaces publics et d'une intégration paysagère de qualité ainsi que l'ordonnancement et la programmation des constructions.

Les orientations d'aménagement et le zones à urbaniser du PLU sont assorties d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation permettant de bien anticiper sur les opérations à venir et maîtriser l'arrivée de nouvelles populations.

La commune a décidé de l'élaboration de deux orientations d'aménagement :

4.1 Les choix d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Plantiers du Haut (UC)

Ce secteur se situe au Sud du tracé de l'ancienne voie ferrée, au sein du quartier des Plantiers.

Ce quartier constitue, avec celui de la Barre, l'une des extensions pavillonnaires Sud du village en zone NB du POS.

Il s'agit d'une parcelle de propriété communale de près de 9.000m², au sein d'un secteur qui se densifie au fil du temps, constituant un enjeu d'aménagement pour la commune.

Enjeux du site :

- Favoriser la mise en place d'un maillage viaire : Le projet doit participer à la mise en place d'une trame piétonne traversante, notamment Est Ouest, favorisant les déplacements modes doux et les accès aux cheminements existants au sein des espaces agricoles et naturels environnants.

Il s'agit de laisser la possibilité, à terme aux propriétaires privés de mutualiser leur système d'accès aux parcelles. Ainsi optimisé, il peut devenir support de densification.

- Tirer partie de l'existant :

- Le projet doit intégrer une mise à distance des parcelles bâties environnantes. Cela permettra d'en préserver l'intimité et cela autorisera une plus grande liberté de forme et de densité sur la parcelle de projet.
- Le projet doit traiter l'interface espace bâti / terre agricole.

Principes d'aménagement du site :

- Cadrer le projet par l'aménagement des limites séparatives.
 - Assurer une continuité piétonne sur l'ensemble du site.

- Créer deux espaces majeurs pour gérer la rétention des eaux pluviales, aménager des poches de stationnement et proposer des espaces d'agrément.
 - La façade Est de la parcelle doit être traitée en considérant son interaction avec l'espace agricole.
- Limiter l'impact de la voiture et rendre possibles les continuités piétonnes.
 - La desserte du cœur du site est piétonne.
 - La continuité piétonne assurée sur l'ensemble du site et en limite séparative permet de rendre possible la connexion, à terme, avec les accès aujourd'hui privés des parcelles environnantes.
 - Aménager et homogénéiser les seuils et les clôtures avec des « jardins de devant » permettant d'avoir un espace intermédiaire entre l'espace public et l'espace privé tout en permettant de dessiner des espaces communs. Pour les clôtures il faudra éviter les hauts murs opaques (repris dans le règlement de la zone UC).
 - Tirer partie du site pour l'implantation des bâtis : implanter les projets selon le sens du terrain favorable à la rétention et à la récupération des eaux de pluie en point bas, au Sud du terrain.
 - Mettre en œuvre des logements groupés ou de type maisons superposées.

Cette forme urbaine doit permettre d'atteindre une vingtaine de logements.

4.2 Les choix d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Grand Terre » (UB1, 1AUa, 1AUb et Nn)

Ce secteur de "Grand Terre" était déjà dans le POS un secteur à enjeu avec une zone NA (urbanisable avec modification ou révision du POS). Secteur pertinent au sud de l'enveloppe urbaine du village, il est directement en accroche avec le village et les équipements publics.

Le secteur UB1 a déjà fait l'objet d'une modification du POS pour l'ouvrir à l'urbanisation en zone UBe et faisait l'objet d'un cahier de recommandation qui a été de nouveau annexé au Plan Local d'Urbanisme. Les projet Grand Terre a fait l'objet d'une étude urbaine préalable à l'élaboration du PLU en partenariat avec le CAUE. La volonté de la commune de répondre à l'association d'habitants «Eco Habitat pour Tous» afin de développer un quartier en habitat participatif en constituait le point de départ (2013-2014). Ce secteur a été intégré à l'OAP Grande Terre suite à l'avis des Personnes Publiques Associées et l'enquête publique.

En continuité du cœur de village, l'ensemble du secteur d'OAP se dessine naturellement comme un secteur à enjeux à plusieurs titres :

- d'une part parce qu'effectivement il offre une possibilité d'urbanisation à proximité immédiate du cœur villageois, et qu'il jouxte les équipements structurants du village (terrains de sport, école, etc.).
- d'autre part parce qu'il est couvert de chênaies, vaste espace naturel à l'interface entre les 3 parties du village : le centre, les Plantiers, la Barre. Aujourd'hui en partie protégés, ces boisements sont complètement accessibles par les modes doux et desservis par le Sud par l'ancienne voie ferrée.

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs scénarios pour approfondir les options d'urbanisation. Le choix a été fait suite à ces scénarios de choisir un niveau de détail moindre pour laisser une souplesse dans l'aménagement de ces secteurs qui se feront dans le temps, l'important étant de conserver les principes clés.

Les 3 scénarios ci dessous ont fait l'objet de débat aussi bien en commission d'urbanisme que pendant un conseil municipal.

Les invariants de ces 2 scénarios sont la préservation de l'espace naturel au centre en maintenant les cheminements doux existants qui le traversent, la compacité de l'habitat en accroche avec le village et aux abords de la gare pour relier le quartier des Plantiers au centre et aux équipements.

Les secteurs 1AUa et 1AUb sont indicés F1p au titre du risque feu de forêt. Ainsi l'aménagement de ces secteurs devra prendre en compte la réduction de la vulnérabilité du bâti et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt. Ces dispositions sont présentes dans l'annexe du PAC du 23 mai 2014 ainsi que dans les OAP. La page 8 de l'OAP revient sur les orientations à intégrer en rapport au risque feux de forêts.

Le secteur 1AUa permet de créer un lien entre le centre-urbain au nord et le quartier des Plantiers.

L'intensification des tissus déjà bâtis s'opère sur les secteurs déjà urbanisés avec des coefficients d'emprise au sol permettant une augmentation des droits à bâtir. Dans tous les cas, le PADD prévoit 6 hectares de consommation d'espace pour les 15-20 prochaines années.

Il s'agit d'un secteur contraint dont l'extension est limitée (par la voie ferrée, par l'espace boisé classé). On est donc sur un objectif de forme urbaine compacte, connectée au centre ancien par des modes doux et par l'espace de la chesnaie, qui vient dessiner et reconnecter les pourtours du village. On évite ainsi d'ouvrir à l'urbanisation un secteur dont les limites ne seraient pas franches et qui pourrait laisser libre court à un futur étalement urbain.

Ceci correspond donc à l'objectif du PADD de conforter les secteurs urbanisés existants et en particulier le centre ancien. Il convient de considérer que cet espace naturel devient le coeur de loisirs du village, le centre des espaces urbanisés.

De plus, cette extension de l'urbanisation s'inscrit en continuité du quartier des Plantiers. Son ouverture à l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen terme dès lors que l'OAP des Plantiers aura été réalisée.

Enfin, ce secteur se situe le long de l'ancienne voie ferrée qui, à terme, pourrait devenir une voie douce piétonne et cyclable. Ainsi en autorisant l'implantation de commerces dans ce secteur, la commune souhaite tirer partie de son potentiel touristique. Ceci ne semble pas porter préjudice aux commerces du centre-ville puisque la distance entre celui-ci et la voie ferrée est suffisamment importante pour que les touristes n'y montent pas ou peu.

Atelier des Villes et des Territoires mandataire, Audrey Le hénaff architecte urbaniste, Trajectoires paysagistes, ECOVIA environnement

Atelier des Villes et des Territoires mandataire, Audrey Le hénaff architecte urbaniste, Trajectoires paysagistes, ECOVIA environnement

Atelier des Villes et des Territoires mandataire, Audrey Le hénaff architecte urbaniste, Trajectoires paysagistes, ECOVIA environnement

27



Croquis de principe des 3 scénarios

Le choix politique s'est porté sur un mixte entre le scénario 1 et 2 pour à la fois respecter les cônes de vue définis lors des études sur l'écoquartier (cahier de recommandations Ecoquartier) tout en maintenant une capacité de 25 logements environ.

Cette OAP concerne 4 secteurs :

- le secteur de l'écoquartier Grande Terre (UB1)
- le second se situe au Sud du projet d'éco-quartier (UB1 Grand Terre) est inscrit en zone 1AUb du PLU
- le troisième est au Nord de la voie ferrée, aux abords de l'ancienne gare est inscrit en zone 1AUa.
- le dernier qui correspond à l'espace naturel central préservé et classé en zone Nn sur les planches graphiques.

Enjeux du site :

- Prendre en compte les risques inondation et feu de forêt ainsi que les servitudes (canalisation de transport de gaz)
- Un cône de vue à préserver.
- Le projet faisant l'objet de l'OAP s'inscrira en continuité Sud du projet Grand Terre. Il en respectera les principes et en proposera une extension Sud.
- Une accessibilité routière à favoriser depuis les RD25a et 25b et des cheminements piétons à valoriser.

- D'apporter des orientations et des pistes sur l'article 11 «bâtiments neufs», en vue de la révision du PLU à partir de 2015.

Dans un premier temps, il dresse un état des lieux des travaux existants sur la commune avant d'apporter les éléments d'orientations pour la phase opérationnelle du projet Grand Terre.

Les réflexions menées aboutiront à une proposition de plan de masse.

4.3.2 Le cahier de recommandation architecturales et urbanistiques : conseil à la densification pavillonnaire

Lors de la suppression du COS par la loi ALUR, l'objectif était la densification. Celle-ci peut s'effectuer soit par la division parcellaire, soit par l'extension des maisons individuelles, notamment par l'aménagement de combles ou d'un garage en pièce à vivre.

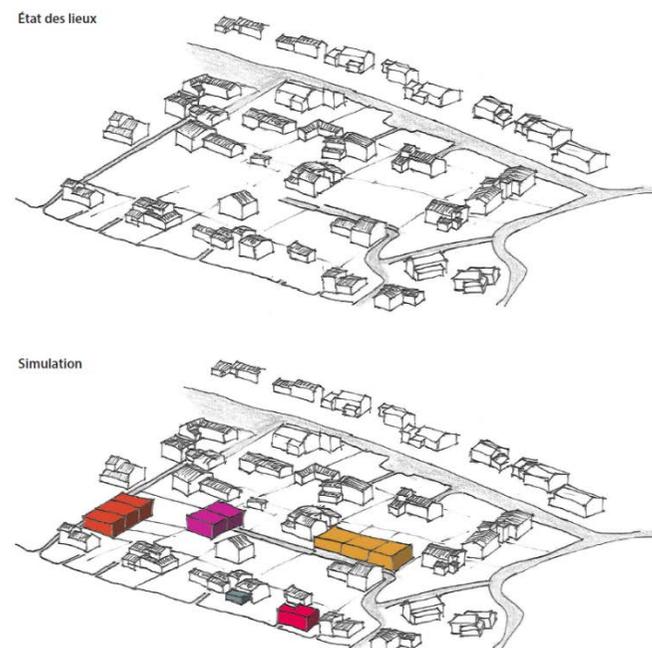
Ce cahier de recommandations est avant tout un outil pédagogique d'information, de sensibilisation et de conseil.

Au travers de constats, de principes généraux et de bon sens, ce guide veut promouvoir la qualité de notre patrimoine local et de notre héritage commun.

L'objet de cet ouvrage est de proposer des recommandations pour accompagner la densification des tissus pavillonnaires (la maison et son jardin), soit par leur extension soit par des constructions nouvelles. Ce cahier sert de guide des bonnes pratiques pour encourager les pétitionnaires à construire leur projet afin qu'il soit économe en espace, bien intégré dans le paysage, et qu'il prenne en compte les enjeux du site de construction.

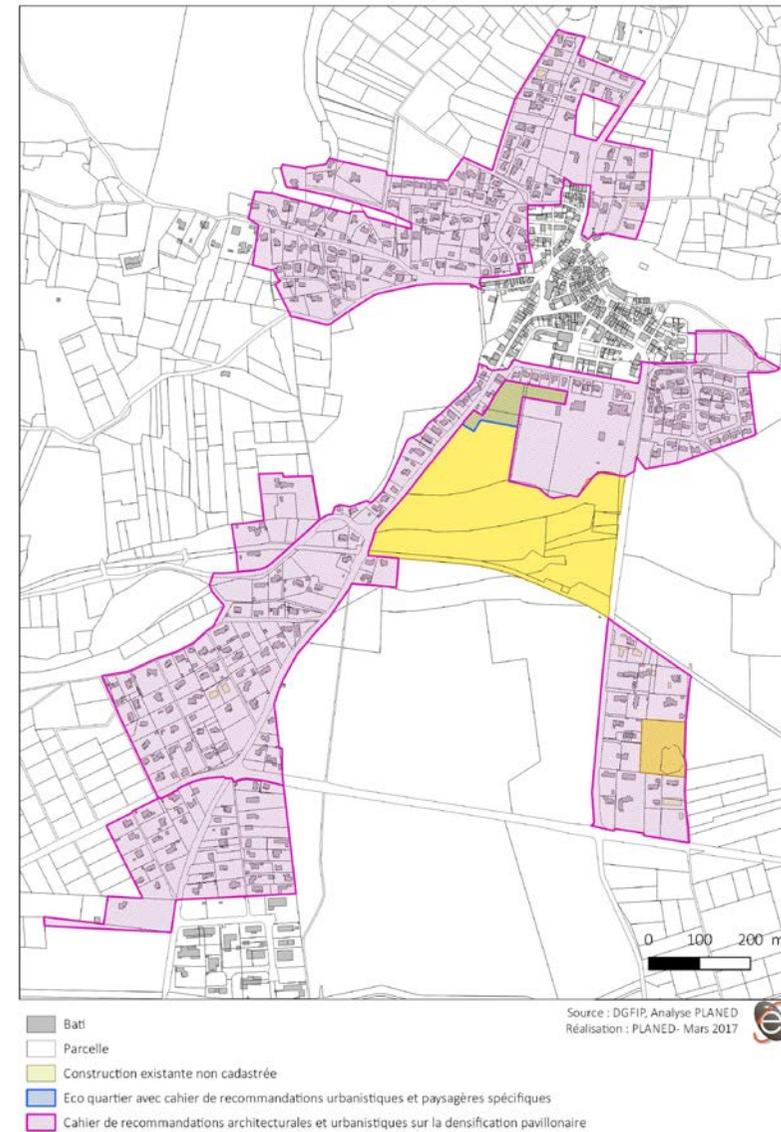
Le cahier est composé de trois parties.

- La première décrit le contexte des tissus pavillonnaires de la commune et les enjeux d'aménagement pour le territoire ;
- La seconde expose les bons réflexes à prendre en compte lors la conception d'un projet ;
- La troisième donne des exemples d'aménagement sur trois secteurs de la commune. Ces derniers ont été sélectionnés afin d'exposer certaines caractéristiques ou problématiques représentatives du territoire :
 - *Accessibilité à la parcelle difficile*
 - *Terrain en pente*
 - *Traitement de la limite urbaine avec le paysage*
 - *Implantation des constructions existantes*
 - *Grandes parcelles à aménager*
 - *Regroupement de parcelles afin de pouvoir implanter une nouvelle construction*
 - *Le caractère de la / des construction(s) projetée(s) et sa densité : la forme urbaine*



Cette carte de synthèse permet de présenter l'articulation des divers outils utilisés dans le cadre du PLU afin de favoriser la qualité urbaine.

Aureille- Carte de synthèse



5 Objectifs démographiques proposés dans le PADD et les réponses apportées par le PLU en terme de constructions de logements

5.1 Les données et les tendances

La population de la commune d'Aureille, en augmentation depuis 50 ans, a presque triplé passant de 518 habitants en 1968 à 1 550 en 2013. Cette croissance dans les années 1990 s'est produite grâce à un solde migratoire très fort qui aujourd'hui tend à diminuer. La population communale entre dans un processus de vieillissement bien que moins soutenu que dans son intercommunalité. Les jeunes de 15-29 ans quittent la commune et le territoire des Alpilles. La baisse est importante pour les 15-44 ans, d'autant que cette tranche constitue les capacités de renouvellement naturel de la population pour la vie sociale et économique ainsi que le bon usage des équipements éducatifs.

Tendances :

- Population en augmentation régulière depuis cinquante ans (+1 000 habitants) ;
- Solde naturel positif et majoritaire sur les dernières années qui soutient la croissance démographique ;
- Solde migratoire important de 1975 à 1990 mais qui faiblit aujourd'hui ;
- Plus de retraités, plus de couples sans enfants / moins de couples avec enfants, diminution des 15-29 ans qui quittent le territoire
- Attractivité résidentielle en baisse pour les ménages avec enfants ;
- Desserrement des ménages : augmentation des familles monoparentales et des ménages à une personne.

5.2 Les orientations du projet : la démographie et les logements

Comme l'exprime son PADD, la commune souhaite soutenir une croissance démographique maîtrisée avec un objectif de 200 à 220 habitants supplémentaires dans 15 ans, soit 0,7% de variation annuelle de population.

En incluant le desserrement des ménages, cela reviendrait à produire en moyenne 8 à 9 résidences principales par an (120 à 130 sur 15 ans).

	0,7%/an	
	15 ans	Par an
Population (nombre d'habitants)	+200 à 220	+13 à 14
Logements (nombre) nouvelle pop° + desserrement	+120 à 130	+8 à 9
Densité nette moyenne	20 logements / ha	
Consommation d'espace max PADD	6 ha pour habitat + 4 ha pour économie	

5.3 Mixité sociale

La mixité sociale à Aureille est une politique déjà engagée par la municipalité avec la démarche d'éco-quartier qui prévoit dans la même opération des logements locatifs sociaux, de l'accession sociale et de l'accession libre.

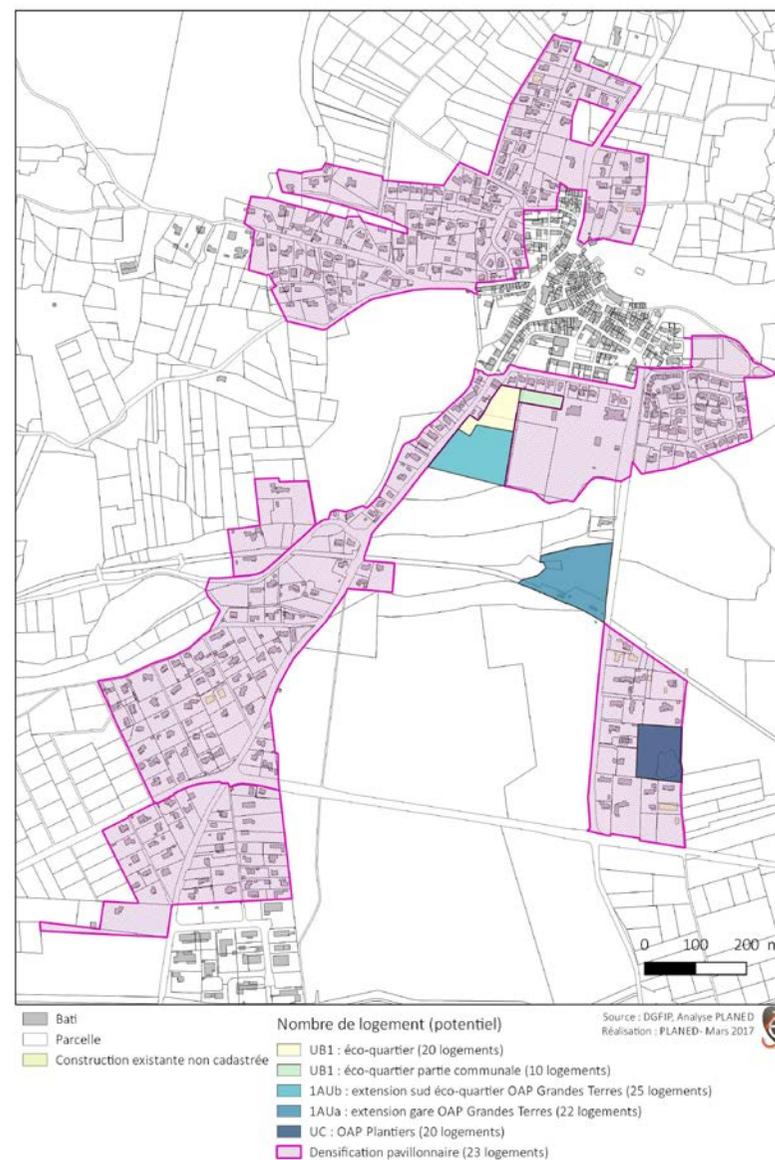
Dans la continuité de cette politique engagée, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion d'utiliser des outils de programmation de logements accessibles :

- avec des opérations sur des tènements publics comme la parcelle en OAP des Plantiers du Haut
- avec des orientations d'aménagement et de programmation qui demandent un minimum de 10% de logements accessibles
- avec la mise en place du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU pour permettre d'acquérir des tènements stratégiques pour le développement d'une offre de logements mixtes.

5.4 Potentiel de logements par secteurs

L'analyse du foncier disponible et constructible (en dehors des aires fortes de risques, ...) dans chaque zone, associée à la densité induite par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que le croisement des capacités des orientations d'Aménagement et de Programmation permet d'évaluer le nombre de logements potentiels en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et en respectant les caractéristiques (paysagères, raccordement aux réseaux, ...) de chaque secteur de la commune.

Aureille- Carte de synthèse- Potentiel de logements par secteurs



Ce tableau est à titre indicatif et a vocation à démontrer les choix communaux en matière de production de logements dans l'enveloppe urbaine et en extension, avec des densités qui démontrent la volonté de la compacité de l'urbanisation tout en respectant l'identité des lieux.

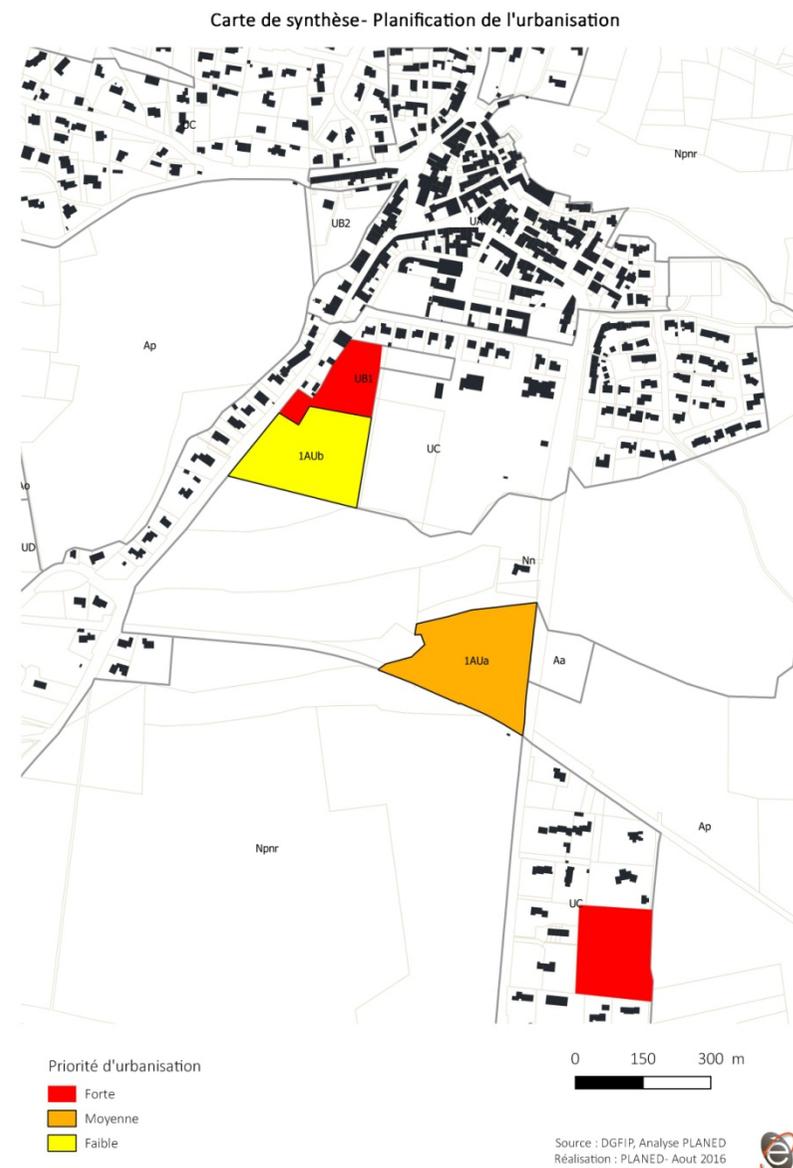
	Surface nette 20% équipements	Densité nette/ha	Nombre de logements
Extensions urbaines			
Eco-quartier en UB1 - PLU	0,5	40	20
OAP extension sud éco-quartier (1AUb)	1	25	25
OAP extension gare (1AUa)	0,8	28	22
TOTAL	2,3	29	67
Densification (dans l'enveloppe urbaine)			
Eco-quartier partie communale			10
OAP Plantiers	0,7	28	20
Densification dans le tissu pavillonnaire			23
TOTAL			53

Part en densification	44 %
Part en extension (2,5 ha) = moyenne de 27 logements / ha	56 %

5.5 La planification de l'urbanisation au service d'un projet maîtrisé

Zone du PLU et secteur OAP	Situation actuelle	Priorité d'urbanisation
Zone UB : éco-quartier	En phase opérationnelle	Forte
Zone UC - OAP Les Plantiers	Parcelle communale	Forte
Zone 1AUa - OAP Gare		Moyenne - ouverture à l'urbanisation quand l'OAP Plantiers réalisée
Zone 1AUb - OAP sud écoquartier		Faible - réalisation si l'éco-quartier est réalisé et après la zone 1AUa Gare

Les autres secteurs constructibles ne font pas l'objet d'une priorité particulière.



6 Les choix retenus pour la délimitation des zones

Conformément aux choix énoncés dans le PADD, la commune affirme dans le zonage :

- Des espaces naturels à préserver au nord et autour du noyau villageois qui représentent 42 % du territoire,
- Des espaces agricoles à valoriser à l'est, à l'ouest, au nord mais aussi au sud qui couvrent 54 % du territoire communal
- Des zones urbaines et à urbaniser, qui se concentrent pour représenter 4 % du territoire communal.

Conformément à la Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages des Alpilles, des zonages spécifiques ont été inscrits pour transcrire la directive à l'échelle du PLU.

Les planches de zonage font apparaître les constructions existantes non cadastrées pour mieux représenter graphiquement la situation de l'urbanisation du village.

6.1 Les constats de l'évolution du zonage par rapport au POS de 2011

Pour le calcul des surfaces du POS, les zones NA sont incluses dans la zone AU dans le tableau.

	POS		PLU		EVOLUTION	
	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
U	53	3 %	75	3 %	+ 22	+ 16 %
AU	20	1 %	9	0,5 %	- 12	- 56 %
A	1295	60 %	1163	54 %	- 131	- 10 %
NB	11	1 %	0	0 %	- 11	- 100 %
N	786	36 %	918	42 %	+ 132	+ 17 %

NB : les limites communales n'ont pas évolué, le calcul avec le Système d'Information Géographique et le niveau de précisions s'améliorant, les données peuvent évoluer. En 2016, le territoire communal, selon les données cartographiques ferait 2165,47 ha (contre 2163,98 au POS).

La zone urbaine U augmente du fait de l'extension de la zone UD ainsi que de l'urbanisation de certaines zones NAD devenues du UC ou encore la zone NAE devenue UEp.

Les zones à urbaniser ont diminué du fait que deux secteurs NAD aient été urbanisés et soient devenu du UC. De même la zone NAE a été urbanisée et inscrite en zone UEp dans le PLU. Le dernier secteur NAD est devenu du 1AUr, les réseaux ne desservant toujours pas ce secteur. La zone NA comporte les deux secteurs 1AUb

et le reste est devenu de la zone Nn afin d'affirmer la vocation naturelle de ce secteur boisé en lien avec les orientations d'aménagement définies sur ces secteurs 1AU.

6.1.1 Justification de la diminution des zones agricoles

Le zonage du PLU reprend en grande partie le zonage agricole du POS qui a toutefois été affiné afin de correspondre au mieux à l'occupation et à l'utilisation effective des sols. Ainsi la zone NC est devenue des secteurs Aa, Acv, Ao, Ap et Avs.

Cependant, la surface agricole a diminué de 131 ha entre le POS et le PLU. Cette diminution se justifie comme suit :

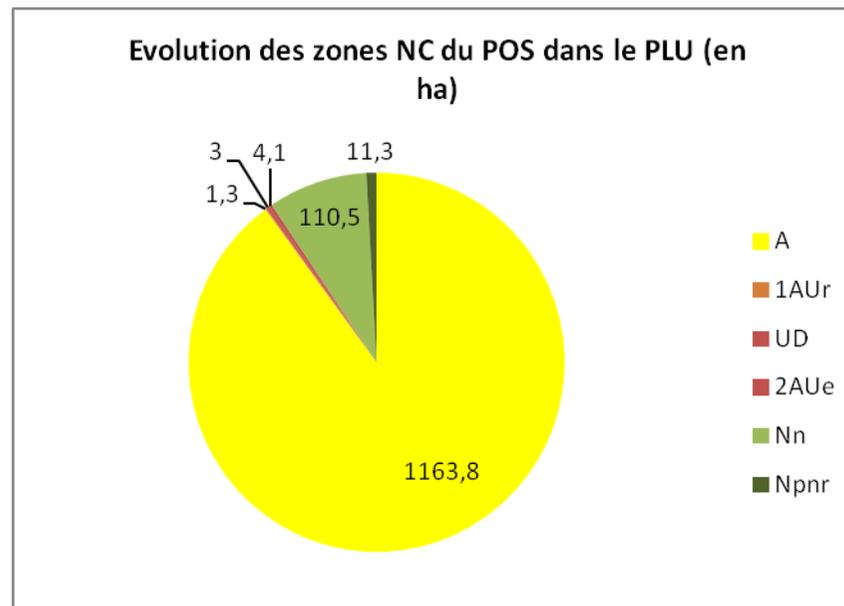
- Un secteur de la zone NC déjà artificialisée a été reclassée en zone 1AUr (1,3 ha), au bout du chemin St Jean. Ceci correspond à une prise en compte de l'occupation du sol réelle puisque ces surfaces sont bâties.
- Un autre secteur a été requalifié en zone UD (3 ha), là aussi pour permettre la correspondance entre le zonage et l'occupation des sols. De plus, cette zone UD est desservie par les réseaux.

Ces deux reclassements correspondent donc à l'artificialisation existante des sols.

- Un secteur de la zone NC est devenu la zone 2AUe (4,1 ha) dans le PLU. Ceci répond à un besoin de la commune en matière de développement économique. Ces espaces ont été requalifiés notamment de part le fait qu'il s'agisse d'une propriété communale. La commune aura donc la maîtrise foncière et pourra concevoir son urbanisation en adéquation avec les besoins identifiés et en collaboration avec la CCVBA compétente en matière de développement économique. À l'heure actuelle cette zone est inconstructible (zone à urbaniser stricte)

Au regard du diagnostic agricole, les zones identifiées comme étant à vocation agricole le sont restées. De plus, certains secteurs identifiés comme naturels au POS sont devenus des espaces agricoles (secteurs Acv et Avs au nord du village).

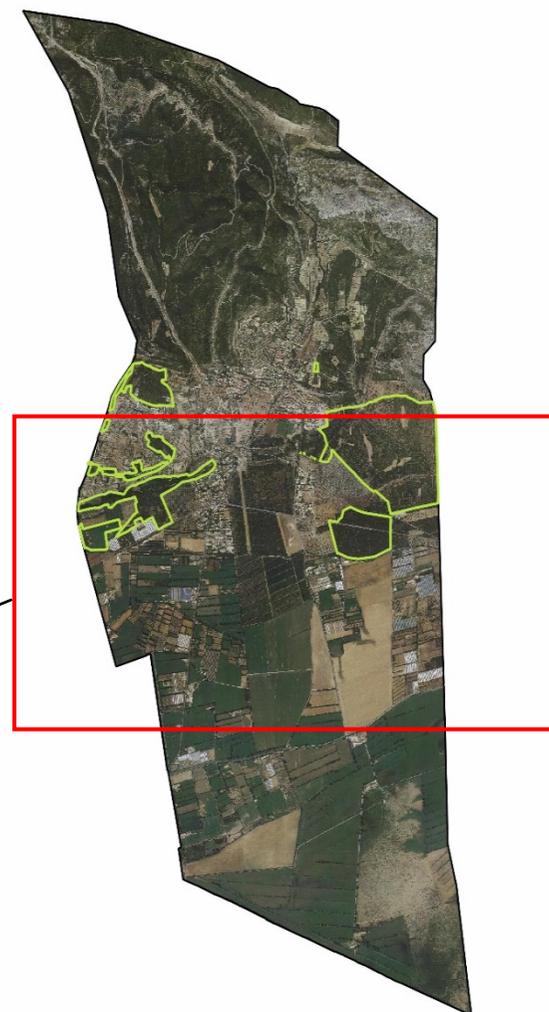
POS	PLU		Évolution POS / PLU
	Zone	Ha	
NC = 1294 ha	A	1163	90 %
	Autres zonages	130	10 %
	Total	1293	100 %



Toutefois, certaines occupations du sol correspondent à des boisements et n'ont donc plus vocation à être délimitées en tant que zone agricole. Ces secteurs ont donc été reclassés en zone naturelle. Cependant, ceci n'empêche pas de cultiver ces espaces où d'y exercer une activité pastorale.

La carte ci-contre met en évidence de classement de certaines zones NC du piémont en zone naturelle du PLU. C'est bien l'analyse de l'occupation du sol qui a permis de mieux déterminer le classement de ces espaces, la zone naturelle n'interdisant pas les activités agricoles.

Aureille



Cadastré	
	Construction existante non cadastrée
Evolution POS PLU	
	NC->N

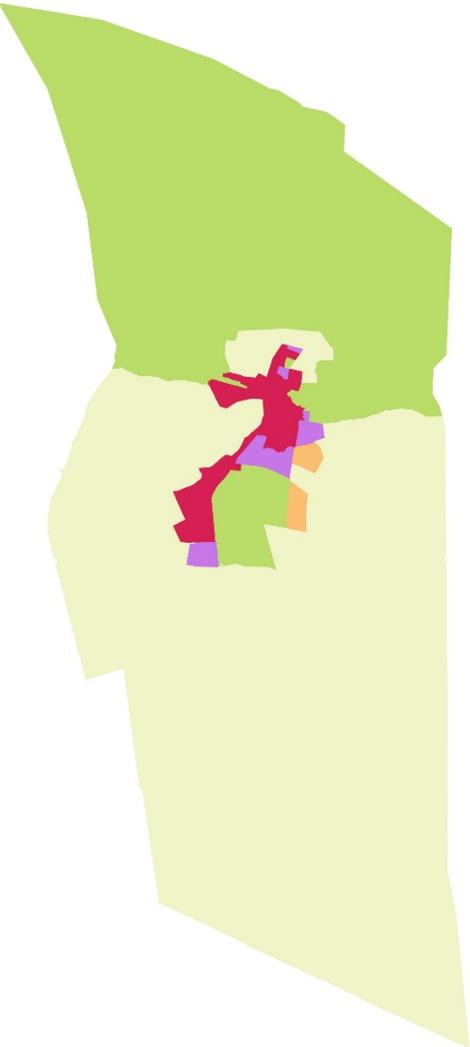
0 500 1000 r

Réalisation : PLANED - Septembre 2016

Cartes de synthèse du zonage du POS et du PLU.

Aureille- POS

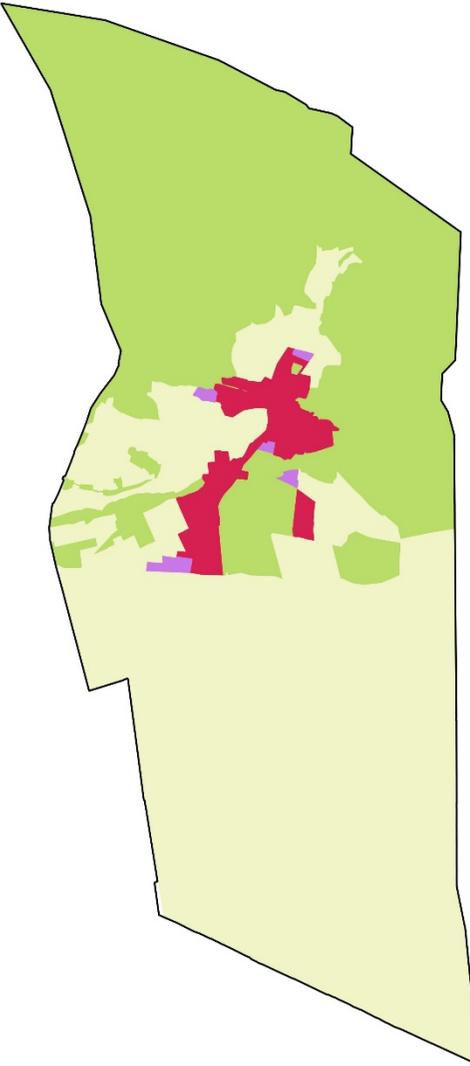
Aureille- PLU



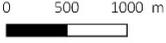
- Zone
- NA
 - NB
 - NC
 - ND
 - U



Réalisation : PLANED- Aout 2016



- Zone
- AU
 - U
 - A
 - N



Réalisation : PLANED- Aout 2016

6.2 Le village et ses extensions actuelles : les zones urbaines

Le constat des contours de l'urbanisation actuelle s'est traduit dans le zonage PLU par le classement en zones **U**.

La zone urbaine représente près de 75 ha, soit environ 3,5 % de la superficie communale.

Les zones urbaines augmentent de 23 ha (+ 16 %) par rapport au POS de 2011, soit 1 % de la surface communale.

Cette progression s'explique du fait de l'extension de la zone UD ainsi que de l'urbanisation de certaines zones NAD devenues du UC ou encore de la zone NAE devenue UEp.

6.2.1 La zone UA : tissu dense en ordre continu

La zone **UA** représente 8 ha soit 10,7 % de la zone urbaine.

Elle correspond au centre-ancien et donc à la zone UA du POS ainsi qu'à une partie de la zone NAD urbanisée à l'est.

Son périmètre a donc été étendu de 0,4 ha.

Son règlement se rapproche du règlement du POS avec des principes d'alignement et de continuité du bâti par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

6.2.2 La zone UB

La **zone UB** couvre une surface de 1,5 ha soit 2 % de la zone urbaine. Elle représentait 0,5 ha au POS, il y a donc eu une augmentation de 1 ha.

Elle est subdivisée en deux sous-secteurs :

- le secteur **UB1** couvre 0,8 ha, soit 1 % de la zone urbaine. Il correspond à une partie des zones NA et UD1 du POS.
- le secteur **UB2**, couvre 0,7 ha, soit moins de 1 % de la zone urbaine. Ce secteur correspond au zonage UB du POS.

6.2.3 La zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense - UC

La **zone UC** couvre une superficie de 50,6 ha, soit près de 68 % de la zone urbaine.

Cette zone couvre principalement les anciennes zones UD du POS ainsi qu'à la zone NB1 urbanisée et à une partie de la zone NAD elle aussi urbanisée.

Elle a une vocation d'habitat et permet un coefficient d'emprise au sol de 30 %.

6.2.4 La zone urbaine d'habitat pavillonnaire - UD

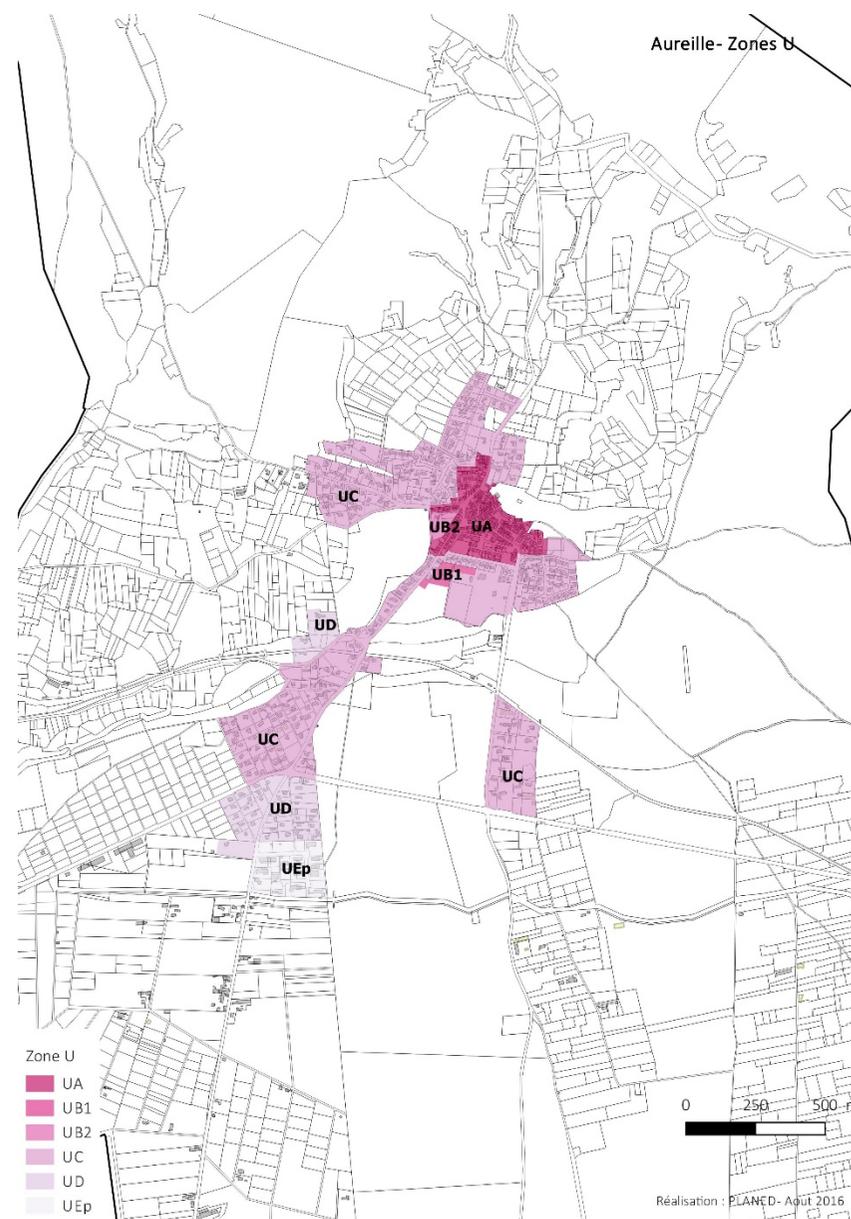
La **zone UD** correspond aux espaces d'habitat destinés à avoir une densité moindre. Elle couvre 10 ha soit 13 % de la zone urbaine. Elle correspond aux zones UD3 et NC du POS (2,1 ha).

6.2.5 La zone urbaine de projet – UEp

La zone **UEp** couvre 5,1 ha soit 6,8 % des zones urbaines. Elle correspond à la zone NAE du POS, d'urbanisation future pour les activités économiques. Cependant, à l'heure actuelle ce secteur est devenu à dominante d'habitat. Un secteur de projet a été instauré afin de laisser à la commune le temps d'élaborer les orientations qu'elle souhaite donner à ce secteur.

Tableau de bilan des zones urbaines.

PLU zonage	Surface (ha)	% de la zone urbaine	% de la superficie communale
U	75	100 %	3,5 %
UA	8	10,7 %	0,4 %
UB	1,5	2 %	0,07 %
UB1	0,8	1 %	0,04 %
UB2	0,7	0,9 %	0,03 %
UC	50,6	67,5 %	2,3 %
UD	10	13 %	0,4 %
UEp	5	6,8 %	0,2 %



6.3 Développement - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser représentent 9 ha soit 0,5 % de la superficie communale et 4 % de l'enveloppe actuelle et future du village (U+AU).

Les zones d'urbanisation future ont diminué de 11 ha soit de plus de 56 % entre le POS et le PLU.

Ceci s'explique par le fait que :

- deux secteurs NAD aient été urbanisés et soient devenu du UC,
- la zone NAE a été urbanisée et inscrite en zone UEp dans le PLU.
- le secteur NAD est devenu du 1AUr, les réseaux ne desservant toujours pas ce secteur.

6.3.1 La zone 1AUa

Le secteur **1AUa** représente 1,6 ha soit 17,5 % de la zone à urbaniser. Il correspond à une partie de la zone NA du POS.

6.3.2 La zone 1AUb

Le secteur **1AUb** couvre 1,3 ha ce qui correspond à près de 14 % de la zone à urbaniser.

Ces deux zones correspondent à une partie de la zone NA du POS. Ils sont couverts par l'OAP Grand Terre qui détermine les orientations d'aménagement de ces secteurs.

6.3.3 Les zones 1AUr

La zone **1AUr** correspond aux secteurs de la commune qui ne sont pas desservis par les réseaux (eau potable et assainissement collectif).

Elle représente 2,1 ha soit plus de 23 % de la zone à urbaniser.

L'un des secteurs était en zone NC artificialisée et l'autre en secteur NAD, également construit, au POS.

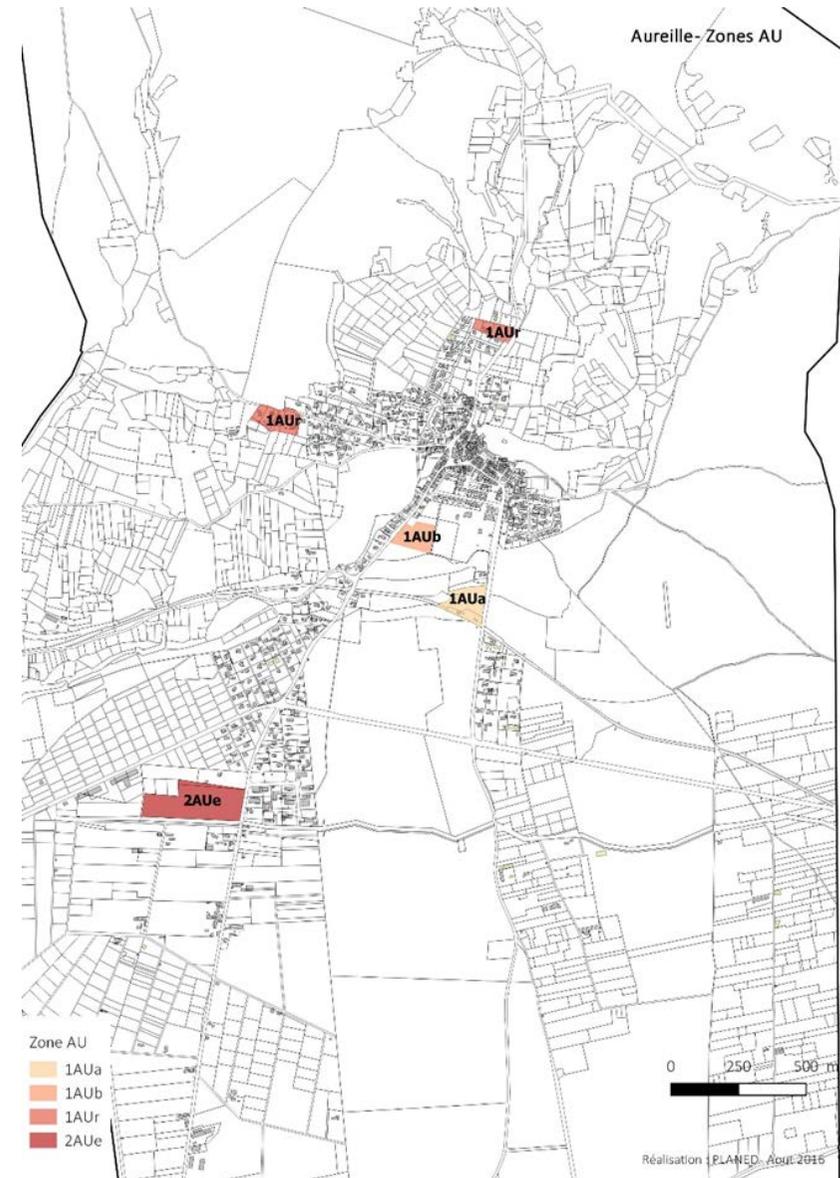
6.3.4 La zone 2AUe

La zone **2AUe** est une zone d'urbanisation future à vocation économique. Elle couvre 4 ha et plus de 45 % de la zone à urbaniser.

Cette zone était en NC au POS. Ceci répond à un besoin de la commune en matière de développement économique. Ces espaces ont été requalifiés notamment de part le fait qu'il s'agisse d'une propriété communale. La commune aura donc la maîtrise foncière et pourra concevoir son urbanisation en adéquation avec les besoins identifiés et en collaboration avec la CCVBA compétente en matière de développement économique. À l'heure actuelle cette zone est inconstructible.

Tableau bilan des zones à urbaniser.

PLU zonage	Surface (ha)	% de la zone à urbaniser	% de la superficie communale
AU	9,1	100 %	0,4 %
1AUa	1,6	17,5 %	0,07 %
1AUb	1,3	13,8 %	0,06 %
1AUr	2,1	23,2 %	0,1 %
2AUe	4,1	45,5 %	0,2 %



6.4 Espaces naturels et territoire agricole

Le zonage agricole (A) couvre les espaces à vocation agricole et les espaces naturels correspondent au zonage N.

6.4.1 Zone A

La zone agricole représente environ 1 163 ha, soit près de 54 % de la superficie communale. Elle a diminué de 130 ha, soit une diminution de 11 % entre le POS et le PLU.

La diminution des surfaces agricoles (zone A) a été justifiée précédemment. Elle est principalement due à une prise en compte de la vocation naturelle de certains espaces qui étaient en zone NC du POS (notamment ripisylve ouest et espaces boisés au sud et à l'est).

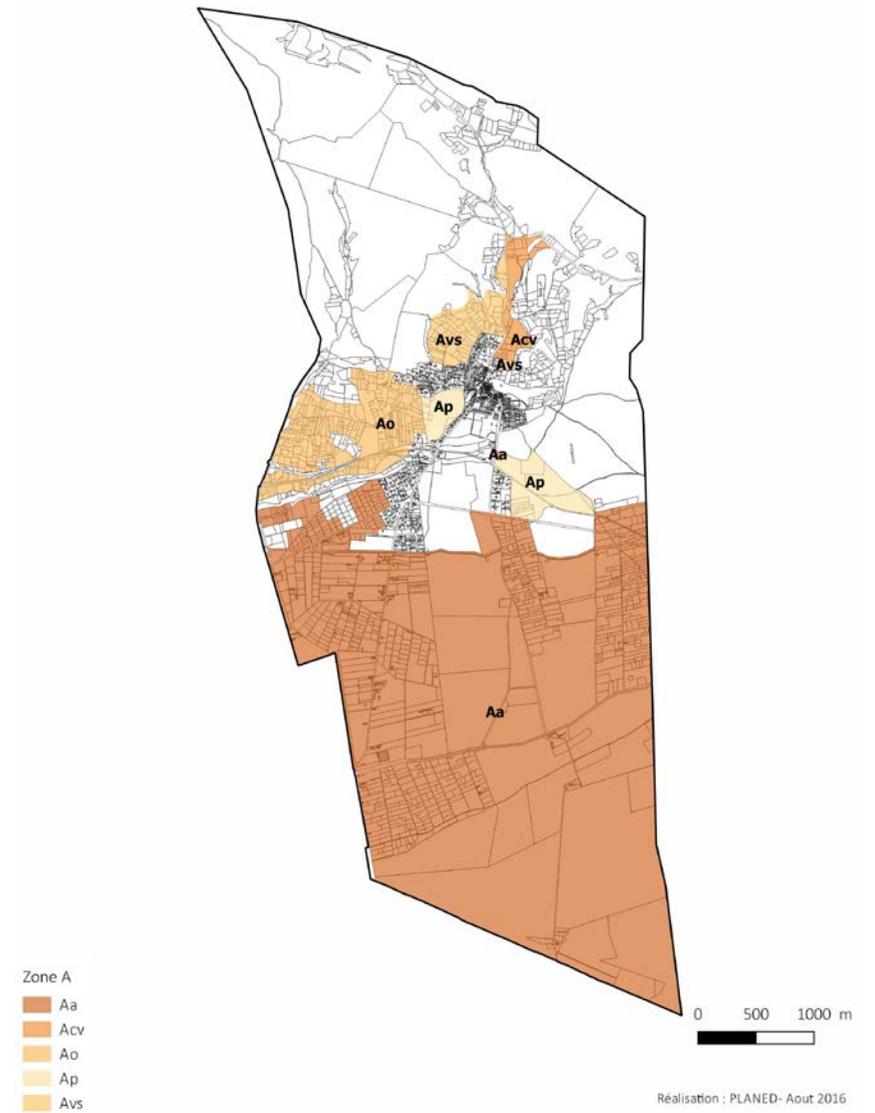
Elle comprend 5 secteurs :

- le secteur **Aa** pour les secteurs sans spécificités où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises. Il couvre 994 ha et représente plus de 85 % de la zone agricole. Un secteur Aa a été spécifiquement instauré à l'est de la RD25b, sous l'oratoire St Véran et à l'ouest de la zone Ap afin de permettre l'installation d'un siège d'exploitation en cas de remise en culture spécifique de la zone Ap (viticulture par exemple) et permettre une construction aux abords du village qui participera à son animation et éviter de miter la zone agricole (Ap).
- le secteur **Ao** pour le secteur agricole de piémont, à préserver car non irrigué et peu bâti. Il représente environ 7,5 % de la zone agricole avec 85,6 ha.
- le secteur **Avs** pour les espaces compris dans la zone visuellement sensible de la DPA qui correspond à 30 ha où 2,6 % de la zone agricole.
- le secteur **Acv** pour les espaces compris dans le cône vue de la DPA, toutes les constructions ou extensions sont interdites, même celles nécessaires aux exploitations agricoles. Le maintien des haies est déterminant dans la composition du cône de vue et elles doivent être préservées par des prescriptions paysagères et environnementales (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques). Il couvre près de 16 ha soit 1,3 % de la zone agricole.
- le secteur **Ap** a un rôle marqué dans la qualité des paysages et participe au cadre de vie du village. Les limites des 2 secteurs Ap s'appuient sur des périmètres discutés dans le cadre de la mise en place de zones agricoles protégées à Aureille. Il représente 3,3 % de la zone agricole en occupant plus de 38 ha.

Tableau bilan des zones agricoles

PLU zonage	Surface (ha)	% de la zone agricole	% de la superficie communale
A	1164,3	100 %	53,8 %
Aa	994,4	85,4 %	45,92%
Acv	15,7	1,3 %	0,73%
Ao	85,6	7,4 %	3,95%
Ap	38,6	3,3 %	1,78%
Avs	30	2,6 %	1,38%

Aureille- Zones A



6.4.2 Zone N

La zone naturelle représente environ 919 ha, soit 42,4 % de la superficie communale. Elle a donc augmenté de 133 ha soit 17 % d'augmentation. Cette augmentation est notamment dûe au classement de certaines zones NC du POS en zone naturelle du fait qu'il s'agisse d'espaces boisés et donc répondant à une occupation naturelle du sol. Inversement, certains espaces ND du POS sont classés en zone agricole dans le PLU tels que les secteurs Acv et Avs qui correspondent à la retranscription des secteurs identifiés par la DPA.

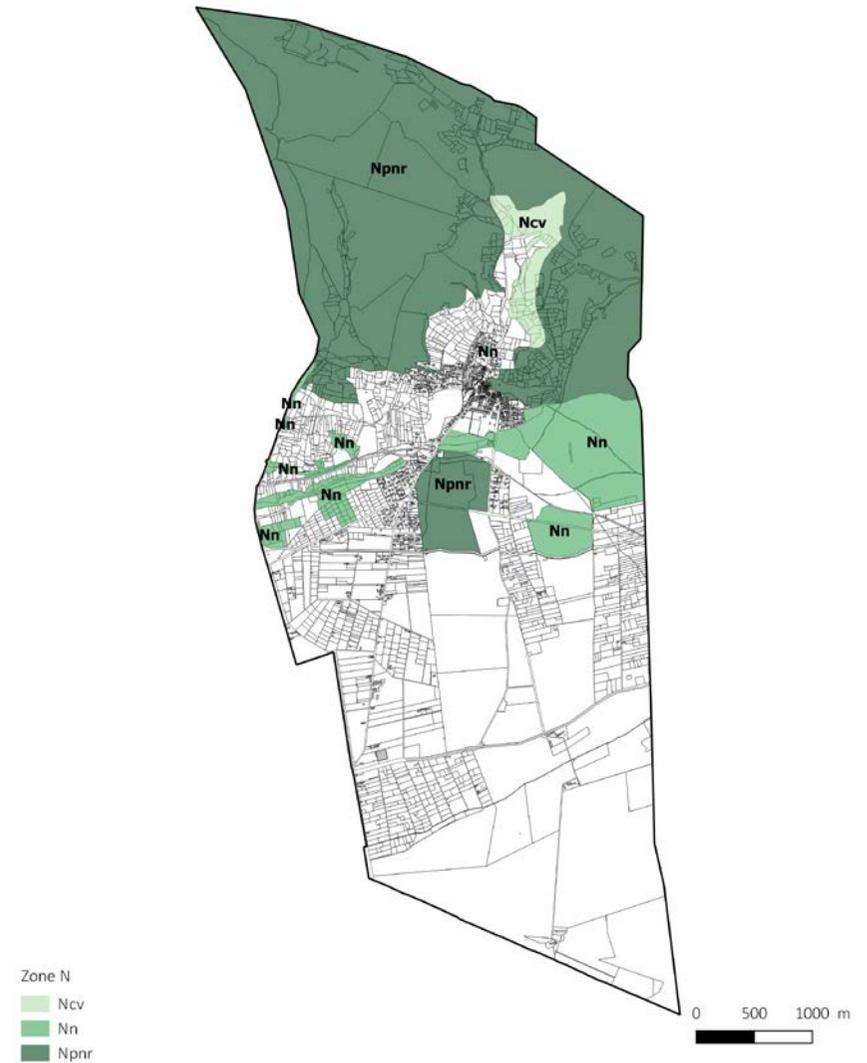
La zone N distingue 3 secteurs :

- le secteur **Nn**, pour les espaces naturels sans spécificité qui couvre près de 145 ha et représente environ 16 % de la zone naturelle.
- le secteur **Npnr**, pour les espaces compris dans les paysages naturels remarquables de la DPA qui occupe 740 ha soit plus de 80 % des zones naturelles.
- le secteur **Ncv**, espaces compris dans la zone du cône de vue de la DPA qui représente 34 ha soit 37 % des espaces naturels du territoire.

Tableau bilan des zones naturelles

PLU zonage	Surface (ha)	% de la zone naturelle	% de la superficie communale
N	917,4	100 %	42,4 %
Nn	143,3	15,62%	6,62%
Ncv	33,98	3,70%	1,57%
Npnr	740,09	80,56%	34,18%

Aureille- Zones N



Réalisation : PLANED- Mars 2017

6.4.3 La suppression des zones NB du POS

Les zones NB du POS d'Aureille ont été supprimées dans le Plan Local d'Urbanisme conformément à la législation en vigueur. La zone NB du POS d'Aureille est définie comme : « *cette zone concerne les terrains dont la vocation agricole n'a pas été reconnue et dont le caractère ne justifie pas leur maintien strict en l'état naturel mais qui en raison de la qualité des paysages et de l'absence d'équipements ne peuvent supporter qu'une urbanisation diffuse.* ».

De ce fait, la zone NB1 du POS est devenue une zone UC du fait de l'artificialisation des sols et la zone NB2 a été reclassée en zone Nn.

Le tableau ci-dessous et la carte ci-contre font le bilan du devenir de ces zones NB.

POS	PLU	Surface en ha
NB	U	6,3
NB	A	0,4
NB	N	5
Total		11,7

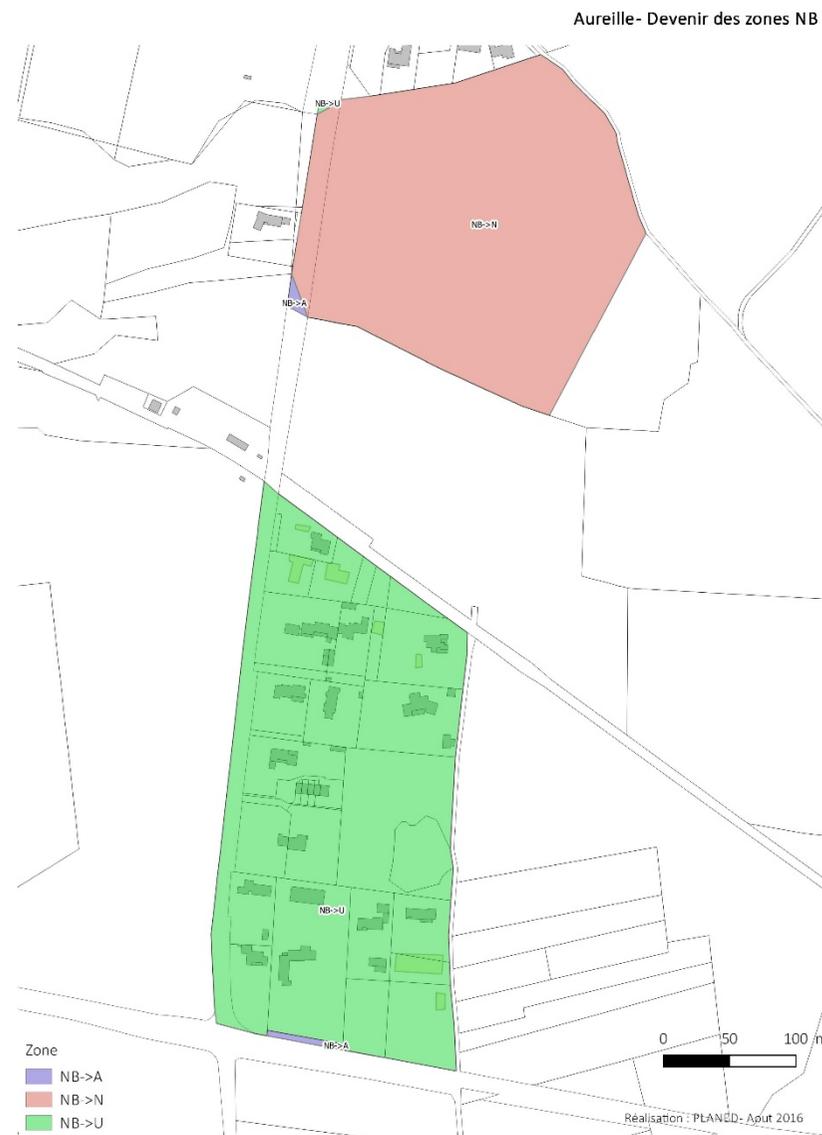


Tableau de synthèse des zones du PLU

PLU zonage	Surface (ha)	% de la superficie communale
U	75	3,5 %
UA	8	0,37 %
UB1	0,8	0,04 %
UB2	0,7	0,03 %
UC	50,6	2,3 %
UD	10	0,4 %
UEp	5	0,2 %
AU	9,1	0,4 %
1AUa	1,6	0,07 %
1AUb	1,3	0,06 %
1AUr	2,1	0,1 %
2AUe	3,9	0,2 %
A	1164,3	53,7 %
Aa	994	46 %
Acv	15,7	0,7 %
Ao	85,6	4 %
Ap	38,2	1,8 %
Avs	30,6	1,4 %
N	917	42,3 %
Nn	143,3	6,6 %
Ncv	33,98	1,6 %
Npnr	739,4	34,2 %
Total	2165,5	100 %

7 Les choix retenus pour le règlement

7.1 Les zones urbanisées et à urbaniser

7.1.1 Les zones urbaines

Le règlement des zones U contribue à la mise en œuvre d'une densification graduée sur le territoire. Il distingue :

- La **zone UA** caractérise le centre ancien de la commune. Il s'agit d'y valoriser le centre ancien ainsi que de permettre l'accueil de nouveaux équipements publics ou d'aménager les équipements existants en fonction de la nouvelle population. Elle est affectée principalement à de l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel afin de maintenir un centre urbain mixte. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

Cette zone correspond à l'ancienne zone UA du POS et s'est étendue à l'est sur l'ancienne zone NAD afin de maintenir la forme urbaine du village.

Dans cette zone, l'esprit des règles édictées est de conserver les caractéristiques du tissu bâti du centre ancien d'Aureille :

- les implantations en ordre continu et dans le prolongement de l'existant ou en limite par rapport aux voies sont la règle,
- l'emprise au sol n'est pas règlementée,
- une attention particulière a été portée à la rédaction de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'ambiance du village.

- La **zone UB**, couvre essentiellement des quartiers d'habitat individuel. Il s'agit de densifier à proximité du centre de vie en adéquation avec les différents pôles d'habitat. Elle est affectée principalement à l'habitat, qu'il soit individuel ou groupé.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur **UB1**, se situe au sud du secteur UA et correspond à un secteur issu de la modification du POS. Le règlement du PLU a été réadapté pour la réalisation de l'éco-quartier. Ce projet correspond à une extension mesurée du centre villageois sur le site de Grand Terre. Sa vocation principale est l'habitat et les équipements qui en sont le complément habituel. Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 65 % afin de favoriser la densité en proximité immédiate du centre du village. Une OAP ainsi qu'un cahier de recommandation architecturale vient accompagner de manière qualitative l'aménagement de ce secteur.
- Le secteur **UB2**, correspond à l'ancienne zone UB du POS à l'ouest du noyau villageois. Cette zone a été élargie pour correspondre avec l'étude de faisabilité réalisée par le CAUE 13. Les règles édictées par le règlement sont les mêmes que sur le secteur UB1, cependant l'emprise au sol a été établie à 50%.

- **La zone UC**, correspond aux zones urbaines d'habitat pavillonnaire dense. La densification est laissée à l'opportunité des propriétaires et le coefficient d'emprise au sol a été fixé à 30 % ce qui représente une forte augmentation des droits à bâtir sur cette zone (0,30 d'emprise au sol sur les secteurs UD 1). Cependant la densification de ce secteur est accompagnée par un cahier de recommandation architecturale pour conseiller les pétitionnaires lors de l'élaboration de leurs projets.
Ce zonage s'impose au secteur des Plantiers du Haut qui fut identifié lors du diagnostic comme étant une dent creuse. Ce secteur est un lieu stratégique avec la disponibilité d'une parcelle communale non bâtie qui permet de structurer ce secteur peu dense au travers d'une OAP.
- **La zone UD**, comprend un secteur situé en dessous de la RD17 excentré du centre de vie et un autre au dessus de la RD24A à la sortie du village. Du fait que ces espaces soient relativement éloignés du village et de ses commodités, la densification y est encadrée avec un coefficient d'emprise au sol à 15 %. Le coefficient de végétalisation y est fixé à hauteur de 50 % et les nouvelles constructions sont orientées par les recommandations du cahier architectural.
- **Le zonage UEp** correspond à la zone d'activité des Trébons qui est actuellement sous utilisée d'un point de vue économique (6 entreprises sur 5 ha) et qui a muté vers une vocation résidentielle. La volonté est de reconvertir de cette zone avec un projet structurant. Cependant celui-ci n'est pas clairement défini à l'heure actuelle. De ce fait, l'outil du secteur de projet prévu par le code de l'urbanisme a été utilisé afin de laisser à la collectivité 5 ans pour le définir. Le règlement y autorise donc uniquement l'extension mesurée des constructions à usage d'activité artisanale dans la limite de 20m² de surface de plancher, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.

7.1.2 Les zones à urbaniser

La commune d'Aureille a délimité trois secteurs à urbaniser sur son territoire :

- Le secteur **1AUa** correspond au secteur de l'ancienne gare qui est à dynamiser en lien avec l'ancienne voie ferrée pour y développer un quartier d'habitat (OAP Grand Terre) et qui permettra ainsi de relier le secteur des Plantiers au village. Un emplacement réservé pour cheminement doux traverse l'espace naturel. La gare et ses abords pourraient également être le support d'un accueil touristique adapté à l'échelle de la commune (petit hôtel, gîte d'étape) vu sa situation stratégique aux abords de l'ancienne voie ferrée. De ce fait, la différence réglementaire avec le secteur 1AUb est d'y autoriser l'implantation de constructions à vocation commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier et de restauration. Les règles relatives aux implantations en limite séparative ont pour objectif de favoriser la mitoyenneté, le coefficient d'emprise au sol est de 65 % et le coefficient de végétalisation fixé à 20 %.
- Le secteur **1AUb** correspond au secteur d'extension de l'éco-quartier Grand Terre qui sera réalisé en UB1. Les règles sont les mêmes que pour le secteur 1AUa.
Ces secteurs sont indicés F1p au titre du risque feu de forêt. Ainsi l'aménagement de ces secteurs devra prendre en compte la réduction de la vulnérabilité du bâti et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt. Ces dispositions sont présentes dans l'annexe du PAC du 23 mai 2014 ainsi que dans les OAP.
- Le secteur **1AUr** correspond à deux espaces sur la commune qui ne sont pas desservis par les réseaux. L'un n'est pas desservi par le réseau d'eau potable et

l'autre par le réseau d'assainissement collectif. Leur ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à la réalisation des réseaux nécessaires. Leur règlement est issu de celui de la zone UC par cohérence avec les zones limitrophes. Ces secteurs une fois desservis seront également assortis du cahier de recommandations architecturales et urbanistiques sur la densification des tissus pavillonnaires. .

- Le secteur **2AUe** est une zone non équipée destinée à une urbanisation stricte pour des activités et des équipements publics nécessités par la présence de zones d'activités voisines. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une ou plusieurs opérations d'ensemble impliquant une procédure de mutualisation et / ou de prise en charge par le(s) opérateurs des équipements et dessertes du secteur en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation. De ce fait le règlement interdit toutes les occupations et utilisations du sol sauf les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

7.2 La zone agricole

Le principe général du règlement de la zone agricole précise que les seules constructions autorisées sont celles :

- qui sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, les utilisations du sol autorisées ne doivent pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ou à la qualité du site.

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Les implantations respectent les reculs délimités sur les documents graphiques et à défaut, respectent un recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

- Le **secteur Aa** correspond aux espaces agricoles non spécifiques de la plaine irriguée. Le règlement y autorise uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que le camping à la ferme. Les extensions des constructions ayant un autre usage sont interdites. La hauteur maximale des bâtiments techniques est fixée à 12 mètres.
- Le **secteur Ap**, a été délimité pour les espaces agricoles identifiés comme ayant un rôle marqué dans la qualité des paysages et participant au cadre de vie du village. Ces secteurs ont été définis sur la base d'études de préfiguration de Zone Agricole Protégée.
Il s'agit de secteurs inconstructibles. Sur le secteur Est en Ap, la volonté est d'y réimplanter de la vigne en permettant d'installation d'un siège d'exploitation en zone Aa en entrée de village pour favoriser la compacité de l'urbanisation et d'éventuellement rapprocher un outil économique (cave...) du centre du village.
- Pour le **secteur Ao**, il s'agit d'un secteur de piémont non irrigué et peu mité actuellement. L'objectif est de ne pas permettre le mitage d'un secteur uniquement occupé par des oliveraies, et dont la présence permanente d'un agriculteur sur place ne semble pas nécessaire. L'agriculture présente ici un enjeu de coupe feu par rapport aux aléas feux de forêt. Ainsi seules les constructions existantes pourront être maintenues en l'état, sans extension et le changement de destination y est autorisé uniquement si la nécessité est démontrée vis-à-vis de l'exploitation agricole.
- Le secteur **Avs** correspond aux secteurs agricoles d'intérêt paysager définis dans la transcription de la DPA comme secteurs visuellement sensibles. Seules sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination ni augmentation du nombre de logements, et ce dans la limite de 20 % et de 180m² de surface de plancher ; ainsi que les constructions techniques nécessaires à l'exploitation agricole. Ces dernières ne pourront dépasser 8 mètres.
- Le secteur **Acv** correspond aux secteurs agricoles de cône de vue de la DPA depuis l'une des entrées sud des Alpilles par la RD25a à Aureille sur le passage de la voie romaine Aurélia. Il s'agit d'une zone totalement inconstructible.

7.3 Les zones naturelles

Le règlement des zones naturelles interdit toutes constructions et aménagements, sauf :

- ceux nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou qui sont utiles aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les caractéristiques de la zone et en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site,
- les abris légers non pérennes démontables liés aux activités de pastoralisme.

Des restrictions dues à la Directive Paysagère des Alpilles ont été insérées :

- **Npnr** pour les paysages naturels remarquables,
- **Ncv** pour les secteurs naturels de cône de vue.

Uniquement sur la zone **Nn** définie comme comportant des secteurs naturels sans spécificités situés en périphérie de l'urbanisation existante, sont autorisées les extensions des habitations existantes dans la limite de 20 % de la SDP existante et de 180m² SDP max. Sur ce secteur cela concerne 4 habitations.

7.4 Pour l'ensemble des zones

7.4.1 Accès et voirie

Pour toutes les zones, le règlement précise que les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et celle des personnes à mobilité réduite.

7.4.2 Desserte par les réseaux

Un schéma directeur d'assainissement (eaux usées) à été remis à jour. L'annexe sanitaire synthétise les enjeux pour le PLU.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les éléments clés liés à l'eau potable sont repris dans l'annexe sanitaire correspondant.

Le zonage d'assainissement pluvial a été réalisé. L'annexe sanitaire reprend les enjeux de la collecte des eaux pluviales au regard du PLU.

7.4.3 Les articles 15 et 16

L'article R*123-9 du Code de l'Urbanisme propose d'inclure 2 articles supplémentaires dans le règlement d'un PLU :

« 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aureille n'entend pas réglementer ces domaines.

8 Autres justifications

8.1 Les Espaces Boisés Classés

Le POS d'Aureille comptait 3,08 km² d'Espaces Boisés Classés qui couvraient le massif des Alpilles ainsi que des masses boisées périphériques au centre du village. Certains de ces EBC ont été déclassés et ce notamment sur le massif, l'objectif étant de permettre la gestion de ces espaces sans pour autant renier leur vocation naturelle et boisée afin d'en faciliter la gestion, le régime forestier s'appliquant de toute façon sur ces espaces automatiquement du fait de leur surface. Ces espaces ont été transformés en zones naturelles concernées par les « paysages naturels remarquables » de la DPA.

Certains espaces classés en EBC dans le POS, situés à la périphérie du centre, ont été reclassés en L123-1-5 III 2° pour faciliter leur gestion tout en maintenant un niveau de protection adapté.

Le travail de transcription de la DPA sur le territoire a défini des arbres et alignements d'arbres remarquables qui ont été classés en EBC dans le PLU. Ainsi dans le cadre du PLU, les alignements d'arbres protégés en EBC représentent 2920 m².

Aureille – EBC POS



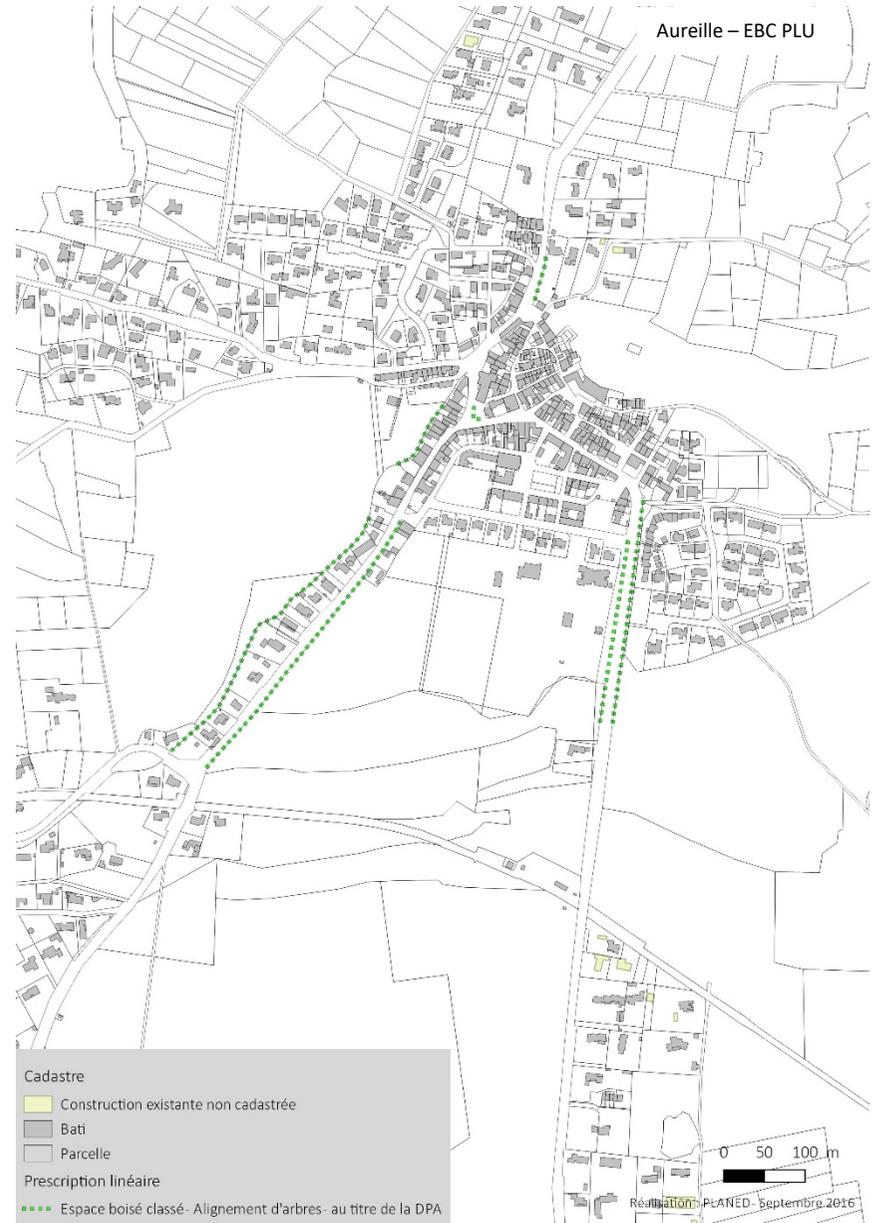
Cadastre

- Construction existante non cadastrée
- Bati
- Parcelle
- EBC

300 m

Réalisation : PLANED - Septembre 2016

Aureille – EBC PLU



Cadastre

- Construction existante non cadastrée
- Bati
- Parcelle

Prescription linéaire

- Espace boisé classé- Alignement d'arbres - au titre de la DPA

0 50 100 m

Réalisation : PLANED - Septembre 2016

8.2 Servitudes d'utilité publique (dont monuments historiques)

Le PLU d'Aureille prend en considération l'ensemble des servitudes d'utilité publique transmises par les services référents dans le cadre du Porter à connaissance de l'Etat. La carte ainsi que la liste de ces servitudes sont annexées au PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aureille respecte les 2 monuments historiques et leur périmètre de protection de 500 mètres.

- L'oratoire Saint Véran.
- La borne milliaire du Nord-Ouest du Mas d'Archimbaud qui se situe à la frontière avec la commune de Saint-Martin de Crau.

Après vérification, il semble que l'identification du monument historique MI Oratoire St Véran MH du 22 juillet 1935 est en fait positionner sur l'oratoire Saint Pierre. Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a été informé de ce constat et des éléments de réponse pourront être fournis dans l'avis après arrêt.

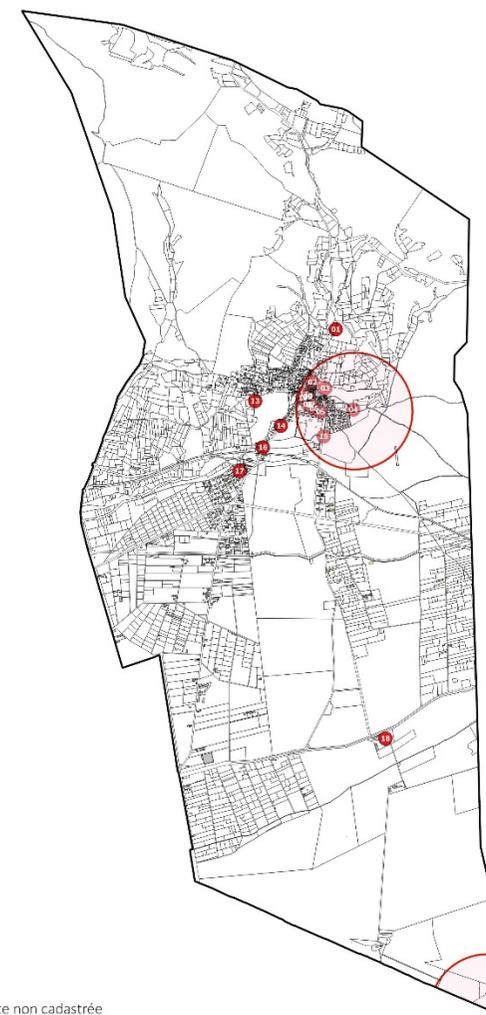
8.3 Loi paysage et application de l'article L. 151-19 (L. 123-1-5 III 2° ancien) du code de l'urbanisme

Dans toutes les zones ou secteurs, il est possible au titre de la loi paysage, (L. 151-19 du code de l'urbanisme) d'identifier et de localiser « les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le PADD est marqué par la volonté de préserver et maintenir la qualité du cadre de vie d'Aureille et pose une orientation pour « *Valoriser le patrimoine bâti et naturel en le rendant accessible et en créant à terme des itinéraires de découvertes* ».

Ainsi ces éléments, sont classés dans 2 rubriques pour le PLU d'Aureille, et leur liste

Aureille- Patrimoine



Cadastré	
■ Bati	
■ Construction existante non cadastrée	
□ Parcelle	
Prescription ponctuel	
● Elément de patrimoine	
Servitude d'Utilité Publique	
□ AC1- Servitude de protection des monuments historiques	

0 500 1000 m

Réalisation : PLANED- Septembre 2016

est indiquée en annexe du règlement du PLU.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti :

La commune d'Aureille accueille un Monument Historique sur son territoire et qui bénéficie d'une protection à ce titre. Le territoire de la commune est également affecté par la périmètre de protection d'un Monument Historique situé sur la commune de Saint-Martin de Crau.

Toutefois, d'autres éléments patrimoniaux ont été identifiés comme devant bénéficier d'une protection particulière car forgeant les paysages et l'identité locale. De ce fait, certains éléments du patrimoine bâti vont bénéficier d'une protection au titre de l'article L. 151-19 (L. 123-1-5 III 2° ancien) du code de l'urbanisme. Certains vont également bénéficier de la mise en place d'un emplacement réservé sur leur périmètre afin d'en renforcer la protection. Il s'agit notamment d'édifices religieux, civils et industriels.

Les éléments remarquables du patrimoine naturel :

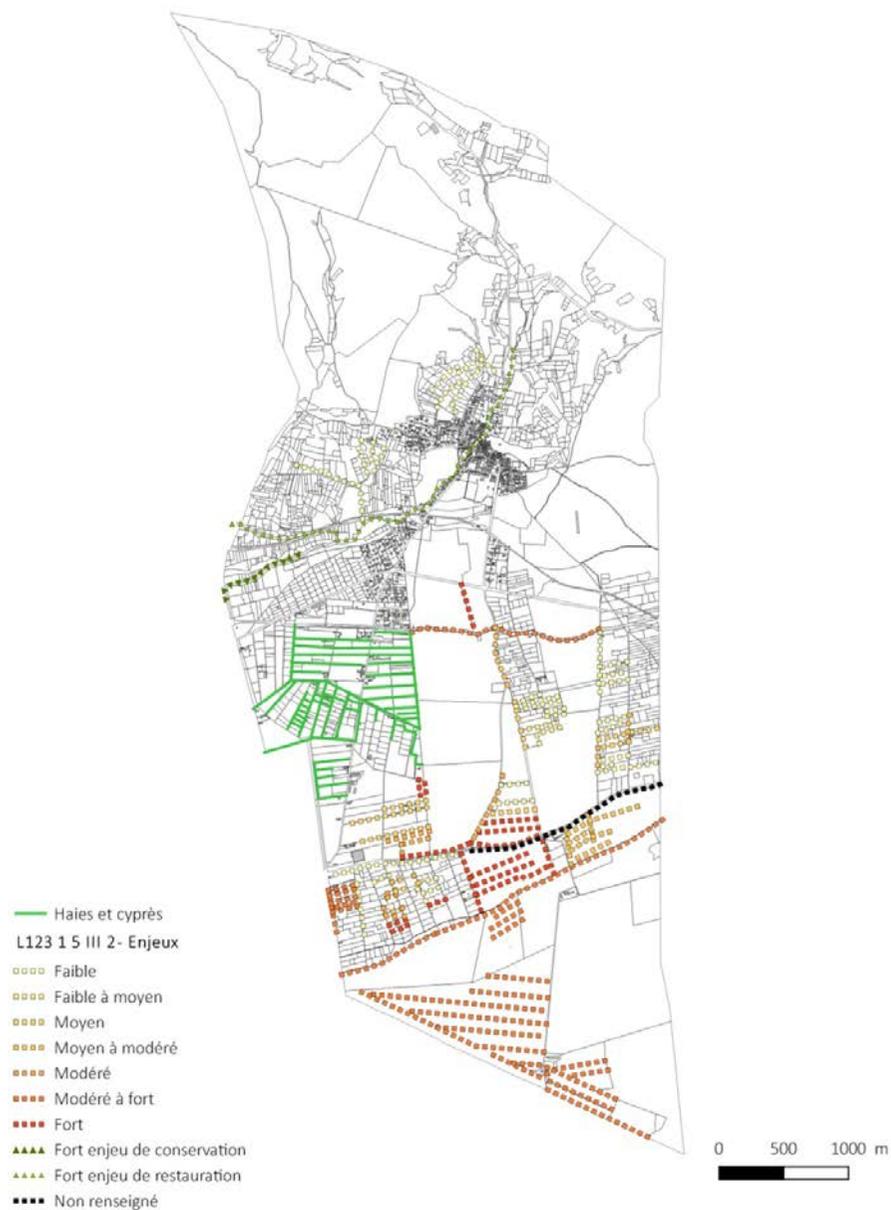
Aspect réglementaire – Loi paysage et application de l'article L.151-23

Il est possible, dans toutes les zones ou secteurs, au titre de la loi paysage, (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) d'identifier et de localiser "**les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;**".

Ces ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme précité doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. À ce titre, toute occupation ou utilisation des sols sur les unités foncières concernées par cette protection doit garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers qui regroupent les haies, alignements d'arbres, les bosquets ou encore les ripisylves.

Le classement de ces éléments (présentés ci-après) selon les dispositions de l'article L. 151-23 doit permettre leur préservation tout en rendant possible une gestion adaptée à l'évolution de ces milieux, supports de biodiversité.

AUREILLE : Synthèse Haies



La carte de synthèse ci-contre met en évidence le travail exhaustif de travail de terrain et de photointerprétation des experts naturalistes. Ce travail a fait l'objet d'une classification au niveau des enjeux de conservation ou de protection des composantes.

Vu la densité de certains éléments dans la zone agricole, aujourd'hui active et support de développement économique et d'emplois pour la commune, les choix politiques ont été orientés vers la conservation des éléments à enjeux modéré à fort.

9 Les choix retenus pour la transcription de la Directive de Protection et de Mise en valeur des Paysages des Alpilles (DPA)

La transcription de la DPA s'est appuyée sur le travail du cabinet porteur pour le PNR et la DREAL d'une mission de transcription de la DPA auprès des communes concernées par la DPA.

Le PLU d'Aureille transcrit les 3 orientations de la DPA de la manière suivante :

9.1 Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif

9.1.1 Alignements et arbres remarquables

Sur le territoire communal, les documents graphiques de la DPA identifient des alignements de platanes ainsi que des platanes remarquables, ces derniers sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

Cependant, cette dernière identifie également des alignements et des arbres remarquables en dehors de son périmètre. Ceux-ci sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

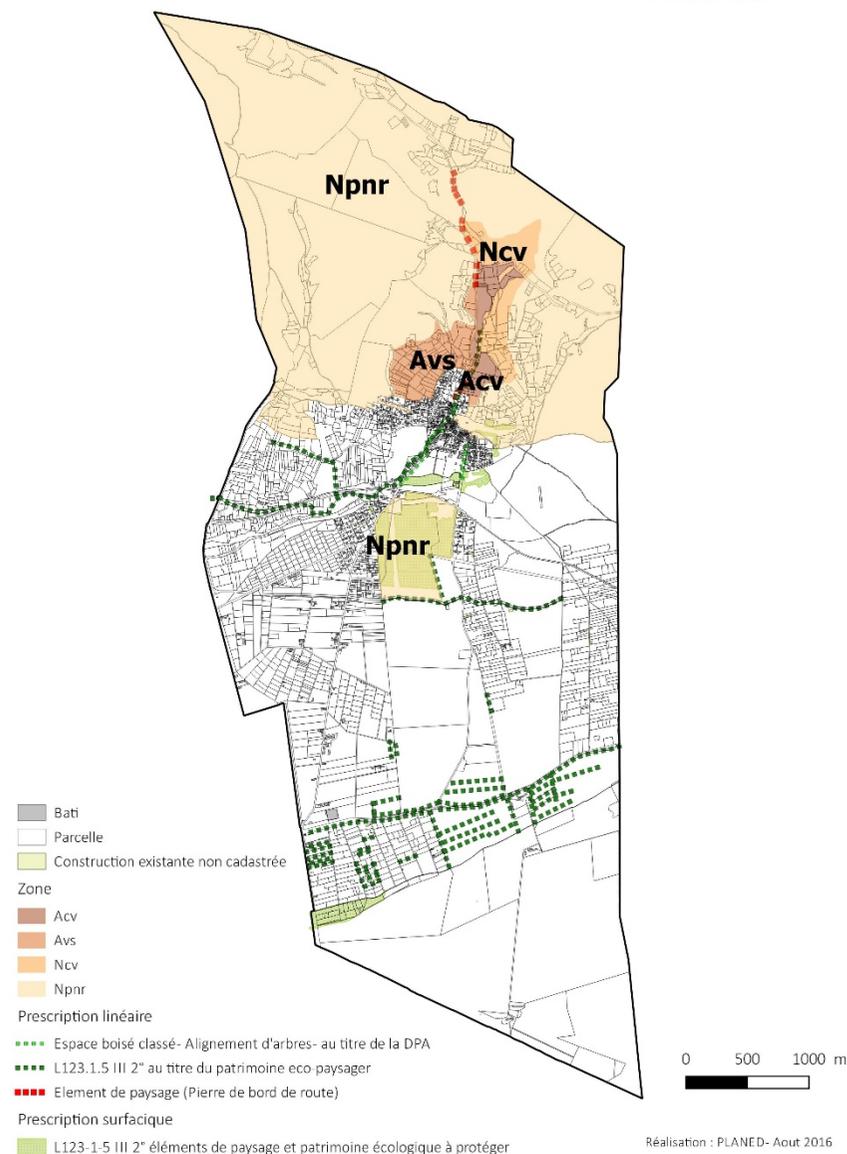
9.1.2 Patrimoine routier

Des pierres de bord de chemin (parapets routiers) ont été identifiées sur la commune sur la RD 25a au nord du village. Ces dernières font l'objet d'une représentation graphique ainsi que d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

9.1.3 Réseau hydraulique

Le réseau hydraulique, associé aux continuités écologiques du schéma de trame verte

Aureille - DPA



et bleue a été inscrit en L. 123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) afin de préserver les gaudres ainsi que leurs ripisylves. Cette protection a également été instaurée pour les abords boisés du canal de la Vallée des Baux et de Craponne, uniquement sur les espaces présentant un intérêt écologique fort.

Des retraits ont notamment été instaurés de part et d'autre du canal de la Vallée de Baux (12m) et du Canal de Craponne (20m) afin de préserver les ouvrages et leur gestion.

9.2 Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des Piémonts.

Dans le cadre des travaux de synthèse de transcription de la DPA il a pu être constaté que certains secteurs font l'objet d'une superposition de zonage, cône de vue, paysages naturels remarquables et zones visuellement sensibles. Dans ce cas, le choix fut d'y instaurer le zonage le plus restrictif au titre de la DPA en y ajoutant la vocation de la zone, agricole ou naturelle.

9.2.1 Cônes de vue.

Cône de vue n°3 de la RD 25a

Le cône de vue n°3 de la DPA sur Aureille de la RD 25a a été transcrit dans le PLU avec un zonage particulier Ncv pour les espaces à dominante naturelle pour sa partie ouest et Acv pour les secteurs agricoles de sa partie est. Il couvre près de 50 ha, 16 ha en Acv et 34 ha en Ncv.

Ce cône de vue est cinématique, depuis l'une des entrées sud des Alpilles par Aureille, le long de la RD 25a et depuis un petit parking où l'on peut faire un arrêt.

En venant de Saint-Rémy-de-Provence on passe de l'intérieur du massif, très sauvage, à un paysage de lieux humanisés avec vue sur Aureille et sur les ruines du Castellas.

En sortant du village on découvre, au loin, les rochers calcaires blancs dénudés d'une "étincelante minéralité" au-delà d'un premier plan agricole. Les paysages sont d'une très grande qualité et authenticité.

Le périmètre du cône de vue retenu s'appuie sur la transcription des pièces graphiques



de la DPA. Le périmètre correspond :

A l'ouest à la RD 25a, lieu de découverte du site.

Au sud il s'appuie sur les limites des derniers lotissements d'Aureille.

A l'est et au nord il suit les crêtes qui définissent les premiers plans visuels depuis la route.

Ces lignes de crête ne correspondent pas au parcellaire. Reporter ces limites sur le parcellaire le plus proche entrainerait au nord l'inclusion d'une très grande parcelle, bien au-delà de la crête, c'est la raison pour laquelle cette solution n'a pas été retenue.

Par ces zonages spécifiques aux cônes de vue, ces zones sont totalement inconstructibles pour le secteur Acv. Le secteur Ncv admet uniquement les services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site ainsi que les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme. Le respect de l'équilibre des paysages devra être observé (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

9.2.2 Zones visuellement sensibles

Une zone visuellement sensible (ZVS) est également définie sur le territoire d'Aureille.

Elle concerne le nord du village. Le périmètre de transcription de la Zone Visuellement Sensible (ZVS) proposé correspond au zonage agricole dans le document d'urbanisme opposable au moment des études de la DPA (1995 / 1996), tel que mentionné dans les pièces graphiques de la DPA.

Aujourd'hui l'occupation du sol et les ambiances paysagères ne correspondent plus exactement à cette délimitation mais la ZVS est ici jointive des paysages naturels remarquables et reflète les fluctuations entre milieu naturel et agricole, une sorte de "respiration" qu'il ne s'agit pas de figer. Au travers de la DPA la règle est la même pour l'agriculture que ce soit en PNRem ou en ZVS.

Le périmètre proposé s'appuie essentiellement sur des limites parcellaires à l'exception d'une séquence du secteur ouest.

La commune souhaite que les paysages agricoles exceptionnels de la ZVS soient protégés de toute construction y compris agricole. Cette règle va au delà du cadre de la DPA qui prévoit une extension mesurée et intégrée du bâti existant et pas de nouvelles constructions à l'exception de bâti agricole justifié pour les besoins de l'exploitation.

Il est toutefois possible, dans le cadre du PLU, de justifier et d'acter la non constructibilité de ce secteur.

Le règlement de la zone Avs y admet :

- les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient correctement intégrés dans le paysage et qu'ils impactent le moins possible la surface agricole utile de l'exploitation.
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et nécessaires à l'exploitation agricole à date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination ou de logements supplémentaires et que l'extension ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante et que la surface totale n'excède pas 180m².
- les constructions techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

9.2.3 Les paysages naturels remarquables

Les paysages naturels remarquables, principalement situés sur les zones ND et NC du POS ont été retranscrits dans le PLU d'Aureille à travers l'appellation « pnr ». Ces paysages concernent des espaces naturels qui couvrent 740 ha soit 30 % de la surface communale.

Les paysages naturels remarquables du massif Nord :

Le périmètre proposé s'appuie sur les lisières boisées cadastrées, en limite de l'espace agricole. De petites parcelles agrestes incluses dans la colline sont par contre maintenues en PNRem car non visibles, cernées par une enveloppe boisée.

Le périmètre suit ensuite un chemin orienté est ouest, qui fait la limite entre l'espace naturel et agricole jusqu'aux abords des lotissements.

Une étroite bande naturelle rocheuse, colonisée par de la pinède et de la garrigue, et ND au POS, est confirmée en paysage naturel remarquable entre lotissements. Par contre une maison située en zone ND, mais visuellement et fonctionnellement rattachée aux lotissements limitrophes est exclue des PNRem.

Au nord du village d'Aureille, les PNRem sont jointifs à la ZVS selon les limites des zonages ND / NC dans le POS de 1993 (opposable en 1995 / 1996 lors des études de définition de la DPA).

Au sud est de la ZVS le périmètre de paysages naturels remarquables proposé s'appuie sur les lisières naturelles cadastrées, en limite des parcelles construites.

Il inclut une grande parcelle de prairie au nord de la frange bâtie du village, mais exclut le cimetière situé en limite du massif naturel. Ce secteur couvre 697 ha.

Les paysages naturels remarquables de l'îlot Sud :

Le périmètre des paysages naturels remarquables suit les lisières naturelles cadastrées à dominante de chênaie verte.

Ces espaces sont également en zone ND au POS. Il couvre 43 ha.

Le PLU retranscrit ces secteurs par le zonage Npnr qui autorise uniquement les services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les caractéristiques de la zone, en démontrant l'absence d'alternative sur un autre site ainsi que les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme. Le respect de l'équilibre des paysages devra être observé (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

9.2.4 Secteurs à enjeux paysagers

Les secteurs à enjeux paysagers ont été repérés lors de l'analyse paysagère de transcription de la DPA. Ce sont des paysages de qualité, limitrophes de paysages naturels remarquables, qui méritent une prise en compte particulière dans le PLU pour maintenir leur caractère tout en confirmant leur vocation agricole ou naturelle. Le zonage Ap représente 38,6 ha sur le territoire de la commune.

Ces secteurs ont été définis sur la base d'études de préfiguration de Zone Agricole Protégée.

Il s'agit de secteurs inconstructibles. Sur le secteur Est en Ap, la volonté est d'y réimplanter de la vigne en permettant d'installation d'un siège d'exploitation en zone Aa en entrée de village pour favoriser la compacité de l'urbanisation et d'éventuellement rapprocher un outil économique (cave...) du centre du village.

9.3 Préserver la qualité des espaces bâtis.

La DPA insiste sur les orientations suivantes :

9.3.1 Extensions de l'urbanisation

« **Les extensions de l'urbanisation** devront se faire dans le respect des structures paysagères : réseau hydrographique, réseaux hydrauliques, alignements d'arbres remarquables, haies traditionnelles. Leur volumétrie devra se définir dans le cadre d'une échelle compatible avec la silhouette des villages, mas ou maisons de maître traditionnels. »

Dans le cadre du PLU d'Aureille, quelques extensions d'urbanisation sont prévues.

Les secteurs 1AUa et 1AUB sont en extension d'urbanisation. Toutefois ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui en assurent la qualité architecturale et paysagère et surtout leur insertion dans l'environnement existant. De plus, ils auront vocation à être soumis au règlement de la zone UB qui a fait l'objet de l'élaboration d'un Cahier de recommandations architecturales afin de favoriser au mieux l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement. Il en va de même pour l'un des secteurs 1AUr qui deviendra une zone UC lors de la réalisation des réseaux permettant son ouverture à l'urbanisation.

Une partie du zonage UB1 est en extension, cependant il s'agit du secteur du futur éco-quartier qui fera l'objet d'un cahier des charges prenant en compte les qualités du site. La zone UD a été partiellement étendue à l'ouest sur des secteurs déjà occupés et desservis par les réseaux cependant il s'agit d'une zone à vocation d'habitat à densité faible dans laquelle une attention particulière a été apportée au traitement des franges urbaines.

Les secteurs à vocation économique sont également en extension d'urbanisation. Cependant le secteur UEp est un secteur de projet sur lequel la commune a la volonté d'élaborer un programme de qualité. Quant à la zone 2AUe il s'agit d'une zone d'urbanisation future à caractère strict. C'est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée pour des activités et des équipements publics nécessités par la présence de zones d'activités voisines. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une ou plusieurs opérations d'ensemble impliquant une procédure de mutualisation et / ou de prise en charge par le(s) opérateurs des équipements et dessertes du secteur en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas la volonté du PADD était de favoriser la qualité de ses espaces bâtis et non bâtis et ce notamment par les OAP, le règlement et le cahier de recommandations architecturales qui insistent sur le traitement qualitatif des espaces d'interfaces entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels.

9.3.2 Terrains de camping et caravanning

L'implantation de terrains de camping et de caravanning devra obéir aux mêmes règles que celles qui concernent l'urbanisation (dans les zones où elle est autorisée).

Aucun camping n'est présent sur le territoire de la commune. Seul est autorisé le « camping à la ferme » dans les secteurs Aa sur des terrains de moindre valeur agricole, et si leur implantation ne nuit pas au fonctionnement de l'exploitation ou à la qualité du site et en fonction des zones à risque en matière d'inondation et de feux de forêts.

10 Les outils opérationnels

La commune afin de conserver une maîtrise des aménagements et de se donner les moyens de réaliser des équipements publics, la commune utilise certains des outils prévus par le code de l'urbanisme :

10.1 Les emplacements réservés (E.R.)

L'ensemble des emplacements réservés du PLU d'Aureille sont au bénéfice de la commune. Les emplacements réservés du POS au bénéfice du département ont tous été supprimés à sa demande (courrier du 29 février 2016) et remplacés par des marges de recul des constructions de 5m de part et d'autre des routes départementales hors agglomération.

La liste des emplacements réservés est intégrée dans le Tome 1 règlement. Plusieurs types d'emplacements réservés ont été inscrits :

Les voiries et cheminements doux

Les emplacements réservés 1 et 2 ont pour but de mieux organiser les déplacements à la sortie nord du village et gérer les entrées et sorties sur la RD25, particulièrement dangereuses à cet endroit. L'ER n°1 doit permettre de servir d'aire de retournement du chemin communal qui ne peut déboucher sur la RD25.

L'ER n°2 est une alternative pour mailler ce quartier et garantir des conditions de sécurité plus adaptés.

L'ER n°3 a pour but de créer un cheminement doux qui permettrait de relier l'ancienne voie ferrée au centre du village par un cheminement formalisé (aujourd'hui ces déplacements existent mais sont sur une propriété privée).

Le patrimoine

L'ER n°4 a été positionné pour mettre le maintien de l'ancien Moulin dans son site et son écrin existant. Cet emplacement réservé a donc vocation à maintenir le patrimoine local (ancien moulin classé n° 17 en L123-1-5 III 2° du CU)

Rappel de procédure

Ces différents emplacements réservés sont localisés sur les documents graphiques et listés en annexe du dossier PLU.

L'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

10.2 Le Périmètre d'exercice du droit de préemption urbain (D.P.U.)

Conformément aux dispositions de la loi 85-729 du 18 juillet 1985, la commune a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur les zones U et NA du POS en vigueur.

Ce droit sera instauré à nouveau après approbation du PLU, sur les zones U et AU du document d'urbanisme.