MAUSSANE
LES ALPILLES

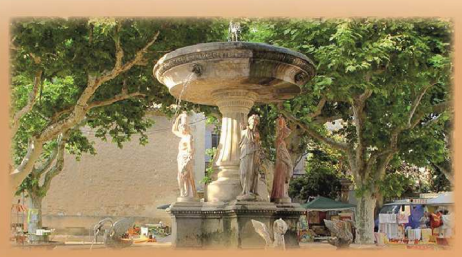
Département des Bouches-du-Rhône
Commune de MAUSSANE LES ALPILLES
Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'arrêt

Elaboration du PLU prescrite le : 28/05/2015
PLU arrêté le : 29/09/2016
PLU approuvé le :

CITADIA conseil - EVEN Conseil



SOMMAIRE

Partie 1 : Préambule 3

Porté et contenu du PADD 4

Les Ambitions générales du PADD de Maussane-les-Alpilles 7

Partie 2 : Les objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement 8

Ambition 1 : Maussane-les-Alpilles, une commune vivante et accueillante 9

Orientation 1 : Assurer le renouvellement des générations 11

Orientation 2 : maintenir les dynamiques économiques 13

Orientation 3 : conforter les équipements 16

Orientation 4 : conforter le cœur de vie 17

Ambition 2 : Un village provençal, porte d'entrée des Alpilles, un patrimoine remarquable à préserver 19

Orientation 1 : maintenir les structures paysagères et leur diversité 21

Orientation 2 : préserver sur le long terme les percées visuelles emblématiques sur le grand paysage 23

Orientation 3 : protéger l'identité architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bâti du territoire 24

Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté 27

Orientation 1 : organiser un réseau de déplacements sécurisé 29

Orientation 2 : optimiser les secteurs d'urbanisation 30

Orientation 3 : construire la trame verte et bleue du territoire, maintenir les fonctionnalités écologiques 32

Orientation 4 : Renforcer la performance énergétique du territoire, limiter les émissions de gaz à effet de serre 34

Orientation 5 : Assurer le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) 35

Partie 3 : Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 36

Partie 1 : Préambule

Porté et contenu du PADD

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols[1]. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D.[2]. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., notamment dans ses articles L. 123-1-3 et R. 123-3.

Article L .123-1-3

Renforcer les plans d'actions en faveur de la faune et la flore sauvages menacées

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables **définit les orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il **fixe des objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[1] L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.
[2] L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

Le gouvernement a précisé que l'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « débat d'orientation d'urbanisme » qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court[3].

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 110 du code de l'urbanisme implique que le présent P.A.D.D. démontre comment les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace à Maussane-les-Alpilles visent à :

- aménager le cadre de vie ;
- assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources ;
- gérer le sol de façon économe ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- réduire les consommations d'énergie ;
- économiser les ressources fossiles ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- assurer la sécurité et la salubrité publiques ;
- promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- rationaliser la demande de déplacements.

Il sera également exposé comment l'action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

- « 1° l'équilibre entre :
  - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
  - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - la **sauvegarde des ensembles urbains** et du patrimoine bâti remarquables ;
- 2° la **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale** dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de **répartition géographiquement équilibrée** entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

[3] Circulaire UHC/DU1/1 n° 2003-3 du 21 janvier 2003 relative à l'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- 3° la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la **maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la **qualité de l'air**, de **l'eau**, du **sol** et du **sous-sol**, des **ressources naturelles**, de la **biodiversité**, des **écosystèmes**, des **espaces verts**, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les Ambitions générales du PADD de Maussane-les-Alpilles

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

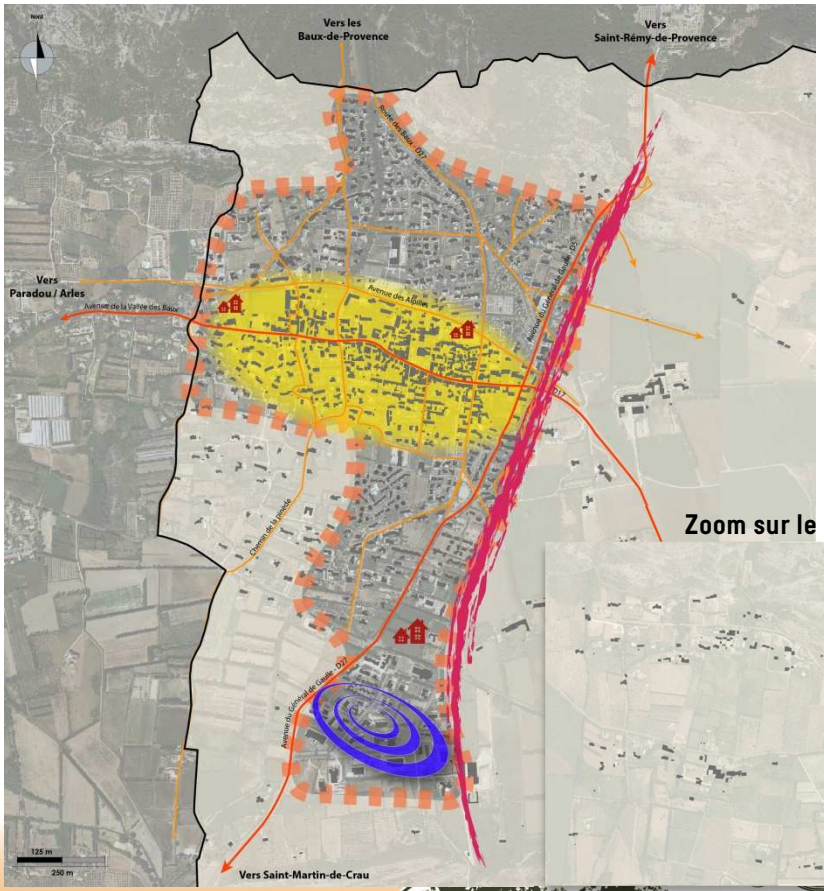
- permettre le renouvellement des générations par la production d'une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- développer de façon maitrisée la commune ;
- conforter les dynamiques économiques, et notamment l'activité commerciale du centre-ville ;
- conserver l'identité villageoise de Maussane-les-Alpilles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

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

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

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

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



Zoom sur le hameau de Calans

Partie 2 : Les objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement

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

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

Orientation 1 : assurer le renouvellemet des générations

Réequilibrer le parc de logements

Principaux sites de développement urbain

Orientation 2 : maintenir les dynamiques économiques

Maintenir l'activité et l'attractivité touristique en :

Confortant les établissements hôteliers existants

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

Confortant l'agriculture

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

Orientation 3 : conforter les équipements

Conforter l'offre d'équipements dédiée à la jeunesse

Optimiser les déplacement Nord/Sud

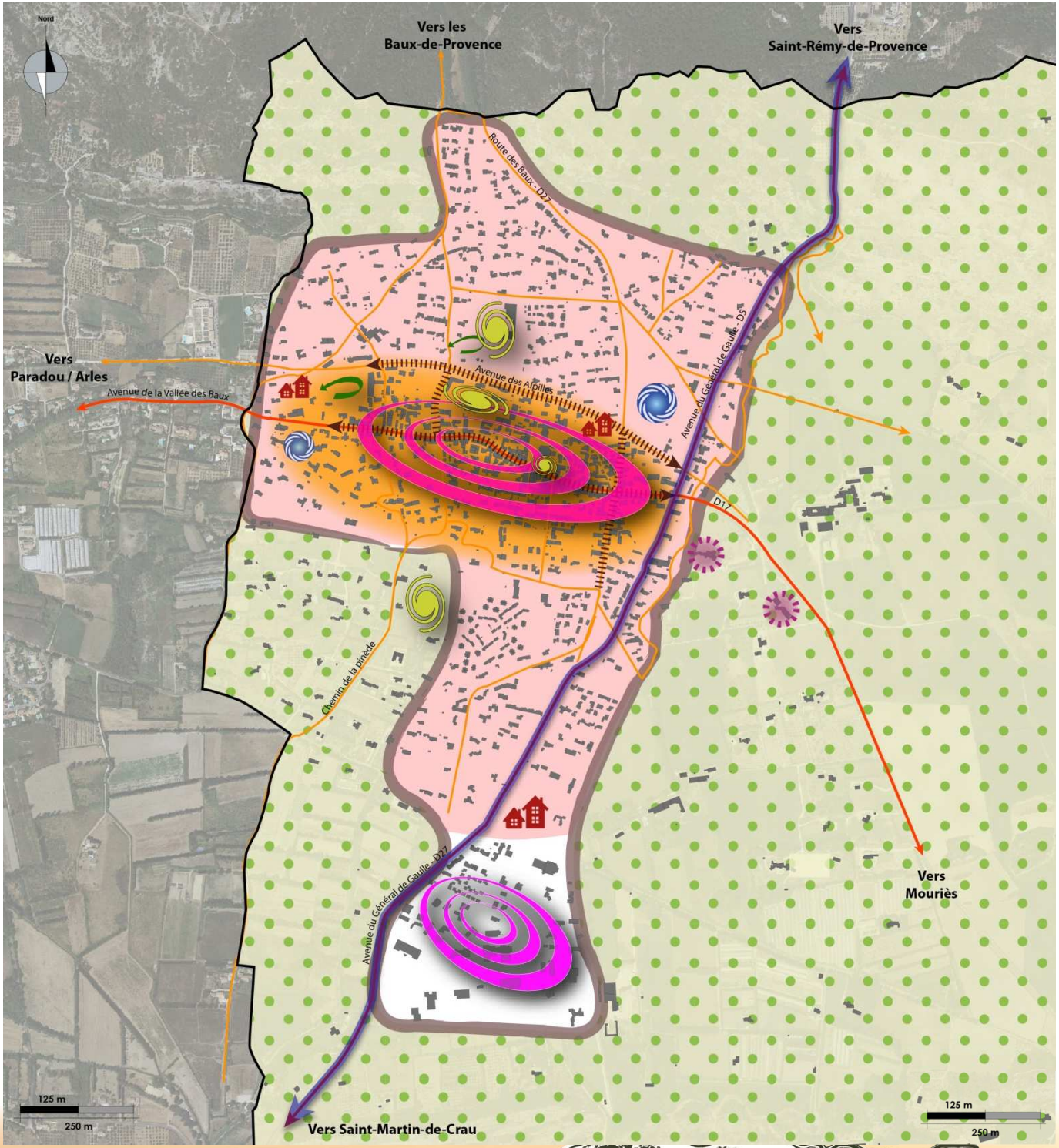
Orientation 4 : conforter le coeur de vie

Optimiser le développement des espaces disponibles

Renforcer la place des espaces publics

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

Enveloppe urbaine



ORIENTATION 1 : ASSURER LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS

Le parc de logements de Maussane-les-Alpilles présente une forte proportion de grands logements et de logements secondaires (près de 30%), rendant ainsi le marché de l'immobilier peu accessible aux jeunes ménages qui ne peuvent pas se loger sur la commune Cela se traduit notamment par un vieillissement marqué de la population. Dans ce contexte de déséquilibre démographique et afin d'assurer le renouvellement des générations, la commune souhaite engager un rééquilibre de l'habitat au travers de son PLU en diversifiant l'offre et les formes urbaines sur le territoire.

OBJECTIF 1 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La municipalité souhaite conserver l'attractivité et le dynamisme communal en poursuivant un développement maîtrisé de Maussane-les-Alpilles. Pour cela elle souhaite redynamiser une croissance ralentie depuis 2006 (0,68% de taux de variation annuelle), sans pour autant retrouver la forte croissance démographique de la période 1999/2006 (1,31%).

Afin de maîtriser son développement, la commune souhaite rester sous le seuil des 3 000 habitants. Ainsi, le taux de variation annuel, retenu pour le projet de PLU, est d'environ 1% (tendance du SCoT).

La population municipale projetée à horizon 10 ans est d'environ 2 600 habitants soit environ 250 résidents supplémentaires.

OBJECTIF 2 : REEQUILIBRER LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements communal est caractérisé par une offre de résidences principales composée de grands logements et une part croissante de résidences secondaires.

Dans ce contexte, le marché de l'habitat répond difficilement aux besoins de l'ensemble de la population et en particulier des jeunes actifs et des personnes âgées.

Dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, le projet d'urbanisme de la commune vise à promouvoir une offre de logements diversifiée et accessible à tous en :

- développant une offre de plus petits logements ;
- réservant une part plus importante à l'habitat intermédiaire, au petit collectif et à l'habitat individuel groupé.

L'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 230 à 300 logements à l'horizon 2026 (dont environ 200 résidences principales). Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés :

- à l'accueil de la population liée à la croissance démographique ;
- à la diminution progressive de la taille des ménages attendue à l'horizon 2026 ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements[4] ;

[4] Il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination

- à la prise en compte de la vacance frictionnelle et des besoins en résidences secondaires (poursuite de la tendance : 30%) ;

Sur les 230 à 300 logements à prévoir d'ici 2026 :

- environ 200 répondront aux besoins en résidences principales de la commune et aux besoins liés à la vacance (4%). Ce chiffre permettra notamment à la commune de combler son retard en matière de logements ;
- un maximum de 100 logements sera lié aux besoins en résidences secondaires (stabilisation de la part des logements secondaires à 30%).

Diversifier l'offre de logements

ORIENTATION 2 : MAINTENIR LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Maussane-les-Alpilles est un village touristique et économiquement dynamique regroupant une offre commerciale importante et un tissu d'entreprises dense.

Afin de maintenir un nombre d'emplois important sur la commune, le PLU prévoit le maintien de cette dynamique économique.

OBJECTIF 1 : MAINTENIR L'ACTIVITE ET L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

Au cœur de la Vallée des Baux, le village de Maussane-les-Alpilles bénéficie d'un environnement paysager et naturel remarquable prisé par de nombreux touristes. Porte d'entrée des Alpilles, la commune voit à chaque période estivale sa population plus que doubler atteignant pratiquement 5000 habitants (pour 2242 habitants à l'année). Cette économie touristique bénéficie à de nombreux acteurs du territoire : hôteliers (chambres d'hôtes, gites, hôtels, etc.), commerçants, artisans, agriculteurs, etc.

Fort de ce constat, la commune souhaite maintenir l'activité touristique de la commune, il s'agira notamment de :

- conforter les hébergements touristiques ;
- permettre le développement mesuré de l'offre en résidences secondaires.

Le maintien de l'attractivité touristique de la commune passera également par la valorisation des chemins de randonnées et des cheminements doux, permettant de développer le cyclotourisme.

Le tout s'inscrivant dans une perspective de favoriser un tourisme durable conformément aux objectifs de la charte européenne du tourisme durable.

Maintenir l'activité touristique

OBJECTIF 2 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Maussane-les-Alpilles, en plus d'être une ville d'oléiculture reconnue, jouie de l'apiculture, de la viticulture et de l'élevage de taureau et d'agneaux. Dans le cadre de son PLU et afin d'assurer la viabilité économique des agriculteurs et leur diversification (développement de l'agritourisme par exemple), la commune souhaite conforter son activité agricole.

Ainsi le projet de PLU vise à :

- maintenir le foncier agricole et encadrer la constructibilité de la plaine agricole ;
- éviter tout mitage de l'espace et lutter contre la cabanisation ;
- développer les circuits courts dédiés aux agriculteurs maussanais ;
- stopper l'artificialisation des terres agricoles en maintenant la vocation agricole des espaces situés hors de la zone urbaine (sud et est du territoire communal) ;
- conserver strictement les vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence ;
- reclasser en zone agricole l'intégralité des zones NB du POS et l'intégralité de la zone NAF.

Maintenir l'agriculture

OBJECTIF 3 : PERENNISER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ET L'ARTISANAT

Le cœur urbain de Maussane-les-Alpilles bénéficie d'une offre en commerces et services de proximité dynamique et attractive. Dans le cadre du PLU il s'agira de maintenir et de valoriser la fonction marchande du cœur de village. Il s'agira notamment :

- d'améliorer l'accessibilité des commerces (PMR, modes doux) ;
- de maintenir la qualité des espaces publics ;
- de préserver la capacité de stationnement de proximité ;

En matière d'artisanat, Maussane-les-Alpilles a développé une zone d'activités au sud de l'enveloppe urbaine, regroupant une trentaine d'entreprises. Sur ce secteur, la commune souhaite :

- Poursuivre la dynamique économique en confortant la vocation artisanale à horizon des 10 prochaines années.
- Permettre le développement de petits commerces en lien avec les activités présentes, sans concurrence avec les activités du centre-ville (limitation de la superficie autorisée).

Artisanat

Commerces et services du centre-ville

ORIENTATION 3 : CONFORTER LES EQUIPEMENTS

OBJECTIF 1 : ETOFFER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS DEDIEE A LA JEUNESSE

En matière d'équipements, la commune s'avère plutôt bien équipée (terrain de foot, cours de tennis, salle des fêtes, boulodrome, etc.) ce qui lui permet d'assurer la plupart des besoins de ses habitants. Toutefois, l'offre d'équipements et d'activités dédiée à la jeunesse pourra être complétée (exemple : city-stade, maison des jeunes, etc.) dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale, notamment en lien avec les besoins de la commune du Paradou.

Equipements sportifs de Maussane-les-Alpilles

OBJECTIF 2 : OPTIMISER LES DEPLACEMENTS

Avec seulement une ligne de bus régulière et un bus scolaire desservant Saint-Martin-de-Crau, la desserte en transport en commun de Maussane-les-Alpilles est particulièrement faible.

Le renforcement de cette offre doit être envisagé :

- à l'échelle départementale, en particulier pour développer les liaisons nord/sud (liaison avec Avignon/Saint-Rémy-de-Provence et avec Saint-Martin-de-Crau) ;
- à l'échelle intercommunale, en développant une offre de type navette permettant de connecter les villages alentours.

OBJECTIF 3 : REPONDRE AUX BESOINS D'EXTENSION DE LA STATION D'EPURATION

D'une capacité de 4000 Equivalent Habitants, la station d'épuration compte une charge très importante en période touristique. Le PLU doit prévoir une marge de manœuvre pour le développement urbain futur et l'accueil de nouveaux habitants. **Ainsi, il s'agit de prévoir l'extension de la STEP actuelle**, située au sud de la commune, le long de la D27.

Orientation 4 : conforter le cœur de vie

Le cœur de vie de la commune, constitué du centre du village et de ses abords, lieu de rencontres et d'échanges au sein d'un tissu urbain mixte regroupant habitat, commerces, équipements et services du village, sera conforté dans le cadre du PLU.

Objectif 1 : optimiser le developpement des espaces disponibles

Le centre villageois de Maussane-les-Alpilles bénéficie encore aujourd'hui d'un potentiel foncier libre représentant environ 1,5 hectare. Afin de proposer un projet urbain cohérent en optimisant les espaces libres au cœur de la commune, le projet de PLU prévoit d'encadrer le développement de ces espaces stratégiques.

Il sera question d'optimiser les parcelles disponibles que ce soit pour la production de logements, d'équipements, de commerces, de services ou pour la réalisation d'espaces publics supplémentaires.

Optimiser le développement des espaces disponible

Objectif 2 : renforcer la place des espaces publics

Le cœur urbain de Maussane-les-Alpilles dispose de trois espaces publics majeurs que sont la place de l'église, récemment aménagée, la place du boulodrome et l'espace du Priaulet. Ce dernier, peu mis en valeur, est ressorti lors des ateliers participatifs comme devant être réaménagé et revalorisé.

Le projet de PLU prévoit de **maintenir et de valoriser ces espaces de convivialité**, identité d'un village.

Afin d'améliorer **l'espace Benjamin Priaulet, ce dernier sera réaménagé** pour lui conférer une vrai fonction d'espace de rencontres et d'aire de jeux pour enfants. Ceci en continuité des réflexions déjà menées par la commune.

A horizon des 10 prochaines années, il est également prévu d'optimiser la zone inondable inconstructible du chemin de la pinède en **y aménageant au nord un espace public de type parc.**

Réaménager l'espace Benjamin Priaulet

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR L'ACCESSIBILITE MODES DOUX AUX COMMERCES, EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS.

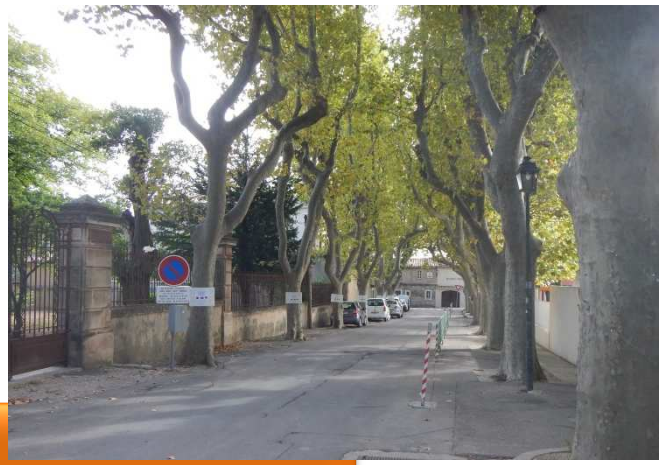
L'accessibilité modes doux (piétons/cyclistes) sur Maussane-les-Alpilles est peu développée. Au niveau de la rue principale du cœur urbain (avenue de la Vallée des Baux) se déplacer à pied s'avère souvent dangereux et peu praticable pour les personnes à mobilité réduite.

Ainsi, pour favoriser les déplacements piétons dans le village et réduire les risques, il sera question notamment de :

- poursuivre les aménagements le long des principaux axes routiers, en particulier sur l'avenue de la Vallée des Baux en :
    - limitant la vitesse de circulation ;
    - élargissant les espaces sécurisés dédiés aux piétons.
- réaliser les aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR.

Avenue de la Vallée des Baux

D27



Avenue des écoles

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

AMBITION 2 : UN VILLAGE PROVENÇAL, PORTE D'ENTREE DES ALPILLES, UN PATRIMOINE REMARQUABLE A PRESERVE

Orientation 1 : Maintenir les structures paysagères et leur diversité

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

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

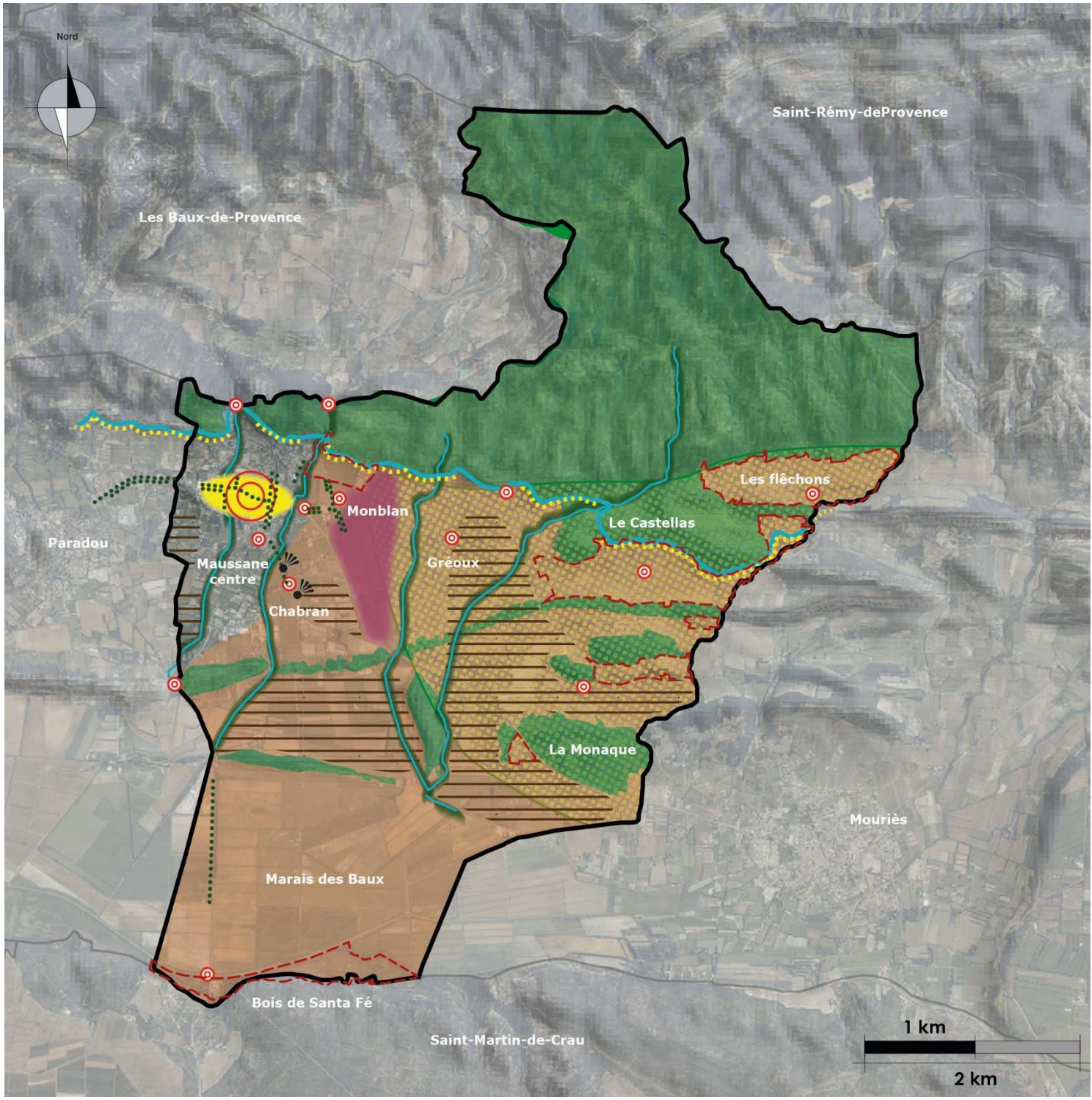
- Protéger de toutes constructions les espaces ouverts emblématiques identifiés par la DPA

Encadrer les constructions sur les autres secteurs remarquables :

- Percées visuelles sur les Alpilles
- Zones visuellement sensibles identifiées par la DPA

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

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



Situé au cœur des Alpilles, site emblématique de l'arrière-pays des Bouches-du-Rhône, et au sein du parc naturel régional du même nom, le village de Maussane-les-Alpilles s'inscrit dans un environnement naturel de qualité à l'interface entre deux grandes entités paysagères : le massif des Alpilles et les marais des Baux.

Tout en développant son attractivité touristique, liée à sa proximité avec le site des Baux-de-Provence et du massif des Alpilles, **la commune a su préserver son identité villageoise et agricole qu'elle souhaite aujourd'hui pérenniser :**

- un patrimoine naturel remarquable, arrière-plan paysager emblématique ;
- une activité agricole encore dynamique, qui façonnent le paysage local ;
- de nombreuses percées visuelles depuis la plaine, ouvertures paysagères ;
- des structures paysagères qui marquent et quadrillent l'espace : ripisylves, réseau hydrographique, réseau de haies-brises vent, abords plantés des mas,... ;
- un centre ancien patrimonial.

ORIENTATION 1 : MAINTENIR LES STRUCTURES PAYSAGERES ET LEUR DIVERSITE

L'identité communale se révèle en particulier par la diversité des structures paysagères qui composent et maillent le paysage local.

Dans un souci de pérennisation de son identité et de la qualité du cadre de vie, les élus affichent la volonté de préserver les éléments de paysages les plus structurants, en cohérence notamment avec les objectifs de la Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysagères des Alpilles.

OBJECTIF 1 : PRESERVER LES PAYSAGES NATURELS REMARQUABLES

Le massif des Alpilles, et ses nombreux chaînons s'inscrivant au cœur de la plaine des Baux, constituent des espaces naturels remarquables, cœurs de nature et arrière-plans paysagers. **Leur valeur paysagère nécessite d'assurer leur protection sur le long terme, aujourd'hui et pour les générations futures**.
Cet objectif répond également à la nécessaire prise en compte des enjeux écologiques qu'ils concentrent mais également à leur forte vulnérabilité face au risque de feux de forêt.

Ainsi, il s'agit, en cohérence avec la Directive Paysagère des Alpilles :

- **d'assurer la pérennité de l'ensemble des massifs et ilots collinaires, c'est-à-dire leur vocation naturelle** : massif nord, Touret de Saint Jean, du Gour de Monfrein, de l'Ancette et de l'Isle, colline du Temps perdu, du Peirou, du Boutounet et de Saint Roman, La Monaque, Les Imberlines, le Devens.

  En ce qui concerne le massif nord, il s'agit de **contenir en piémont le village.**

- **d'y encadrer les aménagements pour préserver l'esprit et l'harmonie des lieux.**

OBJECTIF 2 : PERENNISER LES PAYSAGES AGRICOLES DES MARAIS DES BAUX

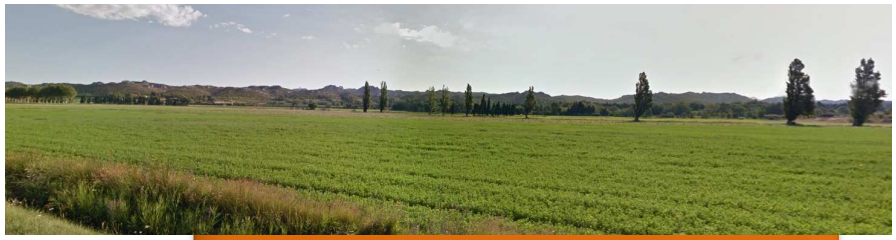
L'activité agricole façonne pleinement les paysages des anciens marais des Baux, qui accueillent une diversité de productions sur des terres fertiles et irriguées : vergers, maraichage, élevages, cultures, ...

Complémentairement aux espaces naturels, elle joue un rôle majeur dans l'identité du territoire, son attractivité, la qualité de son cadre de vie mais également son patrimoine écologique.

La vocation agricole et naturelle de ces espaces doit être pérennisée, en évitant le mitage et en garantissant le respect des paysages et des milieux environnants. Ceci en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territorial.

La commune souhaite également **préserver strictement les vergers classés en AOC huile d'olive Vallée des Baux-de-Provence** qui constituent, en plus d'une richesse économique locale, une plus-value paysagère certaine au cœur des Alpilles.

Ainsi, il s'agit **d'identifier le gaudre de la Foux comme limite physique et paysagère de l'urbanisation :** le développement urbain est privilégié sur la partie Ouest du Gaudre.



OBJECTIF 3 : CONFORTER LA TRAME RIVULAIRE DES CHEMINS D'EAU (GAUDRES), PERENNISER LE RESEAU VEGETAL DE LA PLAINE

D'autres ensembles naturels participent à l'identité et la diversité paysagère du territoire communal.

- les chemins d'eau et leur ripisylves, réseau hydrographique dont les silhouette structurent le paysage maussanais et marquent dans le lointains la présence des cours d'eau. Il s'agit **d'assurer la pérennité de ces réseaux en veillant à la fois à leur mise en valeur, leur entretien et leur préservation.** Il s'agit en particulier du gaudre de la Foux, visible depuis la route de Mouriès, l'une des principales entrées de ville ; et du gaudre du Trible, traversant le village du nord au sud.

- le réseau de haies brise-vent, encore présent sur certains secteurs, qui ponctuent l'espace agricole et reflètent les usages passés de l'agriculture. Il s'agit d'assurer la **préservation d'un maillage végétal**, sans figer toutefois la trame végétale et les possibilités d'entretien nécessaires aux activités agricoles.

Objectif 4 : Preserver les alignements arbores plantes en accompagnement des bords de route et des mas agricoles

Plusieurs alignements arborés « urbains » remarquables sont identifiés sur le territoire :

- en accompagnement des bords de routes, participant au « langage routier » des Alpilles
- comme écrin végétal des domaines agricoles, mas
- comme composante du patrimoine végétal en ville, mettant en valeur les espaces public et l'architecture du village, apportant une plue-value au paysage urbain de la commune

Ces éléments linéaires marqueurs du paysage « urbain » **sont à préserver, ou renouveler.**

Orientation 2 : preserver sur le long terme les percees visuelles emblematiques sur le grand paysage

La topographie de la commune, conjuguant collines et terres planes, permet de larges co-visibilités depuis les axes structurants. Le massif des Alpilles constitue un véritable arrière-plan paysager, caractéristique qu'il s'agit de préserver.

Objectif 1 : Proteger de toute construction les espaces ouverts emblematiques identifies par la Directive paysagere des Alpilles

L'entrée de ville, route de Mouriès, offre un panorama remarquable sur les Alpilles, marquant la porte d'entrée du massif.

Ce cône de vue situé au-devant du mas de Monblan est caractérisé par un premier plan agricole, irrigué et ouvert, qui permet de découvrir en toile de fond les collines sèches des Alpilles et la silhouette des Baux de Provence. Il constitue un véritable socle paysager du massif.

La commune affiche l'objectif de **préserver**, en cohérence avec la Directive paysagère des Alpilles, cet axe de perception visuelle.

Il s'agit d'assurer la **pérennité des transparences visuelles vers le massif, c'est à dire de protéger de toute construction les premiers plans et de pérenniser leur caractère agricole.**

Objectif 2 : Encadrer les constructions sur les autres secteurs sensibles

D'autres percées visuelles d'intérêt sur les paysages naturels remarquables sont identifiées sur le territoire :

- vues lointaines sur le massif des Alpilles depuis le secteur du Pradon, à l'interface entre le gaudre de Foux (chemin Fontanouille) et la route de Mouriès.
- vue en piémonts de paysages naturels, où sont identifiées des zones visuellement sensibles pour la découverte du paysage local, dont ils constituent les premiers plans.

Ces percées visuelles sont **à préserver** au regard de la qualité des panoramas qu'elles offrent et de la dynamique de fermeture des paysages qu'elles tendent à connaitre depuis plusieurs dizaines d'années.

Il s'agit ainsi dans ces zones **de préserver le caractère agricole des axes de vue concernés et d'y encadrer la constructibilité.**

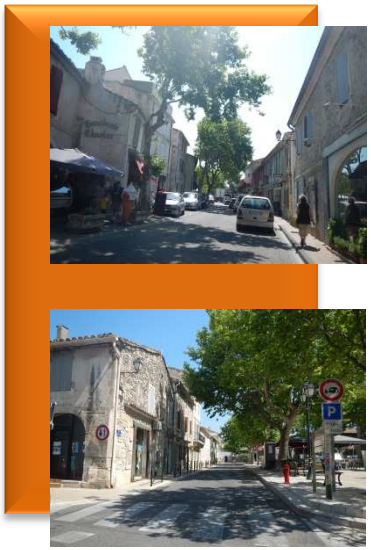
Orientation 3 : proteger l'identite architecturale du cœur villageois, valoriser le patrimoine bati du territoire

Objectif 1 : preserver l'identite urbaine du centre-ancien

Le centre historique de Maussane-les-Alpilles a gardé son identité de bâti groupé, s'étendant le long de l'avenue de la vallée des Baux et autour de la place de l'église. Ne faisant pas l'objet de périmètre de protection spécifique (ZPPAUP, AVAP, secteur sauvegardé), et face à l'évolution progressive des typologies urbaines, la commune affiche la nécessité de préserver ce patrimoine bâti, tant dans sa morphologie urbaine que dans ses typologies architecturales, marqueurs de l'histoire de la commune.

Les objectifs affichés sont donc les suivants :

- Conserver l'identité urbaine, le caractère villageois (R+1/R+2, mitoyenneté, alignement de façade, pérenniser les emprises bâties existantes) : pérenniser la morphologie urbaine du village ;
- Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain.
- Préserver certaines éléments bâtis marqueurs de l'histoire du cœur historique : lavoirs, certaines bâtisses, ...



- Valoriser les espaces publics, améliorer la traversée du village.

OBJECTIF 2 : PROTEGER OU VALORISER LES ELEMENTS BATIS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE

Riche d'un vaste patrimoine bâti, mais ne faisant l'objet que de trois monuments historiques, la commune a la volonté d'assurer la pérennité d'un certain nombre d'éléments bâtis remarquables :

- **Le patrimoine agricole** :
  - Les hameaux anciens : ensemble de Gréoux, mas des Fléchons ;
  - Des mas et corps de ferme : en particulier ensemble bâti de Monblan, mas de Saint Roman, de Chabran, Verassy, de Boutonnet ;
  - Coopérative oléicole, moulins à huiles, …
- **Le patrimoine civil** : lavoirs, fontaines, "Château" Querry, Mairie et maison communale, Hôtel-Dieu, certaines bâtisses privées remarquables, arènes, …
- **Le patrimoine romain** (en lien avec la dynamique de valorisation du patrimoine romain portée à l'échelle intercommunale) **:**
  - **archéologique** : l'oppidum de Castellas.
  - **industriel** : notamment les restes de l'aqueduc romain du canal de la Vallée des Baux, marqueurs de l'histoire hydraulique du territoire.
- Plusieurs chapelles, oratoires, moulins, etc…

Petit lavoir et aqueduc du canal de la vallée des Baux

Ensemble bâti de Monblan

OBJECTIF 3 : VALORISER LE PATRIMOINE D'EAU DE LA COMMUNE, PERENNISER LES SENTIERS EXISTANTS

Village « d'eau », le territoire de Maussane-les-Alpilles est maillé par un réseau hydrographique dense composé de chemins d'eau, roubines, filioles d'arrosage, fossés,… Ce patrimoine bénéficie aujourd'hui d'un fort potentiel de valorisation.

Les objectifs affichés sont donc les suivants :

- **revaloriser les chemins d'eau traversant le village, par le réaménagement de certains espaces publics situés à proximité ;**
- **préserver les sentiers longeant le canal d'irrigation de la vallée des Baux et les mettre en valeur** (canal qui longe le piémont du massif nord des Alpilles).

OBJECTIF 4 : ADAPTER LES MORPHOLOGIES URBAINES FUTURES A L'IDENTITE DU VILLAGE

Afin de limiter la consommation des terres agricoles et l'extension des réseaux, il est important de concentrer le développement au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, il sera question dans les dix prochaines années de privilégier une densification, toutefois mesurée, des secteurs d'habitat existants.

Cette densification pourra se réaliser grâce à l'urbanisation des dents creuses ou des parcelles divisées (division parcellaire) situées en zone urbaine.

Le développement de Maussane-les-Alpilles devra s'opérer en lien avec le tissu urbanisé existant. Il sera question de privilégier dans les nouveaux projets, des logements de plus petite taille en individuel groupé, intermédiaire ou petits collectifs. **Les hauteurs des bâtiments devront s'adapter à la morphologie villageoise de Maussane-les-Alpilles, ainsi, les hauteurs seront encadrées (R+1/R+2).**

Compte tenu des formes urbaines existantes, de son niveau d'équipements publics, de commerces et de services, le cœur de vie de Maussane-les-Alpilles a vocation à accueillir des formes urbaines plus diversifiées.

Ambition 3 : un territoire apaisé, préservé et connecté

AMBITION 3 : UN TERRITOIRE APAISE, PRESERVE ET CONNECTE

Orientation 1 : Organiser un réseau de déplacement sécurisé

Organiser et apaiser les voies communales

Développer des itinéraires piétons :

Cheminement doux existant à maintenir

Cheminement doux à créer

Orientation 2 : Optimiser les secteurs d'urbanisation

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

stopper l'urbanisation dans la zone inondable inconstructible

Encadrer l'urbanisation en zone urbaine soumise aux risques

Prendre en compte le risque inondation sur le reste du territoire

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

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

favoriser un développement plus dense au niveau du coeur urbain

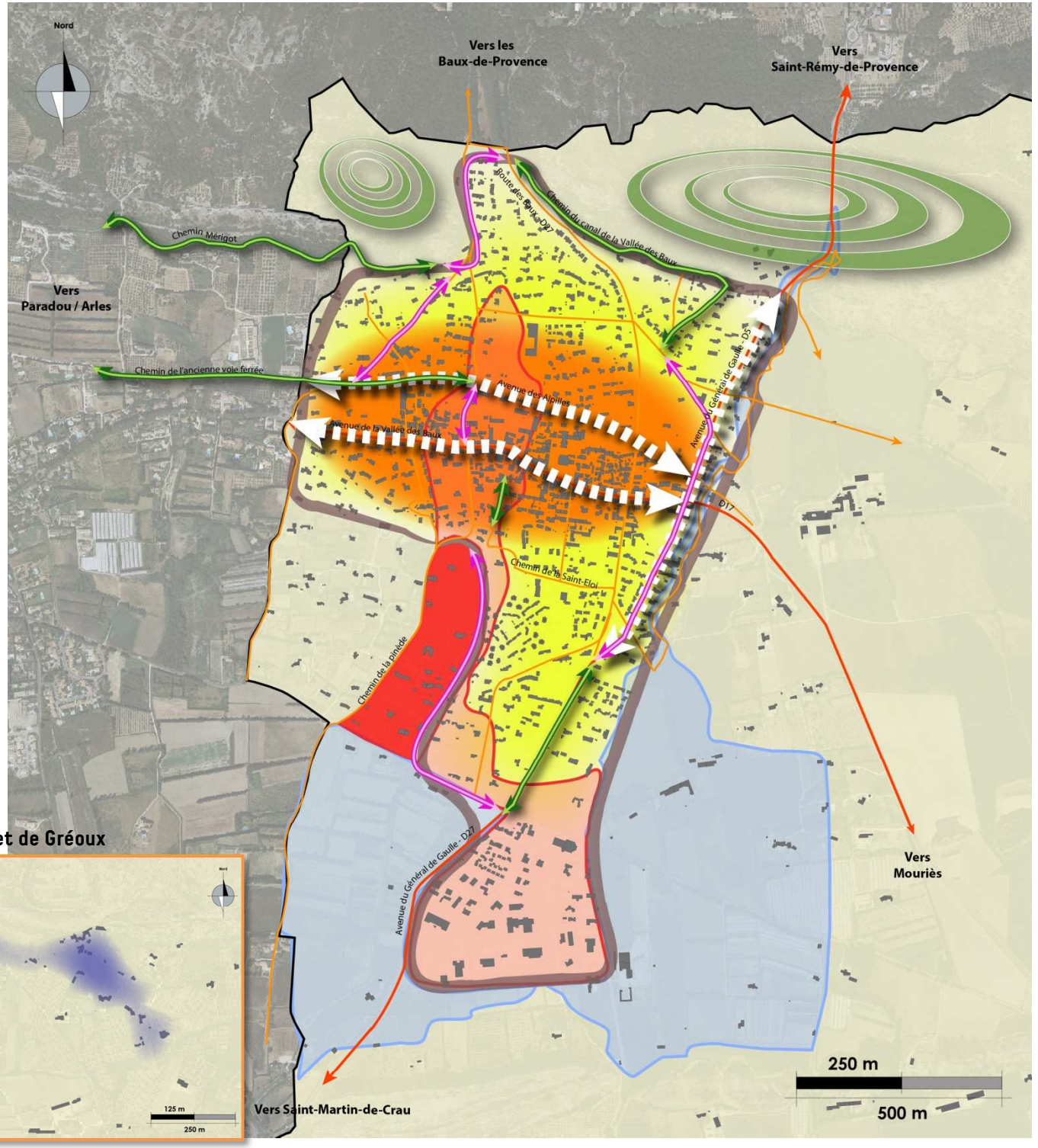
limiter le développement du hameau de Calans à l'extension des constructions existantes

Définir des limites d'urbanisation

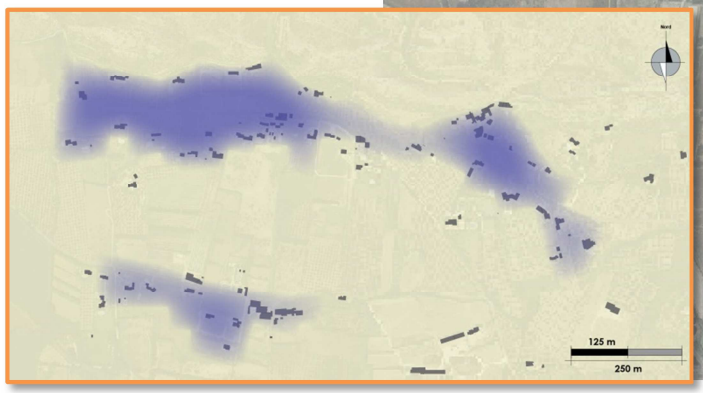
Préserver la zone naturelle

Pérenniser les espaces agricoles

Enveloppe urbaine



Zoom sur le Hameau de Calans et de Gréoux



Consciente des enjeux de déplacements, la commune souhaite au travers de son PLU sécuriser les déplacements communaux tout en connectant Maussane-les-Alpilles aux communes voisines.

ORIENTATION 1 : ORGANISER UN RESEAU DE DEPLACEMENTS SECURISE

La commune de Maussane-les-Alpilles est traversée par trois départementales (D17, D27 et D5) qui structurent et animent le cœur villageois. Afin d'apaiser le territoire la commune souhaite, au travers de son PLU, organiser et sécuriser son réseau de déplacements et développer de nouveaux itinéraires piétons.

OBJECTIF 1 : ORGANISER ET APAISER LES VOIES COMMUNALES

Aujourd'hui, la priorité des déplacements sur la commune est donnée à la voiture. Dans le cadre du PLU il est prévu de hiérarchiser les voies en fonction de leur échelle et de leur vocation (départementale, communale, quartier, etc.) et de diminuer les nuisances liées au trafic automobile dans le village, notamment grâce à une signalétique plus appropriée.

Avec trois départementales qui traversent le village, les déplacements piétons sur Maussane-les-Alpilles sont peu sécurisés. Consciente de cet enjeu, la commune souhaite sécuriser les déplacements. Ainsi, il sera question d'aménager et de sécuriser les principales avenues en :

- affirmant les entrées de ville (D27 en particulier) ;
- aménageant la voirie en conséquence pour notamment réduire la vitesse (D17, D5) ;
- requalifiant ces axes en véritable espace partagé où les traversées piétonnes seront prioritaires (avenue de la Vallée des Baux, avenue des Alpilles, rue de l'Escampadou).

OBJECTIF 2 : DEVELOPPER DES ITINERAIRES PIETONS

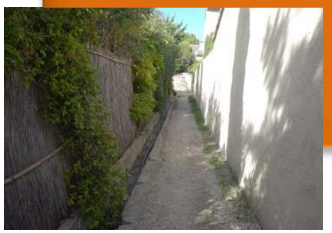
Dans un village au tissu urbain relativement compact, où les distances ne sont pas longues, il est possible d'augmenter le potentiel de déplacement dit «doux» en aménageant des itinéraires piétons et cycles.

Pour renforcer la place des déplacements doux sur la commune et notamment pour améliorer les déplacements quotidiens, il sera question :

- de maintenir et de valoriser les chemins piétons existants :
  - chemins longeant le canal de la vallée des Baux (dont le chemin Merigot) ;
  - avenue du Général De Gaulle ;
  - autres chemins inter-quartiers.
- d'aménager l'ancienne voie ferrée en véritable cheminement doux (mobilier urbain, éclairage public) ;
- aménager de nouveaux espaces piétons :
  - connecter le sud-ouest de la commune (zone d'habitat diffus) au cœur de vie de Maussane-les-Alpilles, via un cheminement longeant le Gaudre du Trible ;
  - poursuivre l'aménagement du nord de l'avenue du Général De Gaulle, jusqu'au nord du camping ;
  - améliorer la connexion entre l'ancienne voie ferrée et le nord de la commune ;
  - revaloriser la continuité du chemin longeant le canal de la vallée des Baux.

Chemin des Batignolles (ancienne voie ferrée)

Chemin inter-quartier



Maussane-les-Alpilles étant limitrophe avec la commune de Paradou, un véritable «maillage doux» pourrait être réalisé entre ces deux communes. Ces

cheminements piétons pourraient être pensés comme des itinéraires de promenade mais aussi et surtout comme des liens doux permettant aux habitants de profiter des équipements de l'autre commune. Ainsi, la mutualisation des équipements, notamment destinés aux jeunes, pourrait être envisagée. L'ancien chemin de fer et la voie Aurélienne sont identifiés comme pouvant faire l'objet de cette connexion piétonne entre les deux villages.

ORIENTATION 2 : OPTIMISER LES SECTEURS D'URBANISATION

OBJECTIF 1 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DANS LE DEVELOPPEMENT DE MAUSSANE-LES-ALPILLES

Maussane-les-Alpilles est concernée par plusieurs risques :

- les inondations ;
- les feux de forêt ;
- les mouvements de terrain, dont retrait-gonflement des argiles et séisme ;
- les transports de matières dangereuses ;
- les ruptures de barrage.

Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite préserver les populations et les biens contre les risques, il est donc question de prendre en compte l'ensemble des risques dans le développement de Maussane-les-Alpilles.

Le projet de PLU vise à :

- interdire l'urbanisation dans les zones à risques, ainsi, la zone NB1 du POS, définie comme inconstructible par la carte d'aléa inondation, sera inconstructible au PLU ;
- encadrer strictement l'urbanisation dans les zones à risques feux de forêt de niveau fort à exceptionnel : le massif nord des Alpilles en particulier.

OBJECTIF 2 : PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS EQUIPES, PROCHES DU CŒUR DE VIE

Afin de pérenniser les terres agricoles et de concevoir un projet urbain cohérent en optimisant les réseaux existants, le développement de Maussane-les-Alpilles s'oriente vers les secteurs **déjà équipés** (voirie, assainissement, etc.) proches du cœur urbain.

L'objectif du projet communal est de développer de façon mesurée le village en proposant un développement urbain cohérent, connecté au cœur de vie.

Ainsi, le développement de Maussane-les-Alpilles :

- se localisera sur les secteurs déjà équipés de la zone urbanisée ;
- sera optimisé au niveau du cœur de vie (densité plus importante) ;
- sera limité à l'extension des constructions existantes au niveau du hameau de Calans. Du fait de son caractère naturel marqué, de sa localisation au pied du massif des Alpilles (identifié par la Directive Paysagères des Alpilles comme paysages naturels remarquables) et de sa position au centre d'une percée visuelle vers ce même massif le développement du hameau sera fortement réduit.

OBJECTIF 3 : DEFINIR DES LIMITES D'URBANISATION

La commune de Maussane-les-Alpilles bénéficie d'un potentiel foncier suffisant au cœur de l'enveloppe urbaine qu'il conviendra de mobiliser pour le développement de la commune.

Ainsi, il est important de fixer sur le long terme des limites d'urbanisation en :

- préservant la zone naturelle située au nord de l'enveloppe urbaine, pour sa valeur paysagère, écologique et la vulnérabilité qu'elle présente au regard du risque de feux de forêt ;

- pérennisant les espaces agricoles à l'est et au sud de l'enveloppe urbanisée (le Gaudre de la Foux est identifié comme limite Est) ;
- interdisant les constructions sur la zone inondable du sud d'enveloppe urbaine.

ORIENTATION 3 : CONSTRUIRE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE, MAINTENIR LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

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

Réservoirs de biodiversité

- Grands ensembles naturels et agricoles
- Gaudres et ripisylves
- Principales zones humides

Autres ensembles d'intérêt écologique préservés

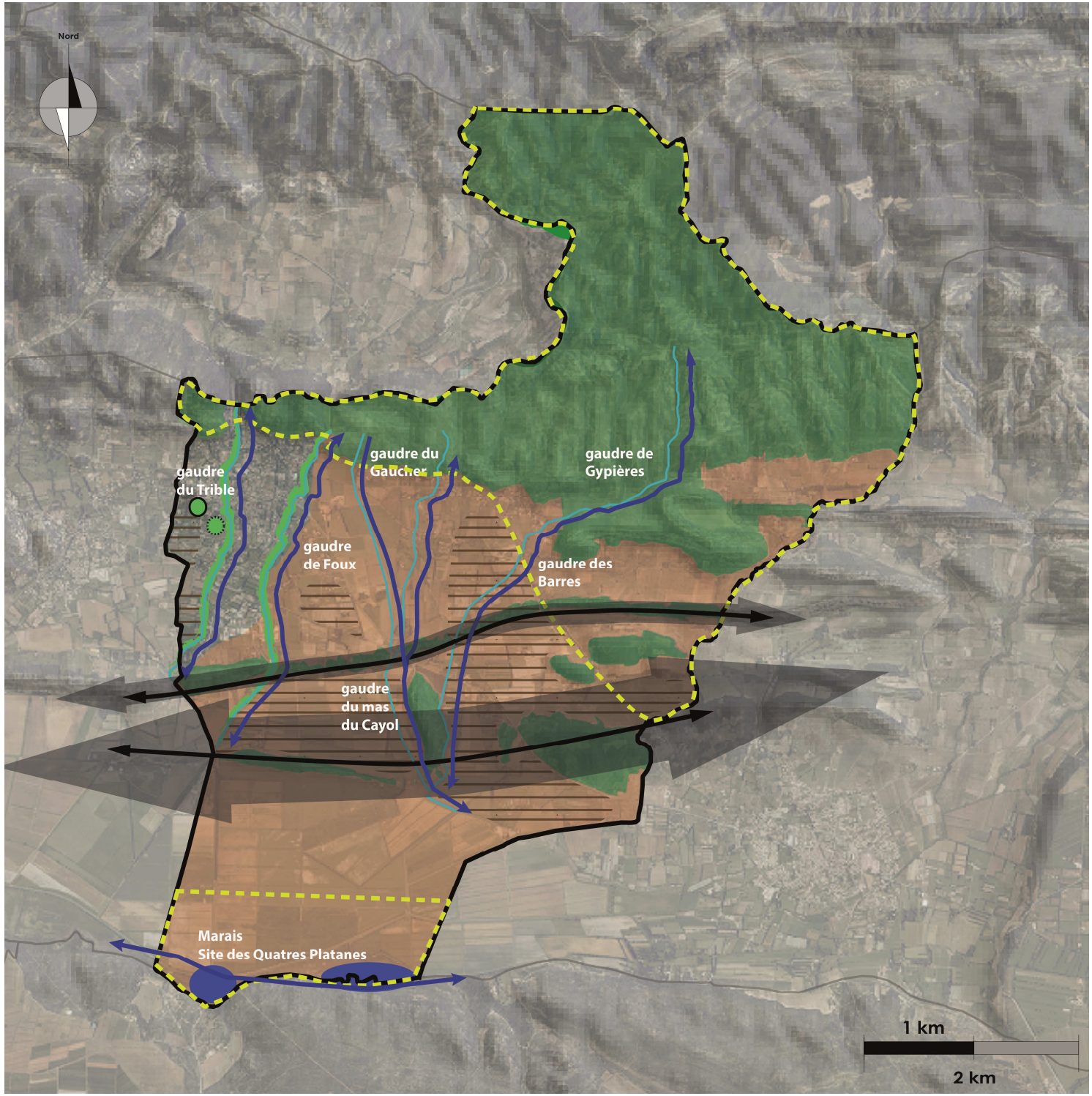
- Autres espaces agricoles
- Autres milieux naturels

Corridors écologiques

- Continuités boisées
- Continuités hydraugraphiques - milieux humides
- Réseau de haies

Espaces de nature en ville

- Ripsiylves des gaudres, continuités arborées au coeur du village
- Boisement à préserver
- Espace de nature à préserver, parc à créer



La commune de Maussane-les-Alpilles s'inscrit au cœur d'espaces naturels et agricoles de grande envergure dont l'intérêt écologique supra-communal est aujourd'hui reconnu. Plusieurs sites Natura 2000 et Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques attestent de ce patrimoine ; se répartissant sur l'ensemble du territoire communal.

Objectif 1 : Preserver les reservoirs de biodiversite, Alpilles et marais des Baux

Le Schéma de Cohérence Territorial, qui retranscrit à l'échelle locale le Schéma Régional de Cohérence écologique de PACA, identifie sur le territoire plusieurs réservoirs de biodiversité à préserver. Ils correspondent à des cœurs de nature, où sont concentrés les espaces les plus riches en matière de biodiversité.

En cohérence avec les plans et programmes de portée supérieure et les objectifs paysagers définis dans l'ambition 2, la commune assure la **préservation de ces réservoirs de biodiversité, espaces naturels structurants :**

- **Maintenir la vocation naturelle et assurer la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire**
  - le massif nord des Alpilles, d'intérêt régional
  - les chemins d'eau et leur ripisylves, composantes de la trame bleue, qui regroupent des habitats naturels spécifiques et qui font l'objet d'une recherche de préservation optimale. gaudres du Trible, de la Foux, du gaucher, du mas de Cayol, des barres et de malaga et la roubine de St-Laurent.
- **Encadrer les constructions et aménagements aux abords des continuités de la trame bleue, en particulier en zone urbaine** : gaudre de la Foux et gaudre du Trible
- **Limiter l'artificialisation des terres agricoles :**
  - Maintien de la vocation agricole des grands ensembles, qui présentent une grande diversité de milieux humides, et comptent plusieurs espèces vulnérables : terres situées à l'Est du gaudre de Foux et au sud de la zone d'activités ; avec arrêt de l'urbanisation diffuse ;
  - Préservation des bosquets résiduels, haies … favorables à la biodiversité commune.
- **Préserver strictement les zones humides :** sud des anciens marais des Baux en particulier.

Objectif 2 : Assurer la fonctionnalite des grands corridors ecologiques

La commune affiche l'objectif d'assurer la continuité et la fonctionnalité des grands ensemble naturels :

- **Préserver le caractère naturel** des cordons rocheux traversant la commune d'Est en Ouest, continuité naturelle d'intérêt régional, identifiée au SRCE et SCoT ;
- **Assurer la continuité des ripisylves :** définition d'une marge de recul pour y pérenniser les possibilités d'entretien et préserver une épaisseur de corridor naturel.

- **Pérenniser la coupure verte existante entre l'enveloppe urbaine principale et la zone d'activités,** en maintenant à vocation agricole l'Ouest de la zone d'activités.
- **Intégrer les objectifs de la commune du Paradou et du SCoT en matière de préservation de la coupure verte existante entre les deux communes.** Ceci en maintenant, à l'échelle du PLU de Maussane-les-Alpilles, la vocation agricole du sud-ouest de l'enveloppe urbaine.

La commune n'engage aucun projet d'extension urbaine sur ces corridors écologiques.

Enfin, le maintien d'une densité arborée dans l'enveloppe urbaine (jardins privés, parcs) permettra de pérenniser la « nature dans la ville ».

Objectif 3 : Valoriser les espaces de nature en ville

La commune de Maussane souhaite, en lien également avec le besoins de développement d'espaces publics, **préserver et renforcer les espaces de nature en ville,** jouant un rôle écologique, social, paysager, environnemental. Il s'agit pour cela :

- **de préserver :**
  - le boisement du mas d'Isoard, situé aux abords du chemin de la Pinède ;
  - les ripisylves des chemins d'eau, traversant l'enveloppe urbaine du nord au sud ;
  - les alignements arborés.
- **de valoriser les abords du gaudre du Trible**
  - par l'aménagement d'un espace vert en zone inondable inconstructible, à l'Est du chemin de la Pinède ;
  - par la création d'un cheminement piéton le long du cours d'eau, sur le même secteur.

Orientation 4 : Renforcer la performance energetique du territoire, limiter les emissions de gaz a effet de serre

La commune de Maussane-les-Alpilles souhaite, dans un objectif de transition énergétique, en cohérence avec les orientations du Grenelle de l'Environnement, limiter l'empreinte environnementale de son territoire à travers son PLU. Pour cela, elle recherche le développement des énergies renouvelables et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les objectifs affichés sont les suivants :

- **Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les projets urbains, en particulier :**
  - sur les équipements publics.
  - dans les opérations d'ensemble, notamment sur l'habitat collectif qui pourra faire l'objet d'équipements d'énergies renouvelables mutualisés : mise en place de réseaux de chaleur urbains, en particulier liés au bois-énergie, dont la filière locale est bien développée, solaire, ...

  Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont en particulier concernés.
- **Développer un parc de production d'énergie solaire (photovoltaïque) sur le site de l'ancien centre d'enfouissement** (à cheval sur les communes du Paradou et de Maussane-les-Alpilles).
- **Améliorer les liaisons piétonnes inter-quartiers pour réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité.**

Orientation 5 : Assurer le developpement des technologies de l'information et de la communication (TIC)

Maussane-les-Alpilles est couverte par l'ADSL et dispose d'un dégroupage 4 opérateurs.

La commune souhaite favoriser l'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture à l'information et aux services et de développement durable (incitation au télétravail). Ceci, en anticipant les opérations de déploiement du très haut débit (fibre optique) menées à l'échelle intercommunale.

Le cœur de vie et la zone artisanale sont prioritaires pour le déploiement du très haut débit.

Les futures opérations d'aménagement devront prévoir les aménagements nécessaires à la mise en place de la fibre optique.

Partie 3 : Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Modération de la consommation d'espace

Lors des dix dernières années, l'urbanisation Maussanaise s'est développée sur un peu plus de 16 hectares, consommant environ 14 hectares d'espaces agricoles et environ 2 hectares d'espaces naturels.

À l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente uniquement sur les espaces urbanisés existants limitant ainsi la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le projet de PLU prévoit une **réduction de la consommation passée d'au moins 30%.**

Optimisation des espaces urbanisés existants

A l'horizon des 10 prochaines années, le développement résidentiel se localisera à l'ouest du Gaudre de la Foux.

Le potentiel de renouvellement urbain et les sites d'OAP, des zones U du PLU, sont suffisants pour répondre aux besoins du développement résidentiel.

Seul 1 secteur est identifié à l'est du Gaudre de la Foux pour permettre le développement limité des hôtels existants. Environ 2,5 hectares de zones NB seront reclassés en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) dédié au développement touristique.

Réaffirmation des terres agricoles et naturelles

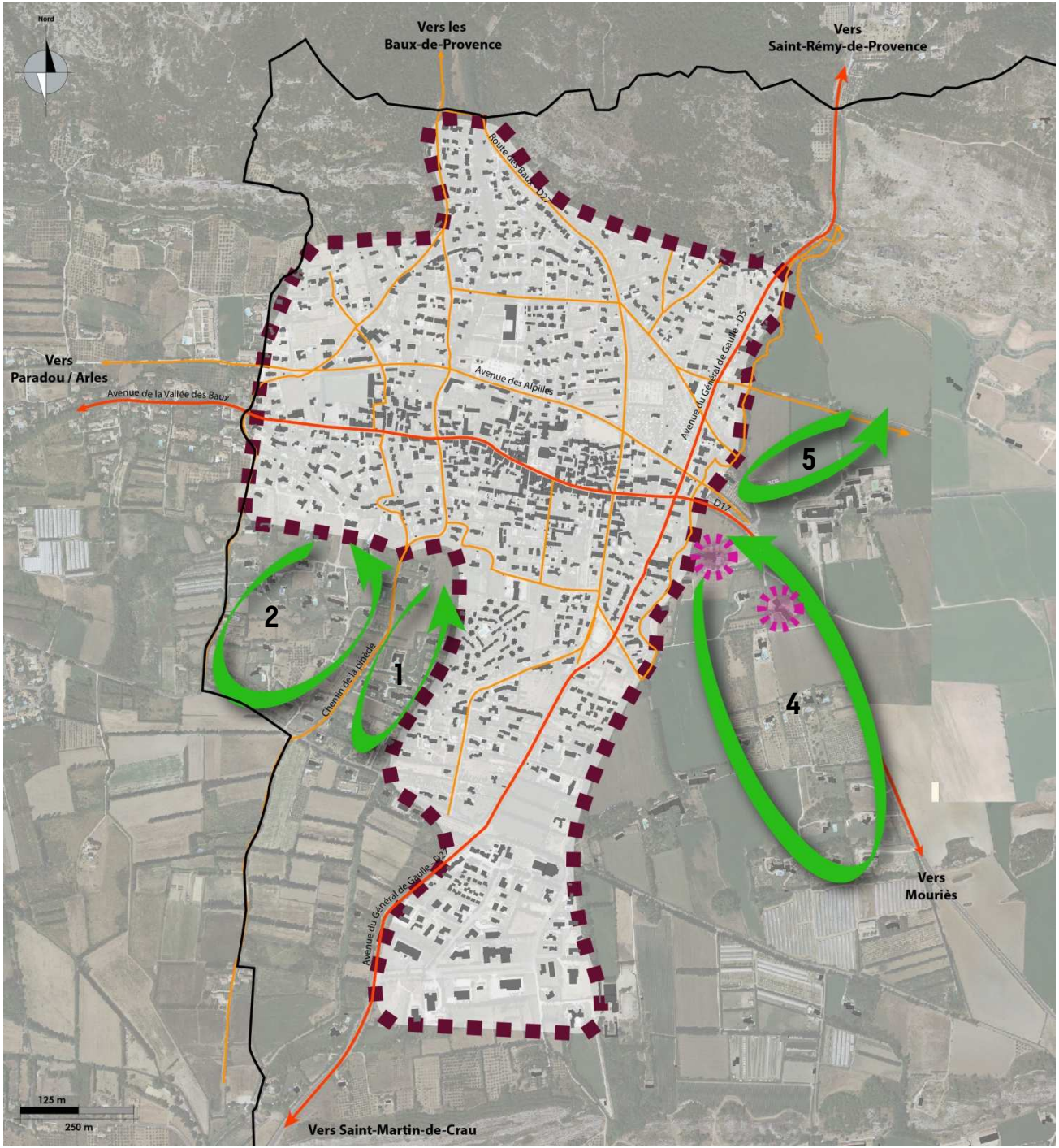
Environ 85 hectares de zones NB seront reclassées en zones agricoles et naturelles. Le projet de PLU prévoit :

- le regain d'environ 9 hectares de terres naturelles situées au POS en zone NB1 inondable, au sud du cœur de vie (1) ;
- le regain d'environ 20 hectares de terres naturelles situées au POS en zone NB2 et NB1 au sud du cœur de vie (2) ;
- le regain d'environ 30 hectares de terres agricoles situées au pied du massif des Alpilles (hameau de Calans – 3) ;
- l'affirmation d'environ 20 hectares de terres agricoles situées en zone NB4 au POS, à l'est du Gaudre de la Foux (4) ;
- l'affirmation d'environ 8 hectares de terres agricoles situées en zone NAF au POS à l'est du Gaudre de la Foux (5).

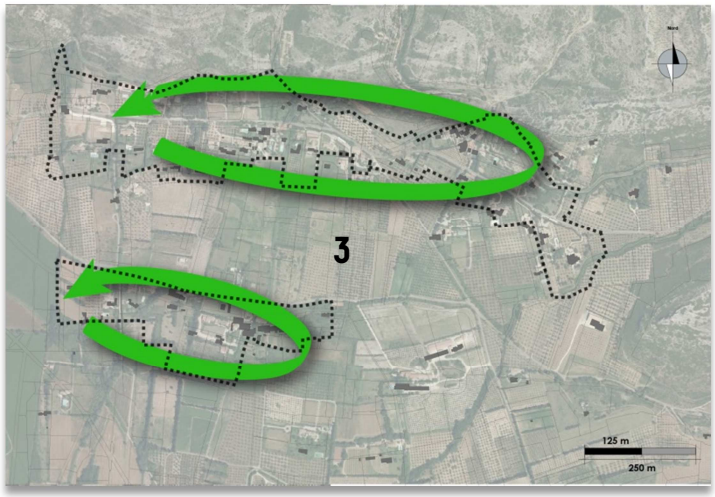
Optimisation des espaces urbanisés existants

Secteur de Taille et d'Accueil Limité dédié au développement touristique.

Reclassement d'anciennes zones NB reclassés en zones agricoles et naturelles.



Zoom sur le hameau de Calans



Lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain se fait par une volonté d'optimiser le tissu urbain existant dans le respect du plan d'épannelage des densités, le projet urbain fixe des densités dégressives depuis les secteurs centraux, vers la périphérie. Les densités oscillent entre :

- ≈ 30 à 35 logements / ha sur les secteurs les plus denses du centre ancien ;
- ≈ 25 à 30 logements / ha sur les secteurs pavillonnaires proches du cœur de vie ;
- ≈ 20 à 25 logements / ha sur le secteur d'habitat individuel diffus en limite du tissu urbanisé.