



PLU DE FONTVIEILLE

COMMUNE DE FONTVIEILLE

REGION PROVENCE – ALPES – COTE-D'AZUR /
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE /
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DES BAUX ALPILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



ARTELIA
Direction Régionale Méditerranée
Le Condorcet – 18, rue Elie Pelas
BP 132 – 13 322 Marseille Cedex 16
Tél : 04 91 17 00 00 Fax : 04 91 17 00 12

Novembre 2017

SOMMAIRE

1	QUELQUES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC.....	2
2	PREAMBULE.....	3
2.1	QU'EST-CE QU'UN PADD ?.....	3
2.2	LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	3
2.3	LE CONTEXTE COMMUNAL DU PROJET	4
2.4	LES OBJECTIFS COMMUNAUX	4
3	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	6

1 QUELQUES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Points forts de la commune	Points de fragilité
Un espace naturel riche et varié qui génère de réelles qualités paysagères	Une biodiversité (faune / flore) fragilisée par une fréquentation motorisée en hausse et la suprématie d'un boisement de résineux.
<p>Une bonne desserte routière (départementale).</p> <p>Un important réseau de voies communales et de chemins ruraux souvent bordés d'alignements d'arbres, de haies ou de blocs de pierres</p>	<p>Suprématie de l'automobile, insuffisance des voies cyclables et des modes doux de déplacement et des dessertes hors commune (surtout Nord/Sud)</p> <p>Accès PMR limité.</p>
<p>Présence de canaux (irrigation, ressuyage, fossés de drainage)</p> <p>Programme de travaux d'aménagement de réseaux pluvial et bassins de rétention engagé depuis 2003</p>	<p>Entretien insuffisant des canaux, roubines et fossés.</p> <p>Le réseau d'irrigation collecte aussi les eaux pluviales qui sature par forte pluie.</p>
Une attractivité résidentielle marquée	<p>Forte tendance à une vocation d'ortoir.</p> <p>Nombre croissant des lotissements et résidences hors zones centre urbain.</p> <p>Un vieillissement de la population.</p> <p>Un parc locatif et social très limité.</p>
Une activité agricole encore dynamique	<p>Un parcellaire morcelé, des friches dispersées sur le territoire.</p> <p>Un mitage des terres.</p> <p>Un bâti agricole partiellement en cours de reconversion résidentielle.</p>
Une activité touristique soutenue	Production de déchets et risque incendie accru.
Un patrimoine bâti riche	Des conditions d'accès, et de stationnement à diversifier.

2 PREAMBULE

2.1 QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le PADD est un élément essentiel du PLU. Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, **le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune**. Il doit être l'expression claire d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune. En cela, il fixe les grandes orientations « cadre » du projet communal. Celles-ci seront ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, **le PADD assure la liaison nécessaire entre le diagnostic territorial et le règlement**.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant **le document de référence de l'ensemble du PLU**. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle.

2.2 LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Le contenu et la portée du PADD sont définis par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. Les orientations générales d'aménagement y sont définies (articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme) :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une 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 ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2.3 LE CONTEXTE COMMUNAL DU PROJET

La commune de Fontvieille, située aux portes de l'agglomération d'Arles et sur le territoire du Parc Naturel Régional des Alpilles, constitue un secteur de développement urbain attractif et offre des possibilités d'accueil importantes pour de nouveaux habitants.

Avec un environnement naturel exceptionnel, un patrimoine bâti préservé, la commune de Fontvieille possède des infrastructures, routes, réseaux d'eau, desserte électrique, bien que perfectible, qui sont satisfaisants.

Mais la commune connaît des pressions foncières importantes, et l'urbanisation empiète sur les espaces agricoles dans la plaine et sur les espaces naturels remarquables des Alpilles sur les piémonts. Ce modèle apparaît aujourd'hui coûteux en terme d'espaces et d'équipements.

Cette situation a donc fortement modifié le territoire communal :

- Problèmes de circulation
- Extension urbaine consommatrice d'espace car essentiellement basée sur la maison individuelle
- Recul de l'activité agricole
- Pression sur l'équilibre environnemental

C'est dans ce contexte que la commune a engagé la révision de son POS en PLU. L'élaboration du PADD va lui permettre, tout en préservant ses paysages remarquable et ses caractéristiques patrimoniales, architecturales, et environnementales de qualité, de maintenir sa population actuelle et d'accueillir de manière raisonnée de nouvelles familles sur son territoire en veillant à la mixité sociale et générationnelle de sa population et au développement de son économie.

2.4 LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Le présent PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal le 24 février 2010.

- Favoriser le renouvellement urbain
- Préserver la qualité architecturale, l'environnement et les paysages
- Réfléchir sur les orientations communales en matière d'urbanisme, d'activités économiques, d'activités agricoles, d'aménagement et de développement durable
- Définir l'affectation des sols
- Organiser l'espace communale pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Prendre en compte les principes de la loi SRU et d'intégrer le contenu de la loi dite « Grenelle 1 »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable synthétise l'ambition et les objectifs communaux qui s'articulent autour de trois axes majeurs.

Les grandes orientations du PADD ont été discutées au cours de réunions précédentes entre la municipalité et SOGREAH.

Ces orientations sont les suivantes :

- Préserver un territoire d'exception,

- Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique,

- Maintenir et préserver le cadre de vie dans une logique de développement durable,

- Aménagement des futures zones urbaines et des futures zones densifiées.

3 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Orientation 1

PRESERVER UN TERRITOIRE D'EXCEPTION

CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC

La commune de Fontvieille est située dans le Parc Naturel Régional des Alpilles, et possède des paysages, un patrimoine et un environnement remarquables. Une des priorités du projet communal est donc de préserver ce territoire d'exception qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

La commune possède des caractéristiques propres au territoire sur lequel elle est située qu'il convient de protéger afin de préserver son identité. Le massif des Alpilles reconnu comme un espace à très forte valeur paysagère, les canaux d'irrigation, les alignements de platanes ou de pierres, le patrimoine historique et bâti de qualité sont autant d'éléments à protéger pour conserver une unité territoriale.

ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REpondRE

L'enjeu pour assurer un développement harmonieux de la commune est donc de préserver et maintenir la qualité paysagère, rurale et environnementale du territoire en intégrant les trois orientations de la Directives Paysagère des Alpilles (outil de protection et de gestion des paysages) et de prendre en compte les espaces connexes non couverts par celle-ci.

Rappel : Les trois orientations de la DPA sont :

- 1) *Maintenir les éléments linéaires marqueurs du paysage sur tout le pourtour du massif*
- 2) *Protéger l'aspect naturel du massif et les espaces ouverts emblématiques des piémonts*
- 3) *Préserver la qualité des espaces bâtis*

L'enjeu principal du projet communal est ici de protéger les éléments identifiés comme remarquables dans le diagnostic. Les objectifs et les mesures proposées pour y répondre sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Les objectifs définis pour répondre à cet enjeu sont les suivants :

- Prendre en compte la problématique de l'eau
- Préserver et valoriser le patrimoine local et conserver l'identité communale
- Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels
- Préserver la biodiversité

Objectifs	Mesures
Prendre en compte la problématique de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger le réseau hydraulique. - Entretien « doux » des lits des gaudres et de leurs ripisylves. - Maintien et gestion traditionnelle des canaux et filioles. - Mise en valeur du patrimoine communal lié à l'eau (aqueduc, vieille font...)
Préserver et valoriser le patrimoine local et conserver l'identité communale	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les structures paysagères locales (haies, alignements d'arbres, paysages remarquables, cône de vue) - Mettre en valeur le petit patrimoine lié à l'eau - Valoriser des monuments. - Favoriser leur accès des monuments par de modes de circulations douces. - Diversification et renouvellement de l'information et de l'image de la commune autour des éléments patrimoniaux et historiques liés aux thématiques de la pierre et l'eau (hypogées, carrières, aqueducs...) - Valoriser les anciens cabanons de bergers en autorisant leur remise en état
Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces forestiers et les massifs boisés - Sanctuariser les paysages remarquables au titre de la Directive Paysagère des Alpilles - Préservation des panoramas remarquables agricoles ou naturels
Préserver la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver, restaurer et créer une véritable trame verte et bleue - Protéger les ZNIEFF, site naturel sensible riche en biodiversité

Orientation 2

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC

Fontvieille connaît actuellement, après une légère baisse démographique dans les années 1990 – 2006, une croissance de sa population, due à son solde migratoire et favorisée par sa situation privilégiée à proximité des bassins d'emplois et à son cadre de vie de qualité. Les différentes phases de croissance démographique qu'a connues le territoire fontvieillois, ont entraîné un mitage de l'espace et un étalement urbain au détriment des espaces agricoles et naturels.

Ce développement urbain s'est essentiellement traduit par une explosion de la maison individuelle. Aujourd'hui, face aux capacités foncières qui s'amenuisent, la volonté des élus est de maîtriser la croissance et de préserver un environnement naturel remarquable.

La commune souhaite favoriser l'implantation, sur son territoire, de nouvelles familles, et souhaite pouvoir répondre à une demande d'implantation et de construction de maisons neuves mais aussi à la demande de logements sociaux. La commune envisage au maximum une population s'élevant à 4 250 habitants d'ici 2030 – 2035 soit environ 600 habitants supplémentaires.

ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REPONDRE

Face à ce constat et au projet communal, l'enjeu pour le développement futur de la commune est donc de circonscrire la tâche urbaine telle qu'elle se présente aujourd'hui tout en préservant l'identité du village et en endiguant l'exode des populations jeunes.

L'enjeu est également non pas de stopper l'accueil de nouveaux arrivants, mais bien au contraire, de favoriser la venue de nouvelle population en développant un projet d'aménagement du territoire privilégiant la diversité de l'offre d'habitat.

Les objectifs définis pour répondre à ces enjeux sont les suivants :

- Stopper l'étalement urbain et conforter la centralité urbaine en recherchant des formes architecturales moins consommatrices d'espace et participant au développement durable.
- Favoriser le maintien d'une composante jeune de la population
- Favoriser la mixité sociale
- Accueil de nouveaux habitants

Objectifs	Mesures
<p>Stopper l'étalement urbain et conforter la centralité urbaine en recherchant des formes architecturales moins consommatrices d'espace et participant au développement durable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Situer les zones constructibles dans la continuité des zones d'habitat actuelles. - Privilégier la densification des quartiers existants et notamment remplir les « dents creuses ». - Conforter une stratégie publique de maîtrise foncière. - Augmenter les densités en zone U dans le respect des formes architecturales et des paysages existants. - Définir les limites à l'urbanisation notamment en frange de la DPA. - Adapter l'urbanisation des secteurs exposés aux risques naturels.
<p>Favoriser le maintien d'une composante jeune de la population</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre résidentielle par la construction de logements locatifs et sociaux.
<p>Favoriser la mixité sociale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter de concentrer la construction des logements locatifs et sociaux dans le même quartier du village et favoriser les logements sociaux en diffus. - Relier les espaces publics aux quartiers de la commune. - Maintenir les espaces dédiés à la socialisation (salle polyvalente, marché, boulodrome, arènes, etc.)
<p>Accueil de nouveaux habitants</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le programme d'équipement en fonction de la nouvelle population - Développer un parc de logement hétérogène, accessible à tous

Orientation 3

MAINTIEN ET PRESERVATION DU CADRE DE VIE

CONSTAT EMANANT DU DIAGNOSTIC

La commune de Fontvieille est majoritairement occupée par des espaces naturels et agricoles, seul 5% du territoire est urbanisé. Cette situation participe de la qualité de vie exceptionnelle qu'offre la commune à ses habitants. Une des priorités du projet communal est donc de conserver et même de valoriser ce cadre de vie.

Le mode de développement des années passées, s'il devait continuer ainsi risquerait de perturber les équilibres entre les différents espaces naturels et les espaces urbains : ainsi un développement urbain préservant les espaces naturels constituera le principe de base du développement futur de la commune. La commune a pour volonté affichée de protéger les milieux naturels et les paysages ainsi que de faire respecter la vocation agricole de certains terrains.

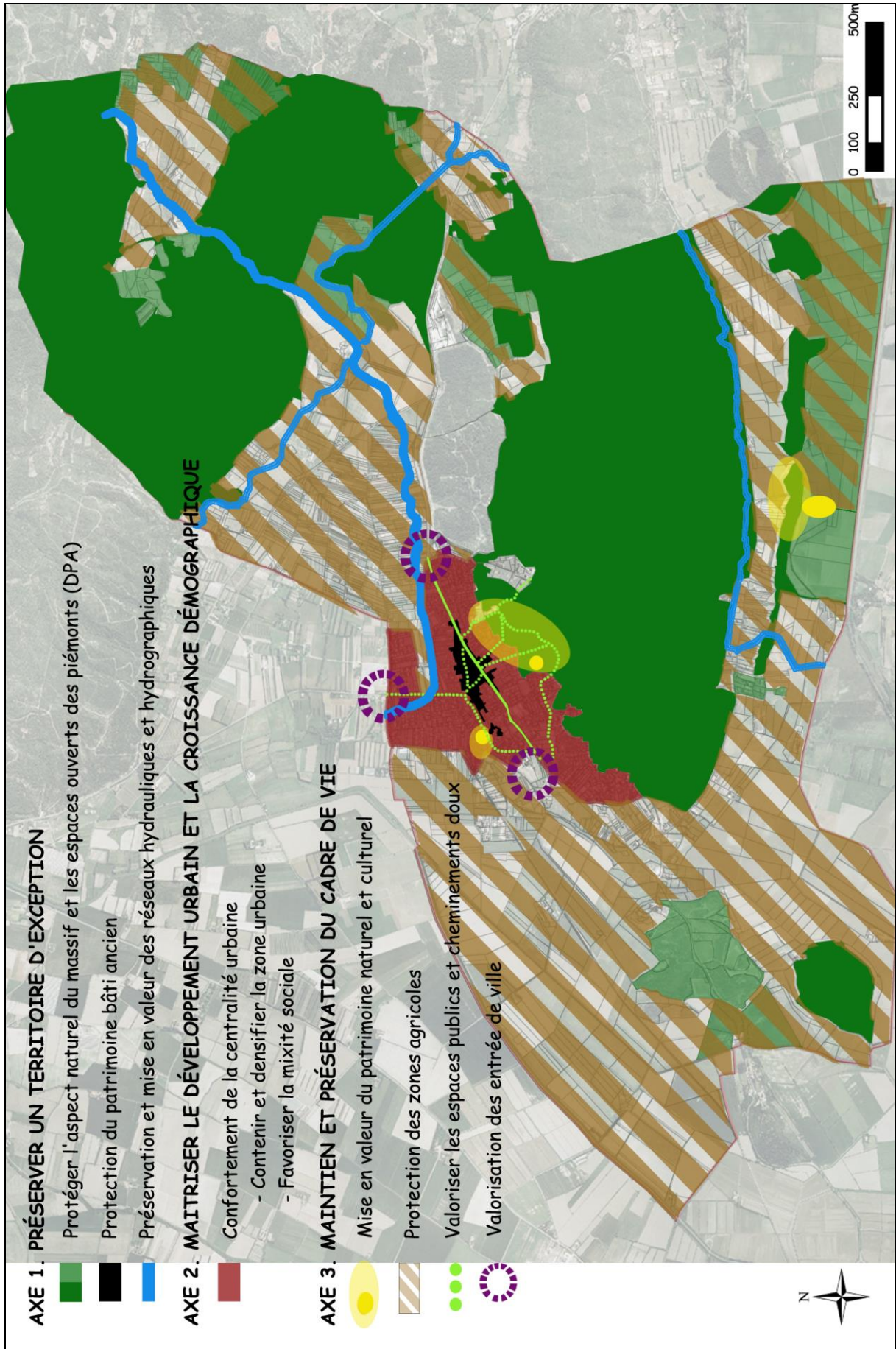
ENJEU DEFINI ET OBJECTIFS FIXES POUR Y REpondre

L'enjeu pour la commune est de maintenir la qualité de vie sur son territoire et de le pérenniser pour les générations suivantes. À cette fin, la commune souhaite trouver un juste équilibre entre dynamique économique, offre de services, qualité de vie, respect des paysages et de l'environnement.

Les objectifs définis pour répondre à ces enjeux sont les suivants :

- Maintenir et améliorer l'activité économique
- Développer l'agriculture biologique, conventionnelle, en circuit court sur le parcellaire diffus en friche
- Consolider le dynamisme du centre village
- Prévenir les risques sur le territoire : incendie et inondation
- Elaborer une politique respectueuse de l'environnement

Objectifs	Mesures
Maintenir et améliorer l'activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces agricoles - Création d'une zone d'activités artisanales en lien avec la vocation agricole et touristique de la commune - Encourager un tourisme durable par la requalification de l'offre d'hébergement et de séjour (promouvoir le développement des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes, rénovation du camping municipal...) - Mise en valeur du patrimoine naturel et culturel (rénovation de l'offre autour du Moulin de Daudet, etc.) - Veiller au maintien des commerces de proximité.
Développer l'agriculture biologique, conventionnelle, en circuit court sur le parcellaire diffus en friche	<ul style="list-style-type: none"> - Adopter une stratégie foncière pour protéger les terrains agricoles - Valoriser le parcellaire en friche, sensibiliser les agriculteurs à la mise en culture biologique - Favoriser l'émergence de nouvelles filières et l'émergence de projets collectifs - Permettre la création de jardins familiaux
Consolider le dynamisme du centre village	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les espaces publics et les cheminements doux. - Préserver l'identité du village en confortant les espaces publics fédérateurs dans leur rôle, en mettant en valeur le patrimoine et en préservant l'unité architecturale du village - Repenser le stationnement et la signalisation. - Renforcer la vocation commerciale (commerces de proximité) du centre pour affirmer la centralité dans le cœur historique de Fontvieille
Prévenir les risques sur le territoire : incendie et inondation	<ul style="list-style-type: none"> - Débroussaillage autour des constructions et chemins d'accès. - Entretien et valorisation de la forêt et prévention des friches. - Ediction de règles particulières ou d'interdiction de l'urbanisation pour les zones inondables. - Prise en compte du ruissellement urbain et péri-urbain
Elaborer une politique respectueuse de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement des énergies renouvelables (notamment le photovoltaïque) de manière raisonnée et respectueux des paysages, du patrimoine et de l'architecture locale - Promouvoir les modes de déplacements doux.



Orientation 4

AMENAGEMENT DES FUTURES ZONES URBAINES ET DES FUTURES ZONES DENSIFIEES

Certains terrains situés dans la zone urbaine constituent des zones potentielles d'articulation qui peuvent être urbanisées ou densifiées. L'urbanisation ou la densification de ces parcelles devra être pensée comme de réels projets urbains structurant et répondant aux objectifs énoncés dans le PADD. Ainsi, ces zones devront faire l'objet d'une attention particulière quant à l'aménagement paysager, la prise en compte de l'environnement, les espaces publics, la forme urbaine...

Les aménagements qui accompagneront les constructions des zones à urbaniser devront tenir compte d'orientations générales mentionnées et précisées dans le règlement du PLU.

Tous les secteurs envisagés comme extensions urbaines sont situés aux alentours du centre urbain, à proximité des réseaux d'eau et d'assainissement.

Ces secteurs pourront être urbanisés à la condition qu'un projet d'aménagement d'ensemble soit établi. Dans tous les cas, ces zones devront faire l'objet d'une attention particulière quant à :

- **L'aménagement paysager ;**
- **La prise en compte de l'environnement ;**
- **L'aménagement des espaces publics ;**
- **La préservation des cônes de vue ;**
- **La préservation de l'identité des lieux ;**
- **La consommation d'espace ;**
- **L'architecture des constructions futures**

Les aménagements qui accompagneront les constructions des zones à urbaniser devront tenir compte des orientations générales, précisées dans le règlement du PLU.

Ces zones sont principalement destinées à accueillir de l'habitat (individuel, semi collectif ou collectif). Chacune de ces zones devra comporter une part d'habitat social.

LOCALISATION DES ZONES SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR DE LA COMMUNE

