

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision du POS en PLU prescrite le 15/10/2013
PLU arrêté le 27/06/2016
PLU approuvé le

Sommaire du PADD

- ❑ **Ambition 1. Maillane, un cœur de village à préserver, valoriser et renforcer**
 - Orientation 1.1 – Un patrimoine architectural et urbain à préserver
 - Orientation 1.2 – Renforcer l'attractivité du centre ancien
- ❑ **Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population**
 - Orientation 2.1 - Permettre la production d'une offre de logements suffisante, tout en gardant l'authenticité d'un village provençal
 - Orientation 2.2 - Proposer une offre attractive et diversifiée de logements
 - Orientation 2.3 - Limiter le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine existante
 - Orientation 2.4 – Améliorer les équipements et adapter la voirie pour renforcer l'attractivité de l'offre de logement de la commune
- ❑ **Ambition 3. Conforter et soutenir l'économie locale**
 - Orientation 3.1 - Favoriser le développement de la ZA de la Praderie
 - Orientation 3.2 - Organiser et optimiser le développement du secteur de l'ancienne cave coopérative
 - Orientation 3.3 - Conforter l'économie agricole
- ❑ **Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel de la commune**
 - Orientation 4.1 - Favoriser un urbanisme harmonieux
 - Orientation 4.2 – Répondre aux besoins de la population face aux enjeux liés à l'eau
 - Orientation 4.3 – Valoriser le patrimoine bâti et naturel

Ambition générale du PADD

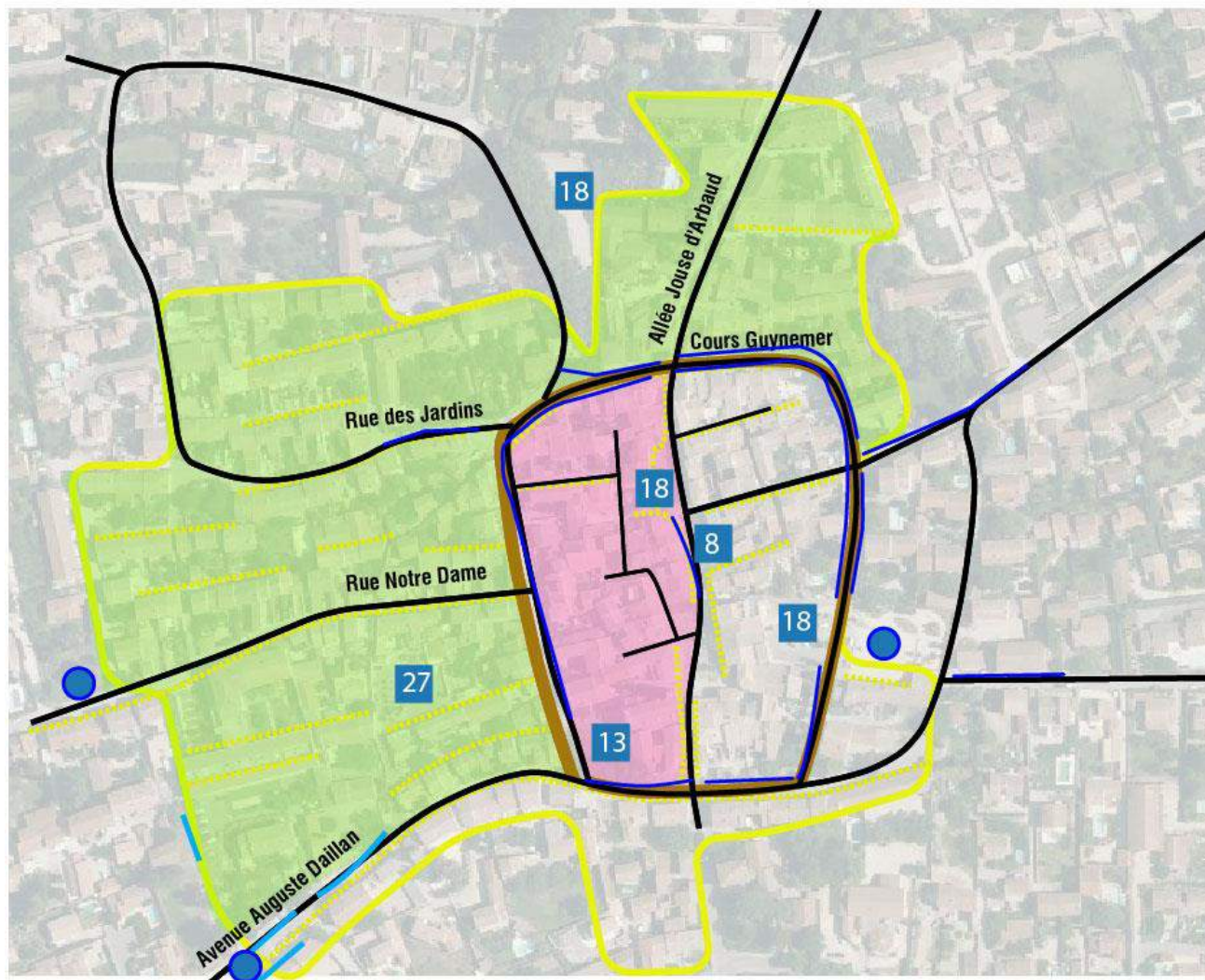
- maîtriser le développement urbain ;
- limiter la consommation foncière, des terres agricoles en particulier ;
- privilégier le développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante ;
- préserver les grands paysages ;
- conforter l'authenticité d'un village provençal ;
- favoriser le maintien d'une agriculture dynamique sur la commune.

L'ensemble des objectifs retenus sont présentés en quatre grandes ambitions pour le développement de Maillane à l'horizon 2025-2030 :

- Ambition 1. Maillane, un cœur de village à préserver, valoriser et renforcer
- Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population
- Ambition 3. Conforter et soutenir l'économie locale
- Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel de la commune

Ambition 1. Maillane, un cœur de village à préserver, valoriser et renforcer

AMBITION 1 - MAILLANE, UN CŒUR VILLAGEOIS À PRÉSERVER, VALORISER ET RENFORCER



Orientation 1.1. Un patrimoine architectural et urbain à préserver

-  Un cœur médiéval à préserver
-  Des faubourgs "mistraliens" : une identité à conserver
-  Alignements de façades à conserver
-  Jardins de courtoisies et patrimoine arboré d'accompagnement à conserver

Orientation 1.2. Renforcer l'attractivité du centre ancien

-  Périmètre de protection interdisant le changement de destination des commerces à destination d'habitat
-  18 Parking de proximité favorisant l'attractivité du centre
-  Améliorer le stationnement non délimité
-  Proposer une offre nouvelle de stationnement (rue Notre Dame et Services techniques, parking de la Noria)
-  Favoriser les déplacements doux dans le centre ancien

Ambition 1. Maillane, un cœur de village à préserver, valoriser et renforcer

❑ Orientation 1.1 – Un patrimoine architectural et urbain à préserver

Une identité urbaine et architecturale dans le centre ancien (médiévale) et ses premiers faubourgs (époque de Mistral). Des objectifs de préservation des morphologies urbaines existantes et des caractéristiques bâties.

➤ Objectif 1.1.1 : Un cœur médiéval à préserver

- Conserver l'identité urbaine (hauteur R+1/R+2, mitoyenneté, alignement de façade, pérenniser les emprises bâties existantes)
- Conserver l'identité architecturale (reconstruction à l'identique, détails architecturaux - génoises, volets, toitures, teintes colorées). Intégration d'un nuancier au PLU
- Conserver les vestiges médiévaux en les identifiants comme éléments bâtis remarquables au titre du PLU (porte, vieille véranda...)
- Préserver les vues sur le clocher, point d'appel de la commune.



Ambition 1. Maillane, un cœur de village à préserver, valoriser et renforcer

❑ Orientation 1.1 – Un patrimoine architectural et urbain à préserver

➤ Objectif 1.1.2 : Les faubourgs

« *mistraliens* » : une identité à conserver

- Conserver l'identité urbaine (hauteur, alignement en retrait de la voie, pérenniser les emprises bâties existantes)
- Assurer la pérennité et la présence de jardins de courtoisie et d'espaces ouverts, inciter à la végétalisation des espaces



Ambition 1. Maillane, un cœur de village à préserver, valoriser et renforcer

❑ Orientation 1.2 – Renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre ancien

➤ *Objectif 1.2.1 : Protéger l'économie commerciale du centre bourg*

Maillane bénéficie d'une offre de commerces et de services de proximité développée essentiellement localisée dans le centre ancien.

La volonté communale est de maintenir le commerce de proximité dans le centre-ville :

- Interdire le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée autour de « l'ilot central de la commune »

➤ *Objectif 1.2.2 : Optimiser l'offre de stationnement, améliorer les circulations dans le centre historique*

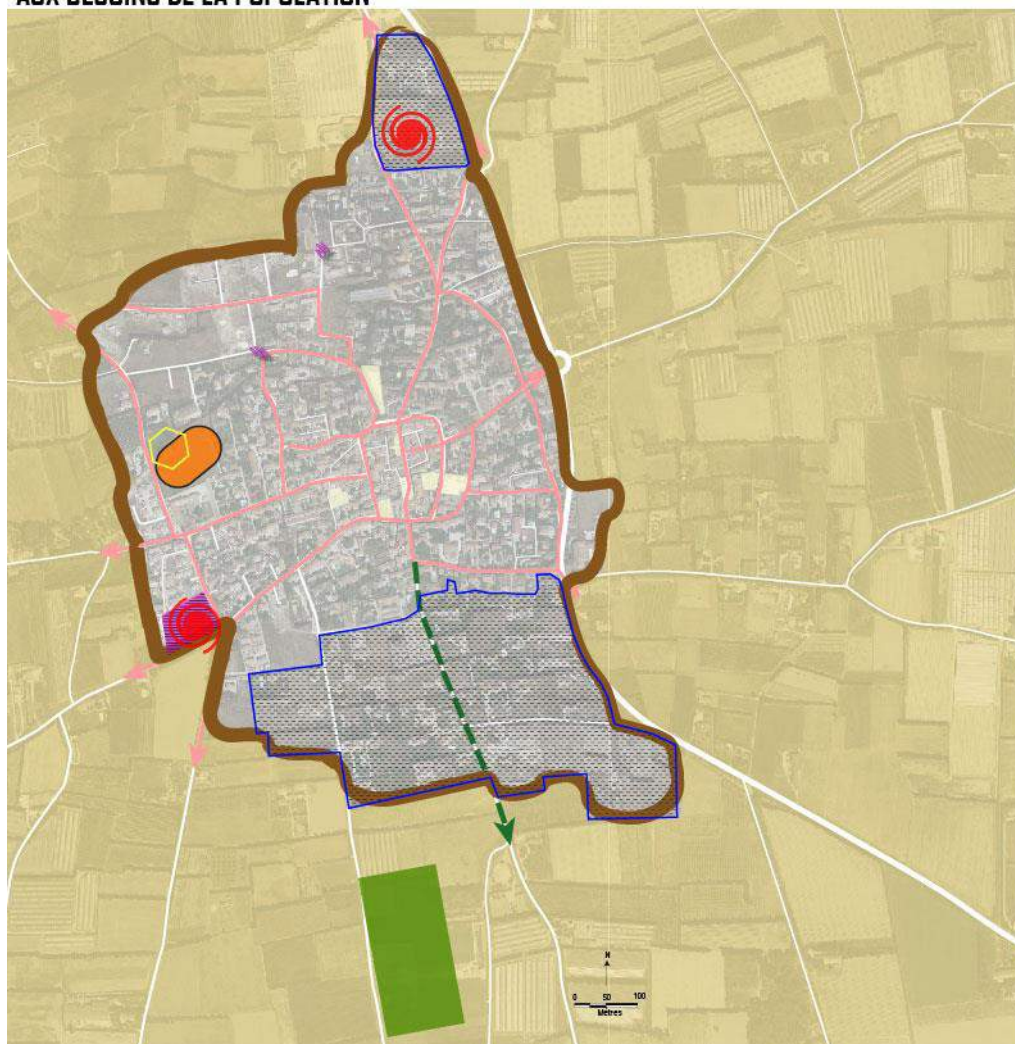
Pérenniser et améliorer l'accessibilité et le stationnement de proximité

- Améliorer le stationnement
- Favoriser les déplacements doux dans le centre ancien
- Améliorer la signalétique



Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population

AMBITION 2 - UN VILLAGE PROVENÇAL TOURNE VERS L'AVENIR : ADAPTER ET MAÎTRISER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION



Orientation 2.1. Permettre la production d'une offre de logements suffisante, tout en gardant l'authenticité d'un village provençal



Principaux sites d'accueil pour les opérations de logement

Orientation 2.2. Proposer une offre attractive et diversifiée de logements



Secteur identifié comme pouvant accueillir du logement social ou de l'accession aidée



Encourager une certaine densité dans les nouvelles opérations en fonction des typologies existantes

Orientation 2.3. Limiter le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine existante



Enveloppe urbaine définie



Stopper le mitage de la zone agricole

Orientation 2.4. Améliorer les équipements pour renforcer l'attractivité de l'offre de logement de la commune



Création en cours d'un Pôle Ouest (centre aéré/Citystade)



Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisir existant



Aménager des cheminements doux sur la route des Baux



Adapter les voiries du centre aux nouveaux modes de circulation



Désenclaver le centre bourg par la création d'une nouvelle liaison routière



Équipement périscolaire facteur d'attractivité

Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population

❑ Orientation 2.1 - Permettre la production d'une offre de logements suffisante, tout en gardant l'authenticité d'un village provençal

L'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 150 logements à l'horizon 2025/2030 (horizon 10 ans), soit environ 15 logements par an (correspond à un taux de variation annuel d'environ 1%). La consommation foncière totale nécessaire à cet objectif est estimée à 7 hectares (soit une densité d'environ 21 lgt/Ha). Cette consommation foncière est intégralement comprise dans l'enveloppe urbaine actuelle de la commune.

Objectif démographique à horizon 2025/2030 : environ 2800 habitants

Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés à ...

- la diminution progressive de la taille des ménages, attendue à l'horizon 2025 ;
- une croissance démographique à horizon 10 ans d'environ 300 habitants ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements ;
- la prise en compte de la vacance frictionnelle, pour assurer la fluidité du parc de logements

... et à la volonté de pérenniser le caractère de village provençal de Maillane (développement démographique maîtrisé).

Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population

□ Orientation 2.2 - Proposer une offre attractive et diversifiée de logements

Satisfaire les besoins de l'ensemble de la population (dans un objectif de mixité sociale et générationnelle)

Promouvoir une offre de logements diversifiée en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT et du PLH.

- Produire un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve (30 logements environ) dont une partie réservée à l'accueil de personnes âgées
- Proposer une offre de logements en accession abordable, dans la continuité de ce qui a déjà été initié par la commune
- Encourager une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire, individuel groupé, petit collectif)
- Adapter les logements au vieillissement de la population
- Renouer avec des typologies d'habitat proches de celles du centre ancien, en réponse aux enjeux liés à la diminution de la taille des ménages, principalement du T2 au T3

Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population

❑ Orientation 2.3 - Limiter le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine existante

Dans un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain la commune souhaite :

- Limiter les extensions de l'urbanisation pour conserver les terres agricoles, support d'activités économiques, d'identité paysagère et de trame verte. Ainsi, un maximum de 2,5 hectares de zone agricole sera déclassée pour le développement des activités autour de l'ancienne cave coopérative.
- promouvoir une densification des espaces urbains (environ 07 hectares potentiellement mobilisables pour le développement résidentiel)
- Stopper le mitage de la zone agricole

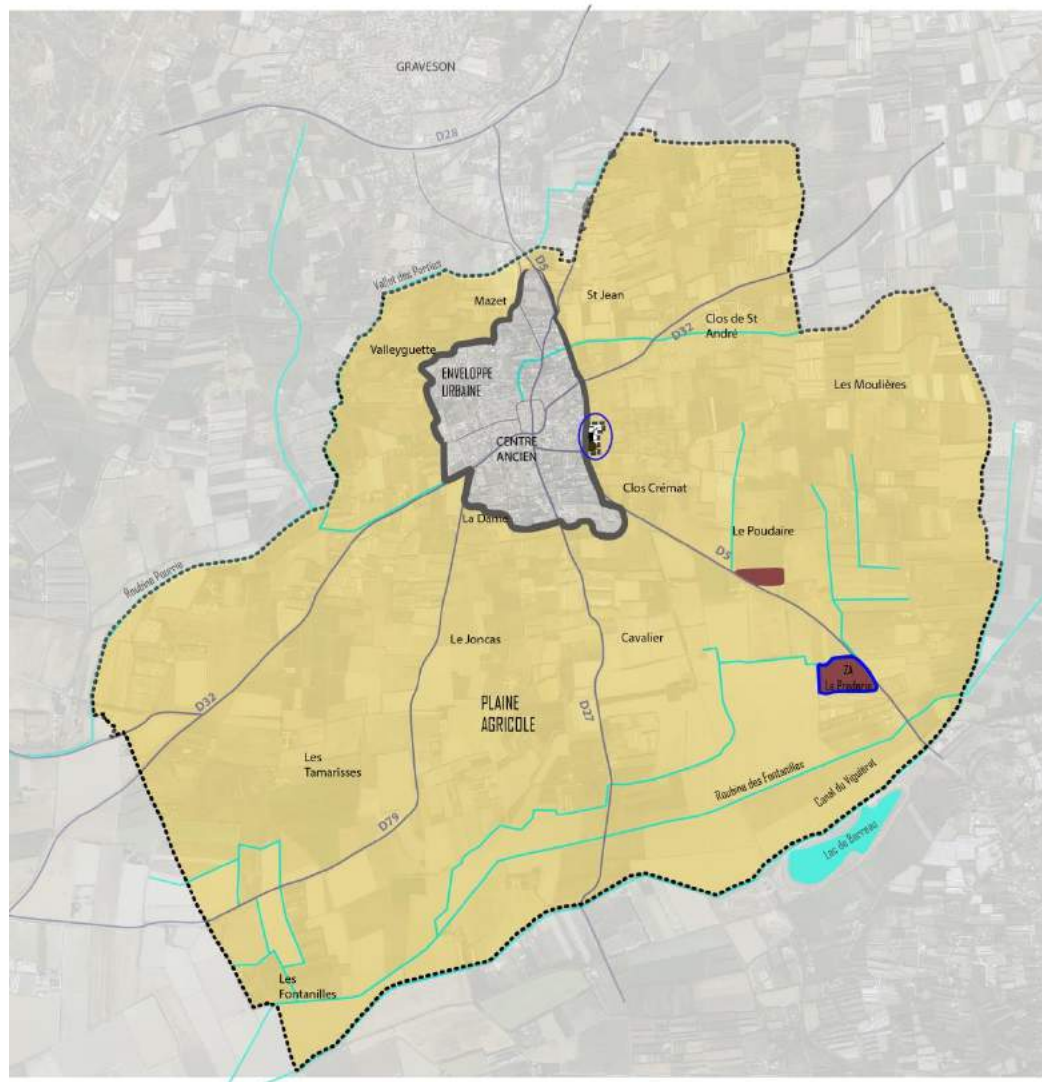
Ainsi, la commune vise une modération de près de 50% de la consommation d'espace par rapport à la période précédente (environ 20 hectares entre 2000 et 2013)

Ambition 2. Un village provençal tourné vers l'avenir : adapter et maîtriser l'offre de logements et d'équipements aux besoins de la population

- ❑ Orientation 2.4 – Améliorer les équipements et adapter la voirie pour renforcer l'attractivité de l'offre de logement de la commune
- *Objectif 2.4.1* : Améliorer les équipements pour répondre aux besoins futurs des habitants
 - Créer un Pôle Ouest (centre aéré/Citystade)
 - Conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs existant
 - Favoriser l'équipement numérique des zones d'activités et du centre-ville.
- *Objectif 2.4.2* : Favoriser les déplacements doux
 - Aménager des cheminements doux (piétons + cycles) sur la route des Baux (accès aux équipements sportifs)
 - Adapter les voiries aux cheminements piétons
- *Objectif 2.4.3* : Désenclaver le Nord de la commune
 - Aménager une liaison routière entre la route de Graveson et la rue Raphaël Daillan (desserte locale)

Ambition 3. Conforter et soutenir l'économie locale

AMBITION 3 - Conforter et soutenir l'économie locale



Orientation 3.1. Favoriser le développement de la zone d'activités de la Praderie

- Zone d'activités de la Praderie
- Zone ouverte à l'urbanisation à requalifier

Orientation 3.2. Organiser et optimiser le développement du secteur de l'ancienne cave coopérative

- Conforter le secteur de l'ancienne cave coopérative
- Ancienne cave coopérative
- Zone à déclasser pour permettre le développement des activités des entreprises du secteur
- Implantation de la future station service

Orientation 3.3. Conforter l'économie agricole

- Plaine agricole avec un fort potentiel agronomique à protéger, avec maîtrise du changement de destination

Ambition 3. Conforter et soutenir l'économie locale

❑ Orientation 3.1 - Favoriser le développement de la ZA de la Praderie

Permettre la requalification et l'optimisation à court et moyen de la zone d'activités de la Praderie.

Dans cette perspective, la desserte en eau potable de la zone est en cours. Ainsi, il s'agira de :

- Requalifier l'ensemble de la zone
- Instaurer une dynamique artisanale, agricole et agroalimentaire en lien avec le MIN de Châteaurenard



Ambition 3. Conforter et soutenir l'économie locale

❑ Orientation 3.2 - Organiser et optimiser le développement du secteur de l'ancienne cave coopérative

L'entrée de ville depuis le chemin du Grenouillet est marquée par la présence de l'ancienne cave coopérative désormais occupée par trois entreprises.

L'objet est de répondre à un besoin d'extension des activités existantes.

Ainsi, le PLU vise à :

- permettre un développement mesuré des activités économiques autour de l'ancienne cave coopérative (un maximum de 2,5 hectares) dans la continuité directe du bâti existant
- Conforter les activités existantes et développer les activités de même vocation
- Eviter les effets de concurrence avec la zone de la Praderie

Ambition 3. Conforter et soutenir l'économie locale

❑ Orientation 3.3 - Conforter l'économie agricole

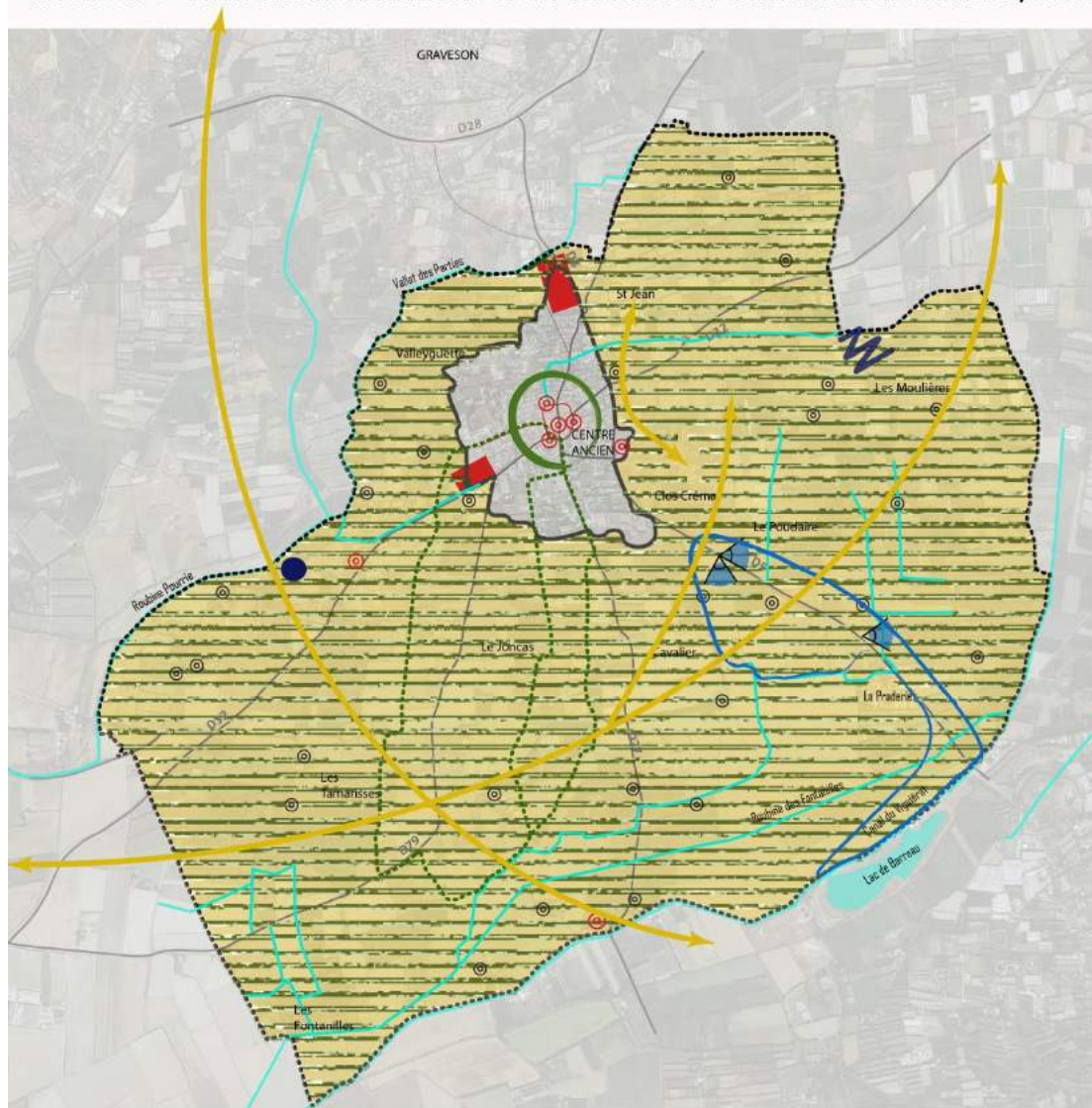
L'agriculture constitue une activité productive et créatrice d'emplois sur la commune. Il est nécessaire de préserver la fonctionnalité et l'exploitation par les agriculteurs locaux, de favoriser l'installation des jeunes à la recherche de terres, et de maintenir à long terme la vocation agricole des terres en accompagnement d'une sécurisation du foncier agricole par les mesures suivantes :



- Renforcer le partenariat avec le MIN de Châteaurenard en tenant compte de son futur redéploiement et de la requalification de la zone de la Praderie
- Respecter les terroirs agricoles dotés des plus fortes potentialités agronomiques en encadrant les nouvelles constructions l'ensemble de la commune, en favorisant le regroupement des bâtiments d'habitation et d'exploitation, et en encadrant les possibilités d'extension et de nouvelle construction des bâtiments à usage d'habitation
- Maitriser le développement de l'hébergement dans les zones agricoles en interdisant le changement de destination des logements en gîtes ou chambre d'hôtes, sauf pour les agriculteurs souhaitant développer une activité complémentaire.

Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel

AMBITION 4 - PERENNISER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, RURAL ET NATUREL DE LA COMMUNE



Orientation 4.1. Favoriser un urbanisme harmonieux

- Secteur d'interdiction de nouvelles constructions...
- ... pour préserver les perspectives paysagères sur les Alpes
- Qualifier les entrées de ville en développement et en préservant les structures paysagères du territoire

Orientation 4.2. Répondre aux besoins de la population face aux enjeux liés à l'eau

- Risque inondation : anticiper la création de bassins de rétention pour limiter les débits dans le centre urbain
- Projet d'extension de la station d'épuration

Orientation 4.3. Valoriser le patrimoine bâti et naturel

Objectif 4.3.1: Pérenniser les sentiers de randonnées et créer de nouveaux cheminements

- Sentier de randonnées à pérenniser
- Sentier de découverte du patrimoine de Maillane à créer

Objectif 4.3.2: Préserver le patrimoine bâti façonnant l'identité maillanaise

- Mas remarquable identifié
- Patrimoine agricole : canal, filole, roubine
- Autre élément bâti identifié

Objectif 4.3.3 : Préserver le patrimoine arboré remarquable

- Ensemble arboré autour des mas remarquables
- Réseau de haies brise-vent à pérenniser

Composantes de la trame verte et bleue

- Corridor d'espaces ouverts/ semi-ouverts préservés
- Corridor boisé préservé
- Corridor aquatique préservé

Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel

❑ Orientation 4.1 – Favoriser un urbanisme harmonieux

➤ *Objectif 4.1.1 : Préserver les vues sur le grand paysage, gérer les interfaces entre espaces urbanisés et territoires*

- Préserver les vues sur le grand paysage (route de Saint-Rémy, route des Baux)
- Interdire tout type de constructions sur la partie sud de la route départementale dans le respect des perspectives paysagères sur le massif des Alpilles
- Favoriser l'intégration architecturale et paysagère (ensemble arboré) des nouvelles constructions sur le reste de la plaine;
- Qualifier les entrées de ville en développement en préservant les structures paysagères du territoire



Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel

➤ **Objectif 4.1.2 : Promouvoir des formes urbaines respectueuses de la morphologie existante**

Privilégier des formes urbaines économes en espace et respectueuses de l'environnement dans les futures opérations d'urbanisme:

- Privilégier une architecture respectueuse de son environnement bâti
- En dehors du centre ancien : autoriser le R+2 en cœur d'ilot, pour le reste limiter les hauteurs à R+1

❑ **Orientation 4.2 –Répondre aux besoins de la population face aux enjeux liés à l'eau**

- Limiter la vulnérabilité des personnes face au risque d'inondation en anticipant la création de bassins de rétention sur la commune (en cours de réalisation)
- Augmenter la capacité de la station d'épuration

Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel

❑ Orientation 4.3 – Valoriser le patrimoine bâti et naturel

La commune bénéficie d'un caractère patrimonial fort qui participe pleinement à son identité et que la commune souhaite préserver. Présence d'un patrimoine local très riche.

➤ Objectif 4.3.1 : Pérenniser les sentiers de randonnées et créer de nouveaux cheminements

- Pérenniser les sentiers existants
- Identification d'un parcours de découverte du patrimoine de Maillane

➤ Objectif 4.3.2 : Préserver le patrimoine bâti façonnant l'identité maillanaise

- Préservation des Mas remarquables, dans leur valeur architecturale et patrimoniale
- Préserver le patrimoine agricole (roubines, canaux...)
- Préserver le patrimoine bâti remarquable
- Préserver le bâti vernaculaire

➤ Objectif 4.3.3 : Préserver le patrimoine arboré remarquable

- Préservation du patrimoine arboré des mas agricoles
- Préserver les alignements arborés remarquables
- Assurer la pérennité des structures paysagères de haies



Ambition 4. Pérenniser le cadre de vie et valoriser le patrimoine historique, rural et naturel

AMBITION 4 - PERENNISER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, RURAL ET NATUREL DE LA COMMUNE - Zoom enveloppe urbaine principale

