

# PLU de MALLEMORT



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

17 Juin 2013



# Préambule

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)**, **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** et la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2)**, et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme : **les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :**

- 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 des paysages naturels ;
  - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- La diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de 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 déplacement et de développement des transports collectifs.

- 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.

Entre Luberon, Durance et Chaîne des Costes, à la croisée de la RD7n et de la RD32, Mallemort jouit d'un **cadre naturel remarquable** et d'une **bonne accessibilité**. Ces caractéristiques en font une **commune attractive** : accroissement de population, zone d'activités en demande d'extension, pôle touristique de renommée nationale.

La commune souhaite donc concilier développement démographique, économique et touristique tout en préservant ses richesses naturelles et en protégeant sa plaine agricole.

Le projet communal est ainsi basé sur **l'équilibre des 3 piliers du développement durable** :

- Préservation de l'environnement
- Développement économique
- Réponse aux besoins sociaux de la population

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Mallemort s'appuie sur 4 « orientations-cadres » complémentaires :**

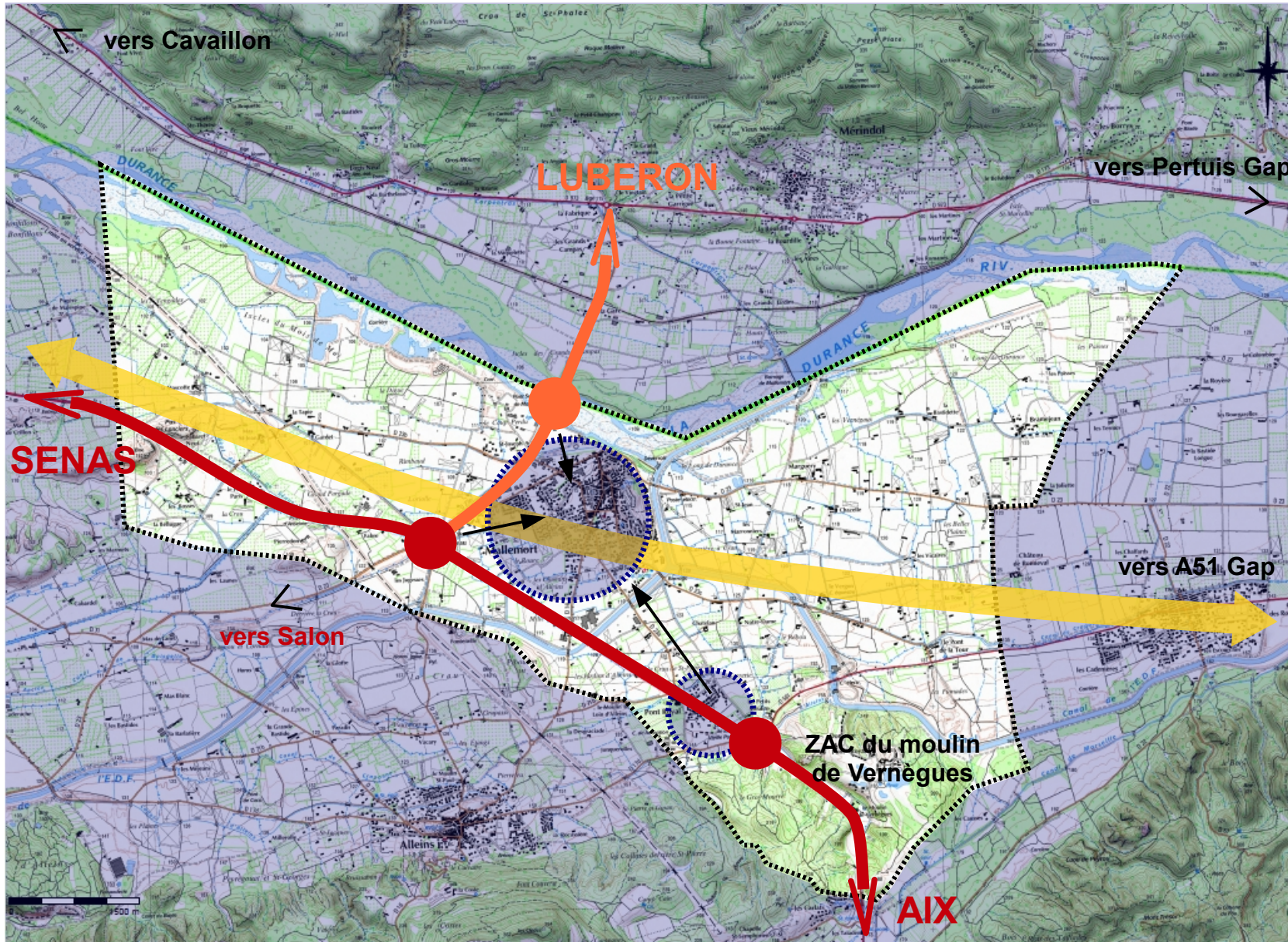
**1 – Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial**






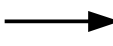
**2 – Une typologie de bourg à conforter**

**3 – Un dynamisme économique à poursuivre**

**4 – Un écrin paysager et naturel à protéger**

# Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet de territoire



-  Tri-pôle Sénas-Mallemort-Charleval identifié au SCOT pour bénéficier d'un recentrage de la croissance
-  RD7n, voie royale historiquement support de développement
-  RD23, unique axe permettant de rejoindre le Luberon
-  Pont sur la Durance, porte d'entrée depuis le Vaucluse
-  Principaux nœuds viaires de la commune
-  Pont Royal, hameau développé autour de la voie royale et le bourg de Mallemort amorcé à proximité du pont sur la Durance et s'étendant vers la RD7n
-  Axes de convergence des portes d'entrée de Mallemort

# Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet de territoire

## Constats :

Proximité de l'autoroute A7

Traversée de la commune par la RD7n, voie royale, historiquement support de développement

Présence d'un pont sur la Durance, porte d'entrée depuis/vers le Vaucluse et le Luberon, génératrice de dynamisme économique

Temps de trajets indicatifs : Mallemort / Luberon : 5 mn

Mallemort / Cavaillon : 30 mn

Mallemort / Aix : 45 mn

Mallemort / Avignon : 50 mn

## Objectifs :

Conforter les deux accroches urbaines

Réfléchir à un développement en lien avec les communes voisines

## Orientations-cadres :

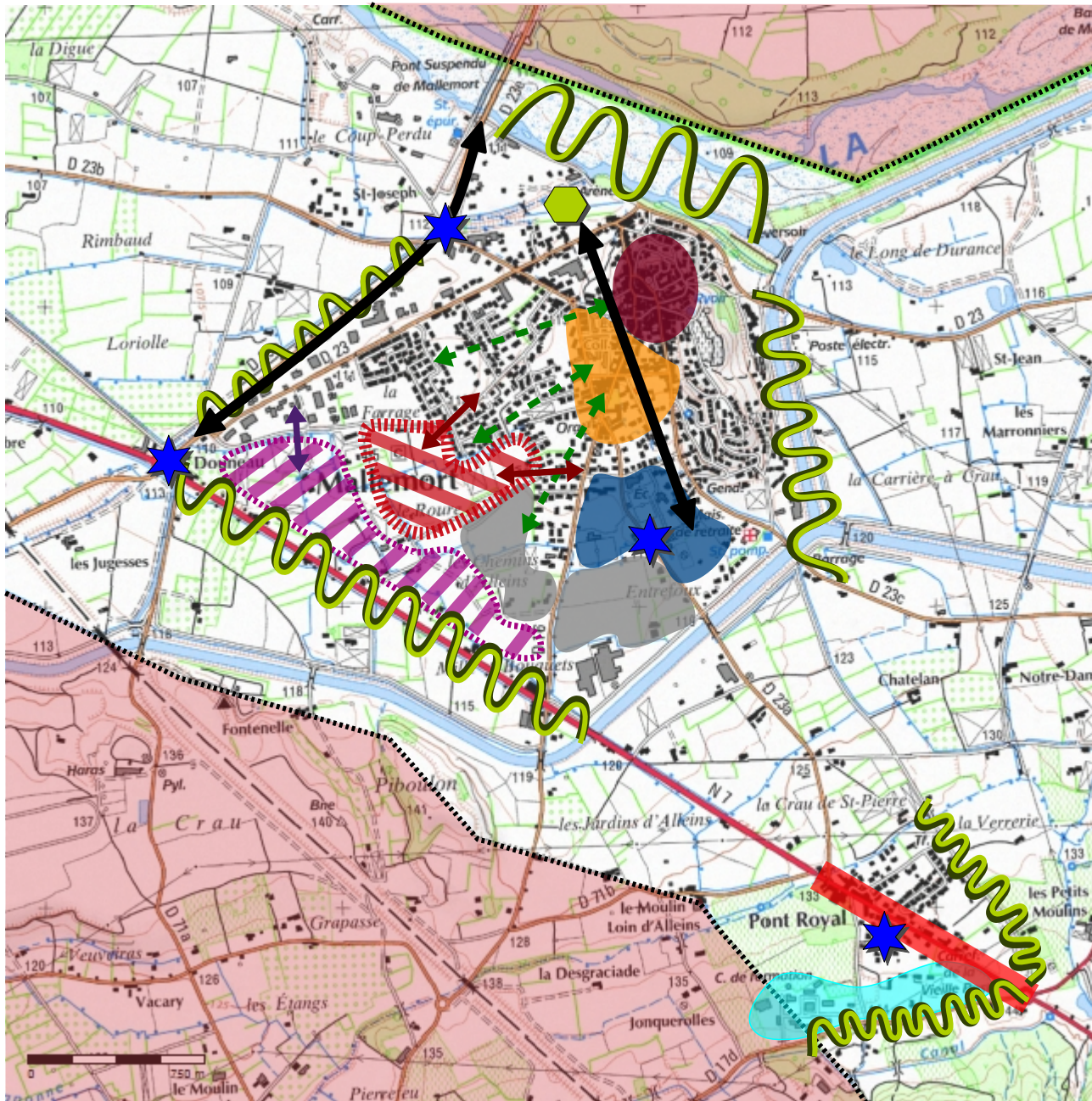
### Constituer un tri-pôle Sénas-Mallemort-Charleval afin d'y recentrer la croissance (orientation émanant du SCOT) :

- Développer l'offre en équipements publics en renforcement du pôle d'équipements existant
- Créer de nouveaux emplois en procédant notamment à une extension de la zone d'activités
- Affirmer le pôle de commerces de proximité organisé en cœur de bourg
- Affirmer la liaison village / ZAC du moulin de Vernègues afin de valoriser le potentiel touristique





### Concentrer l'urbanisation à la convergence des trois principales portes d'entrées de la ville :

- Développer la zone d'activités en continuité avec la ZA existante
- Etendre raisonnablement le bourg résidentiel en veillant à ne pas franchir le canal et la RD7n
- Affirmer le positionnement du hameau de Pont Royal



# Une typologie de bourg à conforter



## Le bourg de Mallemort

-  Surfaces bâties depuis l'édition du fond de plan IGN
-  Un centre historique à valoriser pour ses richesses patrimoniales
-  Un pôle de vie à conforter regroupant commerces de proximité, services et équipements publics
-  Un pôle d'équipements publics à renforcer
-  Des barrières physiques (routes, canal, Durance) marquant des limites d'urbanisation à ne pas franchir à l'horizon PLU
-  Des extensions urbaines résidentielles à prévoir au Sud-Ouest du bourg
-  Principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants
-  Périmètres de réflexion pour une extension de la zone d'activités au Sud du bourg
-  Principe de continuité avec la zone d'activité existante
-  Les axes d'attraction du bourg et de sa zone d'activités à conforter
-  Un renforcement des liaisons douces à prévoir
-  Un pôle d'aménagement vert à structurer
-  Des parkings relais à « officialiser » et aménager afin de mutualiser les déplacements

## Le hameau de Pont Royal

-  Un pôle scolaire et de formation générateur de dynamisme local
-  Une traversée de hameau à valoriser

# Une typologie de bourg à conforter

## Constats :

- Une commune dynamique accueillant une population jeune et familiale (5925 habitants en 2009)
- Une commune attractive (solde migratoire de +1,2%/an durant la dernière période intercensitaire)
- Un déficit en matière de logements sociaux
- Une offre en équipements riche et diversifiée
- Une bonne accessibilité du territoire
- Un centre villageois ancien peu mis en valeur
- Un bourg présentant une tache urbaine compacte
- Un manque de liens entre les lotissements et de nombreuses voies en impasse
- Peu d'aménagements dédiés aux piétons et cyclistes

## Objectifs :

- Maîtriser la croissance démographique
- Pourvoir aux besoins des populations nouvelles (logements, équipements, commerces et services)
- Structurer le bourg de Mallemort et le hameau de Pont Royal

## Orientations-cadres :

### Renforcer les deux « axes d'attraction » du village :

- ➔ Valoriser les richesses patrimoniales du centre historique de Mallemort afin de créer un véritable repère urbain et touristique
- ➔ Conforter le pôle de vie (équipements, commerces de proximité, services) aux pieds du centre historique en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité et en mettant en valeur les axes commerçants
- ➔ Renforcer le pôle d'équipements publics développé au Sud-Est du village en réservant des terrains communaux à cet effet et en prévoyant éventuellement l'implantation d'un nouveau cimetière dans la continuité des équipements existants
- ➔ Structurer un pôle d'aménagement vert au niveau du secteur des arènes
  
- ➔ Jouir des atouts du rond-point de Douneau afin d'étendre la zone d'activités : accessibilité et effet vitrine
- ➔ Développer les activités en continuité de la zone d'activités existante dans une optique de cohérence urbaine et de lisibilité

# Une typologie de bourg à conforter

## Programmer une croissance démographique raisonnée :

- S'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCOT : entre 1 et 1,5% de croissance annuelle soit un ralentissement de la croissance (1,7%/an lors de la dernière période intercensitaire)
- Viser un taux de croissance d'environ 1%/an afin d'atteindre une population d'environ 7000 habitants à l'horizon 2025

## Repenser les modes d'habitat et d'urbanisation en se fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain :

- Planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux : alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, alimentation en électricité, communications numériques...
- Procéder au comblement des dents creuses
- Inscrire les extensions urbaines en continuité de l'existant en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager
- Projeter un développement urbain en cohérence avec la desserte du territoire par les réseaux existants ou projetés (alimentation en eau potable, assainissement, communications numériques...)
- Maîtriser les extensions urbaines en imposant la réalisation d'opérations d'ensemble et en affichant des orientations d'aménagement et de programmation permettant de bien structurer les nouveaux quartiers
- Phaser l'ouverture à l'urbanisation afin de s'assurer de la cohérence urbaine du bourg
- Permettre la densification de quartiers existants en lien avec leur situation et leur desserte (voirie, équipements, commerces, réseaux...)
- Imposer des densités minimales à respecter dans les quartiers d'extension (à minima une moyenne de 25logt/ha)
- Instaurer des mesures de diversification du parc de logements : logement collectif, logement intermédiaire, logement social...
- Fixer des limites d'urbanisation claires à ne pas franchir (barrières physiques autour du bourg et hameau)
- Acter le maintien d'une zone tampon entre le bourg et la RD7N en cohérence avec le périmètre d'extension de la zone d'activités envisagée

# Une typologie de bourg à conforter

## Réaliser un véritable travail de greffe urbaine au Sud du bourg :

- ➔ Prévoir des extensions urbaines en continuité de l'existant
- ➔ Encadrer l'urbanisation par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation fixant des principes d'organisation viaire, de densité et/ou de formes urbaines (notamment lié aux objectifs du SCOT), d'intégration paysagère...
- ➔ Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble
- ➔ Réfléchir aux connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants
- ➔ Phaser l'urbanisation

## Structurer les déplacements dans le bourg :

- ➔ Renforcer le maillage de liaisons douces
- ➔ Officialiser les parkings relais aux trois portes du bourg afin de mutualiser les déplacements

## Améliorer la lisibilité du hameau de Pont Royal :

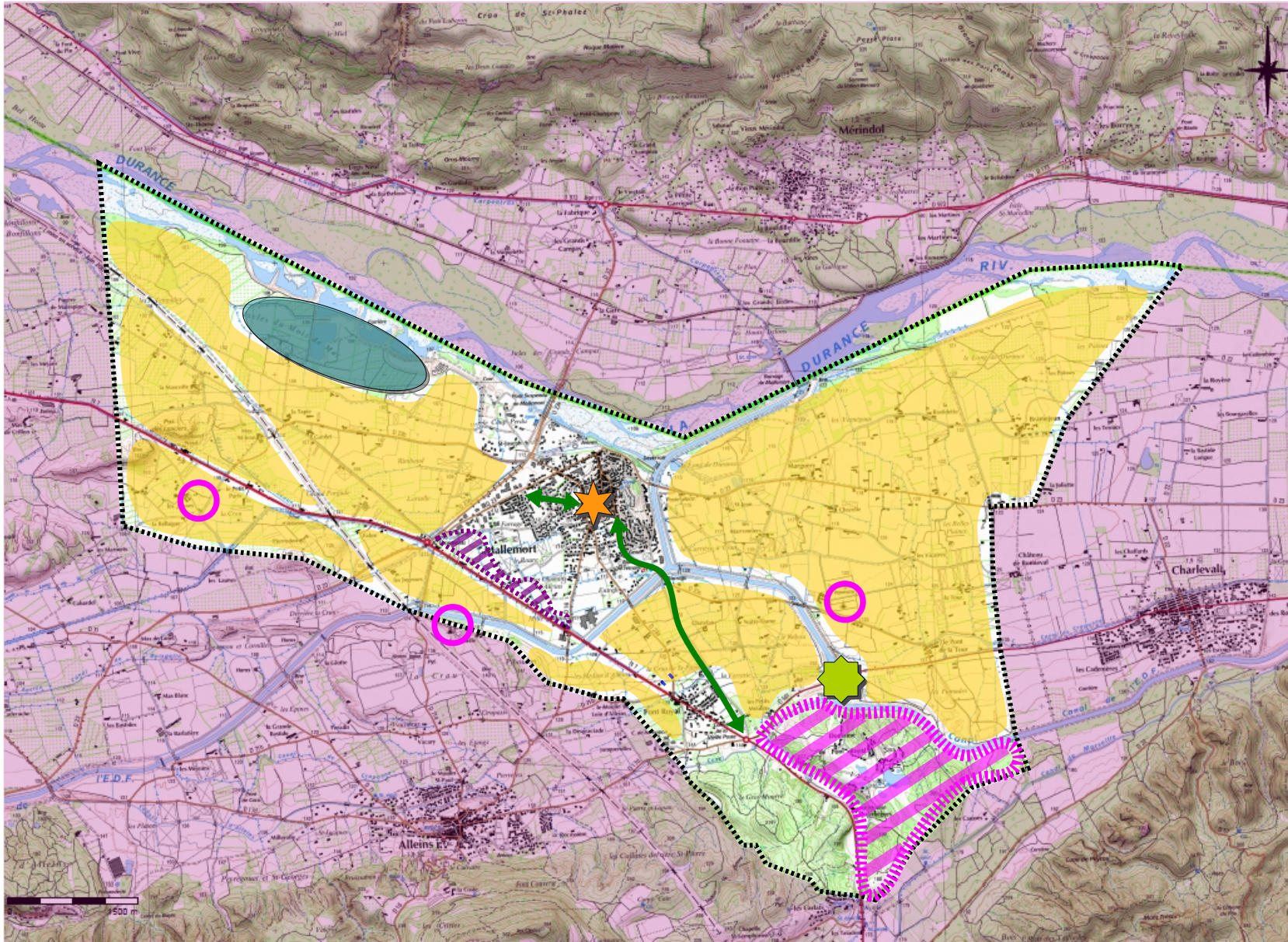
- ➔ Affirmer la vocation d'accueil d'école et du centre de formation générateurs de dynamisme local
- ➔ Valoriser la traversée du hameau par l'ex-RN7 (traitement urbain et paysager)









## Améliorer la performance énergétique des constructions et la production d'énergies renouvelables en veillant à respecter les caractéristiques patrimoniales et architecturales du bourg :

- ➔ Inscrire des mesures incitatives afin de réduire les consommations d'énergies (orientation du bâti, isolation...)
- ➔ Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuels (panneaux solaire...), hormis dans le centre historique à préserver pour ses qualités architecturales et patrimoniales



# Un dynamisme économique à poursuivre



-  Pôle de commerces de proximité à conforter
-  Zone d'étude pour l'extension de la zone d'activités (un périmètre adapté sera défini au sein de cette aire d'étude)
-  ZAC du Moulin de Vernègues, pôle touristique majeur
-  Camping à préserver / maîtrise de la cohabitation avec l'activité agricole
-  Plaine agricole de la Durance à protéger / Phénomène de mitage à stopper
-  Périmètre de carrière
-  Centrale hydro-électrique
-  Liaisons douces à organiser pour connecter les pôles économiques

# Un dynamisme économique à poursuivre

## Constats :

Un bon ratio emploi/population : 1 emploi pour 3 Mallemortais

L'agriculture, un secteur d'activités occupant une place importante (50% du territoire valorisé par l'agriculture, 46 exploitants en 2011)

Mallemort, nouveau pôle commercial à l'échelle de l'agglomération

Une zone d'activités intégrée au village, jouissant d'une bonne desserte et ne perturbant pas la tranquillité résidentielle

La ZAC du Moulin de Vernègues, complexe touristique aux retombées économiques majeures : avec plus de 4000 lits, elle regroupe 75% des hébergements touristiques d'Agglopôle Provence

## Objectifs :

Créer de l'emploi sur Mallemort

Renforcer les pôles d'activités mallemortais

Maintenir et renforcer la vocation touristique du territoire

Protéger les unités agricoles de la plaine de la Durance

## Orientations-cadres :

### Renforcer le dynamisme économique du bourg :

- Étendre la zone d'activités à l'interface entre le bourg et la RD7n
- Limiter l'impact de l'extension de la zone d'activités sur les terres agricoles en réalisant une étude de marché (définition des besoins : surfaces et types d'activités – étude engagée début 2013)
- Conforter le pôle de commerces de proximité en structurant les axes commerciaux et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces
- Organiser des liaisons douces entre la zone d'activités et le centre-bourg afin d'inciter les clients des grandes surfaces à fréquenter les petites enseignes complémentaires

### Valoriser et s'appuyer sur le pôle touristique de la ZAC du Moulin de Vernègues :

- Affirmer la vocation de cette zone
- Poursuivre l'aménagement de la liaison douce avec le centre-bourg pour inciter les touristes à davantage fréquenter le bourg
- Proposer en centre-bourg des commerces attractifs pour les touristes

## Un dynamisme économique à poursuivre

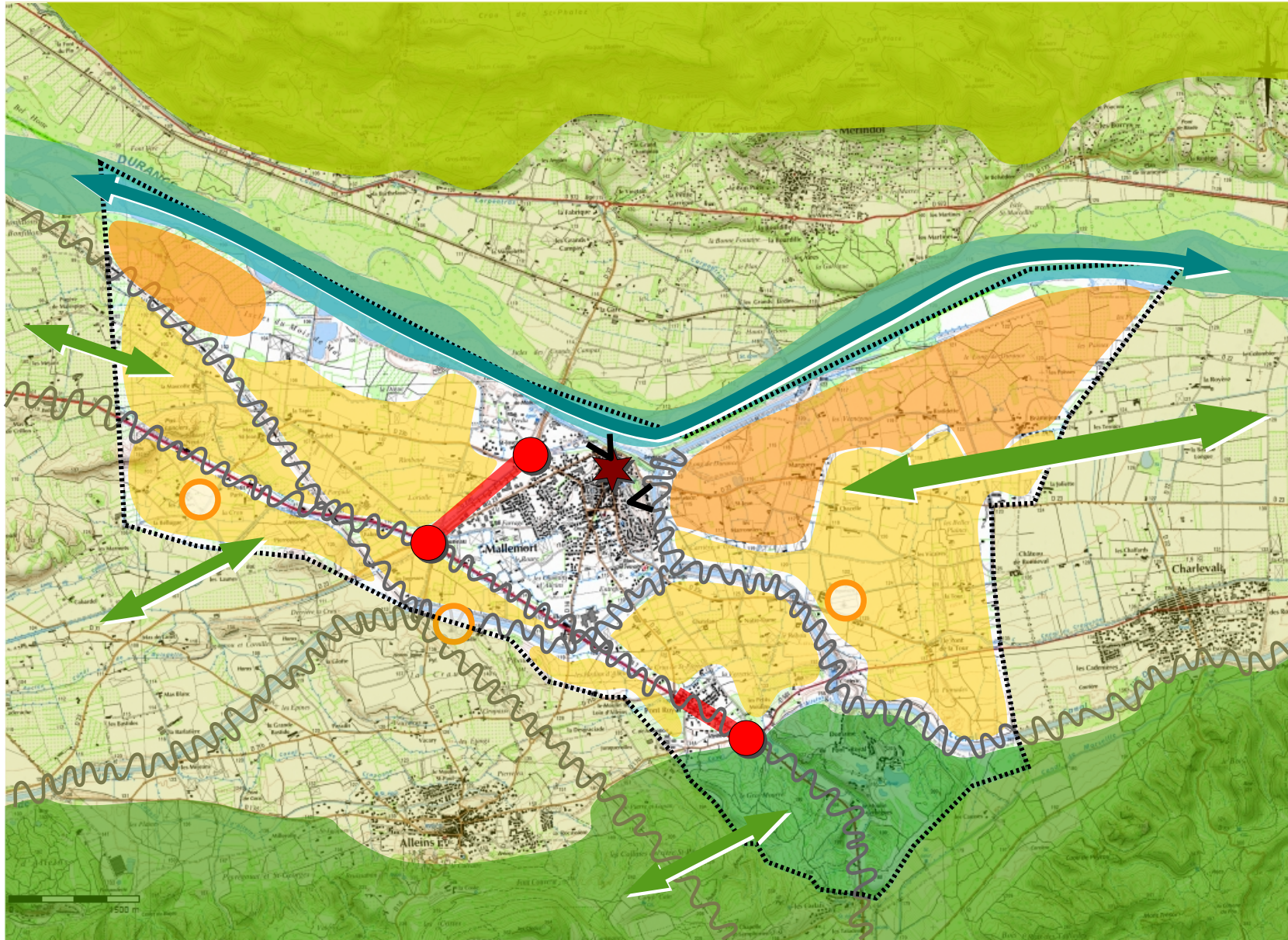
### **Préserver la vocation économique de la plaine agricole de la Durance :**













- ➔ Affecter les grandes entités agricoles d'un zonage A afin de garantir la vocation de la zone (droits à construire réservé aux agriculteurs)
- ➔ Limiter la constructibilité de cette zone aux simples agriculteurs afin de limiter le mitage tout en permettant aux agriculteurs de développer leur outil de travail
- ➔ Autoriser la diversification des constructions agricoles remarquables en complément de l'activité agricole

### **S'assurer de la bonne prise en compte des activités existantes au sein de la plaine agricole :**

- ➔ La carrière
- ➔ L'installation hydroélectrique sur le canal
- ➔ Maîtriser la cohabitation camping / agriculture par la mise en place d'un périmètre inconstructible autour de ces structures touristiques (démarche équivalente pour certains hameaux)

# Un écrin paysager et naturel à protéger



- |   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
|    | Forêt domaniale du Luberon  | Entités naturelles à protéger |
|    | Site Natura 2000 Garrigues de Lançon et chaînes alentours                           |                               |
|    | Site Natura 2000 Durance  |                               |
|    | Soumis à un aléa inondation élevé   | Espaces agricoles à préserver |
|    | « Classiques »  |                               |
|    | Autour des campings   |                               |
|    | Eléments de discontinuité écologique  |                               |
|   | Continuités écologiques aquatiques et terrestres à maintenir (trame verte et bleue) |                               |
|  | Noyau historique à valoriser  |                               |
|  | Points de vue remarquables à conforter  |                               |
|  | Traversée du hameau et de la zone d'activités à requalifier                         |                               |
|  | Entrées de ville principales à mettre en valeur                                     |                               |

# Un écrin paysager et naturel à protéger

## Constats :

- Un écrin naturel riche : aux portes de deux PNR, bordé par la Durance au Nord et la chaîne des Costes au Sud
- Un paysage agricole de qualité, aux motifs riches et variés
- Un patrimoine bâti de qualité à valoriser
- Des inventaires de protection écologique assurant les continuités écologiques à grande échelle
- Des entrées de ville peu qualitatives
- Des barrières physiques importantes (canal EDF, ligne TGV...) perturbant les continuités écologiques

## Objectifs :

- Sauvegarder l'identité paysagère et la valeur écologique du territoire
- Prendre en compte les risques naturels
- Préserver les perspectives depuis le centre ancien

## Orientations-cadres :

### Préserver les milieux naturels et agricoles en leur affectant un zonage spécifique :

- La Durance : zone naturelle strictement protégée
- Les prémices de la chaîne des Costes (hors ZAC du Moulin de Vernègues) : zone naturelle
- La plaine agricole : zone agricole (constructibilité limitée aux seuls agriculteurs) dont une partie inondable où la constructibilité est limitée voire proscrite et les abords des campings inconstructibles afin de garantir la bonne cohabitation tourisme / agriculture

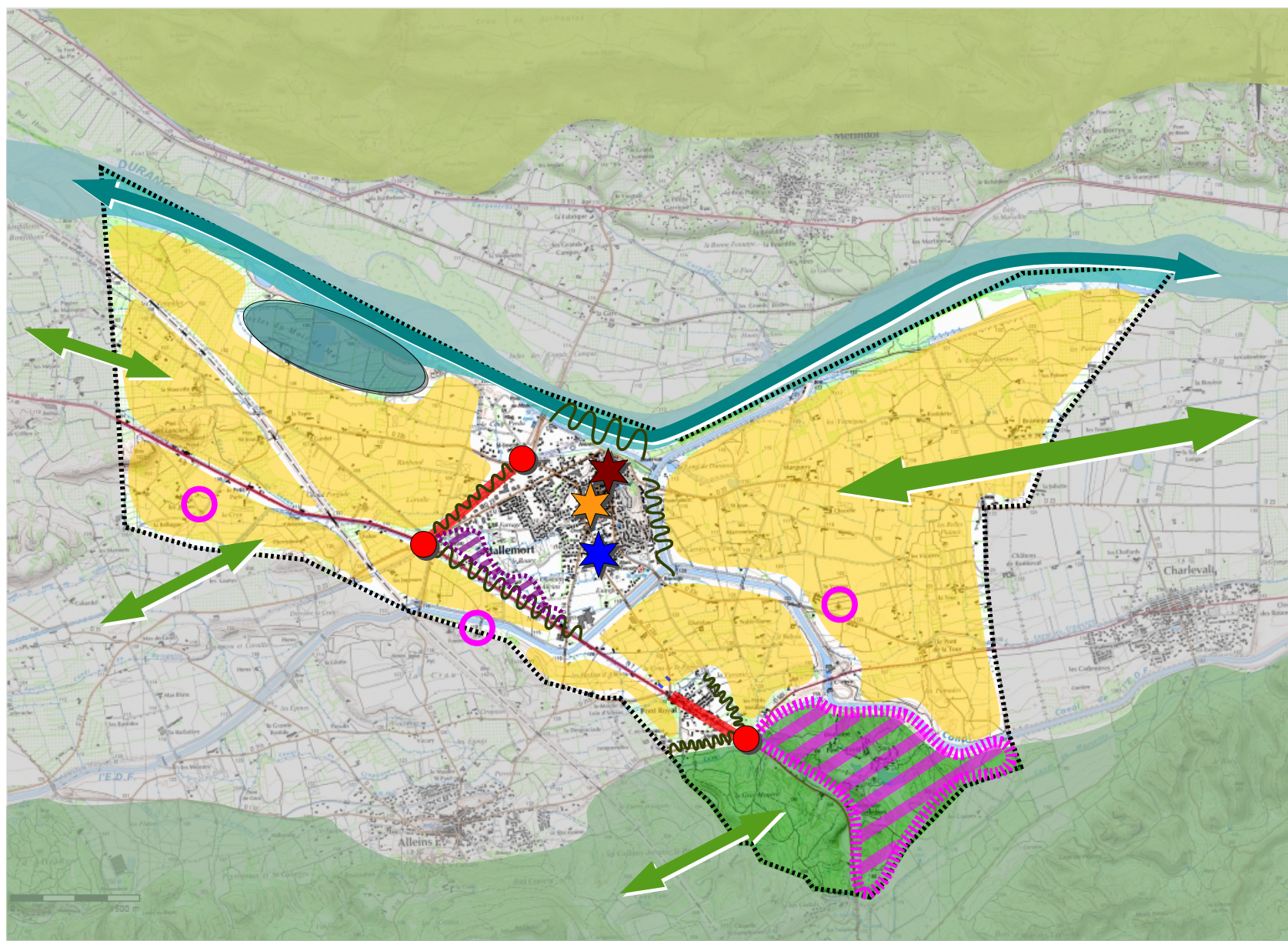
### Maintenir les principales continuités écologiques :

- Continuités écologiques aquatiques / trame bleue : la Durance et le réseau dense d'irrigation
- Continuités écologiques terrestres / trame verte : chaînes des Costes au Sud-Est et plaine de la Durance à l'Est et à l'Ouest





### Valoriser le paysage communal :


- Mettre en valeur les trois principales entrées de ville
- Requalifier la traversée du hameau de Pont Royal et de la zone d'activités
- Valoriser le noyau historique du bourg
- Conforter les points de vue remarquables depuis le donjon et le cimetière

# Carte de synthèse







## Confortement du bourg



-  Noyau historique à valoriser
-  Pôle de commerces de proximité à conforter
-  Pôle d'équipements publics à renforcer
-  Limites d'urbanisation à ne pas franchir à l'horizon PLU

-  Entrées de ville et traversées (ZA et hameau) à requalifier / valoriser

## Dynamisation du tissu économique

-  Zone d'activités à étendre (périmètre d'étude)
-  Pôle touristique à maintenir
-  Camping à préserver
-  Périmètre de carrière

## Protection de l'écrin paysager et naturel

-  Espaces agricoles à préserver
-  Continuités écologiques aquatiques et terrestres à maintenir