

# PLU de MALLEMORT



## Tome 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dossier d'approbation  
Octobre 2017



**Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort**

<b>Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort</b>		
<b>Nom du fichier</b>	<b>Tome II - PADD</b>	
<b>Version</b>	<b>Septembre 2017</b>	
<b>Rédacteur</b>	Manon Louet	
<b>Vérificateur</b>	Véronique Coquel	
<b>Approbateur</b>	Véronique Coquel	

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts et points faibles, ainsi que les besoins et 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 la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable.

Comme défini dans 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 du développement durable :

## L'équilibre entre :

- a) **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) **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 ;
- c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables** ;

## d) **Les besoins en matière de mobilité.**

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

**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 ;

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 miniers, des risques technologiques, des **pollutions et des nuisances de toute nature.**

# Préambule

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 :**

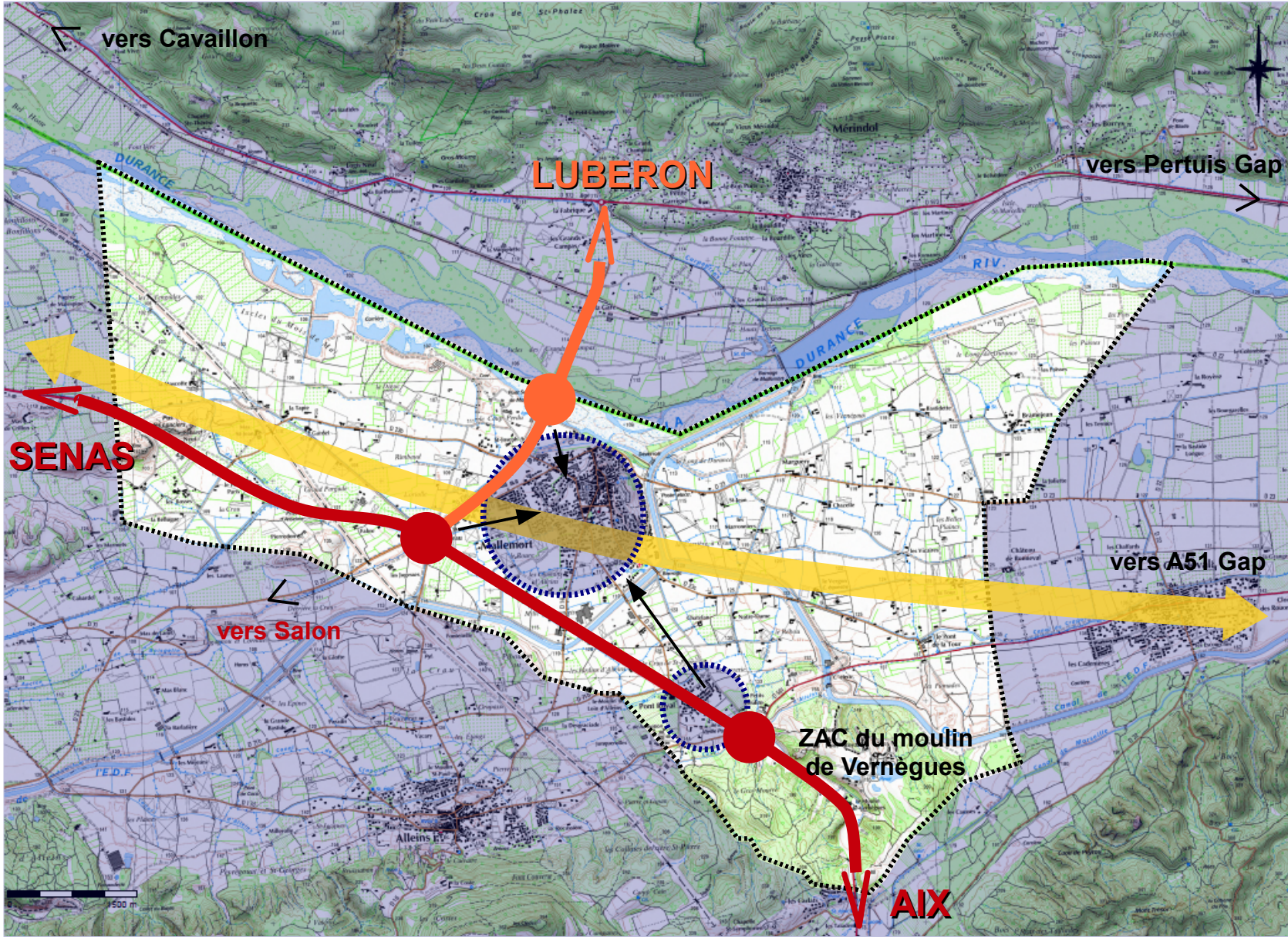
**1 – Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial**







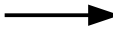
**2 – Une typologie de bourg à conforter et structurer**

**3 – Un dynamisme économique à pérenniser**

**4 – Un écrin paysager, naturel et patrimonial 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 :

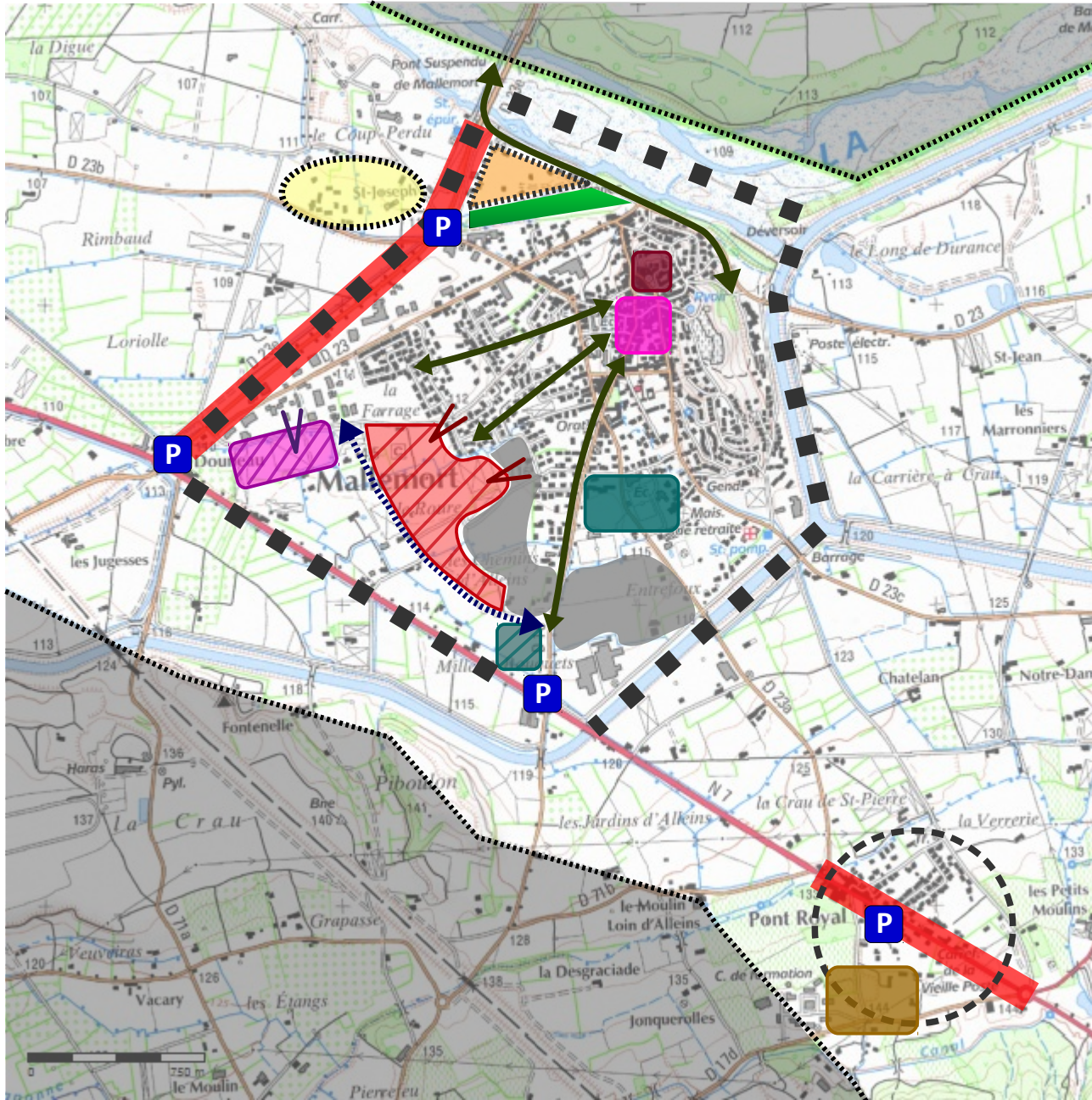
### Constituer un tri-pôle Sénas-Mallemort-Charleval afin d'y recentrer la croissance (orientation émanant du SCOT) :




















- 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 et structurer



-  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
-  Un pôle scolaire et de formation générateur de dynamisme local à conforter
-  Donner des limites claires à l'urbanisation du village, en appui sur les barrières physiques et naturelles évidentes (routes, canal, Durance)
-  Des extensions urbaines résidentielles prévues au Sud-Ouest du bourg
-  Principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants
-  Une extension structurée et phasée de la zone d'activités au Sud du bourg
-  Principe de continuité avec la zone d'activité existante
-  Une zone d'équipements futurs à réserver pour répondre aux besoins à plus long terme
-  Envisager la structuration à long terme du secteur Grande Terre – dans l'attente permettre l'évolution limitée de l'existant
-  Stopper le développement du secteur Coup Perdu - permettre l'évolution limitée de l'existant
-  Structurer un pôle d'aménagement vert sur le site des anciennes Arènes
-  Créer une voie de liaison transversale pour assurer la desserte des futurs quartiers
-  Prévoir le renforcement des liaisons douces
-  Permettre l'urbanisation du hameau de Pont Royal, dans les limites de l'enveloppe urbaine déjà aménagée
-  Officialiser et aménager les parkings relais afin de mutualiser les déplacements
-  Valoriser les traversées- vitrines de la commune

# Une typologie de bourg à conforter et structurer

## Constats :

- Une commune dynamique accueillant une population jeune et familiale (6208 habitants en 2011)
- Une commune attractive (solde migratoire de +1,8%/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 – prévoir la possibilité de développer des équipements en entrée de ville Sud (Mille Bouquets) à plus long terme pour répondre aux besoins futurs
- ➔ Structurer un pôle d'aménagement vert au niveau du secteur des arènes
- ➔ Favoriser le développement des communications numériques
- ➔ 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 et structurer

## Programmer une croissance démographique raisonnée :

- ➔ S'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCOT : projeter une croissance annuelle de 1 % soit un ralentissement de la croissance (2,1%/an depuis 2006)
- ➔ 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 et permettre la densification de quartiers existants en lien avec leur situation et leur desserte (voirie, équipements, commerces, réseaux...)
- ➔ Réaliser au moins 40% de la production de logements à horizon 2025 en densification dans les espaces disponibles du tissu urbain
- ➔ Inscrire les extensions urbaines en continuité de l'existant en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager
- ➔ 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
- ➔ Imposer une densité minimale de logements de 25 logt/ha dans les zones d'extension (contre 15 logt/ha dans le cadre du précédent document d'urbanisme en vigueur)
- ➔ Réduire de 15% la consommation d'espace totale par l'urbanisation (en comparaison de la consommation d'espace observée entre 2003 et 2014) et réduire de 40 % le foncier consommé pour la production d'habitat
- ➔ 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 autour du bourg
- ➔ Prévoir la structuration à long terme du secteur Grande Terre au Nord du bourg : développement des réseaux d'eau potable en cours, amélioration de la desserte routière et des accès piétons à prévoir... Dans l'attente, limiter le développement à l'extension mesurée des constructions existantes  
Stopper le développement du secteur Coup Perdu, en raison de sa situation périphérique et en cohérence avec le manque d'accessibilité et de desserte en réseau
- ➔ Permettre le développement de l'urbanisation du hameau de Pont Royal dans les limites de l'enveloppe urbaine déjà aménagée
- ➔ Acter le maintien d'une zone agricole « 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 et structurer

## 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
- ➔ Prévoir la création d'une voie de desserte transversale au niveau du Roure afin d'assurer la gestion des flux automobiles engendrés par la création de nouvelles zones d'habitat, mais également afin de mieux mettre en lien les quartiers Ouest avec les équipements actuels et projetés au Sud du village. Cette voie traitée sous forme de boulevard urbain, planté et doublé de liaisons douces, devra être située à l'interface entre les zones d'habitat et la future extension de la zone d'activités afin de permettre un traitement qualitatif de la transition entre les 2 zones.

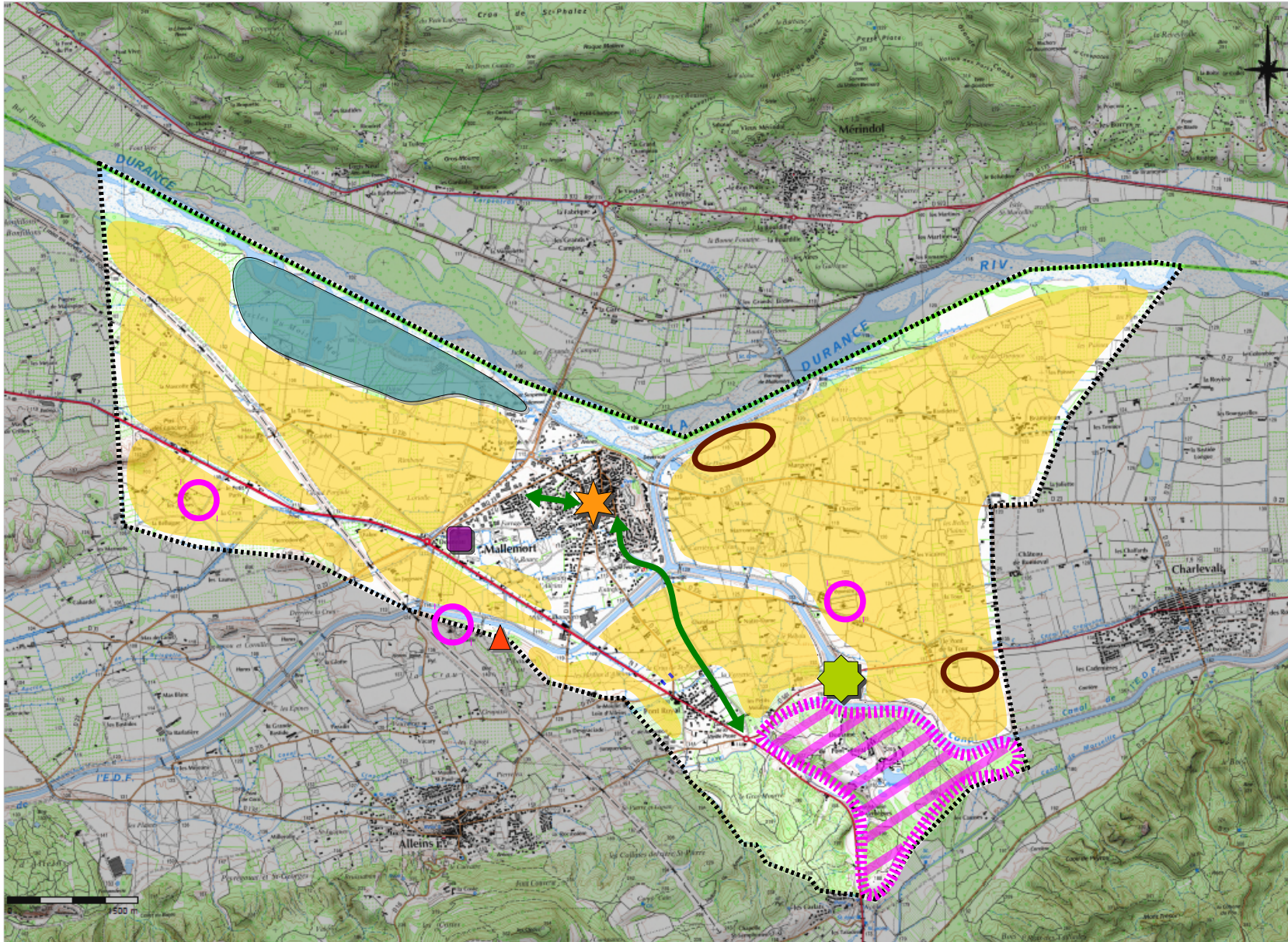
## Améliorer la lisibilité du hameau de Pont Royal :

- ➔ 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 solaires...), hormis dans le centre historique à préserver pour ses qualités architecturales et patrimoniales

# Un dynamisme économique à pérenniser



-  Conforter le pôle de commerces de proximité du centre village
-  Prévoir une extension structurée et phasée de la zone d'activités au Sud du bourg
-  Pérenniser le pôle touristique majeur de ZAC du Moulin de Vernègues,
-  Reconnaître et préserver les campings existants / maîtrise de la cohabitation avec l'activité agricole
-  Reconnaître les activités économiques existantes dans la plaine agricole pour assurer leur maintien : site d'entraînement du centre Emile Pico, déchetterie...
-  Protéger la plaine agricole de la Durance pour son potentiel économique / Phénomène de mitage à stopper
-  Périmètre de carrière à prendre en compte
-  Centrale hydro-électrique à prendre en compte
-  Permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur un site réduit et déjà impacté
-  Liaisons douces à organiser pour connecter les pôles économiques

# Un dynamisme économique à pérenniser

## Constats :

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

L'agriculture, un secteur d'activités occupant une place importante (Plus de 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 - Une étude de marché (*sdp conseil 2013*) a permis de définir finement les besoins : définition des surfaces de lots et secteurs d'implantation des différents types d'activités en cohérence avec les besoins et l'environnement de la zone, gestion de l'interface avec les zones d'habitat notamment, phasage de l'ouverture à l'urbanisation
- 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
- Permettre l'implantation d'un projet de centrale solaire photovoltaïque de taille limitée, en lien avec les projets à l'étude sur la commune d'Alleins – le site ciblé est un site déjà impacté ou les enjeux environnementaux sont globalement faible : ancien remblai.

### 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 pérenniser

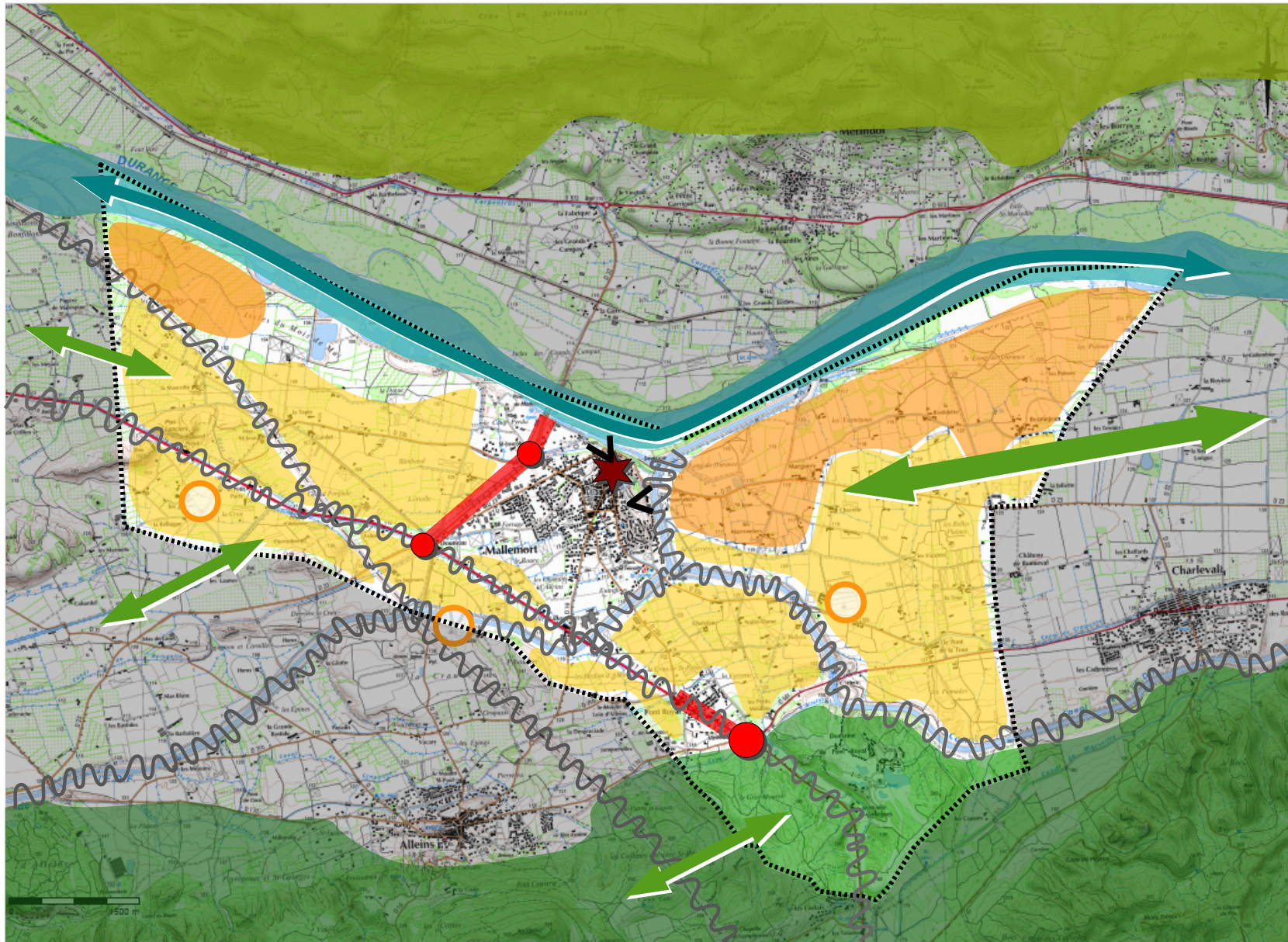
## **Préserver la vocation économique de la plaine agricole de la Durance :**













- ➔ 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, naturel et patrimonial à protéger



- |   |   |  |
|---|---|--|
|    | Forêt domaniale du Luberon  | } <b>Entités naturelles à protéger</b> |
|    | Site Natura 2000 Garrigues de Lançon et chaînes alentours                           |  |
|    | Site Natura 2000 Durance  |  |
|    | Soumis à un aléa inondation élevé   | } <b>Espaces agricoles à préserver</b> |
|    | « 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 et ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique
- Préserver les perspectives depuis le centre ancien

## Orientations-cadres :

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

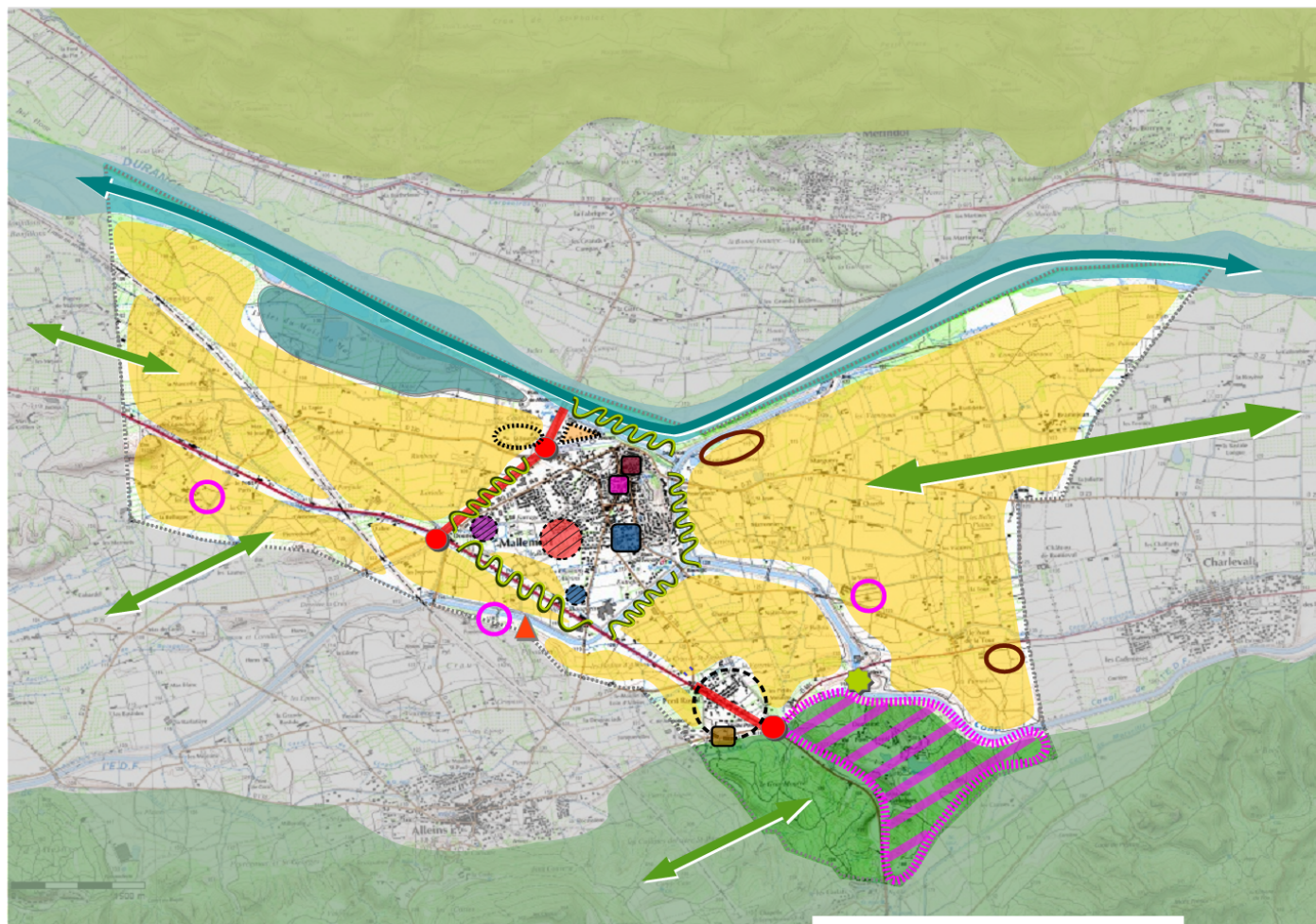
- La Durance : zone naturelle strictement protégée
- Les prémices de la chaîne des Costes (hors ZAC du Moulin de Vernègues) : zone naturelle
- La plaine agricole : zone agricole (constructibilité limitée aux seuls agriculteurs) dont une partie inondable où la constructibilité est limitée voire proscrite 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



## Conforter le bourg et structurer le développement urbain

### Conforter et valoriser le bourg existant

- Noyau historique
- Pôle de commerces de proximité du centre village
- Pôle d'équipements publics

### Développer l'urbanisation en continuité Sud du village

- Extensions à vocation principale d'habitat
- Extension de la zone d'activité
- Site de développement d'équipements à plus long terme

### Affirmer le centre de formation Emile Pico comme un élément du dynamisme communal

- Limites naturelles d'urbanisation du village à ne pas franchir à l'horizon PLU

- Envisager la structuration à long terme du secteur Grande Terre – dans l'attente permettre l'évolution limitée de l'existant

- Stopper le développement du secteur Coup Perdu - permettre l'évolution limitée de l'existant

- Programmer un développement structuré du hameau de Pont Royal, dans l'enveloppe urbaine actuelle

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

## Pérenniser la dynamique économique

- Pôle touristique du Golf de Pont Royal à maintenir
- Préserver les campings existants
- Reconnaître les activités économiques existantes dans la plaine agricole pour assurer leur maintien : site d'entraînement du centre Emile Pico, déchetterie...

- Périmètre de carrière à prendre en compte

- Centrale hydro-électrique à prendre en compte

- Permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur un site réduit et déjà impacté

## Protéger l'écran paysager et naturel

- Espaces agricoles à préserver pour leur valeur paysagère et économique

- Continuités écologiques aquatiques et terrestres à maintenir