

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mallemort



Tome 3 **ORIENTATIONS** **D'AMENAGEMENT ET** **DE PROGRAMMATIONS** **(OAP)**

Approbation

Octobre 2017



SOMMAIRE

OAP 1 : Craponne/ La Verdière	5
OAP 2 : Craponne / Roqueplan	14
OAP 3 : Chemin de Salon/ Roqueplan	22
OAP 4 : avenue de la Fontaine	29
OAP 5 / NQC 5 : Chemin des Alleins	36
OAP 6 / NQC 6 : hameau de Pont Royal	44
OAP 7 / NQC 7	51
OAP 8 / NQC 8	57
OAP 9 : Roqueplan	64
OAP 10: Avenue des Alpines	71
OAP 11: Entre deux canaux	80
Tableau récapitulatif	83

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort		
Nom du fichier	Tome III – OAP et NQC	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Manon Louet	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	

DIAGNOSTIC DE SITES

Différents sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein de l'enveloppe urbaine ont été identifiés. Parmi eux, 4 correspondent à des Nouveaux Quartiers Communaux (NQC) du SCoT Agglopolé Provence. Ils doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une superficie inférieure à 5ha ;
- Une recherche de mise en œuvre d'une mixité sociale et fonctionnelle ;
- Un parti paysager et environnemental innovant ;
- Une densité d'au moins 15 logements/ha ;
- Un raccordement aux réseaux de TC par modes doux ;
- En limite de tache urbaine.

7 autres sites ont été identifiés comme OAP.

L'ensemble de ces 11 OAP sont présentées dans le présent document.

NB : un autre site a été identifié et fait l'objet de dossier à part :

- 1 OAP SEIL « Site Economique d'Intérêt Local » (SCoT d'Agglopolé Provence)
- 1 OAP OURS « Opération Urbaine de Rang SCoT » (SCoT d'Agglopolé Provence)

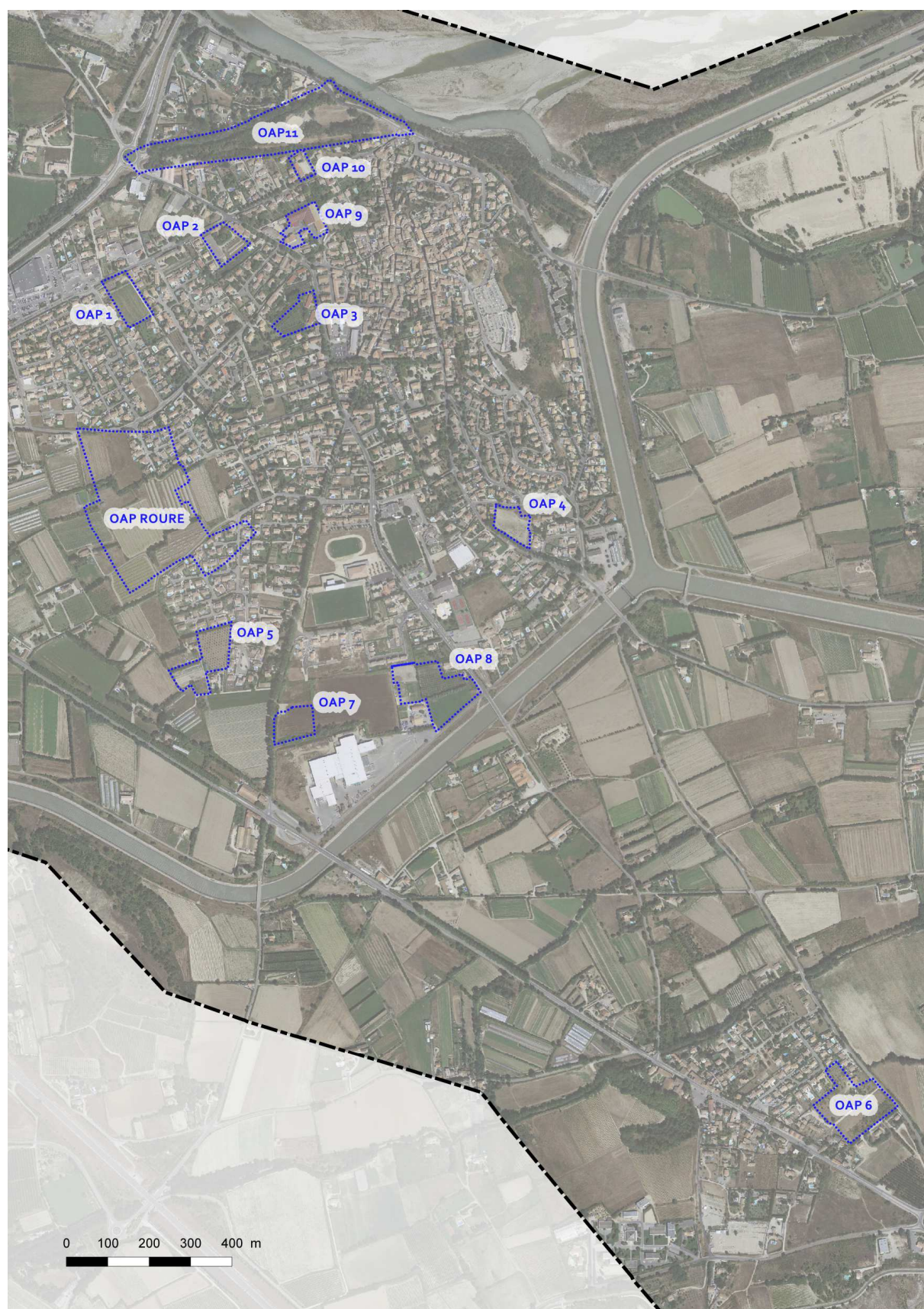
Pour chacun de ces 11 sites, il a été défini préalablement une densité moyenne de logements, un pourcentage potentiel d'espaces publics, et ainsi donc un potentiel de logements théorique. Ces éléments seront déclinés pour chaque site.

Chacun de ces sites sont soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Toutes les OAP sont concernées par :

- . le risque sismique, zones B1 à B3.
- . le risque retrait gonflement des argiles

Localisation des OAP

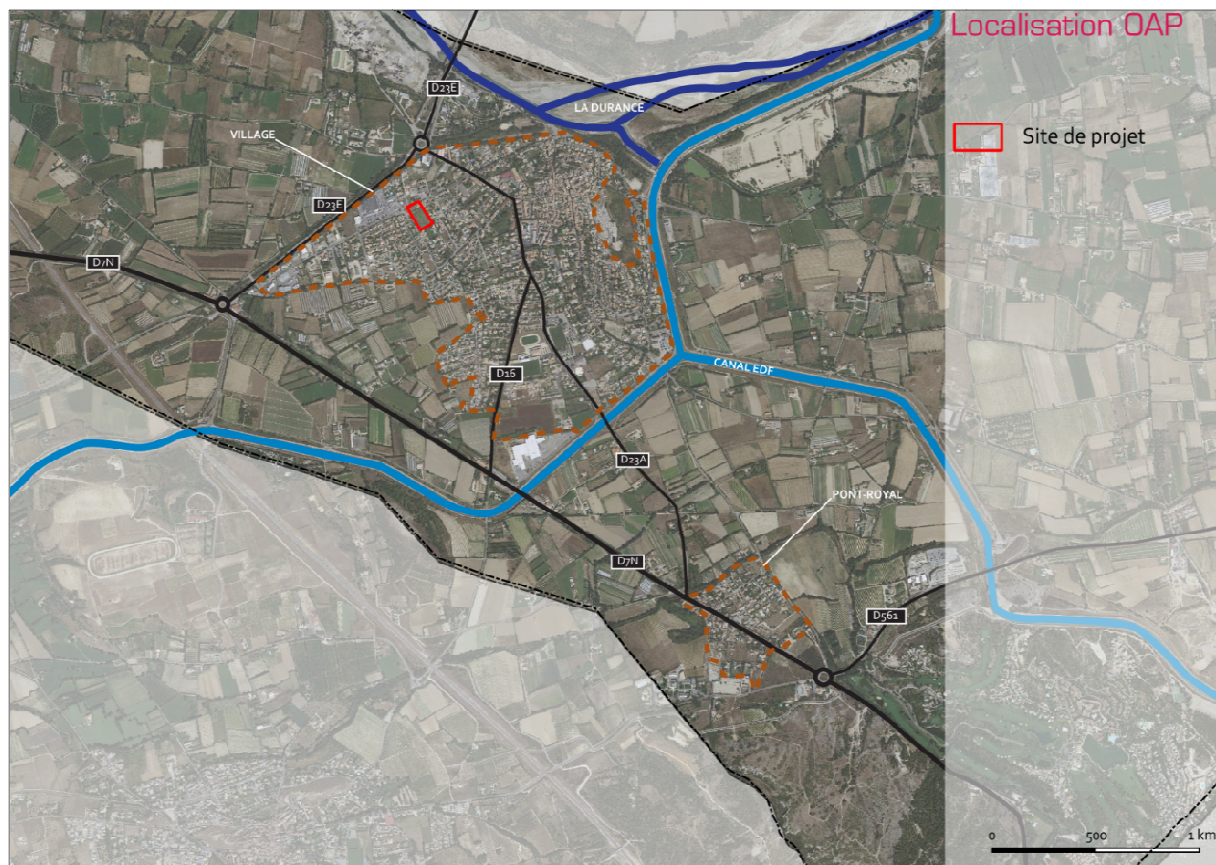


OAP 1 : CRAPONNE/ LA VERDIERE

Site, situation

Location du site de projet

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°1 se situe à l'Ouest du noyau villageois, au sein du tissu pavillonnaire.

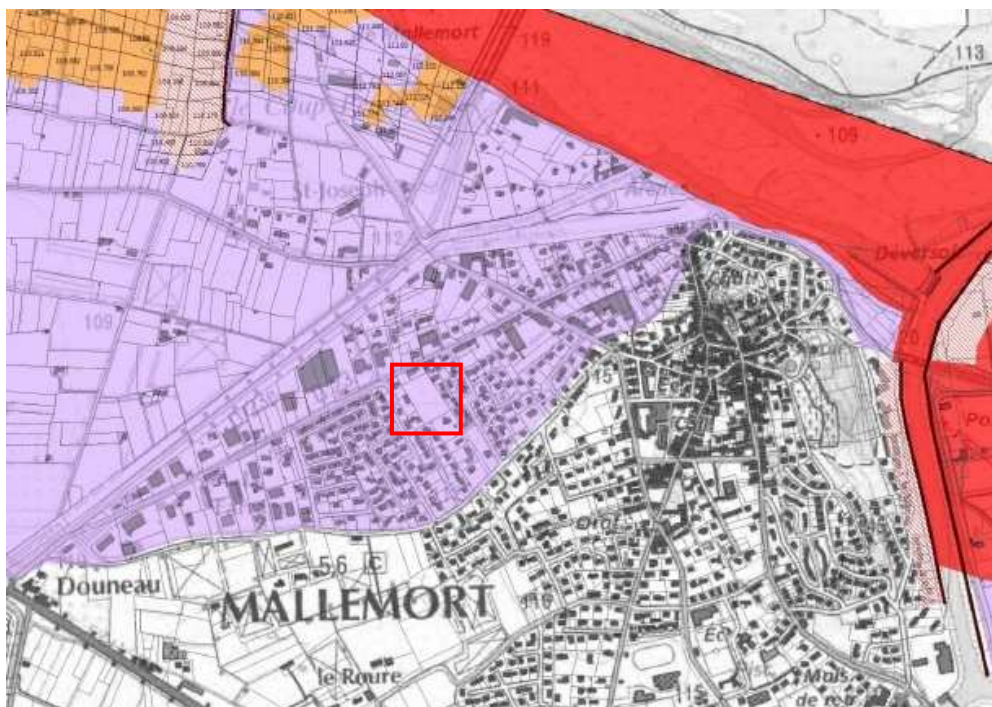
Le site se localise le long de l'avenue de Craponne (D23). A environ 30 mètres du site se trouve la zone d'activité de la Verdière avec de nombreux commerces. Le terrain est enclavé au milieu d'une zone pavillonnaire.

Entité urbaine	Densité projetée (lgt/ha)	Surface théorique (m²)	Pondération (espaces publics, verts équipement...)	Surface utile (m²)	Potentiel de logements théoriques
Pavillonnaire récent	30	6778 Surface utile hors bâti existant	/	6678	20

Risques

PPRI Commune de Mallemort

Sources : PPRI



Le site d'étude est concerné par un risque d'inondation – aléa exceptionnel (BE).

La zone BE correspond aux secteurs soumis à des crues exceptionnelles supérieures à la crue de référence, de fréquence plus rare.

Sont interdits :

- La création d'établissements stratégiques, sauf si l'impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des cas particuliers

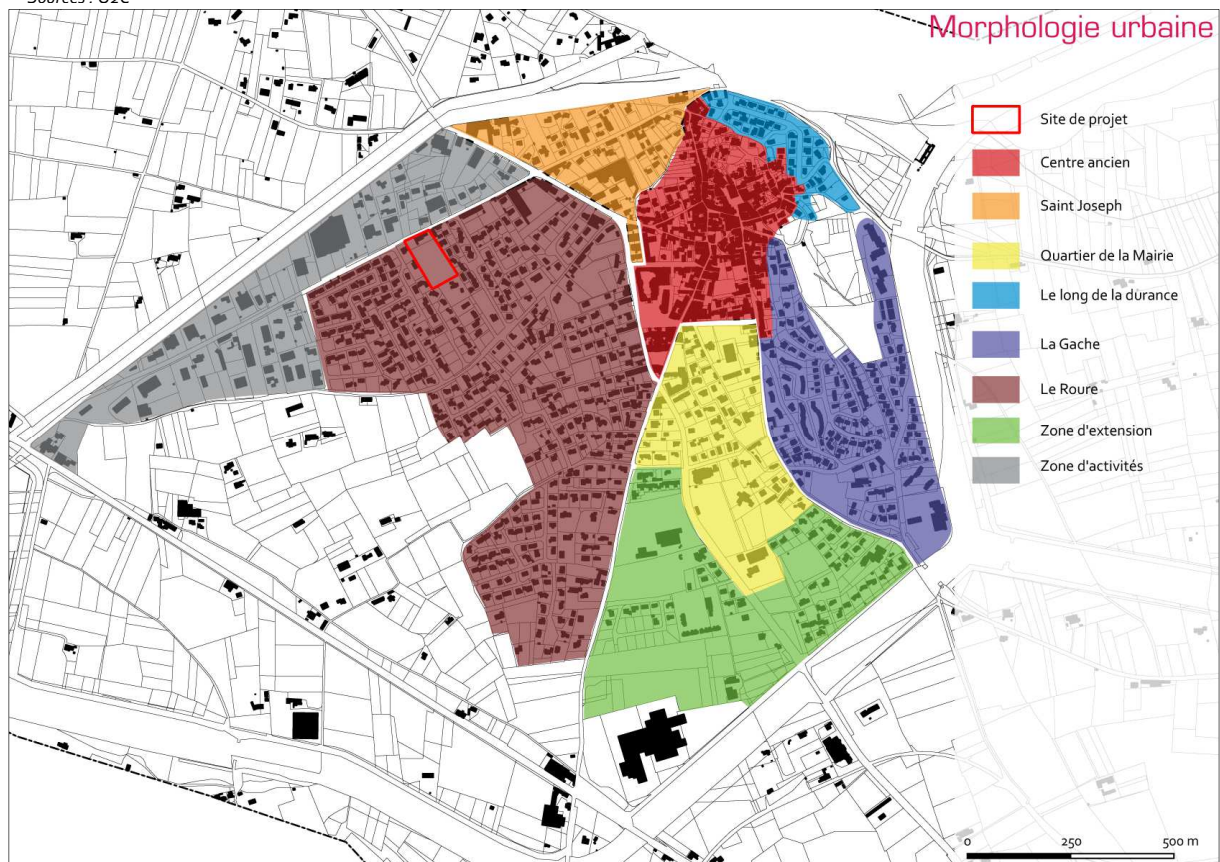
Dans la zone, les projets nouveaux autorisés doivent notamment respecter les suivantes :

- Les planchers doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence ;
- Les aires de stationnement souterraines doivent disposer d'un accès implanté au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Environnement urbain du site

Morphologie urbaine aux alentours du site

Sources : G2C

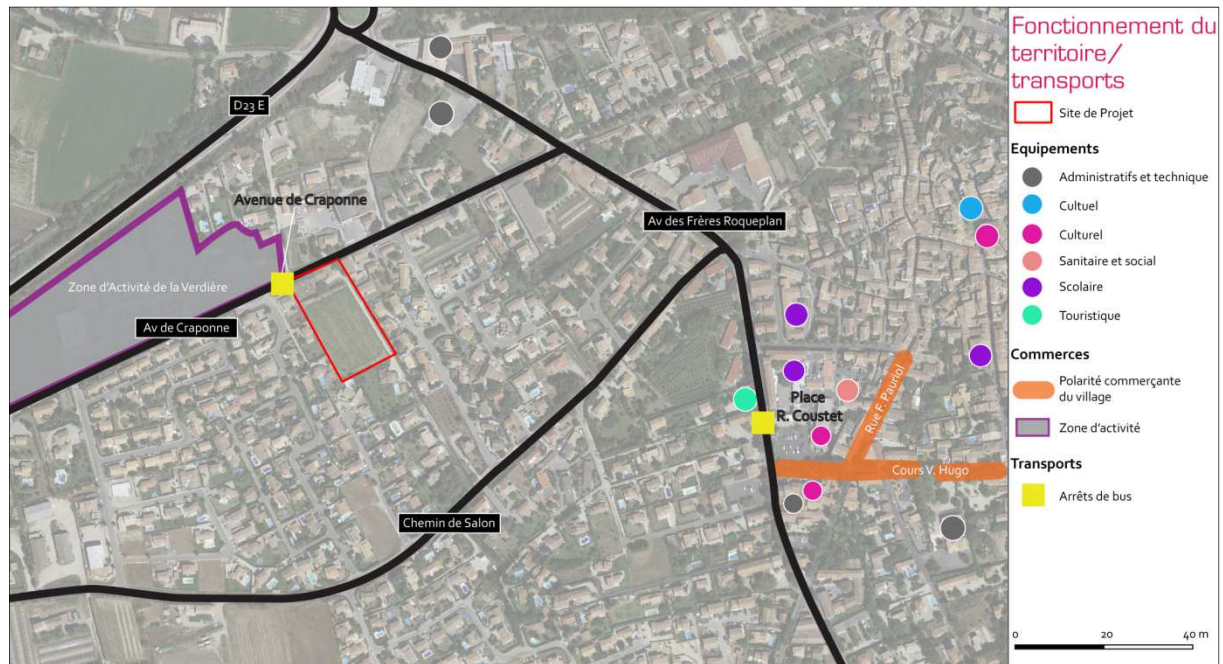


Le site d'intervention se situe **au sein du secteur d'extension pavillonnaire récent**. Il constitue le plus vaste secteur pavillonnaire de la commune. Ce secteur est principalement constitué de lotissements ayant peu de liens entre eux. Effectivement, deux lotissements se situent en bordure de terrain, ayant chacun leur accès se raccordant à l'avenue de Craponne et au sud, au chemin de Salon. Il n'y a pas de transversalité entre les différents lotissements. Les constructions situées à proximité immédiate du site d'étude sont des **maisons individuelles de type R+1**, implantées en recul par rapport à la voie, sur des parcelles de 600 m² en moyenne. La densité observée est de 16 logements/ha.

Fonctionnement du territoire

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Le terrain d'étude se trouve à **proximité de la zone d'activité de la Verdière (30 m)**, on y retrouve un supermarché et de petits commerces. De plus, à **700 m à pied, se trouve le centre village**, qui constitue le principal pôle de services et commerces de proximité, constitué de la Place Raoul Coustet, le cours Victor Hugo et la rue F. Pauriol.

Le centre villageois se trouvant à proximité, le terrain bénéficie d'une bonne localisation pour l'accès aux équipements de la commune se trouvant en centre villageois. Effectivement, se trouvent à proximité :

- la mairie ;
- la police municipale ;
- le centre culturel ;
- les écoles primaires et maternelles ;
- le collège ;
- la salle des fêtes ;
- l'office du tourisme ;
- le cinéma.

Transports et déplacements

Le terrain est bordé par l'avenue de Craponne. C'est une voie fréquentée, elle permet de desservir la ZA de la Verdière et ainsi de rejoindre la RD7N (à 1,2 km au sud du site).

A proximité du site d'intervention, au niveau de la Zone d'activité de la Verdière, se trouve **l'arrêt de bus appelé « Avenue de Craponne »**. Cet arrêt est desservi par une ligne de bus, la ligne Charleval-Salon (réseau Libébus).

Le site se trouvant au sein d'une zone résidentielle, il n'y a pas de parcs de stationnement, à l'exception des stationnements des commerces de la zone d'activités, mais ils n'ont pas une vocation de stationnement résidentiel.

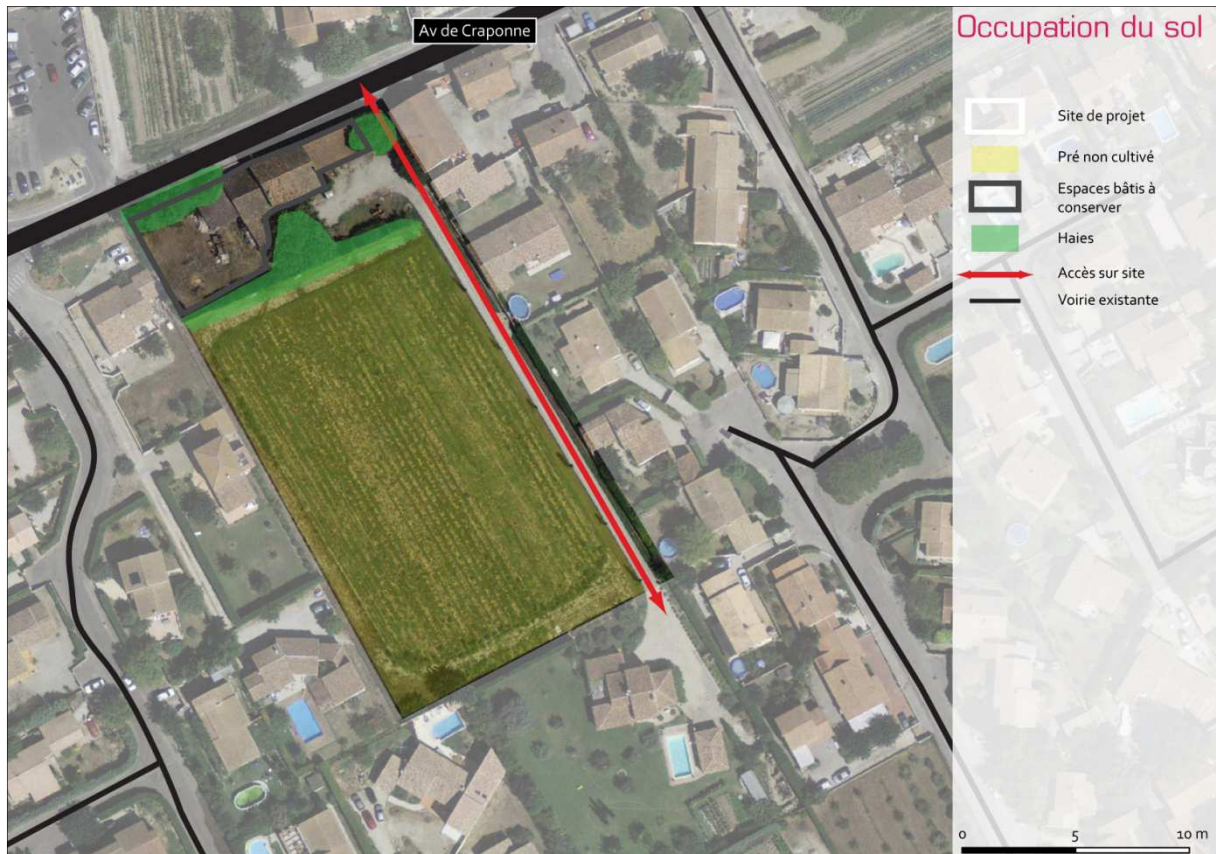
Accès et desserte

Le terrain est enclavé entre les habitations des différents lotissements. Il y a **un seul accès direct à l'avenue de Craponne**, en passant le long du bâtiment existant au nord du terrain. Cet accès est également utilisé par les habitants de la maison située au sud du site, et constitue le seul accès à ce logement. C'est un chemin goudronné qui a donc une double utilité et dont la **fonction de desserte des constructions existantes doit être préservée**.

Occupation du sol

Occupation du sol

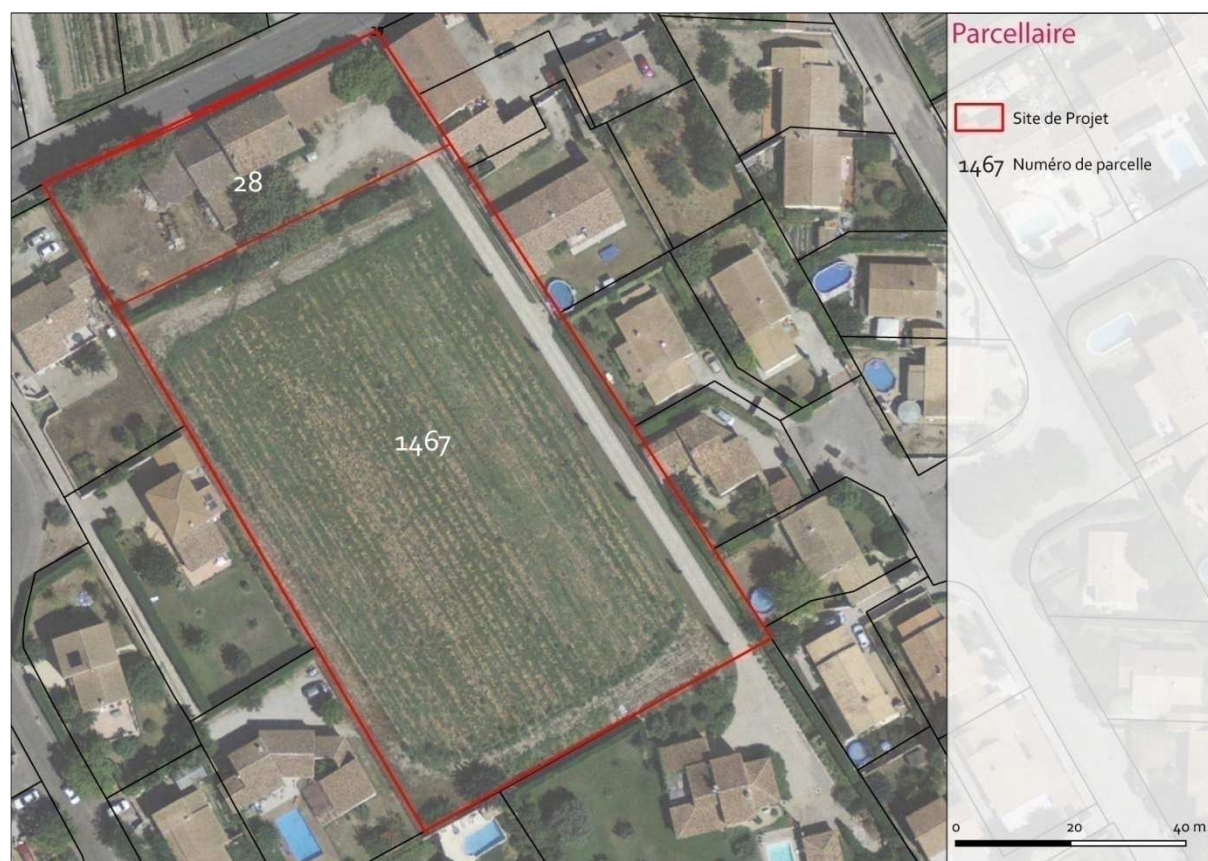
Sources : G2C



Le site d'intervention est constitué de deux entités distinctes. La majeure partie est constituée d'un pré entretenu mais qui n'est plus utilisé à des fins agricoles. La partie nord est une parcelle construite, avec un bâtiment ancien récemment rénové en logements collectifs. Ces deux entités sont séparées par une haie. La partie en herbe du terrain est donc enclavée entre deux terrains construits. De plus, le terrain au sud, jouit d'une servitude de passage depuis l'avenue de Craponne.

Foncier

Parcelles



Le site est partagé entre deux parcelles. La première, en alignement à la voie est construite et la seconde, en retrait est constituée d'un pré inutilisé.

Contraintes et enjeux :

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
- Centre villageois accessible en modes doux - Commerces et services à proximité - Un accès aux TC proches	- Une desserte insuffisante - Servitude de passage du terrain au sud - Un relatif enclavement de la partie Sud du terrain	- Valoriser la proximité des commerces et services - Assurer une bonne desserte interne de la future opération et préserver la desserte des constructions existantes - proposer une forme urbaine cohérente avec l'environnement pavillonnaire mais aussi avec le collectif rénové en alignement de la voie.

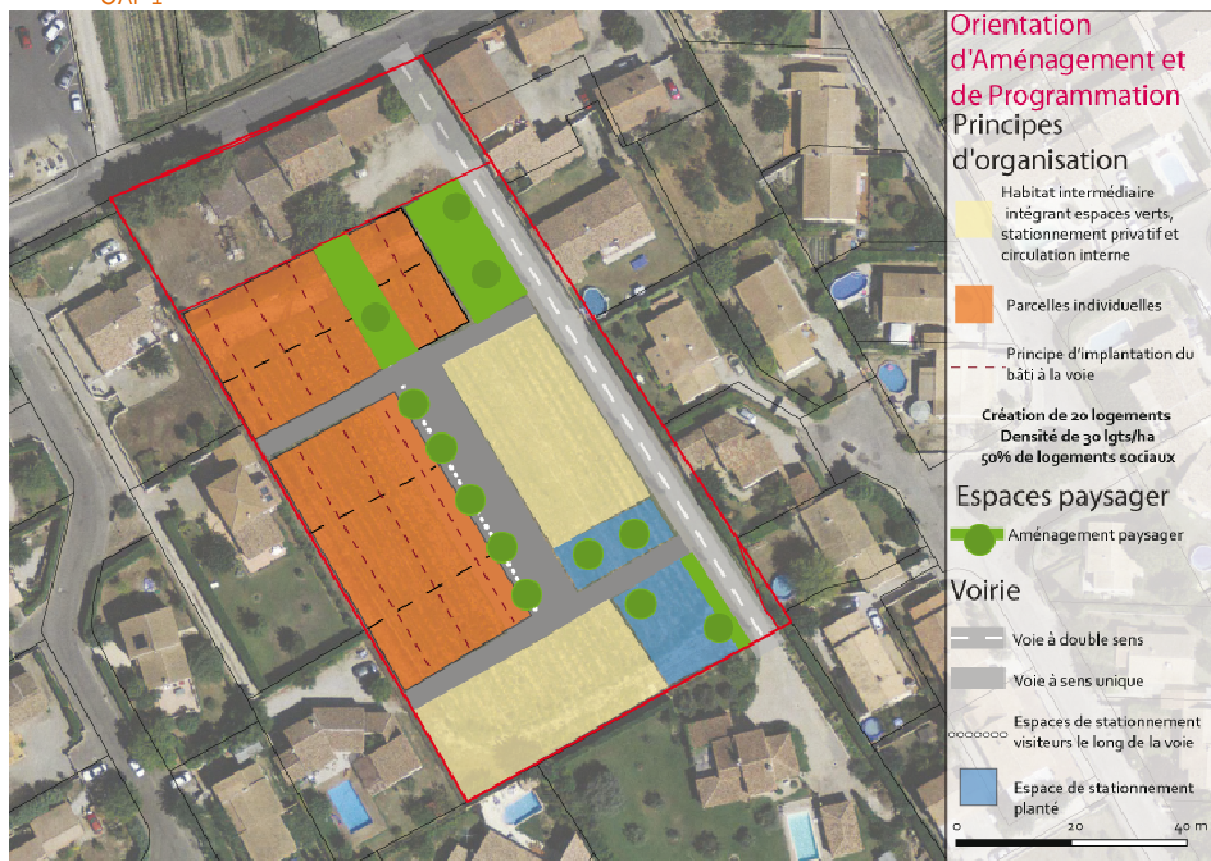
PROJET

Dans cette partie, il est question de définir la programmation des OAP suite aux diagnostics ciblés. Ils aborderont tous des thèmes communs : Voirie et déplacements, éléments paysagers et tissu urbain.

OAP 1

Objectifs	Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025 Assurer une connexion inter-quartiers
Principes d'insertion paysagère	Création d'un aménagement paysager le long de la parcelle sud pour gérer les interfaces avec les parcelles voisines Intégrer au mieux le stationnement dans le cadre urbain Lorsque l'opération se situe sur un secteur ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale, se reporter au Tome I Annexe du rapport de présentation intitulé « évaluation environnementale du PLU de Mallemort » afin d'identifier et de préserver les enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur le site
Principes de maillage	Création d'un accès depuis l'avenue de Craponne Créer une voirie passant au centre de la parcelle et bouclée au sud Créer un stationnement visiteur le long de la voie principale
Principes de composantes urbaines	20 logements Une densité de 30 logements par hectare 50% de logements sociaux à chaque opération

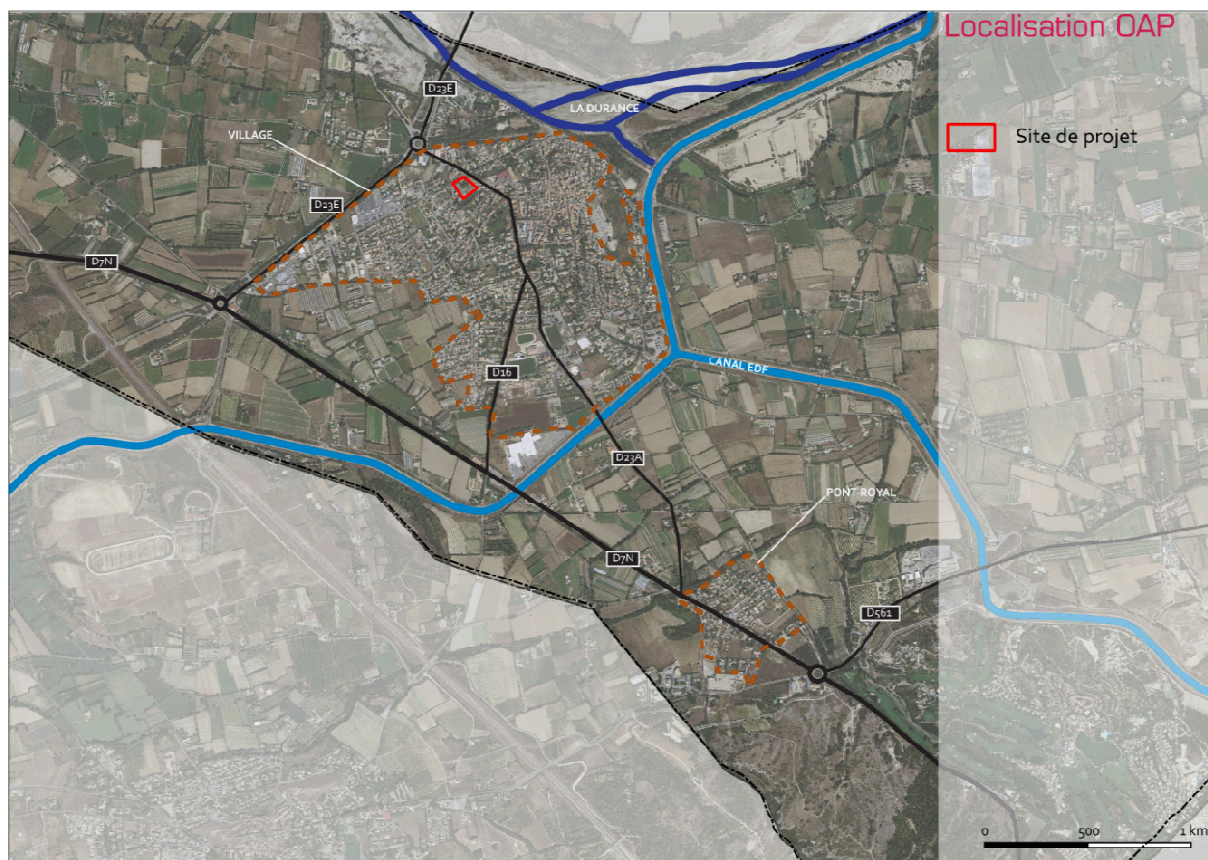
OAP 1



Sources : G2C

OAP 2 : CRAPONNE / ROQUEPLAN

Site, situation



Location du site de projet

Sources : G2C

Le secteur de l'OAP N°2 se trouve à l'Ouest du noyau villageois, au sein d'un vaste tissu pavillonnaire. Le site se localise à la jonction entre l'avenue de Craponne (D23) et l'avenue des Frères Roqueplan (D23a).

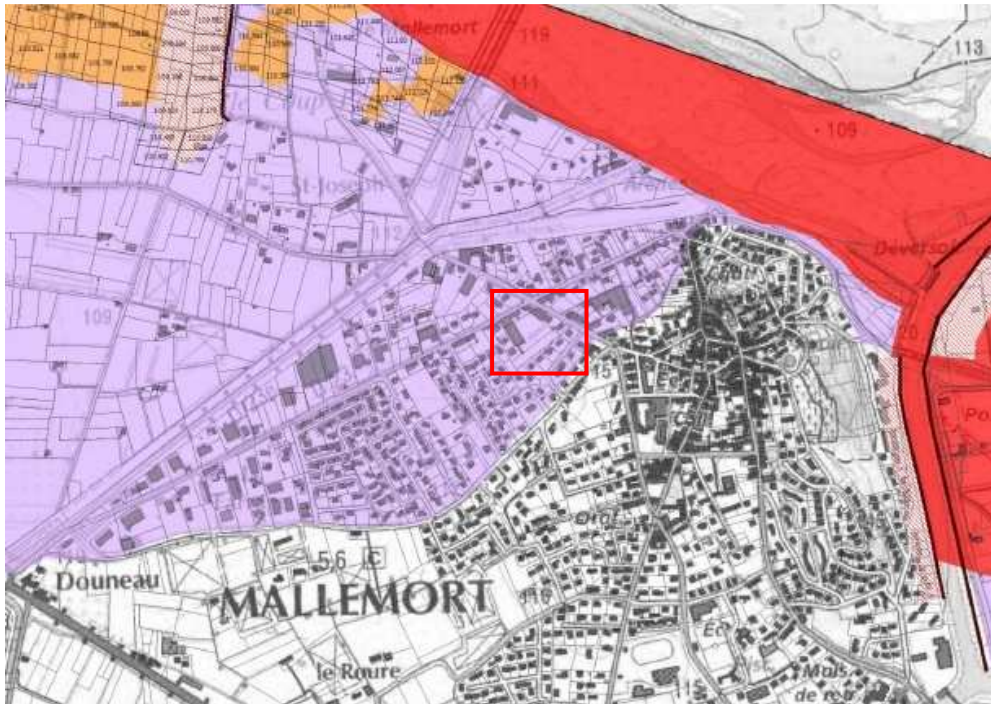
Potentiel d'aménagement

Entité urbaine	Densité projetée (lgt/ha)	Surface théorique (m²)	Pondération (espaces publics, verts équipement...)	Surface utile (m²)	Potentiel de logements théoriques
Pavillonnaire récent	40	6198 avec destruction de l'ancien hangar (1484 m²)	/	6198	25

Risques

PPRI Commune de Mallemort

Sources : PPRI



Le site d'étude est concerné par un risque d'inondation – aléa exception (BE).

La zone BE correspond aux secteurs soumis à des crues exceptionnelles supérieures à la crue de référence, de fréquence plus rare.

Sont interdits :

- La création d'établissements stratégiques, sauf si l'impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des cas particuliers.

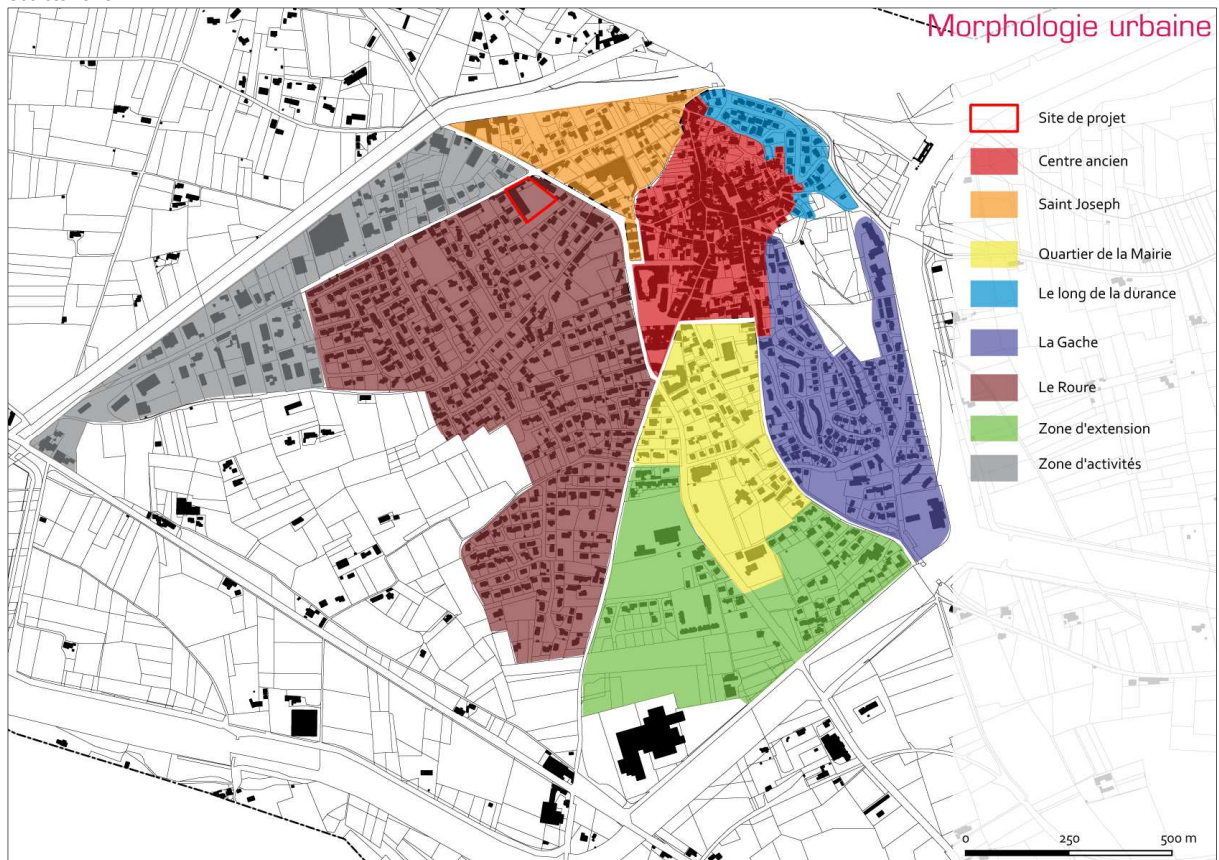
Dans la zone, les projets nouveaux autorisés doivent notamment respecter les suivantes :

- Les planchers doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence ;
- Les aires de stationnement souterraines doivent disposer d'un accès implanté au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Environnement urbain du site

Morphologie aux alentours du site

Sources : G2C



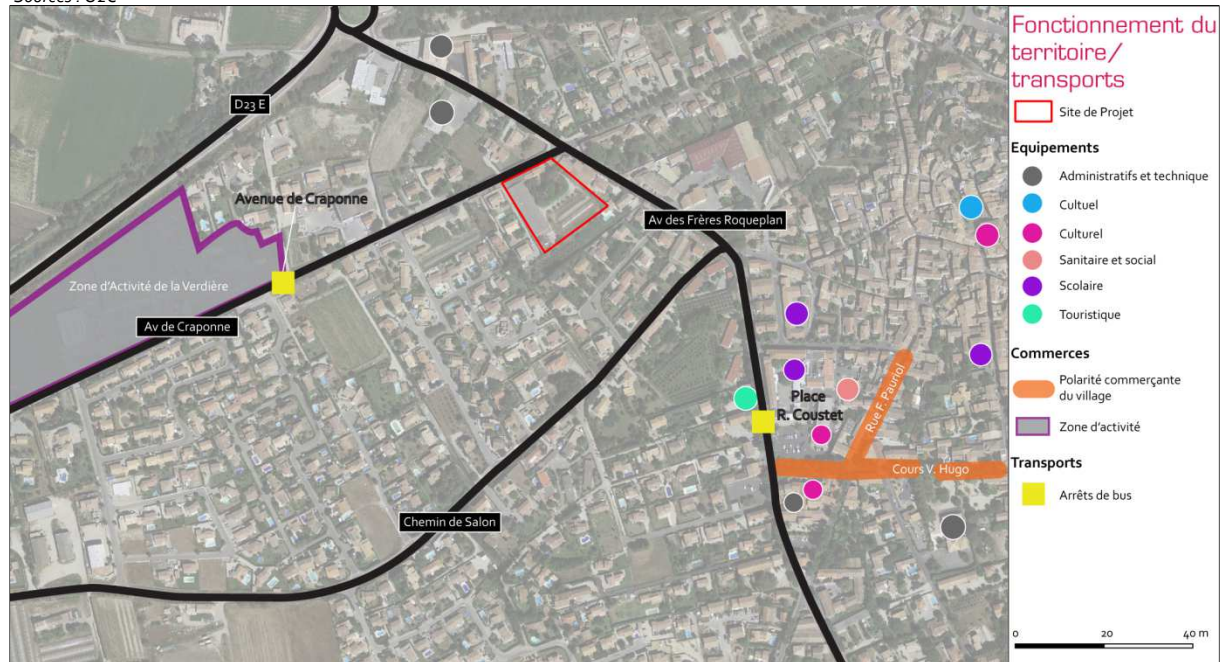
Le site d'intervention se situe au sein du plus vaste secteur pavillonnaire de la commune. Ce secteur est principalement constitué de lotissements n'ayant que peu de liens entre eux. Il n'y a pas de transversalité entre les différents lotissements. Les constructions environnant le site d'études sont des **maisons individuelles de type R+1, implantées en recul par rapport à la voie, sur des parcelles de 780 m² en moyenne. La densité observée est de 12 logements/ha.**

De l'autre côté de l'avenue des Frères Roqueplan, le tissu urbain est constitué d'un secteur de première extension, le quartier Saint-Joseph. Il s'agit d'un quartier mixte où se mêle bâti ancien à caractère rural et d'anciennes maisons de faubourg, avec un habitat pavillonnaire récent.

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



A 400 m à pied, se trouve le centre ville, lieu de centralité pour les commerces de proximité, constitué de la Place Raoul Coustet, du cours Victor Hugo et de la rue F. Pauriol.

Les équipements publics se trouvent à proximité de l'avenue des Frères Roqueplan, dans le centre villageois. Se situe à environ 500m du terrain d'étude :

- la mairie ;
- la police municipale ;
- le centre culturel ;
- les écoles primaires et maternelles ;
- le collège ;
- la salle des fêtes ;
- l'office du tourisme ;
- le cinéma.

De plus, **la zone d'activité se situe à 300m du site**. Elle constitue un large espace de commerces.

Transports et déplacements

Deux axes majeurs de la desserte de Mallemort longent le site :

- L'avenue des Frères Roqueplan, permettant de rejoindre au sud la D7 N, axe important de transit, et le centre villageois.
- L'avenue de Craponne, qui longe le terrain. Celle-ci dessert la ZA de la Verdière et au nord, et les axes de desserte départementale au sud. (D 973, route rejoignant Cavaillon à Pertuis).

Ce site se trouve **proche de deux arrêts de transport en commun** : Place Raoul Coustet (à 400m à pied) et l'avenue de Craponne (à 300m à pied). Il se situe donc dans un rayon de 400 m par rapport aux arrêts de bus. Se trouvant à équidistance des deux arrêts de bus, le site est à proximité de différentes lignes de bus.

L'arrêt « Avenue de Craponne » est desservi par :

- La ligne Charleval-Salon (réseau Libébus).

L'arrêt « Place Raoul Coustet » est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Cartreize)

- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreze)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

Accès et desserte

Le seul accès possible sur le site s'effectue par l'avenue de Craponne, en longeant un des bâtiments le long de la voie. Cet accès forme un « S » au centre du terrain, contournant un parc d'ornement. Il est accessible tant pour les piétons que pour les voitures. Effectivement, étant aménagé, il permet sûrement l'accès de quelques véhicules agricoles pour la partie sud du terrain.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C



Le site est partagé entre terrains cultivés (serres), bâti et jardins. Effectivement, le long de l'avenue de Craponne se trouve un bâti imposant limitant la perméabilité avec les parcelles en retrait. Le bâti sur le site est constitué d'habitations et d'un hangar agricole longeant la partie Ouest du terrain. Ensuite, en s'éloignant de l'avenue, la partie sud est constituée d'un espace de maraichage (serre) et d'une oliveraie. Entre ces deux espaces se situe un parc d'ornement constitué d'arbres de hautes tiges.

Foncier

Parcelles du site

Sources : GzC



Le terrain est composé de 2 parcelles. Une, en alignement de la voie, est bâtie (parcelle N°44) et la seconde est partagée entre jardin d'ornement, espace de maraichage (serre) et bâti (parcelle N°45).

Contraintes et enjeux :

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
- Proximité des commerces et services - Proximité des transports en commun - Présence d'un ancien hangar à détruire	- Un bâti en bord de voie, contraignant l'aménagement. - La seule parcelle non construite se trouve au centre des habitations - Un foncier morcelé - Un seul accès	- Valoriser la proximité des commerces et services - Assurer une bonne desserte interne de la future opération et préserver la desserte des constructions existantes - Proposer une forme urbaine cohérente avec l'environnement/ la proximité du centre ancien permet d'envisager une densité et des formes urbaines plus villageoises

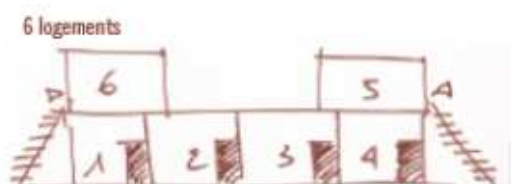
PROJET

OAP 2

Objectifs	Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025. Assurer le comblement des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine.
Principes d'insertion paysagère	Préservation des espaces verts au nord du site comme espaces paysagers. Lorsque l'opération se situe sur un secteur ayant fait l'objet de l'évaluation environnementale, se reporter au Tome I Annexe du rapport de présentation intitulé « évaluation environnementale du PLU de Mallemort » afin d'identifier et de préserver les enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur le site
Principes de maillage	Création d'un aménagement de l'accès depuis l'avenue de Craponne avec une boucle de desserte interne.
Principes de composantes urbaines	Implantation de maisons individuelles mitoyennes par les garages / maisons en bande et de logements intermédiaires Mise en place d'une densité minimale de 40 logements à l'hectare. 12 logements sociaux

Références

Habitat intermédiaire



Sources croquis : Agence d'urbanisme de Rennes