

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 3 **ORIENTATIONS** **D'AMENAGEMENT ET** **DE PROGRAMMATION** **OAP**

Modification n° 1
Février 2019

Commune de Mallemort

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------------------|----|
| OAP 1 : Craponne/ La Verdière | 6 |
| OAP 2 : Craponne / Roqueplan | 15 |
| OAP 3 : Chemin de Salon/ Roqueplan | 23 |
| OAP 4 : avenue de la Fontaine | 30 |
| OAP 5 / NQC 5 : Chemin des Alleins | 37 |
| OAP 6 / NQC 6 : hameau de Pont Royal | 45 |
| OAP 7 / NQC 7 | 52 |
| OAP 8 / NQC 8 | 58 |
| OAP 9 : Roqueplan | 65 |
| OAP 10: Avenue des Alpines | 72 |
| OAP 11: Entre deux canaux | 80 |
| Tableau récapitulatif | 83 |

| Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort | | |
|---|-------------------------|--|
| Nom du fichier | Tome III – OAP et NQC | |
| Version | Décembre 2018 | |
| Rédacteur | Adèle Chaize Riondet | |
| Vérificateur | Véronique Hénocq-Coquel | |
| Approbateur | Véronique Hénocq-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 Agglopôle 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'AgglopoLe Provence)
- 1 OAP OURS « Opération Urbaine de Rang SCoT » (SCoT d'AgglopoLe 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

CARTE DE SITUATION DES OAP

Source : G2C Territoire, imagerie satellite google 2017

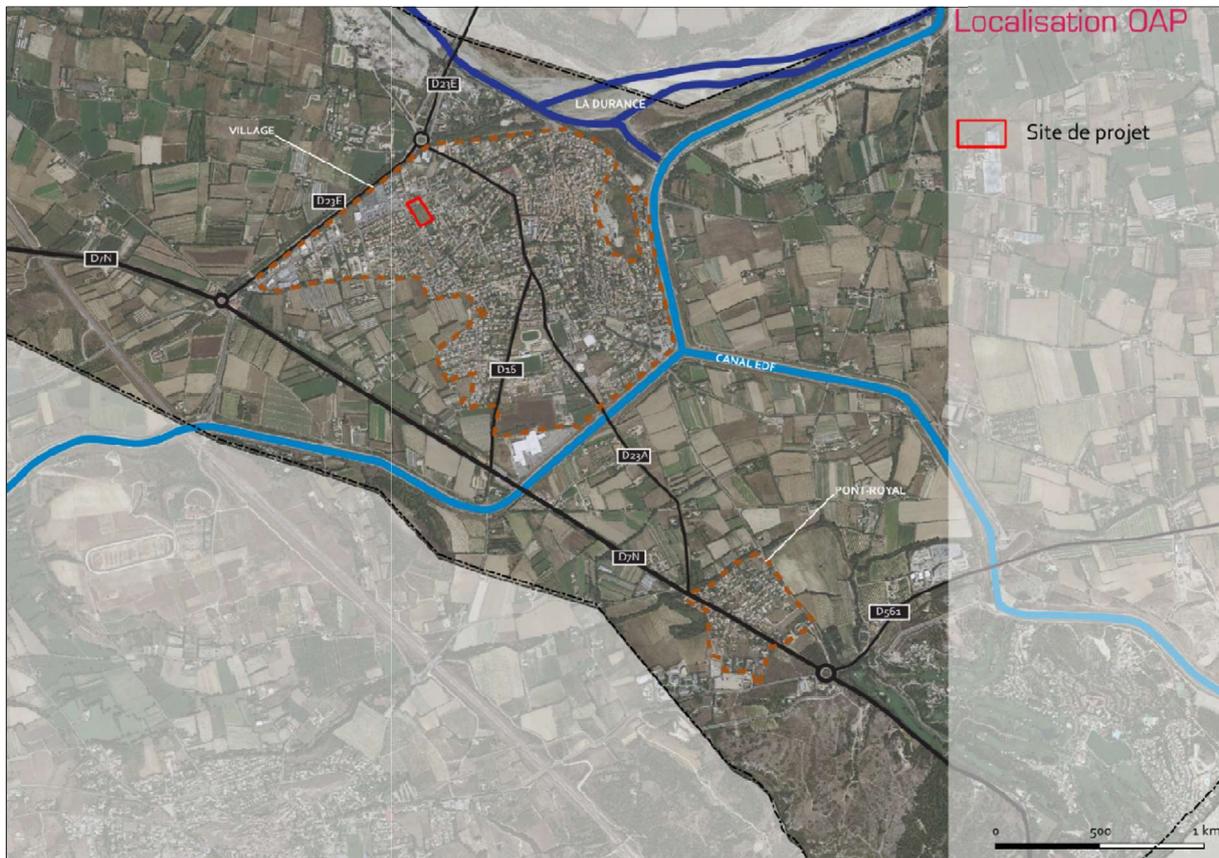


OAP 1 : CRAPONNE / LA VERDIERE

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.

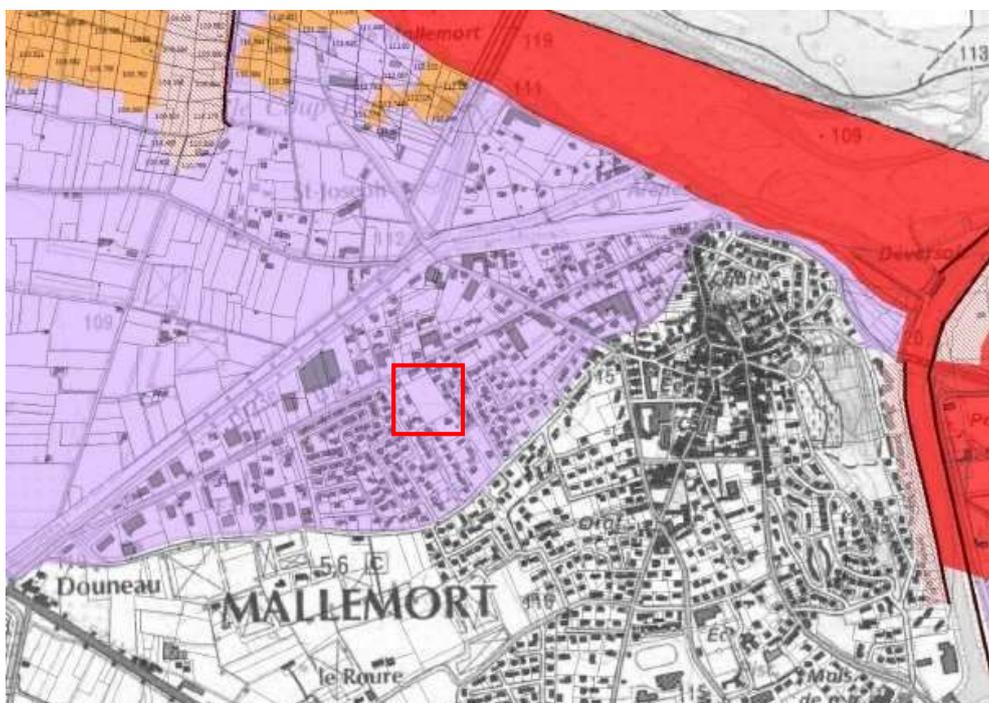
Le site se localise le long de l'avenue de Craponne (D23). A environ 30 mètres du site se trouve la zone d'activité sde la Verdière avec de nombreux commerces. Le terrain est enclavé au milieu d'une zone pavillonnaire.

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | 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

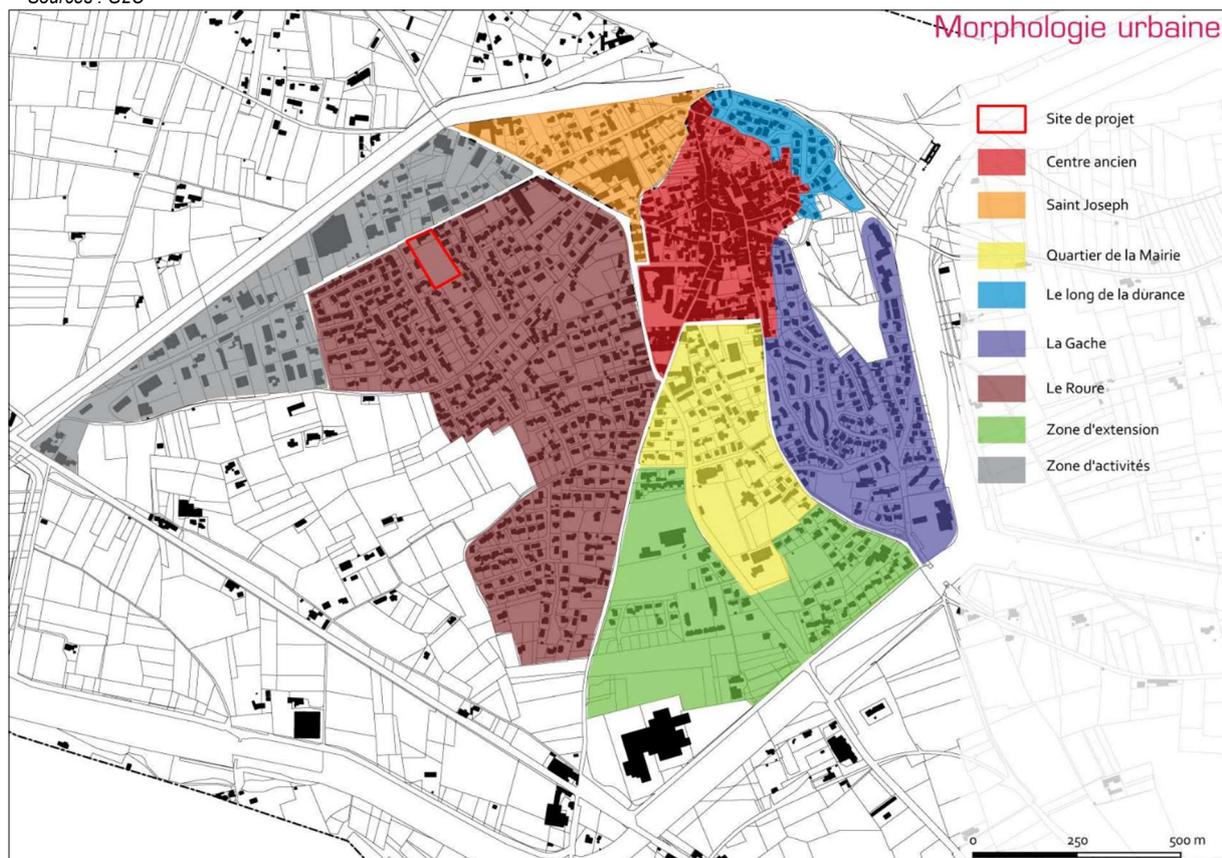
Dans la zone, les projets nouveaux autorisés doivent notamment respecter les suivantes :

- 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 :

| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Centre villageois accessible en modes doux - Commerces et services à proximité - Un accès aux TC proches | <ul style="list-style-type: none"> - Une desserte insuffisante - Servitude de passage du terrain au sud - Un relatif enclavement de la partie Sud du terrain | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

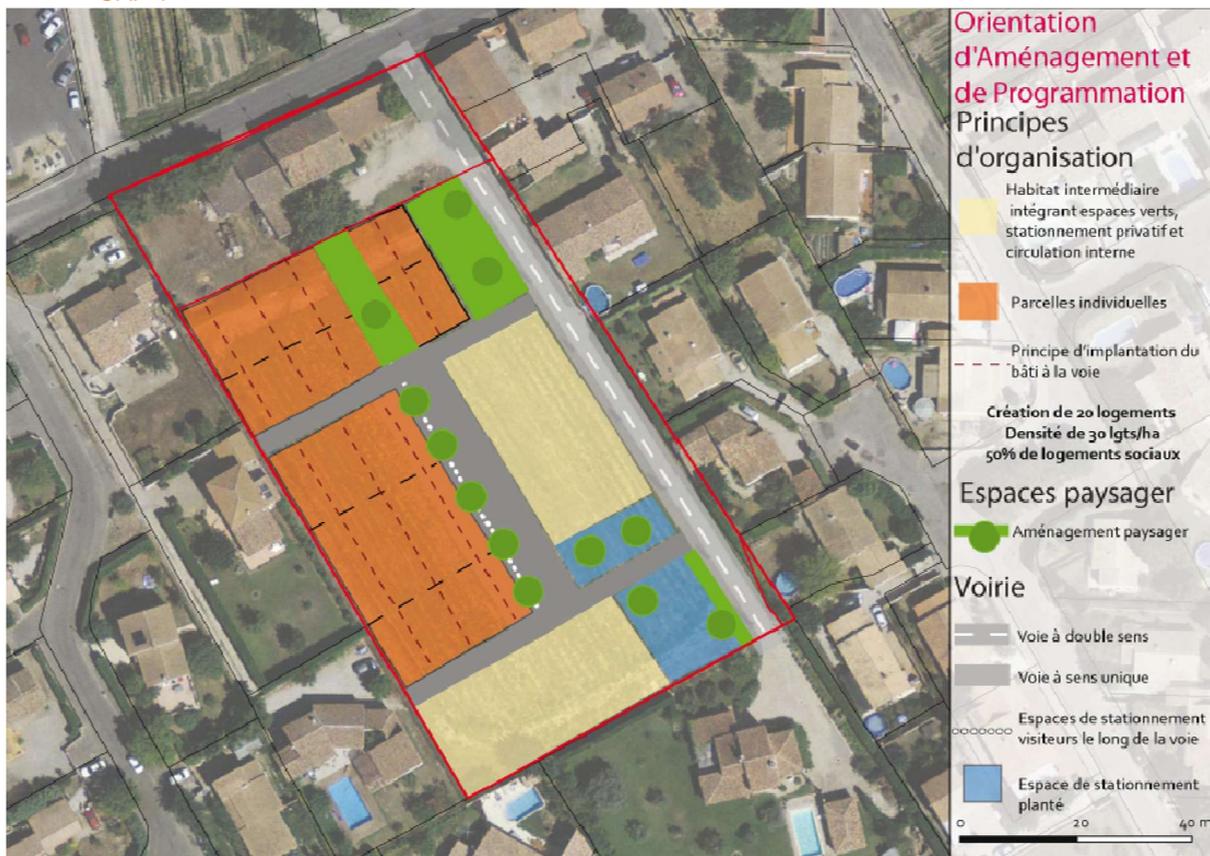
PROJET

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 Annexedurapportdeprésentationintitulé « évaluation environnementaledu 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 |

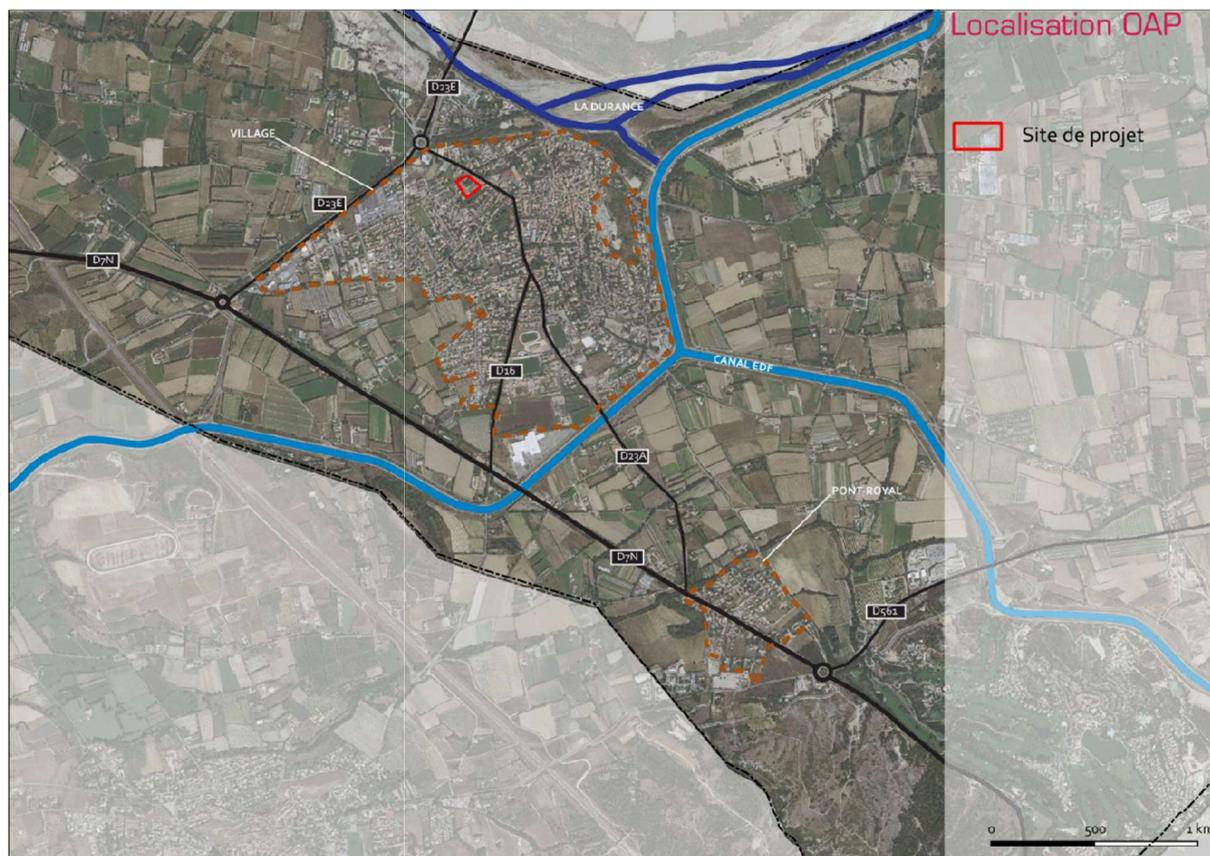
OAP 1



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).

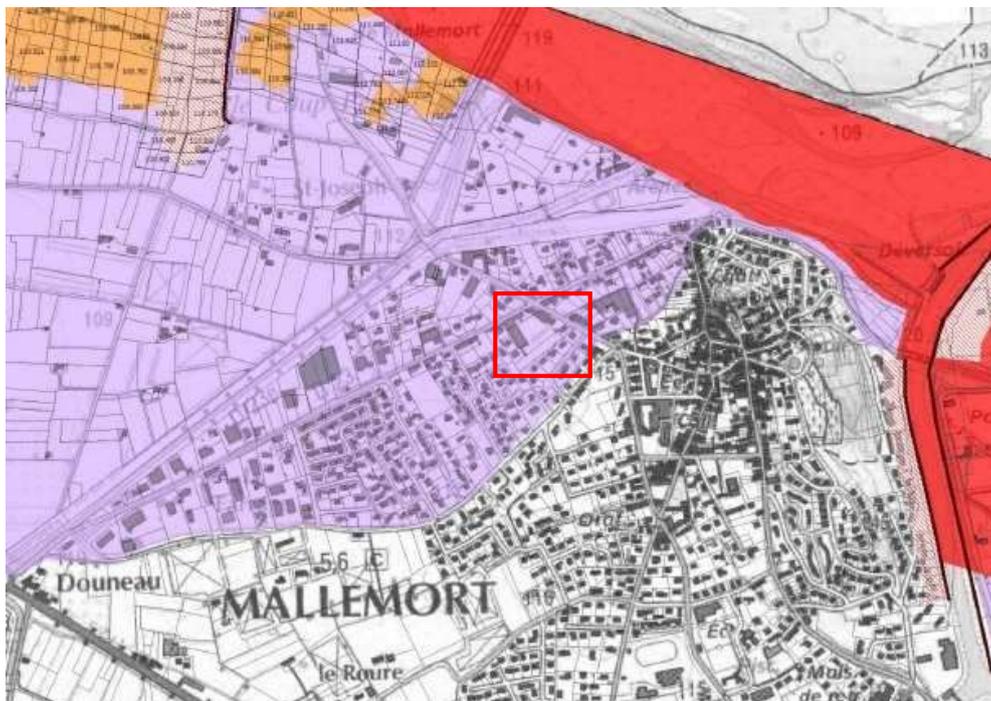
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|----------------------|---------------------------|---|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Pavillonnaire récent | 80 | 6198 avec destruction de l'ancien hangar (1484 m ²) | / | 6198 | 50 |

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.

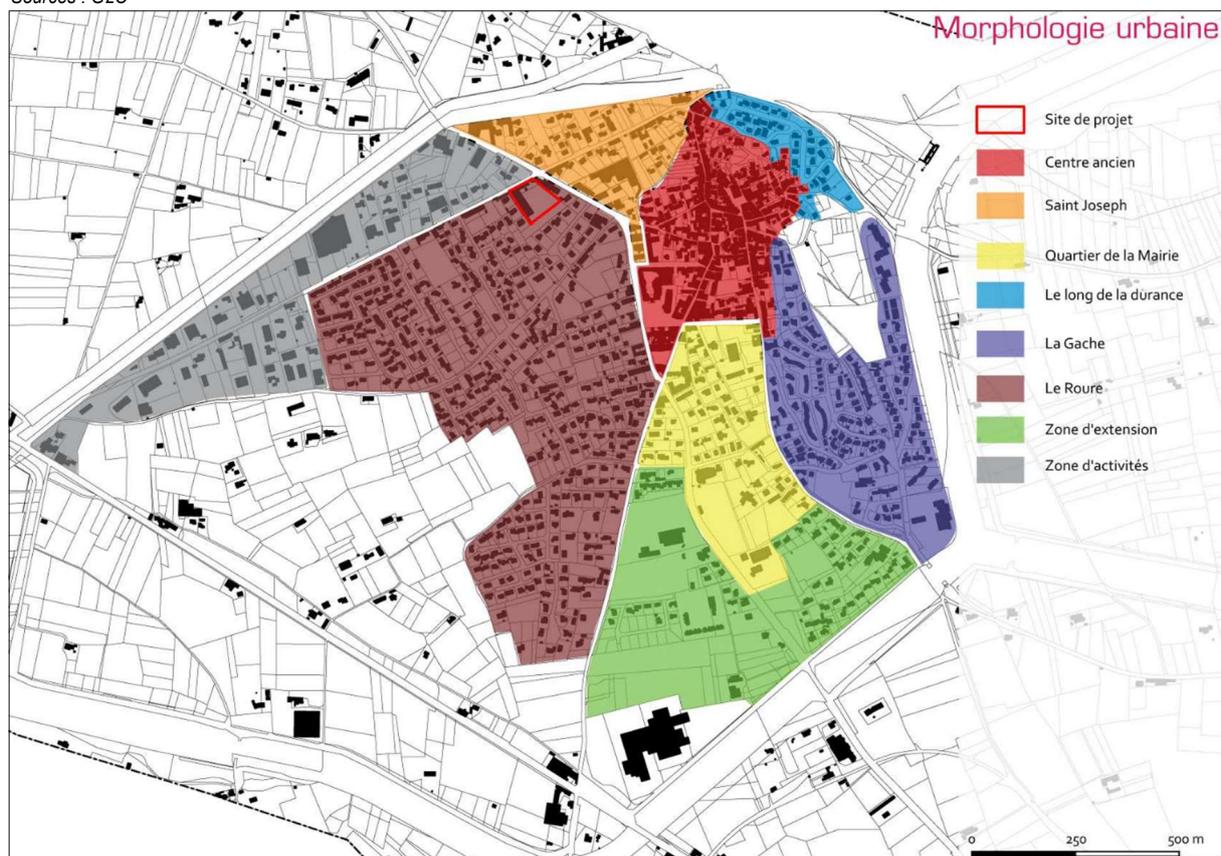
Dans la zone, les projets nouveaux autorisés doivent notamment respecter les suivantes :

- 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



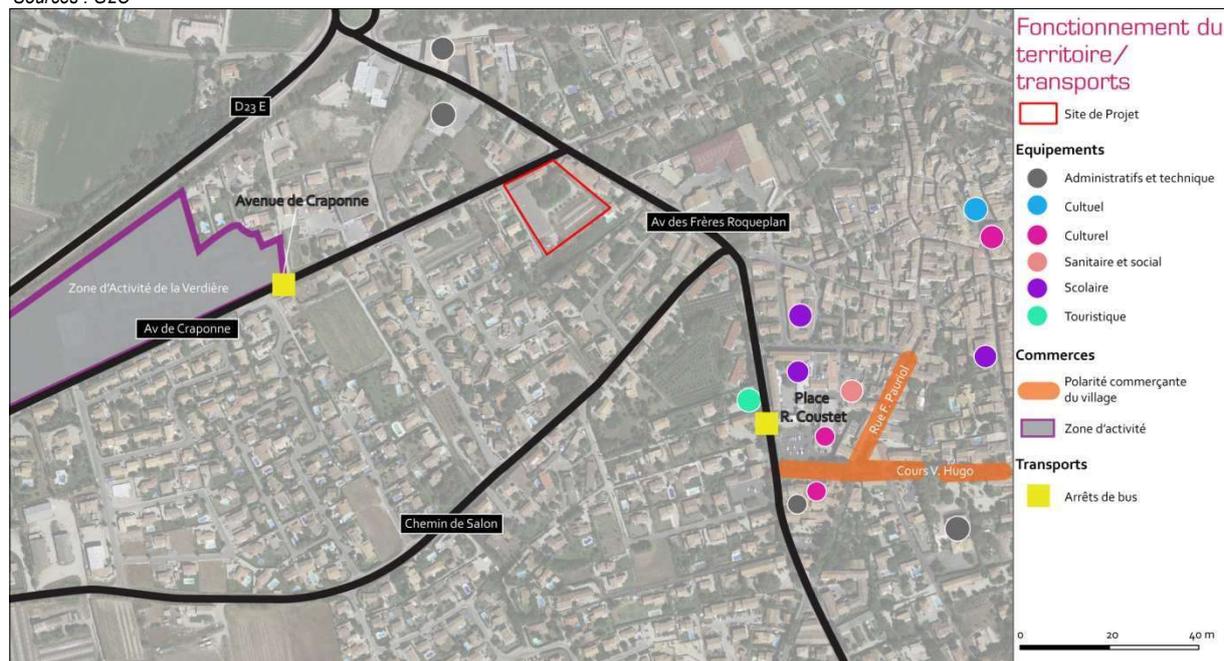
Le site d'intervention se situe au sein du plus **vaste secteur pavillonnaire** de la commune. Ce secteur est principalement constitué de lotissements n'ayant que peu de liens entre eux. Il n'y a pas de transversalité entre les différents lotissements. Les constructions environnant le site d'études sont 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 D7N, 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 Carreize)

- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- 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 : G2C



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 :

| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> -Proximité des commerces et services - Proximité des transports en commun -Présence d'un ancien hangar à détruire | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

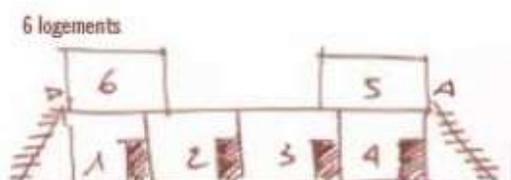
PROJET

OAP 2

| | |
|---|---|
| <p>Objectifs</p> | <p>Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025.</p> <p>Assurer le comblement des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine.</p> |
| <p>Principes d'insertion paysagère</p> | <p>Préservation des espaces verts au nord du site comme espaces paysagers.</p> <p>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</p> |
| <p>Principes de maillage</p> | <p>Création d'un aménagement de l'accès depuis l'avenue de Craponne avec une boucle de desserte interne.</p> |
| <p>Principes de composantes urbaines</p> | <p>Implantation de maisons individuelles mitoyennes par les garages / maisons en bande et de logements intermédiaires</p> <p>Mise en place d'une densité minimale de 80 logements à l'hectare.</p> <p>25 logements sociaux</p> |

Références

Habitat intermédiaire



Sources croquis : Agence d'urbanisme de Rennes

OAP 2



Sources : G2C

OAP 3 : CHEMIN DE SALON/ ROQUEPLAN

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°3 se situe à l'Ouest du noyau villageois, au sein du tissu pavillonnaire. Le site se localise à la jonction entre le chemin de Salon à l'ouest et l'avenue des Frères Roqueplan (D23a), à l'Est au milieu d'une zone pavillonnaire.

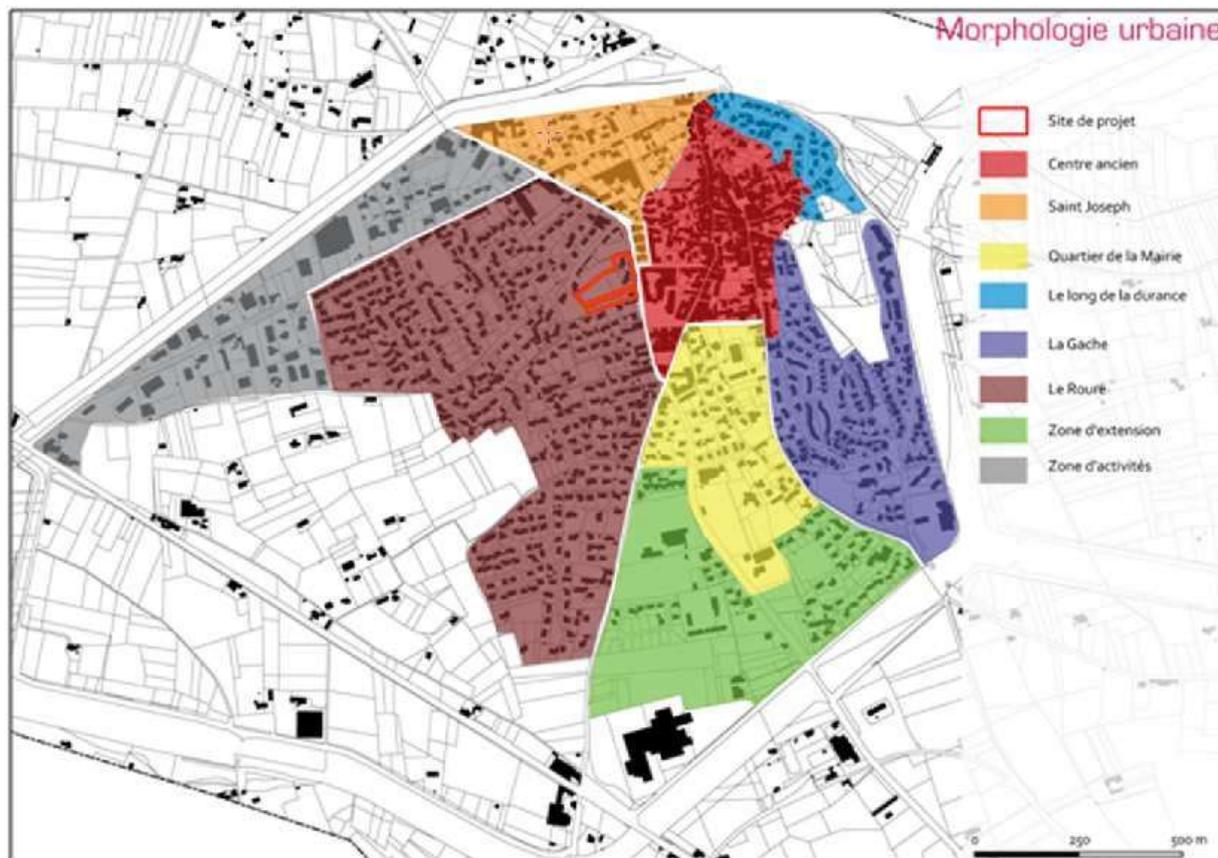
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile logements (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| Equipements/services et de l'habitat | 40 | 6400 | 55% | 3000 | 12 |

Environnement urbain du site

Morphologie urbaine aux alentours du site

Sources : G2C



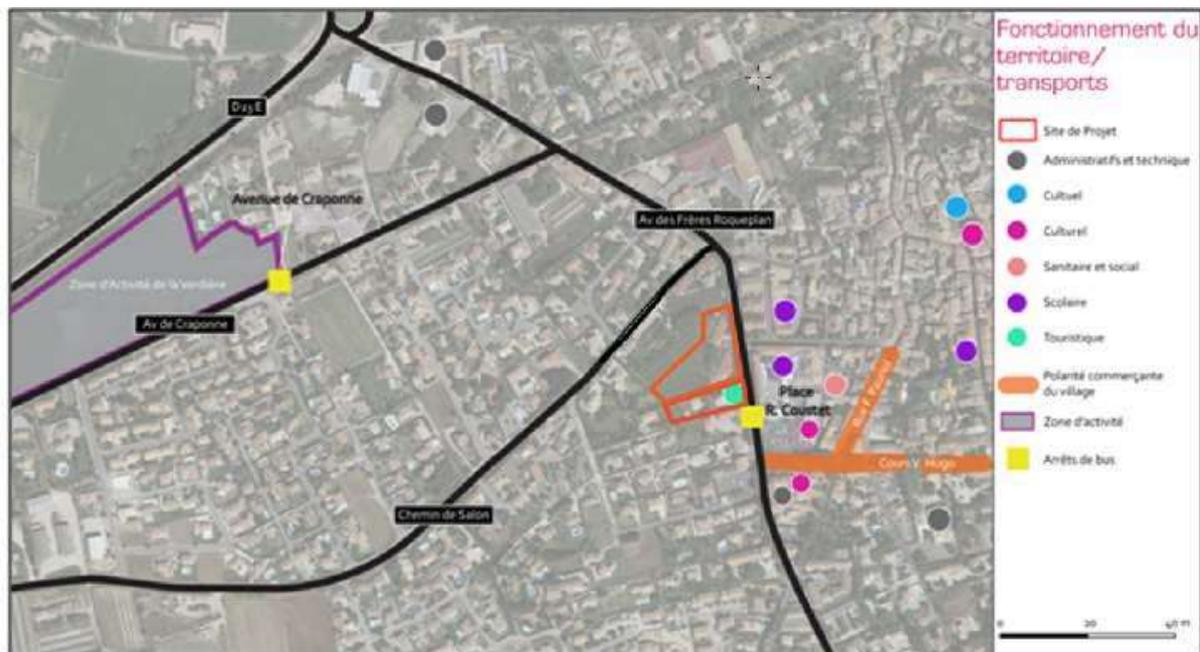
Le site d'intervention se situe au sein du plus vaste secteur pavillonnaire de la commune. Ce secteur est principalement constitué de lotissements n'ayant que peu de liens entre eux. Il n'y a pas de transversalité entre les différents lotissements. Les constructions environnant le site d'étude sont **des 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 plus, de l'autre côté de l'avenue des Frères Roqueplan, deux autres tissus pavillonnaires sont présents. L'extension du noyau villageois, appelé Saint Joseph, un quartier mixte où se mêlent bâti ancien à caractère rural et d'anciennes maisons de faubourg, avec un habitat pavillonnaire récent. Le second est le centre ancien, constitué d'un noyau dense. C'est un secteur mixte qui comprend à la fois de l'habitat, du commerce et quelques équipements. Le tissu est constitué de maisons de village en R+1 et R+2, implantées à l'alignement des voies.

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Le site se trouve en face du collège Colline Durance, localisé sur la place Raoul Coustet. Il jouit d'un **positionnement central particulièrement stratégique**, proche de nombreux équipements tels que :

- 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 nombreux commerces sont situés à proximité. Ils se localisent au niveau de la Place Raoul Coustet, le cours Victor Hugo et de la rue F. Pauriol.

Transports et déplacements

Deux voies bordent le site :

- le Chemin de Salon est une rue étroite de desserte locale. C'est un des axes de desserte principaux de du secteur pavillonnaire.
- l'avenue des Frères Roqueplan, devenant au sud, l'avenue Joliot Curie, est un axe majeur de la desserte de Mallemort. Il traverse la commune, et rejoint notamment la D7N. Sur cet axe, se situe une piste cyclable rejoignant le sud de la commune.

De plus, le terrain se situe en face d'un parking important, celui de la place Raoul Coustet. Il compte environ 70 places.

Sur l'avenue des Frères Roqueplan, se situe l'arrêt « Place Raoul Coustet ». Il est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

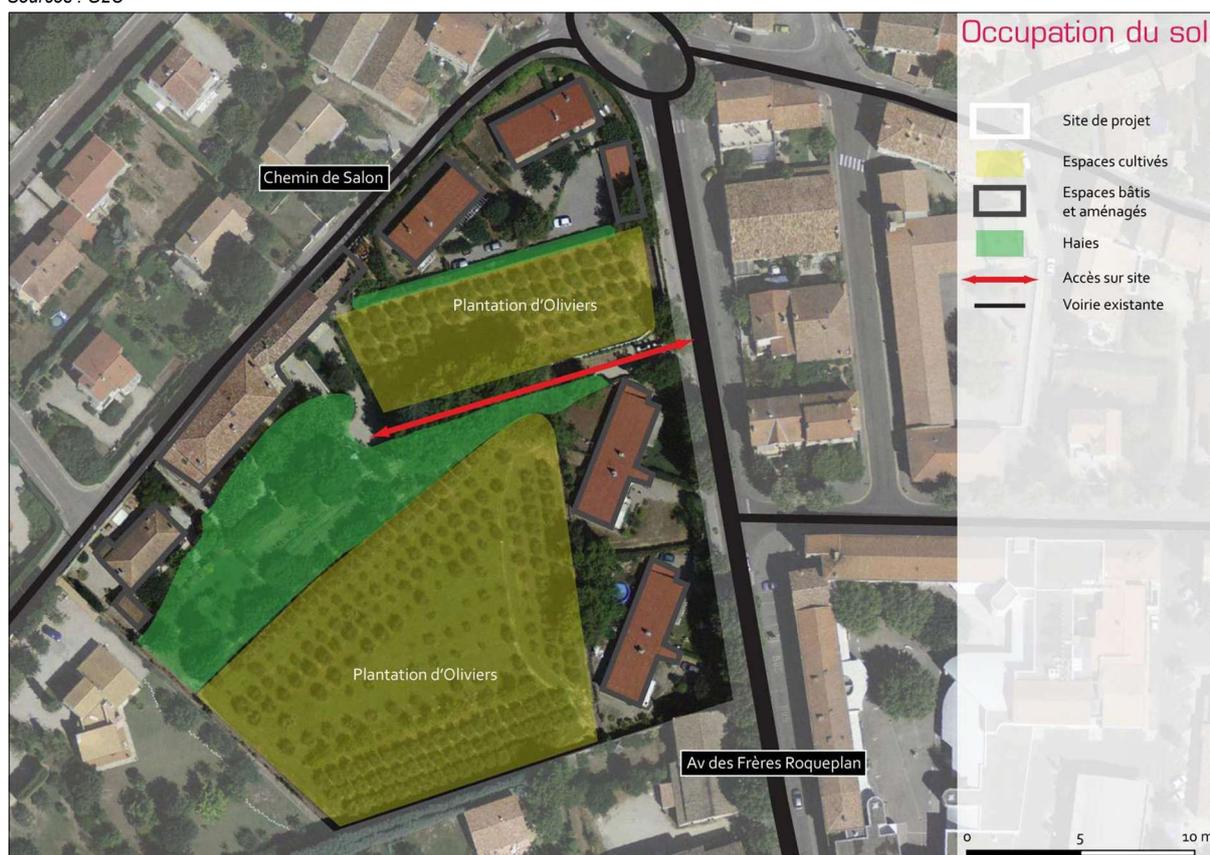
Accès et desserte

Le terrain étant entouré d'une frange de constructions existante, il apparaît relativement enclavé et n'a **qu'un seul accès sur l'avenue des Frères Roqueplan**. Il coupe le terrain d'est en ouest. Il est utilisé par les habitants des maisons en bordure du chemin de Salon, n'ayant celui-ci comme seul accès voiture.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C



L'occupation du sol est variée. Le long de l'avenue des Frères Roqueplan, se situent deux maisons mitoyennes de plain pied, celles-ci en retrait par rapport à la voie. Ensuite, au croisement du Chemin de Salon et de l'avenue des Frères Roqueplan, deux maisons individuelles de même typologie sont présentes. Et enfin, le long du Chemin de Salon, des maisons de village en R+1 sont en alignement à la voie. Toutes ces constructions sont des invariants et enclavent le site de projet.

Au milieu de ces habitations se trouvent des jardins cultivés. L'accès à ces espaces se fait par un chemin depuis l'avenue des Frères Roqueplan. Certains de ces espaces sont des plantations d'oliviers. Une partie Est du terrain est constitué de jardins des habitations le long du chemin de Salon.

Foncier

Le site est composé de 9 parcelles. 6 parcelles sont déjà construites tandis que deux autres sont des plantations d'oliviers. Et enfin, la plus grande parcelle, est constituée d'une maison individuelle et d'un terrain de plantation d'oliviers.

Parcelles du site

Sources : G2C



| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Proximité du centre villageois très facilement accessible - Proximité des commerces et services - Proximité des TC | <ul style="list-style-type: none"> - Site d'étude entouré d'une frange de constructions existantes à conserver - Un seul accès au site | <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Un site favorable à l'implantation de commerces ou services |

PROJET

OAP 3

| | |
|--|--|
| Objectifs | Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025. Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels. |
| Principes d'insertion paysagère | Création d'un parc paysager en cœur d'ilôt boisé avec la création de l'équipement en son sein. Maintien des espaces boisés au nord du site 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 | Appui sur l'avenue des Frères Roqueplan. Création d'un espace de stationnement en entrée de site au sud bénéficiant au site et au village. |
| Principes de composantes urbaines | Réalisation d'un petit collectif au nord pour mise en valeur de l'avenue Création de logements intermédiaires le long de l'avenue avec commerce en RDC Création de l'équipement en cœur d'ilot au sein de l'espace boisé. Mise en cohérence avec la typologie urbaine du village pour l'habitat, en respectant la densité minimale de 40 logements à l'hectare. 50% de logements sociaux à chaque opération. |

Référence :

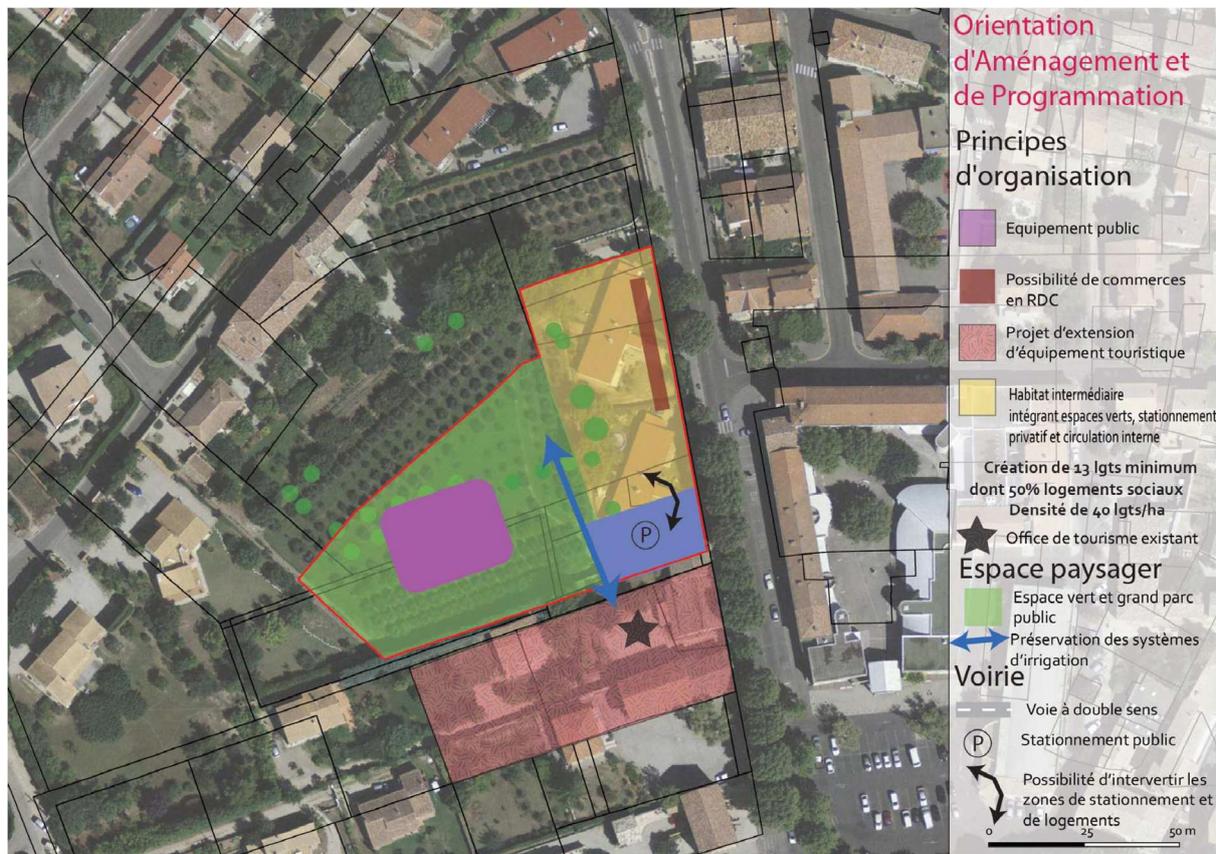
Exemple d'habitat intermédiaire

Sources croquis : Agence d'urbanisme de Rennes



Fig. 4. Maison-appartement. R+1+C

OAP 3



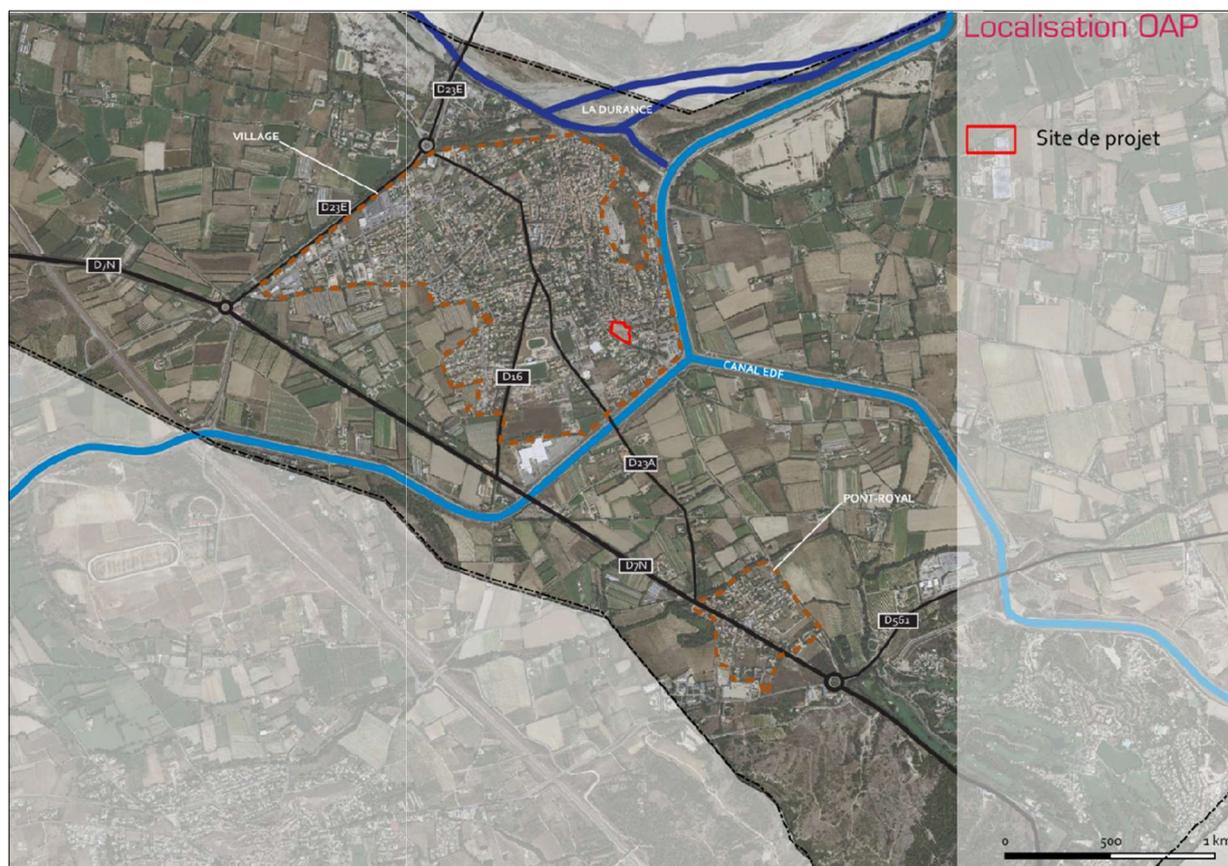
Sources : G2C

OAP 4 : AVENUE DE LA FONTAINE

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°4 se situe au sud-est du noyau villageois, au sein du tissu pavillonnaire. Le site se localise entre l'avenue de la Fontaine et la rue Frédéric Mistral. Le site se trouve au milieu d'une zone pavillonnaire appelée la Gache.

Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Premières extensions pavillonnaire | 25 | 6004 | / | 6004 | 15 |

Risques

Le site est concerné par le PPRN Séismes – Mouvements de terrain.



Site d'étude

PPRN Commune de Mallemort

Sources : PPRN

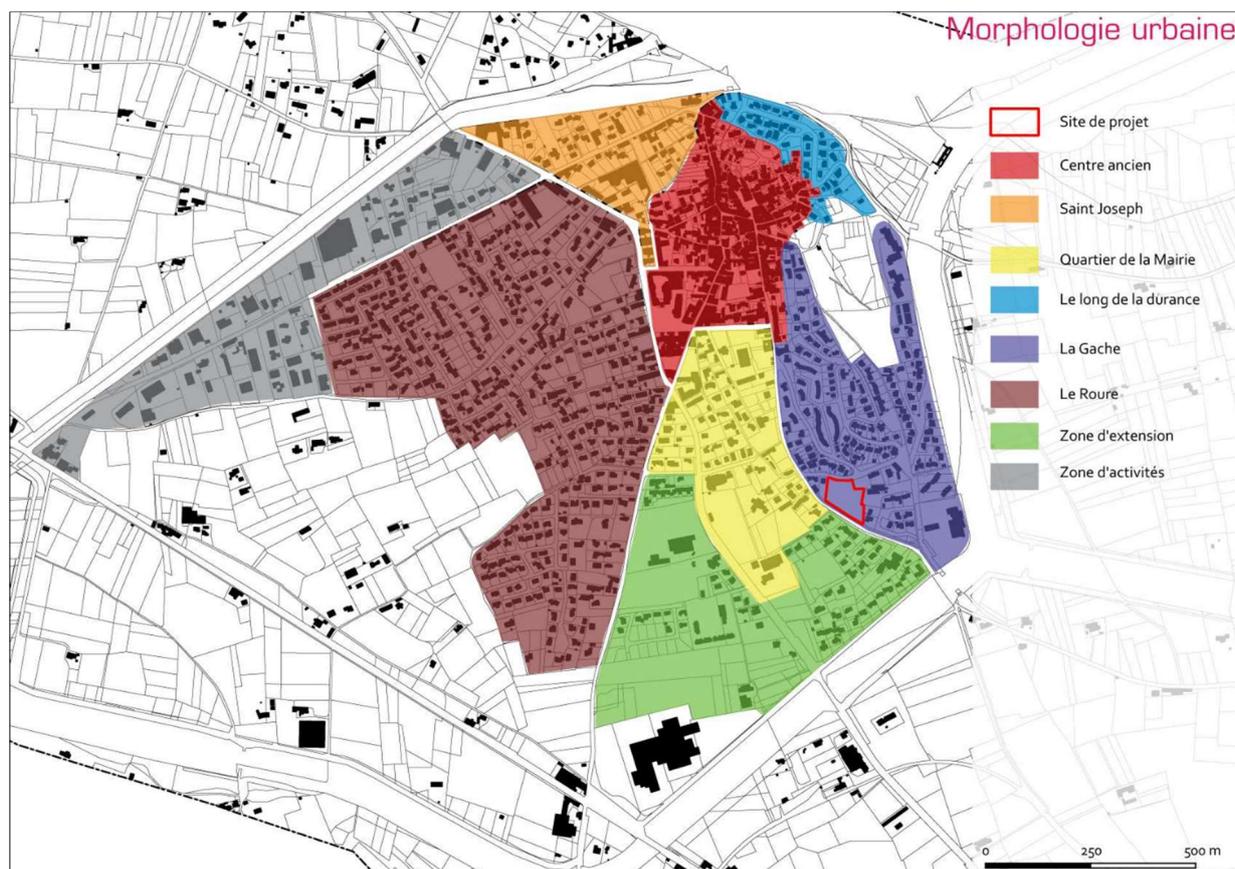
Le site d'étude se trouve en zone d'aléa B1 - risque séisme seul.

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions constructives du PPRN.

Environnement urbain du site

Morphologie aux alentours du site

Sources : G2C



Le site se trouve en bordure du tissu pavillonnaire de La Gache. Ce tissu est composé principalement d'habitat, avec des **maisons individuelles, ou accolées en R+1, sur des parcelles de 500 à 800 m² en moyenne**. Cet espace pavillonnaire est différent entre le nord et le sud. Effectivement, le nord est un secteur plus dense (20 logements/ha), tandis que le sud contient des parcelles plus grandes et du foncier disponible (le site d'intervention entre autres).

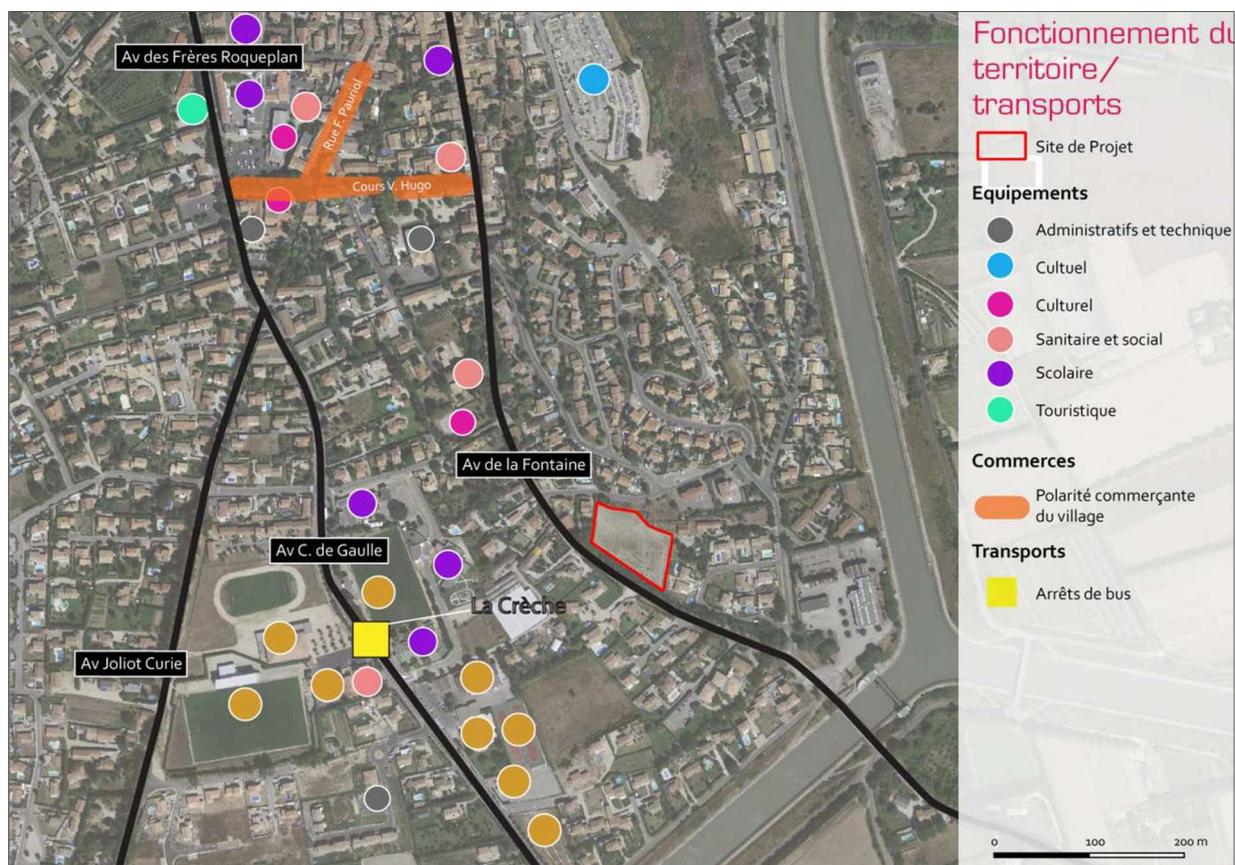
De l'autre côté de l'avenue de la Fontaine, s'étend l'extension récente du secteur de la Confrérie. L'espace est partagé entre le pôle sportif, la gendarmerie et un espace d'habitat. Le bâti est récent (années 90-2010), caractérisé par une typologie pavillonnaire, avec des maisons en retrait par rapport à la voie, en R+1 et de plain pied. La densité moyenne est de 14 logements /ha.

Aux abords du site, se mêlent plusieurs typologies de bâti. **A l'Est du terrain se situe deux petits collectifs en R+2, alors qu'à l'Ouest, trois maisons individuelles en R+1.**

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Le secteur se trouve à **proximité d'un pôle regroupant de nombreux équipements scolaires et sportifs**. Ceux-ci se rassemblent le long de l'avenue Charles de Gaulle. Ils se situent à **500 m à pied**. Les équipements scolaires sont :

- l'école maternelle L'Espélide
- la crèche Les Auceaux
- l'école primaire Frédéric Mistral

De plus, autour de ces équipements scolaires se trouvent un stade de football, la médiathèque, un boulodrome, un gymnase, une piscine et des terrains de tennis.

De plus, **le centre villageois de Mallemort, se trouve à environ 500m du site d'intervention**, ce qui permet donc de rejoindre les équipements administratifs de la commune ainsi que les différents commerces du centre villageois.

Transports et déplacements

Le site est bordé au nord, par la rue Frédéric Mistral, et au sud par l'avenue de la Fontaine. L'avenue de la Fontaine permet de rejoindre les grands axes majeurs de Mallemort et le centre villageois au nord, tandis que la rue Frédéric Mistral est une voie de desserte des habitations du quartier. Celle-ci est peu large et sinueuse au milieu des habitations.

Le site se trouve à moins de 400m de deux arrêts de bus.

L'arrêt nommé « La Crèche » est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

L'arrêt « Canal EDF », se situant au sud du terrain est desservi par une seule ligne : La ligne 12 reliant Charleval et Salon, du réseau Libébus.

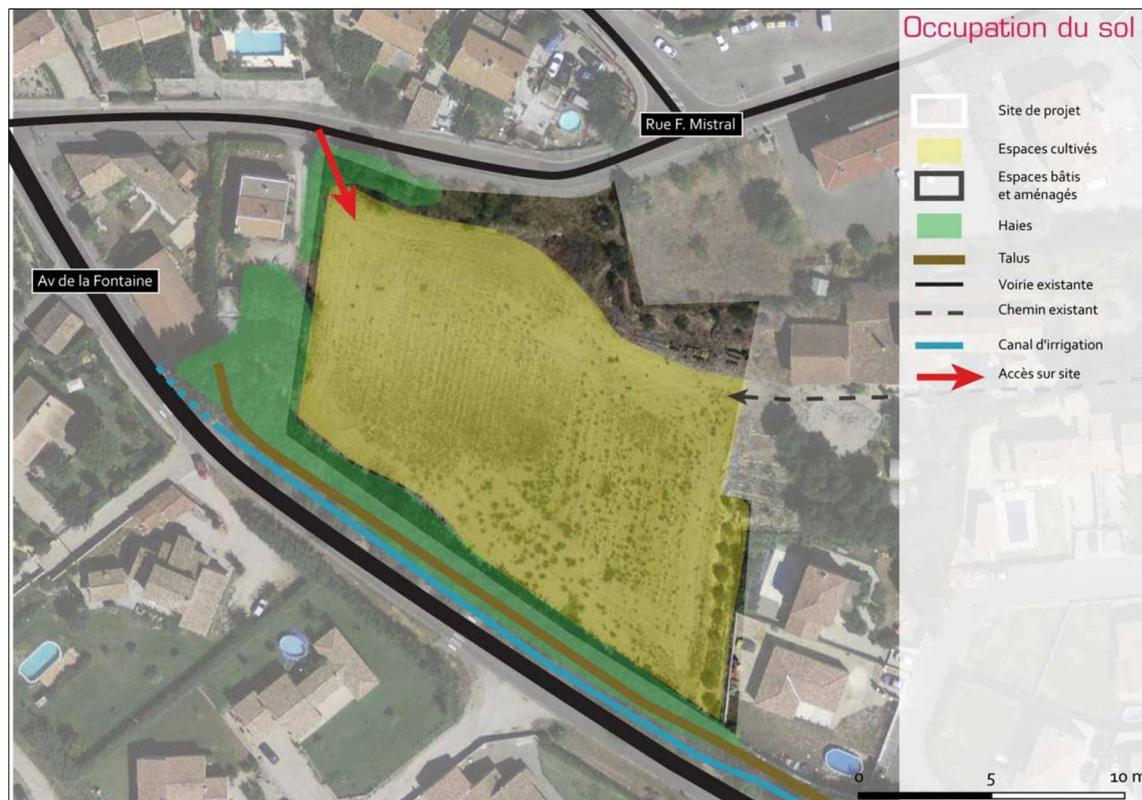
Accès et desserte

Les accès possibles sur site peuvent se faire aux angles nord-ouest et sud-ouest. Ces deux accès sont possibles malgré un dénivelé d'environ 1.50m qui devra être pris en compte pour tout aménagement futur. Un autre accès est déjà présent par la partie est du terrain. Celui-ci est fait par le passage devant une propriété privée se raccordant au chemin de Saint-Come.

Occupation du sol/ Foncier

Occupation du sol

Sources : G2C



Le terrain d'étude est constitué d'une seule parcelle à l'origine mais un détachement parcellaire a été récemment réalisé, visant à détacher une parcelle en drapeau au niveau de l'angle Sud Ouest du site. Le sol est nu de toute construction, c'est un terrain en friche. Entre l'avenue de la Fontaine au sud, et le terrain se trouve trois obstacles:

- un talus avec une rangée d'arbres de hautes tiges,
- ensuite un canal d'irrigation
- et enfin un autre talus avec une haie d'arbustes.

Ces différents obstacles constituent un masque végétal qui ne rend pas perceptible le terrain en arrière plan. Les abords du terrain sont arborés, à la jonction avec les parcelles adjacentes.

| ATOUTS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - une seule unité foncière - proximité avec les équipements scolaires et sportifs - Centre village accessible | <ul style="list-style-type: none"> - Obstacles physiques entre l'avenue de la Fontaine et le terrain, - Une topographie contraignante | <ul style="list-style-type: none"> - Insérer le bâti dans la topographie - Assurer une bonne desserte interne - Un tissu urbain diversifié autour du site, permettant d'envisager une mixité des formes urbaines |

**PROJET
OAP 4**

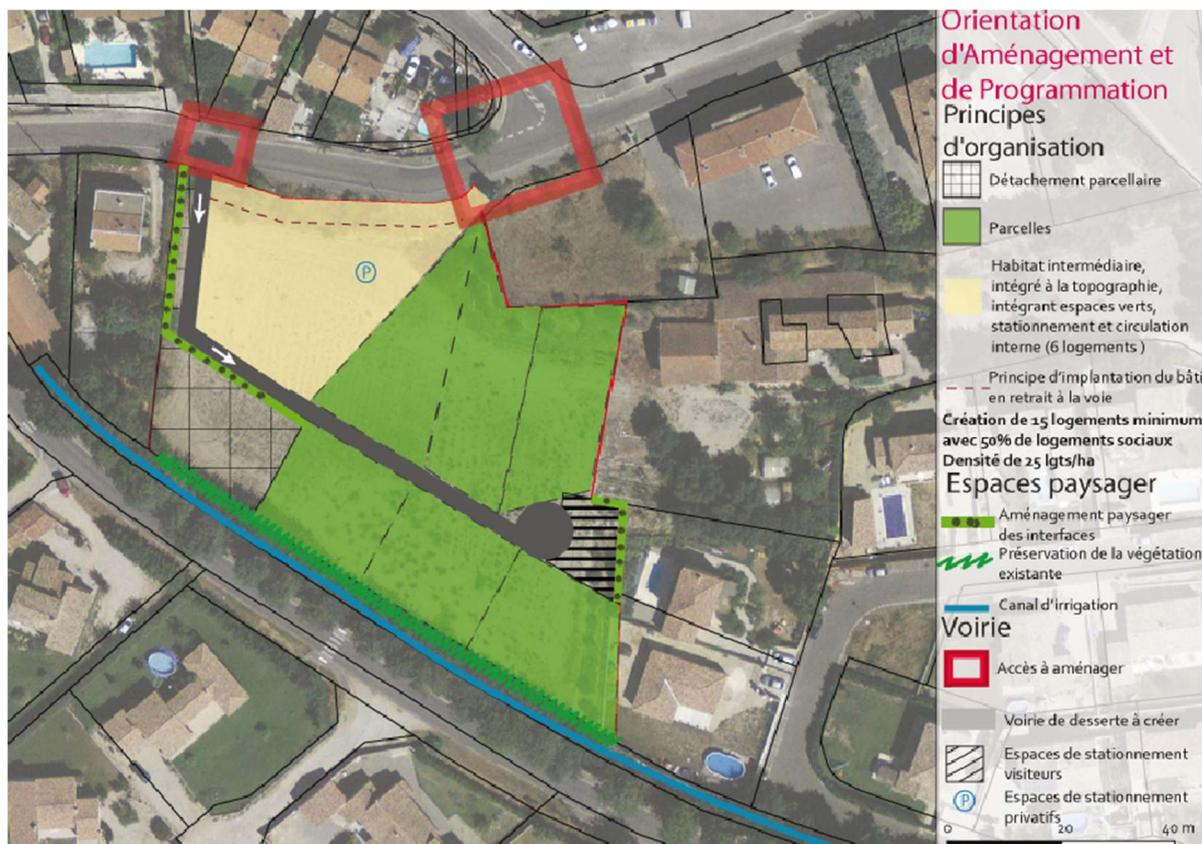
| | |
|--|--|
| Objectifs | Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025. Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels. |
| Principes d'insertion paysagère | Création d'un parc paysager en cœur d'îlot boisé avec la création de l'équipement en son sein. Maintien des espaces boisés au nord du site 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 | Appui sur l'avenue des Frères Roqueplan. Création d'un espace de stationnement en entrée de site au sud bénéficiant au site et au village. |
| Principes de composantes urbaines | Réalisation d'un petit collectif au nord pour mise en valeur de l'avenue Création de logements intermédiaires le long de l'avenue avec commerce en RDC Création de l'équipement en cœur d'îlot au sein de l'espace boisé. Mise en cohérence avec la typologie urbaine du village pour l'habitat, en respectant la densité minimale de 40 logements à l'hectare. 50% de logements sociaux à chaque opération. |

Exemple de maisons en bande : Rue Mireille à Mallemort



OAP 4

Sources : G2C

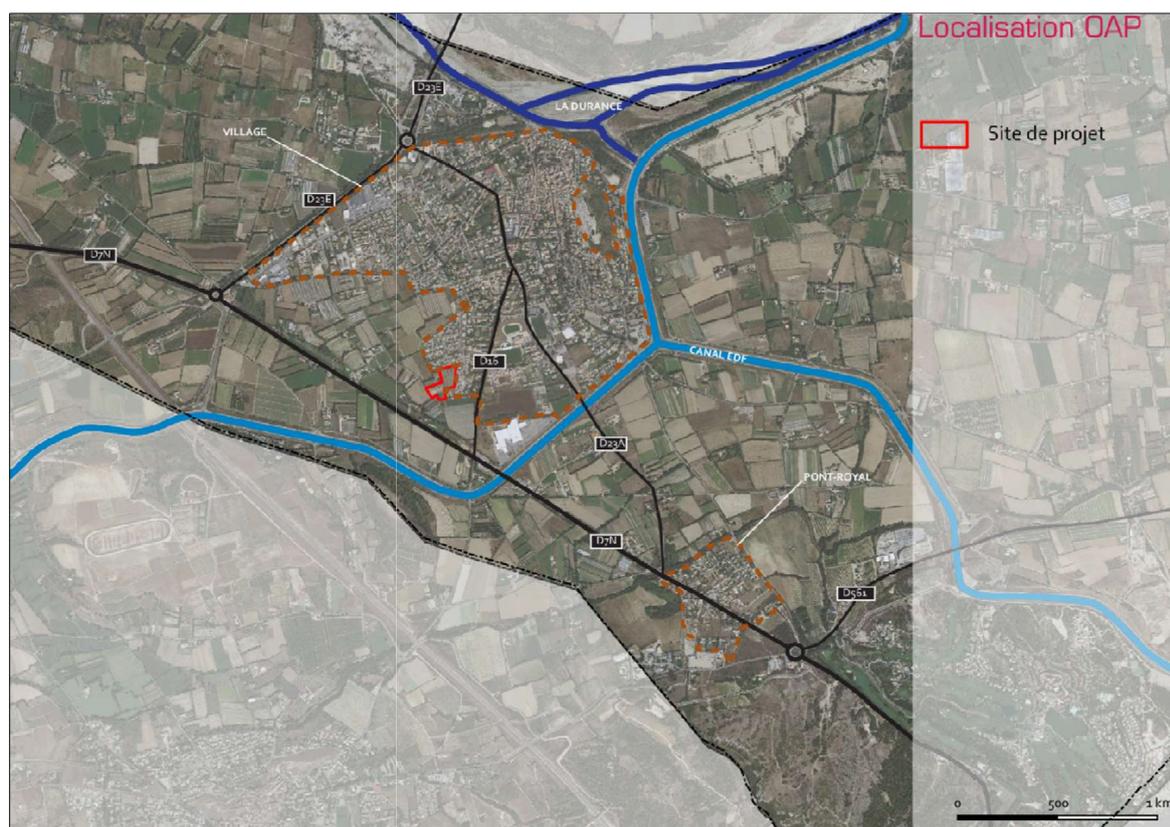


OAP 5 / NQC 5 : CHEMIN DES ALLEINS

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°5 se situe à l'extrémité sud de l'enveloppe urbaine du village, au sein d'un secteur pavillonnaire.

Le site se localise proche de l'avenue Joliot Curie, au nord du chemin d'Alleins. **Ce site a été identifié en NQC en raison de sa localisation en limite de frange urbaine, en plus des autres caractéristiques requises pour la qualification NQC.**

Potentiel d'aménagement

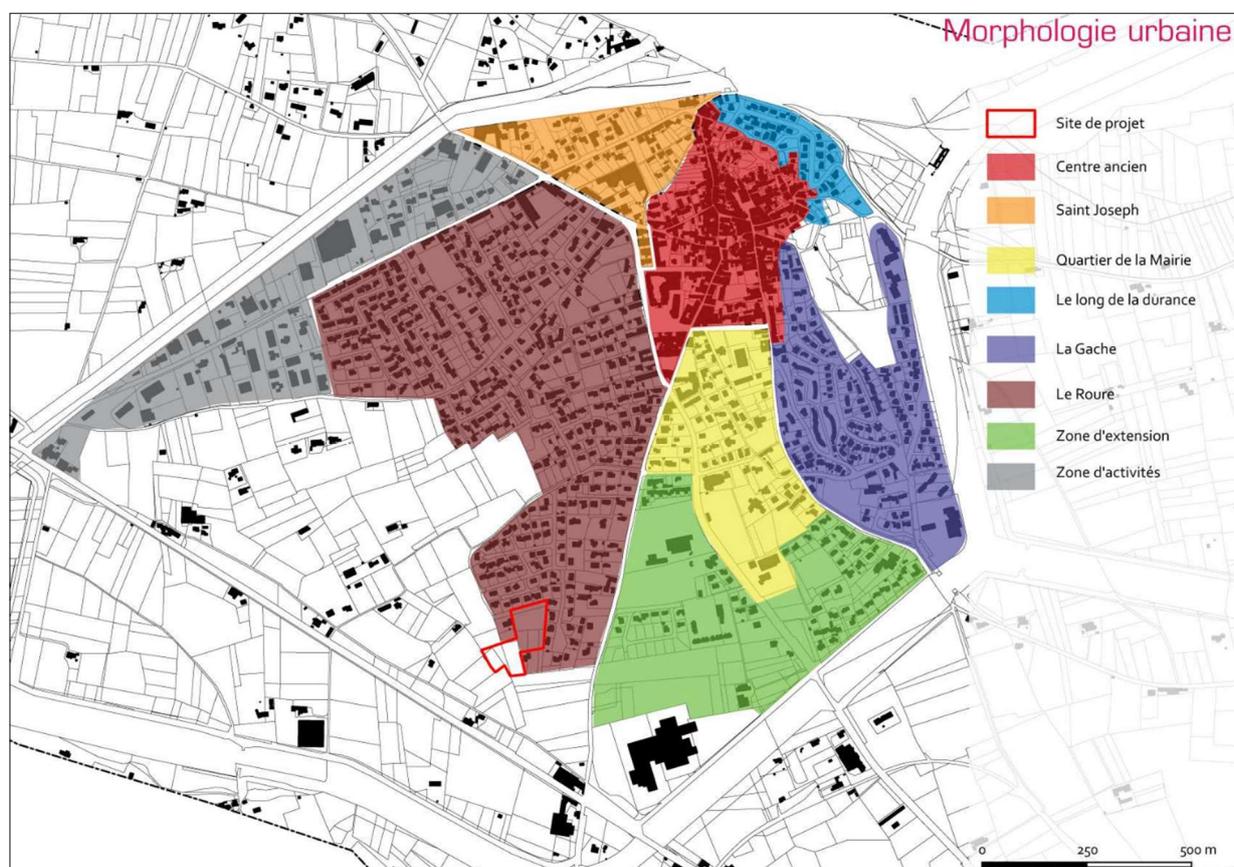
| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|---|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Pavillonnaire récent Extensions pavillonnaires | 30 | 11494* | / | 11494 | 34 |

* hors Emplacement Réserve prévu pour création de voirie

Environnement urbain du site

Morphologie aux alentours du site

Sources : G2C



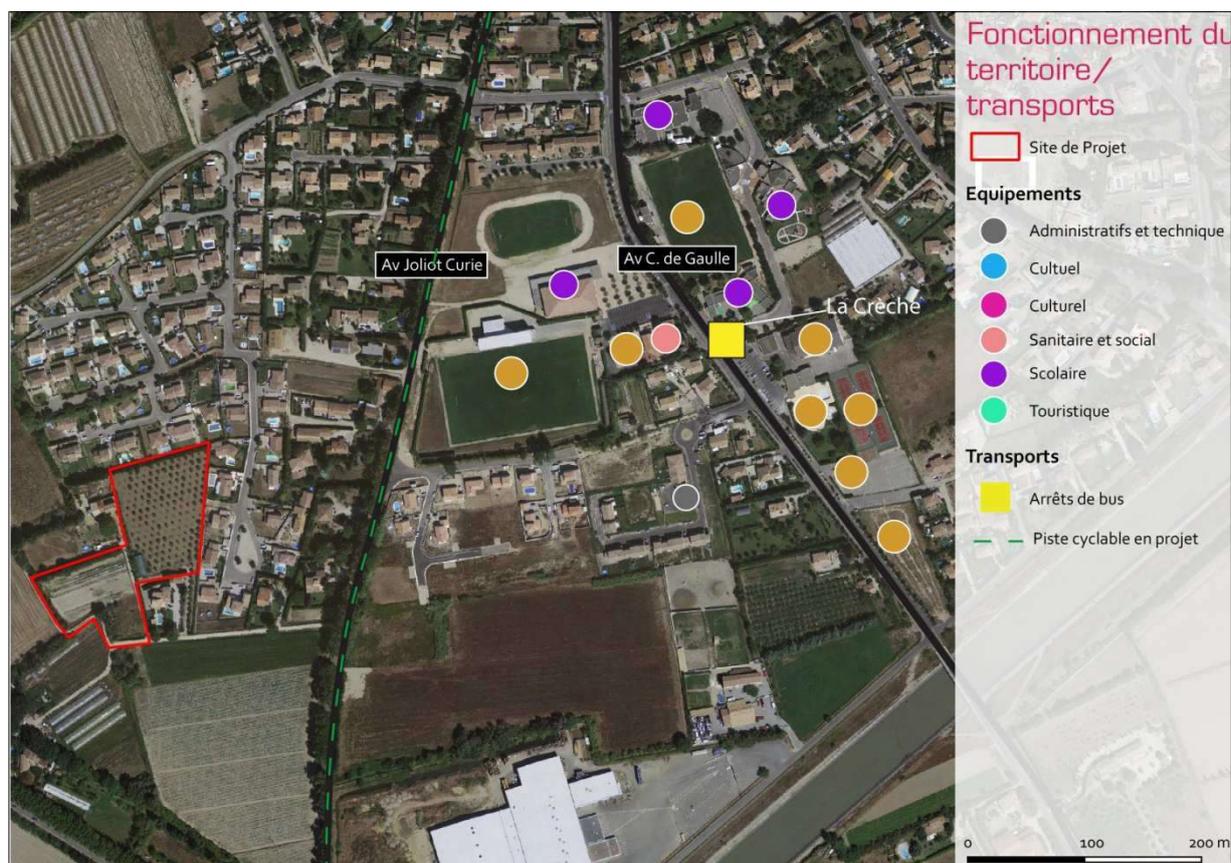
Le site d'intervention se situe au sein d'un vaste secteur pavillonnaire. Ce secteur est principalement constitué de lotissements n'ayant que peu de liens entre eux. Il n'y a pas de transversalité entre les différents lotissements. **Les constructions environnant le site sont des maisons individuelles 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.**

Une grande parcelle du site d'intervention se trouve au milieu d'un lotissement, constitué de maisons individuelles en R+1 et certaines de plain-pied.

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Proche du site d'intervention, se trouve le pôle d'équipements de l'avenue Charles de Gaulle. S'y trouvent, des équipements scolaires et sportifs tels que, l'école maternelle L'Espélide, la crèche Les Auceaux, l'école primaire Frédéric Mistral, un stade de football, la médiathèque, un boulodrome, un gymnase, une piscine et des terrains de tennis.

Le site se trouve à environ 1 km du centre villageois, et donc des équipements administratifs et des commerces du centre ville. Toutefois, un projet de piste cyclable permettra à terme de rejoindre plus facilement le centre village via des modes doux de déplacement.

Transports et déplacements

Le terrain se situe à proximité de l'avenue Joliot Curie, qui est un axe important de desserte de la commune. Il permet de rejoindre les routes départementales au sud. De plus, le long de cette avenue, est prévue, à moyen terme, une piste cyclable.

En ce qui concerne les transports en commun, l'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « La crèche », sur l'avenue Charles de Gaulle. Il se trouve toutefois à plus de 400m du site d'études, ce qui peut constituer un frein à l'utilisation des transports en commun. Il est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

Un emplacement réservé, avec projet de liaison inter quartier est prévu entre le Chemin de Salon et l'avenue Joliot Curie. Il desservira le terrain et ainsi coupe une partie Ouest du terrain sur 10 mètres. Il sera un axe structurant permettant la desserte des extensions pavillonnaires du Roure.

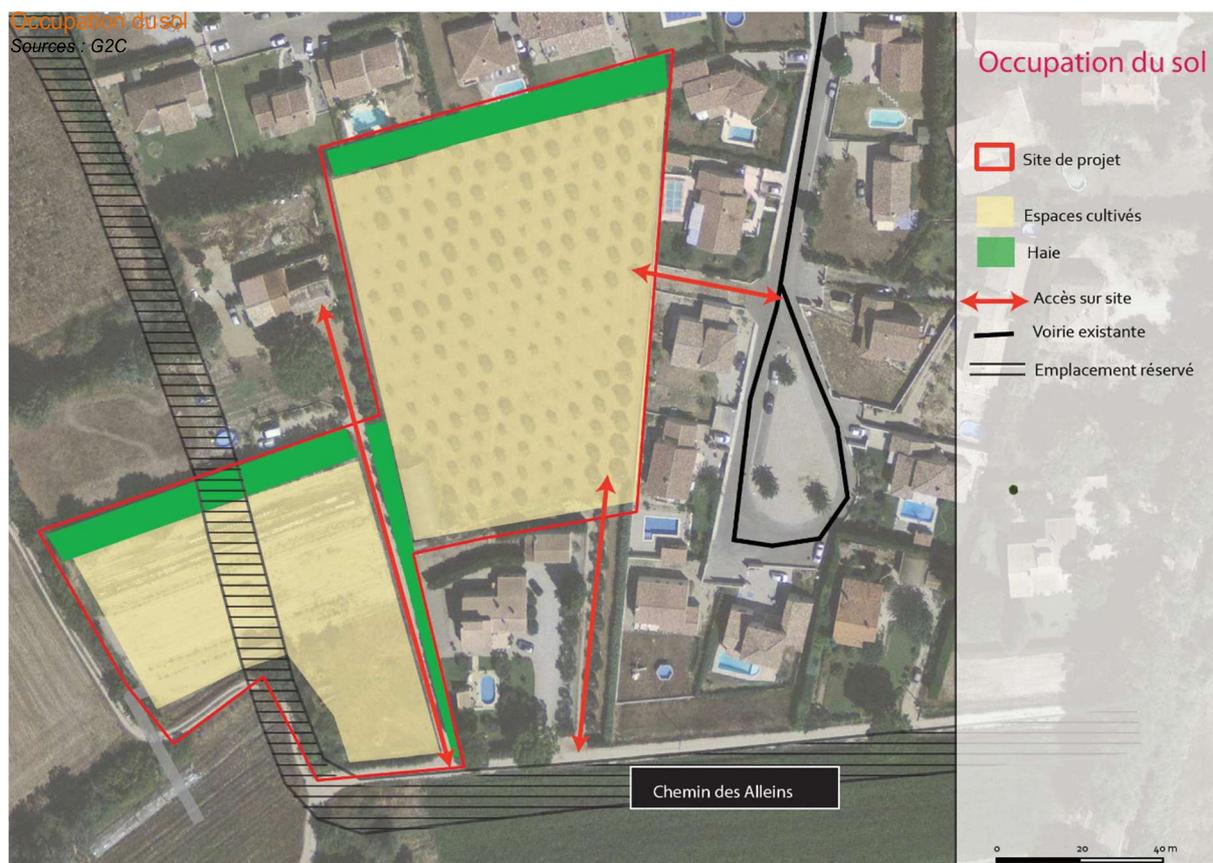
Accès et desserte

L'accès au site d'étude se fait principalement par des chemins d'exploitation non aménagés et des chemins de desserte privés.

Le terrain est accessible à trois points :

- Le chemin des Alleins, chemin d'exploitation, longe la partie ouest et permet donc une accessibilité du site par le sud.
- au sud-est, par le chemin des Alleins. Se trouvent 2 accès privés, dont un traverse le site d'étude.
- à l'est, un accès est présent entre les habitations du lotissement, matérialisé par un chemin peu entretenu.

Occupation du sol



Le terrain est composé d'**espaces cultivés**, avec au centre du lotissement une **plantation d'oliviers** et sur la partie, hors lotissement (à l'ouest), ce sont des plantations basses. Sur l'autre partie du site, se trouvent des haies. De plus, entre les deux parties du terrain, un chemin, permettant de rejoindre une habitation, coupe le terrain en deux, le chemin des Alleins vers le Nord.

Foncier



Le site compte 8 parcelles. L'enjeu sera donc de gérer les acquisitions pour un projet global. L'emplacement réservé pour réaliser la déviation, impacte les parcelles C218 et C219 sur 1151 m². Cet emplacement réservé enclave une partie Ouest du terrain. La difficulté sera donc de créer un projet global ayant un lien entre les deux parties du terrain. De plus, un permis d'aménager a été déposé au nord du terrain. Celui-ci a prévu l'aménagement d'un lotissement sans lien avec le site d'intervention.

Contraintes et enjeux:

| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain se situe en extension du futur projet d'aménagement au nord du site - Des accès futurs importants | <ul style="list-style-type: none"> - Un emplacement réservé enclavant une partie du terrain - Une accessibilité difficile | <ul style="list-style-type: none"> - Créer des liens entre les différents lotissements et le site - S'appuyer sur la future liaison pour gérer les accès au terrain - Proposer des formes urbaines cohérentes avec l'environnement actuel et futur |

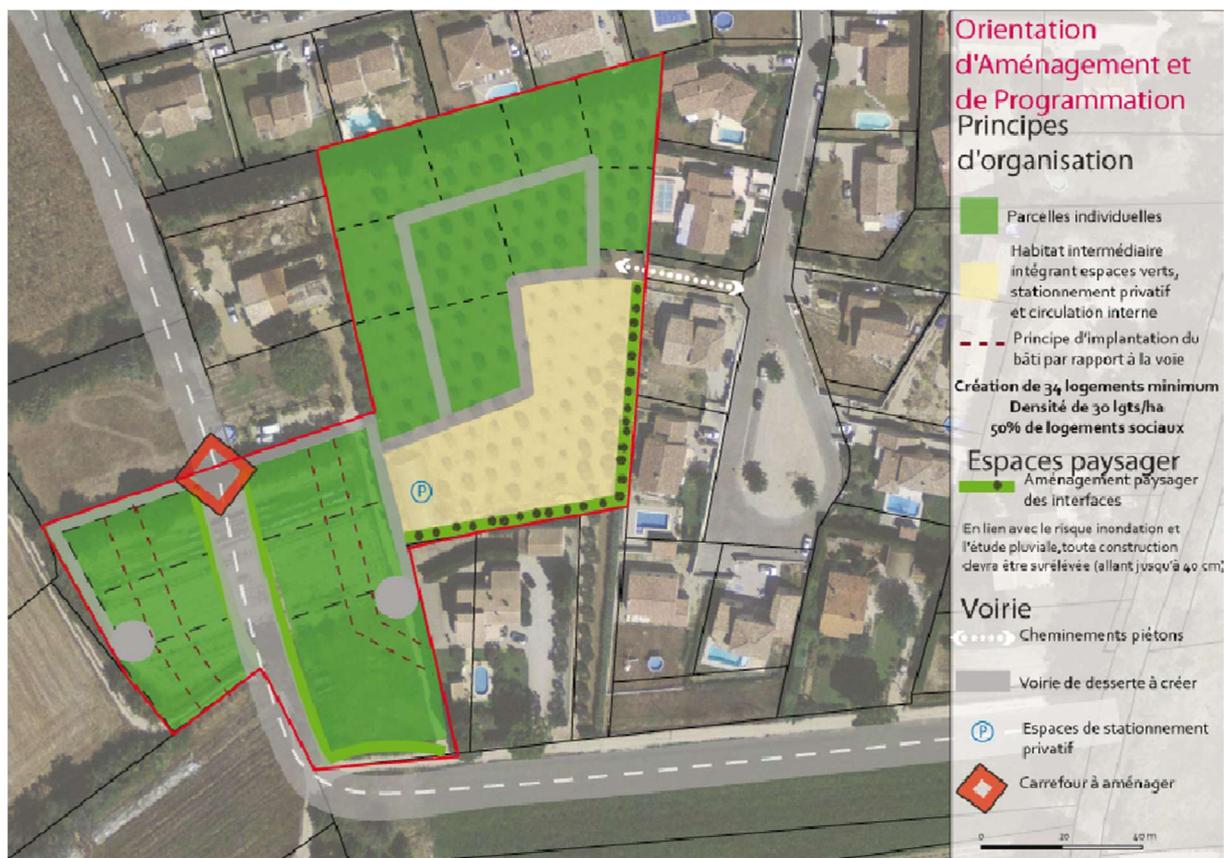
PROJET

OAP 5

| | |
|--|--|
| Objectifs | <p>Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025.</p> <p>Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels.</p> |
| Principes d'insertion paysagère | <p>Aménagement d'un espace paysager le long de l'avenue de la Fontaine en interface avec les logements intermédiaires au sud.</p> <p>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</p> |
| Principes de maillage | <p>Création d'une voirie prenant appui sur l'avenue de la Fontaine desservant la partie sud du projet.</p> <p>Implantation d'un espace de stationnement en bout de voirie bénéficiant aux visiteurs.</p> |
| Principes de composantes urbaines | <p>Création de logements intermédiaires en bordure nord de l'OAP et de logements individuels en profondeur.</p> <p>Densité de 30 logements par hectare</p> <p>50% de logements sociaux à chaque opération.</p> |

OAP 5

Sources : G2C

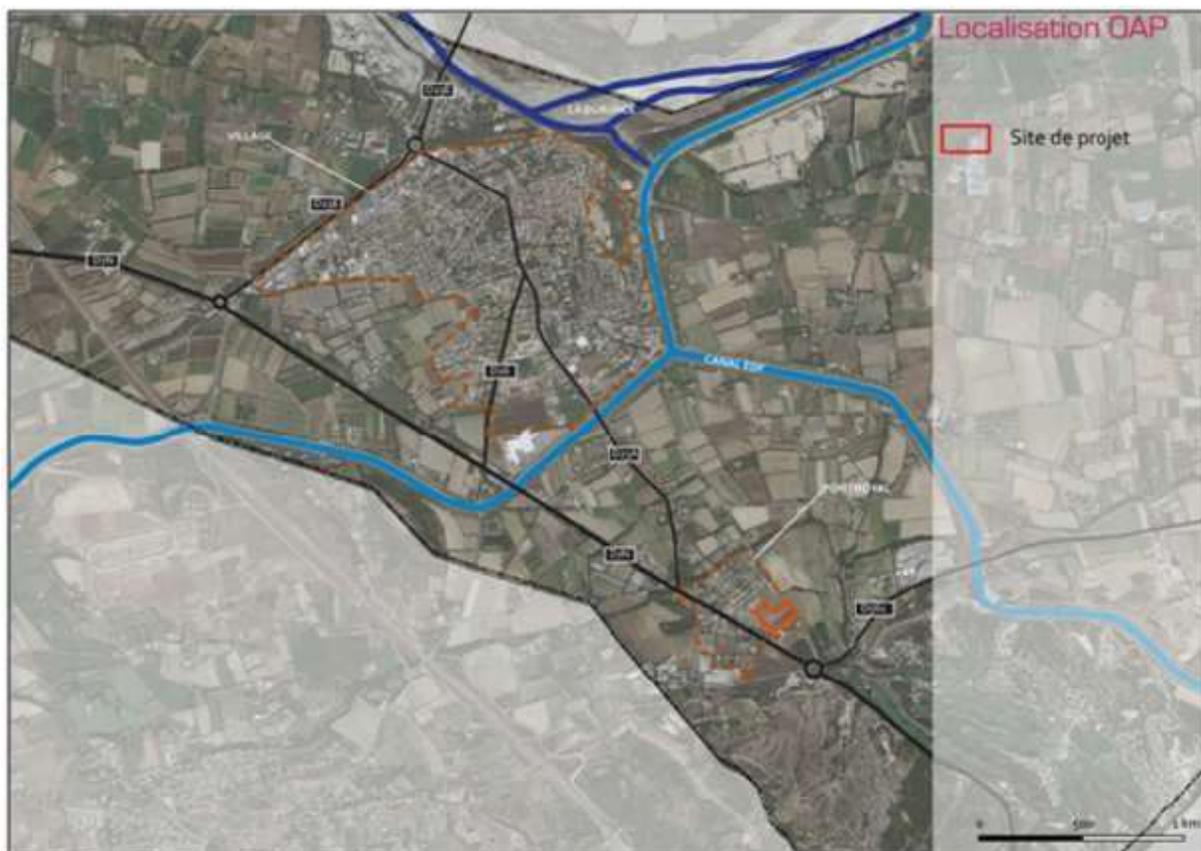


OAP 6 / NQC 6 : HAMEAU DE PONT ROYAL

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le site se trouve sur le hameau de Pont Royal situé le long de la D7N, en entrée sud de la commune de Mallemort. Il se situe en bordure des espaces pavillonnaires, le long du chemin de Lambesc. **Ce site a été identifié en NQC en raison de sa localisation en limite de frange urbaine, en plus des autres caractéristiques requises pour la qualification NQC.**

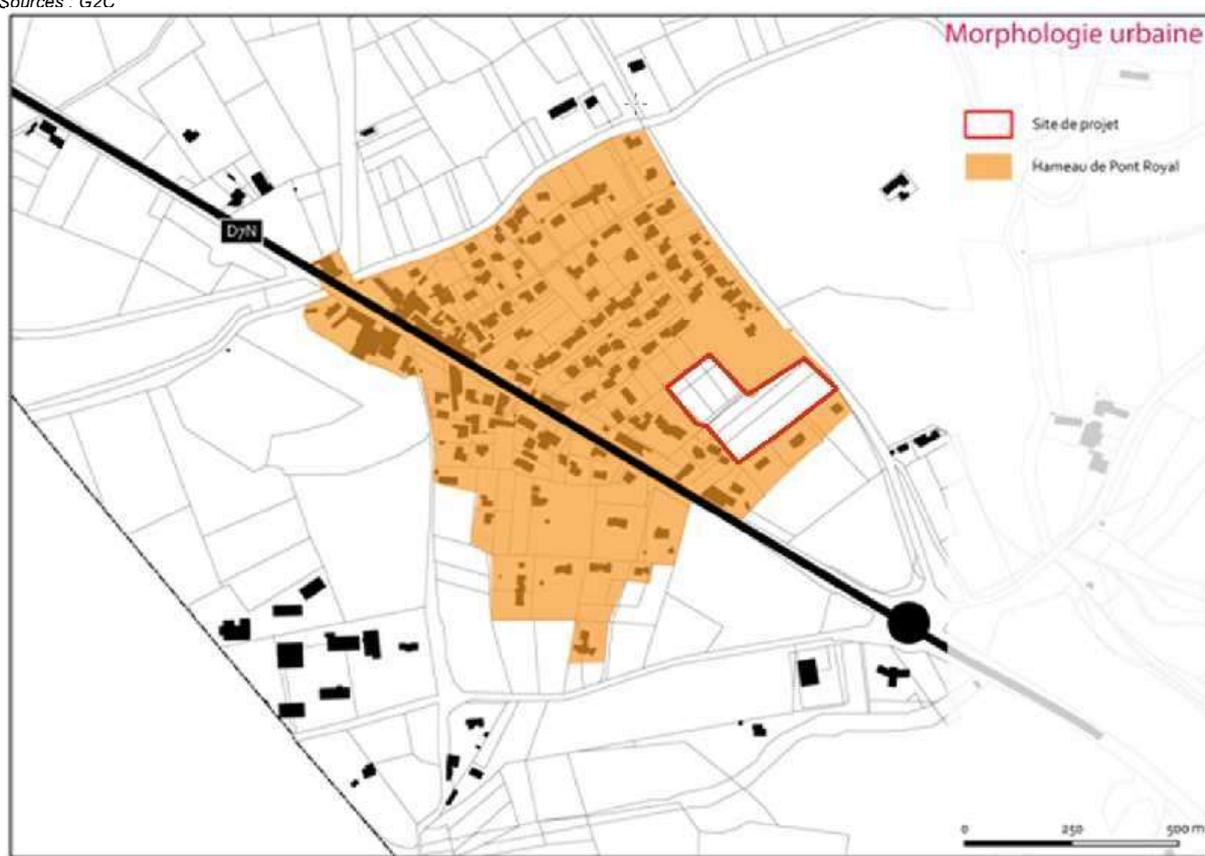
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|----------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Pont Royal | 15 | 10018 | / | 10018 | 21 |

Environnement urbain du site

Morphologie aux alentours du site

Sources : G2C



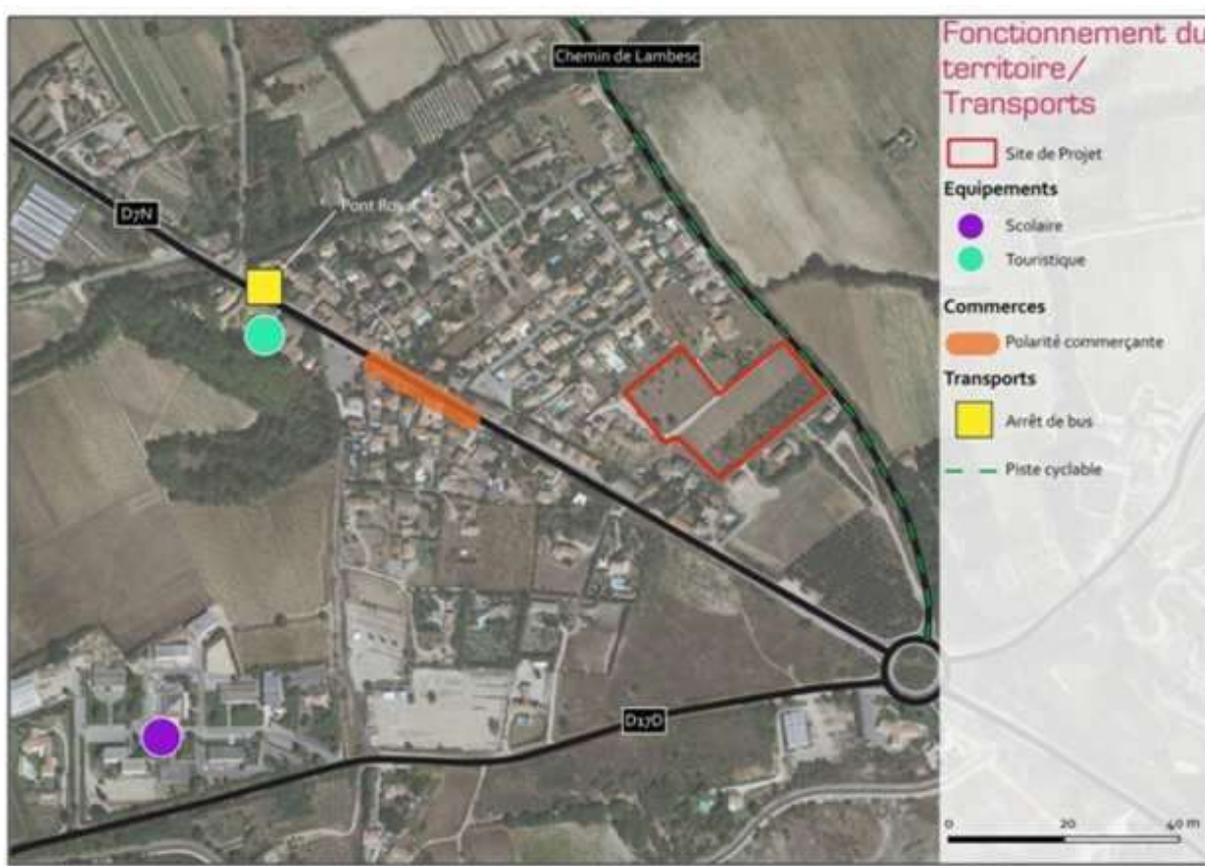
Le terrain se situe dans la partie pavillonnaire **du hameau de Pont Royal**. La zone pavillonnaire existante est organisée selon un parcellaire structuré. Les constructions de plain pied ou en R+1, s'implantent en retrait de la voie, avec des parcelles de 600 m² en moyenne.

La zone est actuellement desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, toutefois un développement de l'habitat dans la zone nécessiterait de travaux de renforcement du réseau.

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Le hameau de pont royal se situe à 2 km du centre ville de Mallemort. Il est donc éloigné des services administratifs et équipements scolaires. Toutefois, l'école privée Saint Michel et le centre de formation des TP Emile PICO se trouve sur le hameau, le long de D17d. Quelques commerces se trouvent le long de la D7N comme un snack, un hôtel restaurant et une agence immobilière.

Transports et déplacements

Le hameau de Pont Royal se trouve le long de la D7N, axe majeur de la desserte locale et départementale. Plus précisément, le site se trouve le long du chemin de Lambesc, rejoignant le village de Mallemort et la RD7N par une voie secondaire. Il s'agit d'une route bitumée de deux voies, bien entretenue, avec une piste cyclable. De plus, le site se trouve dans un rayon de 400 m d'un arrêt de transport en commun. L'arrêt « Pont Royal » est desservi par :

- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

Sur le terrain en lui-même, un chemin traversant le terrain d'est en ouest sera un atout pour l'aménagement futur, mais aussi une contrainte dans la mesure où il représente le seul accès des constructions situées au sud-ouest du terrain.

Accès et desserte

Deux accès sont possibles afin de desservir ce site.

Tout d'abord, depuis le chemin de Lambesc, des chemins privés traversent le site et permettent de desservir les maisons à l'ouest du terrain ainsi qu'une maison sur la partie nord du site.

Un autre accès serait envisageable, en se connectant sur la voirie du lotissement au Nord Ouest. Toutefois, cette voie étant privée, la réalisation de cette connexion dépend de la rétrocession de la voie à la commune.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C



Le site est composé d'espaces en friches, dont certains à dominante boisée. La parcelle en frange sud du terrain est constituée d'arbustes, ainsi que la partie nord-ouest. A partir du chemin de Lambesc, un chemin

partage le terrain en deux, celui-ci permettant de desservir un groupement de maisons accolées en bande sur la partie Ouest du terrain. De plus, le long du chemin de Lambesc se trouvent des haies sur un talus, créant un masque végétal.

Foncier

Parcelles du site

Sources : G2C



Le site se décompose en 10 parcelles, avec des occupations du sol différentes. Il sera donc question de gérer les acquisitions afin d'avoir un projet d'ensemble.

Contraintes et enjeux :

| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Une bonne accessibilité grâce au chemin de Lambesc - La proximité d'une piste cyclable rejoignant le centre ville - Un pôle de commerces et services, ainsi qu'un arrêt de bus à proximité, au cœur du hameau | <ul style="list-style-type: none"> - Un morcellement du parcellaire - Des accès privés nombreux traversant le site d'étude - Eloignement du centre villageois - desserte en réseau d'eau et d'assainissement insuffisante | <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les accès existant pour assurer la desserte des constructions existantes et projetées - Définir une densité en relation avec le tissu pavillonnaire existant. |

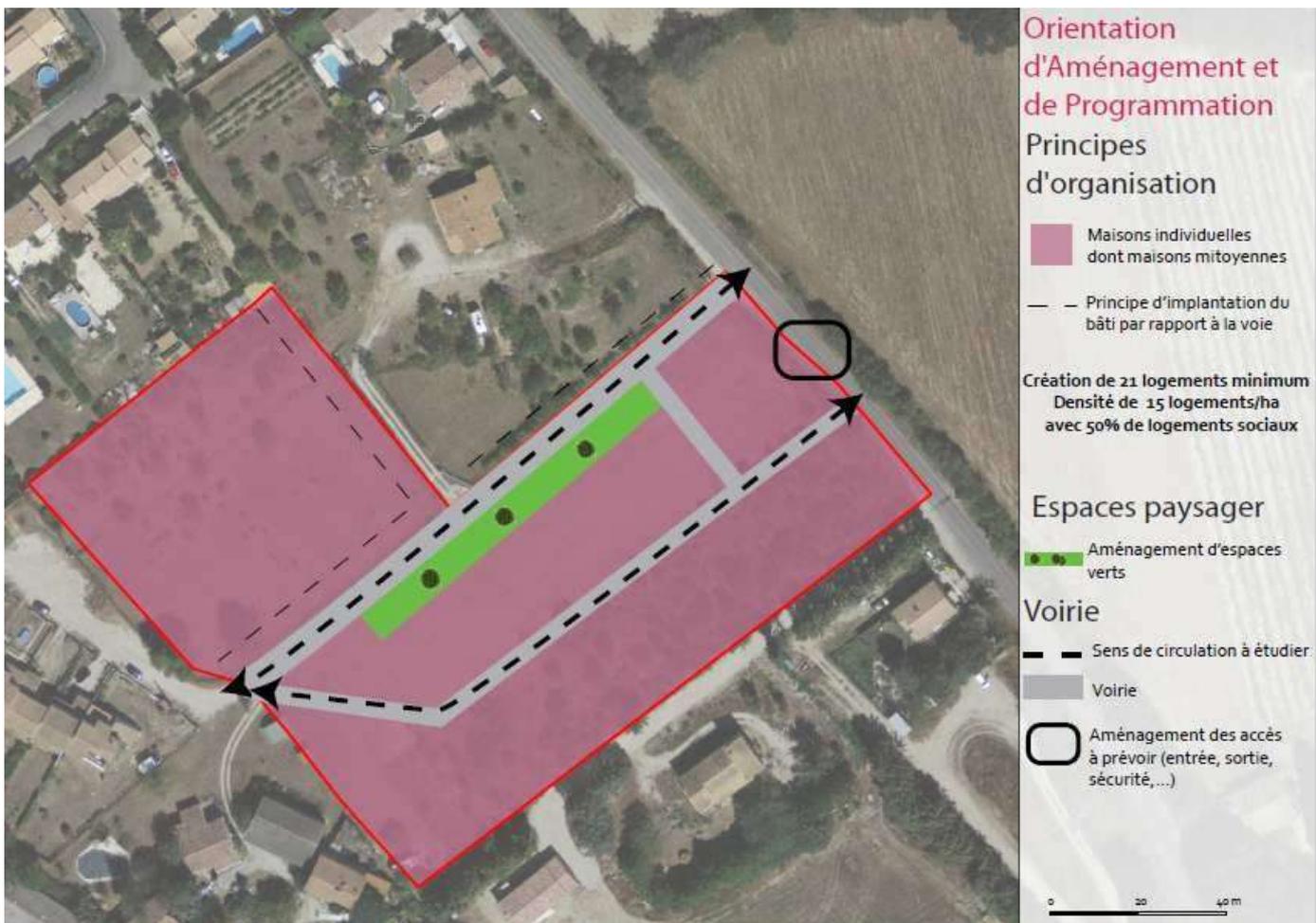
PROJET

OAP 6

| | |
|--|--|
| Objectifs | <p>Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025.</p> <p>Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels en frange urbaine.</p> |
| Principes d'insertion paysagère | <p>Aménagement paysager le long du parking visiteurs.</p> <p>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</p> |
| Principes de maillage | <p>Elargissement du chemin existant permettant l'accès aux maisons individuelles à l'ouest du site.</p> <p>Création d'une voie rejoignant les lotissements au nord du terrain.</p> <p>Création d'une voie en sens unique au sud de l'axe principal desservant les maisons au sud du terrain.</p> <p>Aménagement d'un espace de stationnement visiteurs le long de l'axe principal.</p> |
| Principes de composantes urbaines | <p>Création de maisons individuelles mitoyennes ou en bande, en alignement à la voie.</p> <p>Instaurer une densité de 15 logements/ha et avec un taux de logements sociaux à 50%.</p> |

OAP 6

Sources : G2C

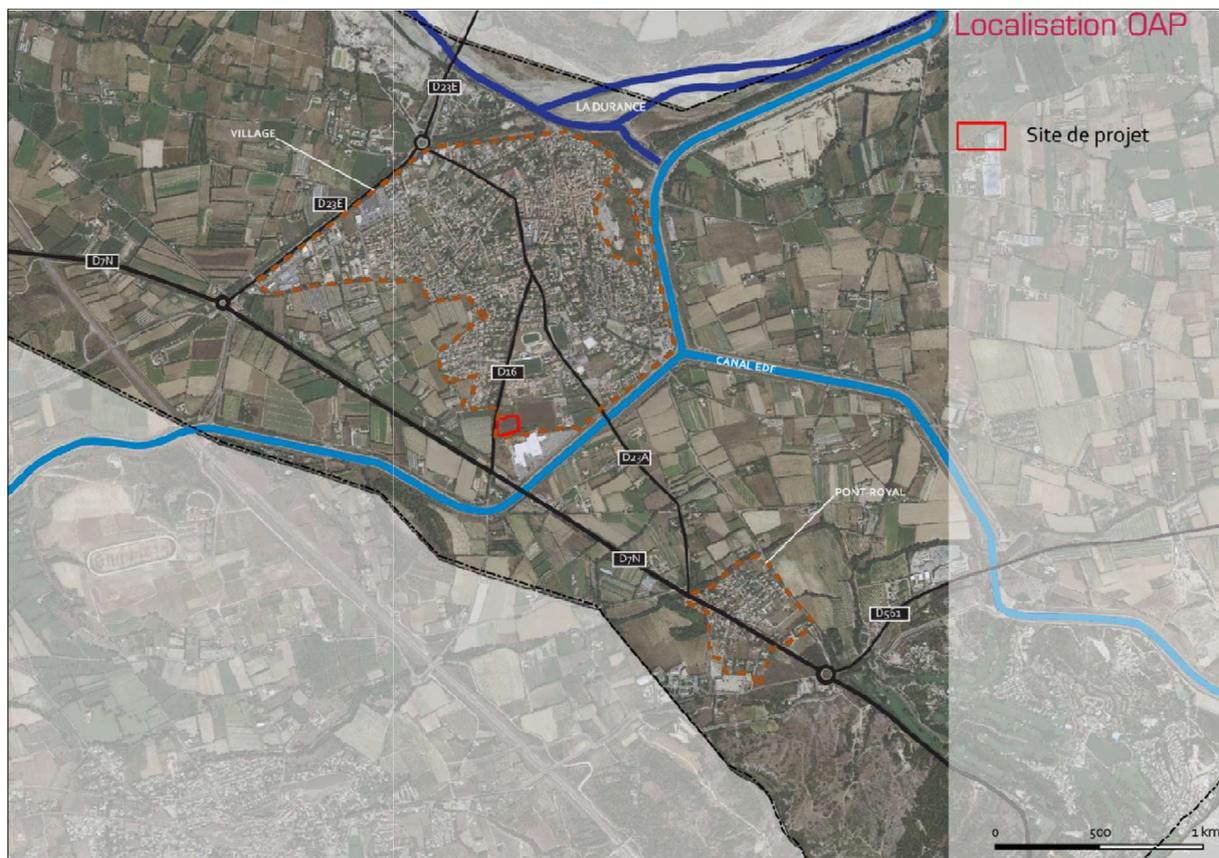


OAP 7 / NQC 7

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°7 se situe, à l'extrémité sud de l'enveloppe urbaine du village, au sein d'un secteur pavillonnaire.

Le site se localise le long l'avenue Joliot Curie. **Ce site a été identifié en NQC en raison de sa localisation en limite de frange urbaine, en plus des autres caractéristiques requises pour la qualification NQC.**

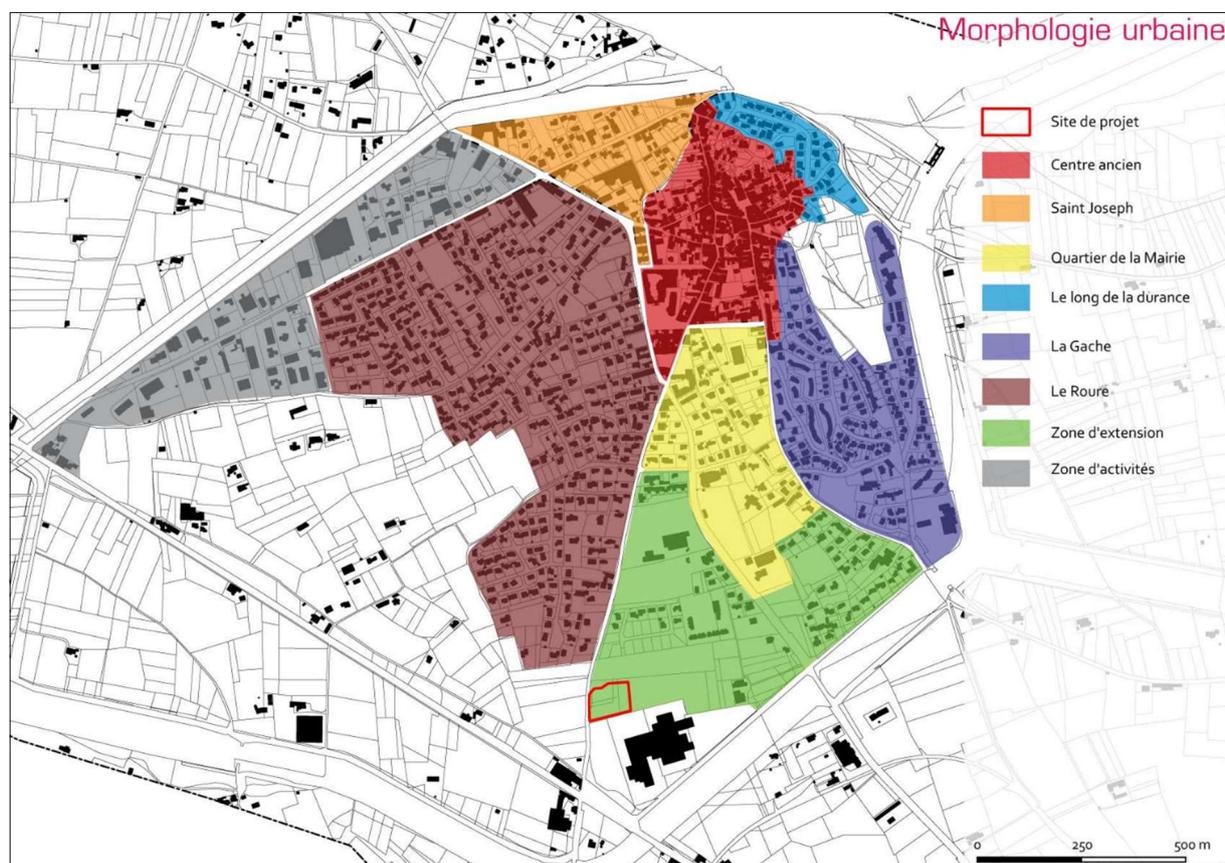
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Extension nouvelle : La Confrérie | 30 | 7344 | / | 7344 | 22 |

Environnement urbain du site

Morphologie aux alentours du site

Sources : G2C



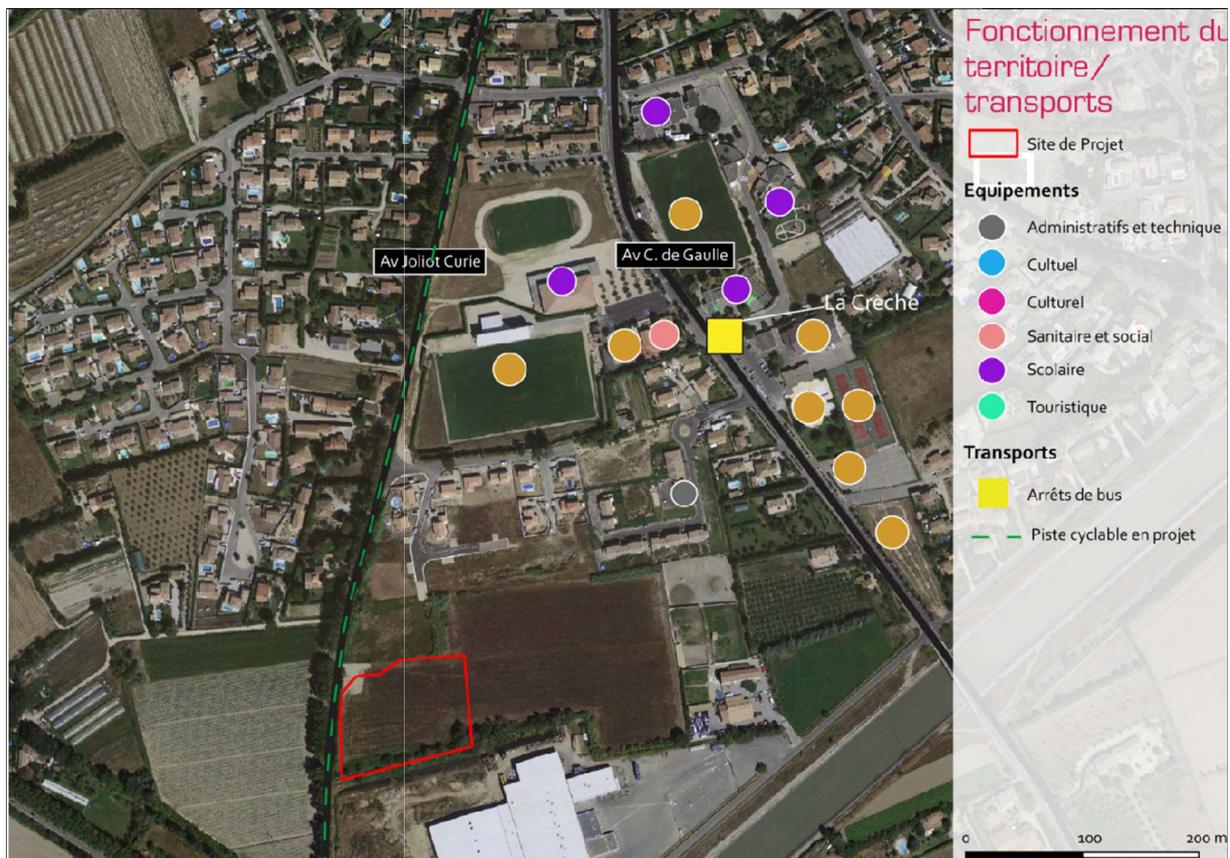
Le terrain se situe dans la partie des nouvelles extensions urbaines et plus précisément au sein du **secteur de la Confrérie**. C'est un quartier mixte qui rassemble à la fois des **équipements et des habitations**. Le bâti est récent (années 90/2010). Il présente une **typologie pavillonnaire classique** : des constructions implantées en retrait à la voie, s'élevant sur un étage maximum (plain pied à R+1). Les parcelles sont de taille moyenne avec environ 700 m² et on observe un certain nombre de maisons accolées. **La densité observée est de 15 logements /ha.**

Notons la présence d'un EHPAD , ainsi que la proximité de lotissements (existants ou en projet).

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Proche du site d'intervention, se trouve le pôle d'équipements de l'avenue Charles de Gaulle. S'y trouvent, des équipements scolaires et sportifs tels que, l'école maternelle L'Espélide, la crèche Les Auceaux, l'école primaire Frédéric Mistral, un stade de football, la médiathèque, un boulodrome, un gymnase, une piscine et des terrains de tennis.

Le site se trouve à environ 1 km du centre villageois, et donc des équipements administratifs et des commerces du centre ville. Toutefois, un projet de piste cyclable permettra à terme de rejoindre plus facilement le centre village via des modes doux de déplacement.

Transports et déplacements

Le terrain se situe à proximité de l'avenue Joliot Curie, qui est un axe important de desserte de la commune. Il permet de rejoindre les routes départementales au sud. De plus, le long de cette avenue, est prévue, à moyen terme, une piste cyclable.

En ce qui concerne les transports en commun, l'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « La crèche », sur l'avenue Charles de Gaulle. Il se trouve toutefois à plus de 400m du site d'études, ce qui peut constituer un frein à l'utilisation des transports en commun. Il est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

Accès et desserte

Le site de projet est très accessible grâce à sa proximité avec l'avenue Joliot Curie. De plus, l'accès à l'EHPAD « Les Lavandins » s'effectue par une nouvelle voirie longeant le nord du site de projet. Il est donc possible de réaliser des accès au site tout le long de la partie nord du site.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C

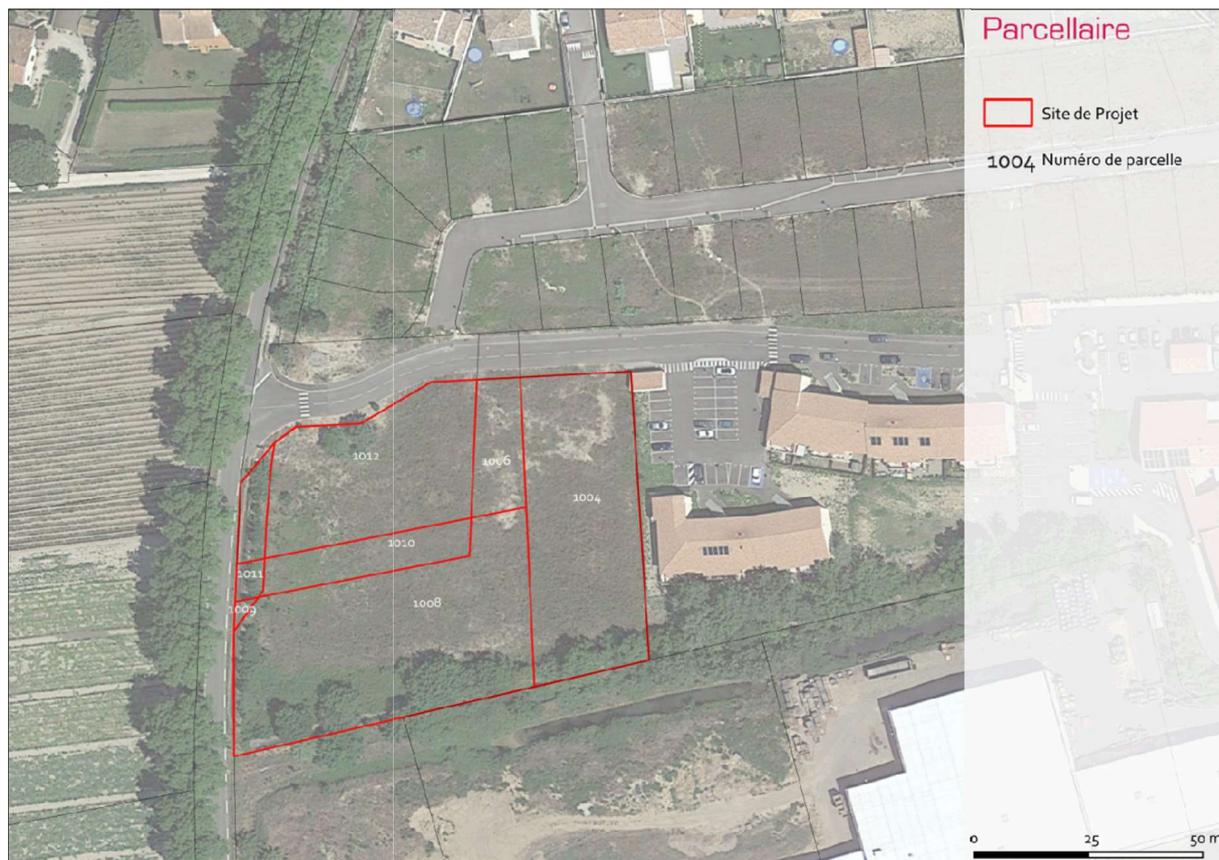


Le site est composé principalement d'espaces en friches. Le site est bordé par des alignements d'arbres et de haies importantes, constituées d'arbres de haute tige, créant un masque végétal entre la partie sud du site et les entrepôts au sud.

Foncier

Parcelles du site

Sources : G2C



Le site se décompose en 8 parcelles. Il sera donc question de gérer les acquisitions afin d'avoir un projet d'ensemble.

Contraintes et enjeux :

| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Accès rapide au site - Des éléments paysagers à valoriser | <ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'un axe circulant | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les habitations du bruit - Assurer une cohérence avec les constructions et équipements alentours |

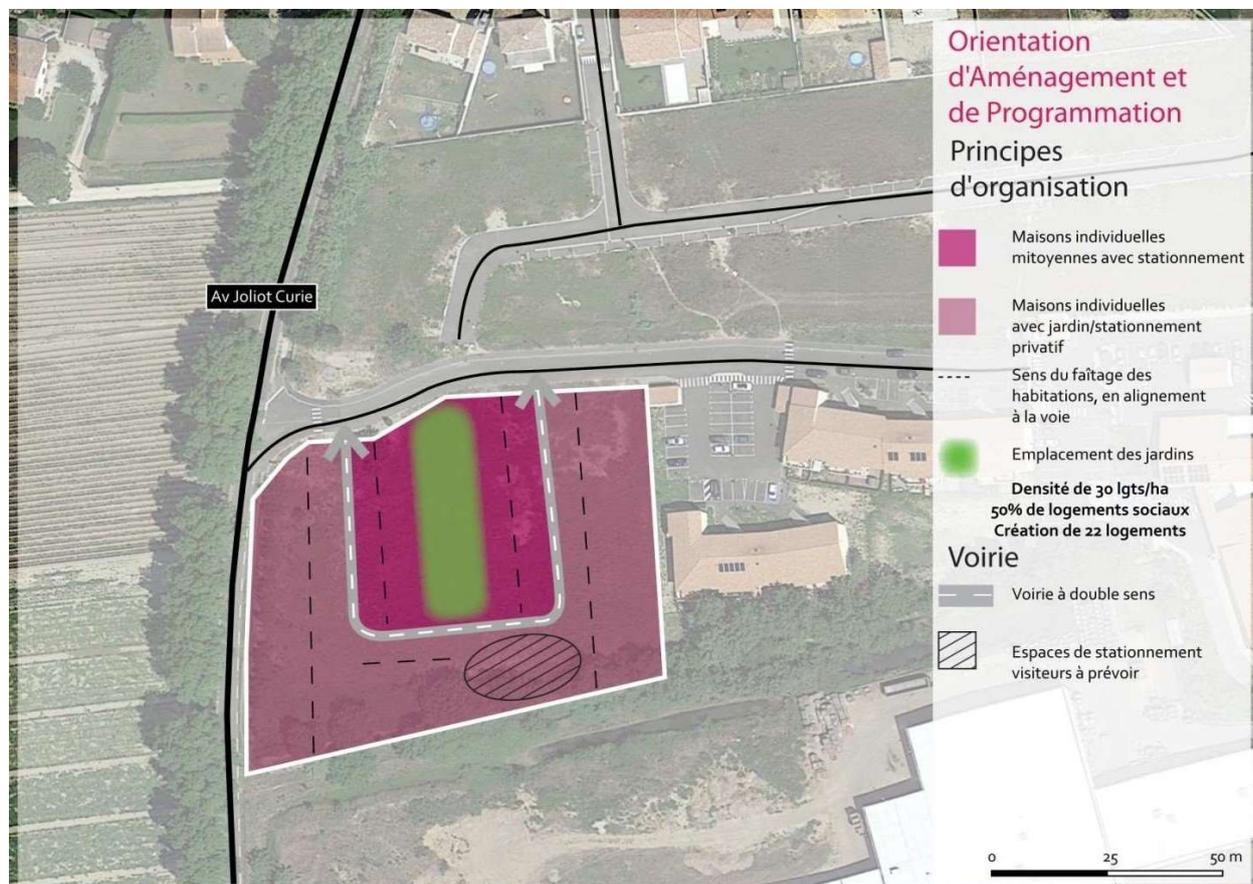
PROJET

OAP 7

| | |
|--|---|
| Objectifs | Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025. Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels en frange urbaine. |
| Principes d'insertion paysagère | Préserver les éléments existants et les valoriser. 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 | S'appuyer sur le réseau de desserte de l'EHPAD pour desservir la partie nord du site. Créer une voie en boucle afin de desservir l'intégralité du site. Création d'espaces de stationnement pour les visiteurs. |
| Principes de composantes urbaines | Création de maisons individuelles et de maisons individuelles mitoyennes, en alignement de la voie. Mettre en place une densité 30 logements/ha. 50% de logements sociaux à chaque opération |

OAP 7

Sources : G2C

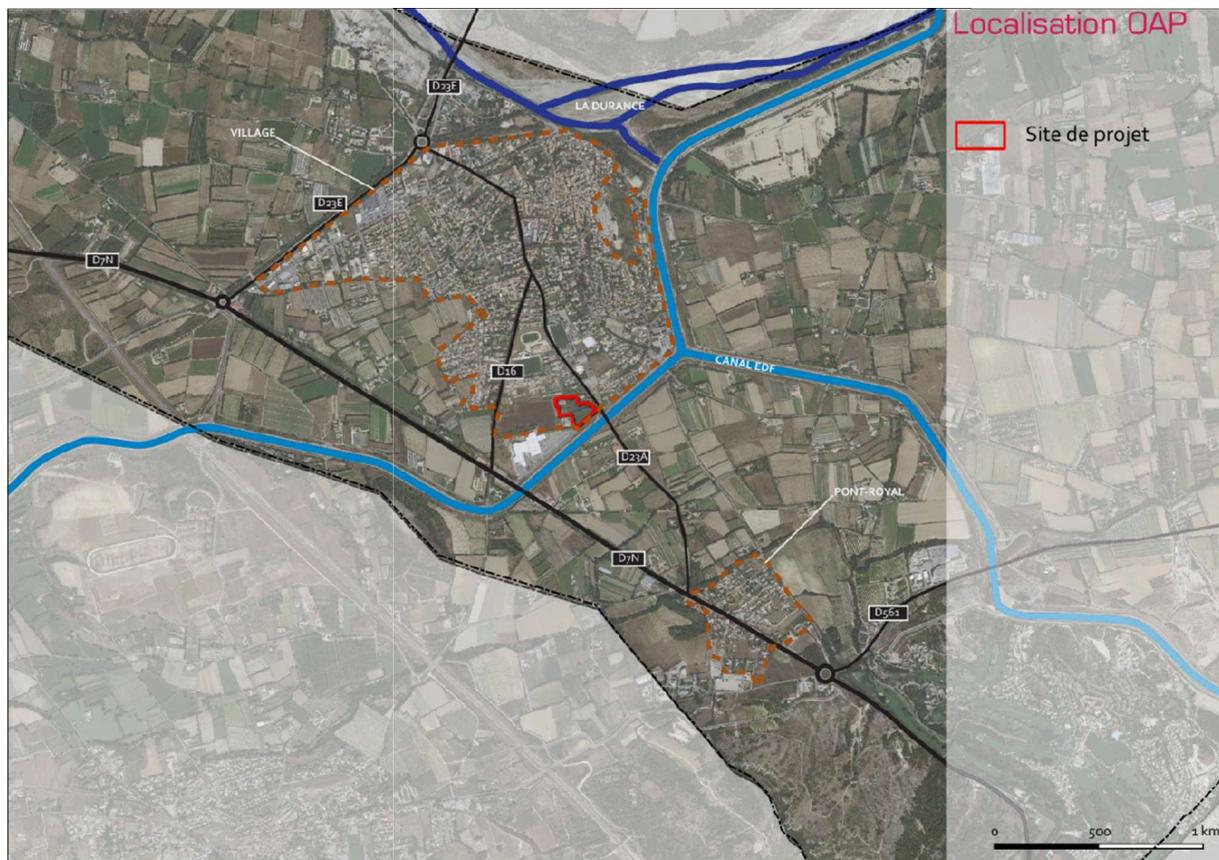


OAP 8 / NQC 8

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°8 se situe, à l'extrémité sud de l'enveloppe urbaine du village, au sein d'un secteur pavillonnaire.

Le site se localise le long l'avenue Charles de Gaulle. **Ce site a été identifié en NQC en raison de sa localisation en limite de frange urbaine, en plus des autres caractéristiques requises pour la qualification NQC.**

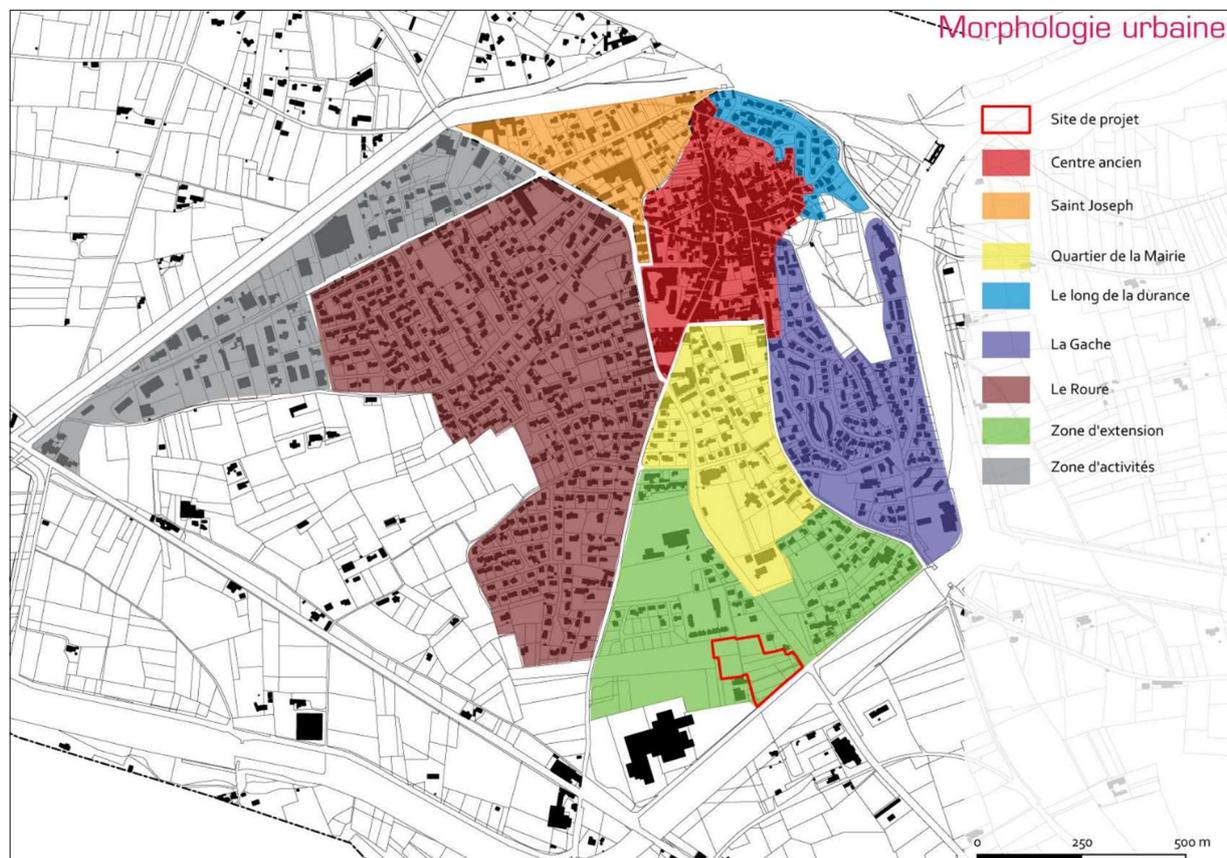
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Extension nouvelle : La Confrérie | 30 | 18647 | / | 18647 | 56 |

Environnement urbain du site

Morphologie aux alentours du site

Sources : G2C



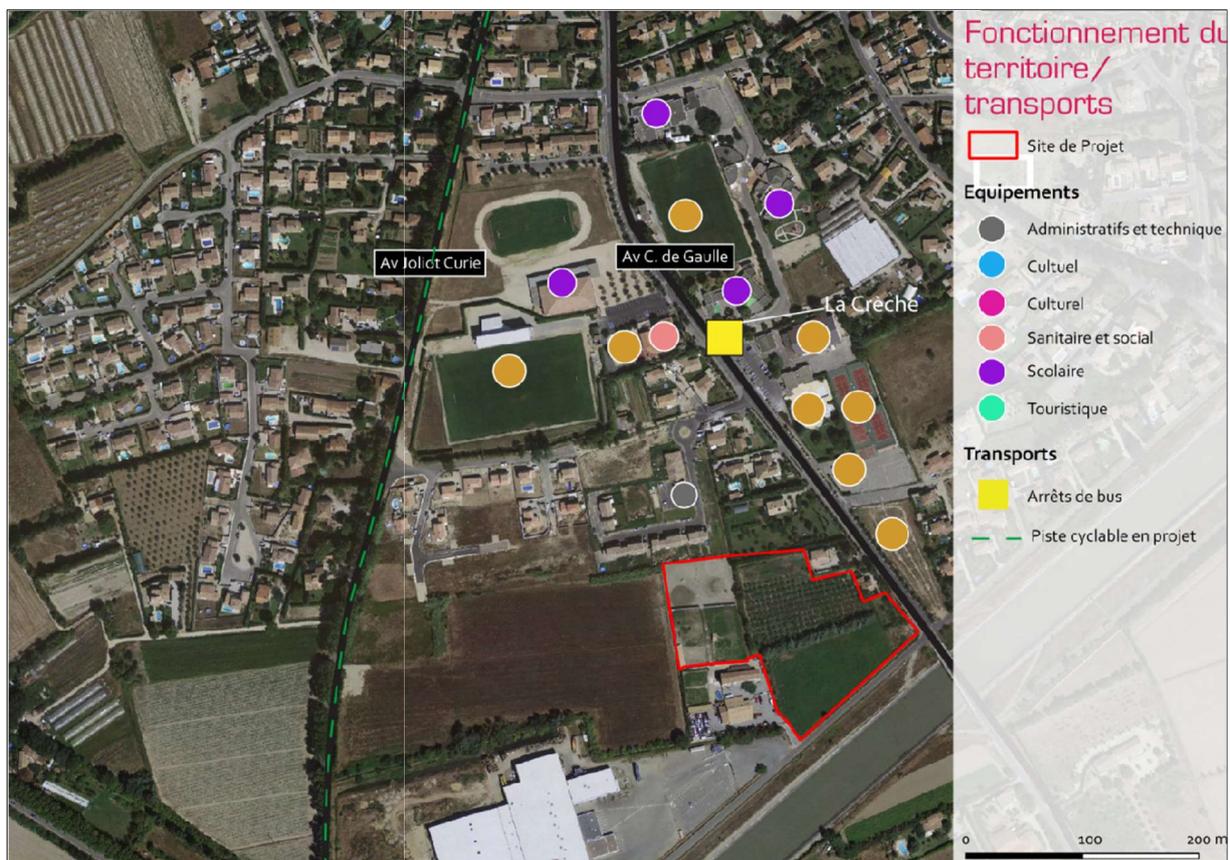
Le terrain se situe dans la partie des nouvelles extensions urbaines et plus précisément au sein du **secteur de la Confrérie**. C'est un quartier mixte qui rassemble à la fois des **équipements et des habitations**. Le bâti est récent (années 90/2010). Il présente une **typologie pavillonnaire classique** : des constructions implantées en retrait à la voie, s'élevant sur un étage maximum (plain pied à R+1). Les parcelles sont de taille moyenne avec environ 700 m² et on observe un certain nombre de maisons accolées. **La densité observée est de 15 logements /ha.**

Notons la présence d'un EHPAD, ainsi que la proximité de lotissements (existants ou en projet).

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Proche du site d'intervention, se trouve le pôle d'équipements de l'avenue Charles de Gaulle. S'y trouvent, des équipements scolaires et sportifs tels que, l'école maternelle L'Espélide, la crèche Les Auceaux, l'école primaire Frédéric Mistral, un stade de football, la médiathèque, un boulodrome, un gymnase, une piscine et des terrains de tennis.

Le site se trouve à environ 1 km du centre villageois, et donc des équipements administratifs et des commerces du centre ville.

Transports et déplacements

Le terrain se situe à proximité de l'avenue Charles De Gaulle, qui est un axe important de desserte de la commune. Il permet de rejoindre les routes départementales au sud.

En ce qui concerne les transports en commun, l'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « La crèche », sur l'avenue Charles de Gaulle. Il se trouve toutefois à moins de 400m du site d'études. Il est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

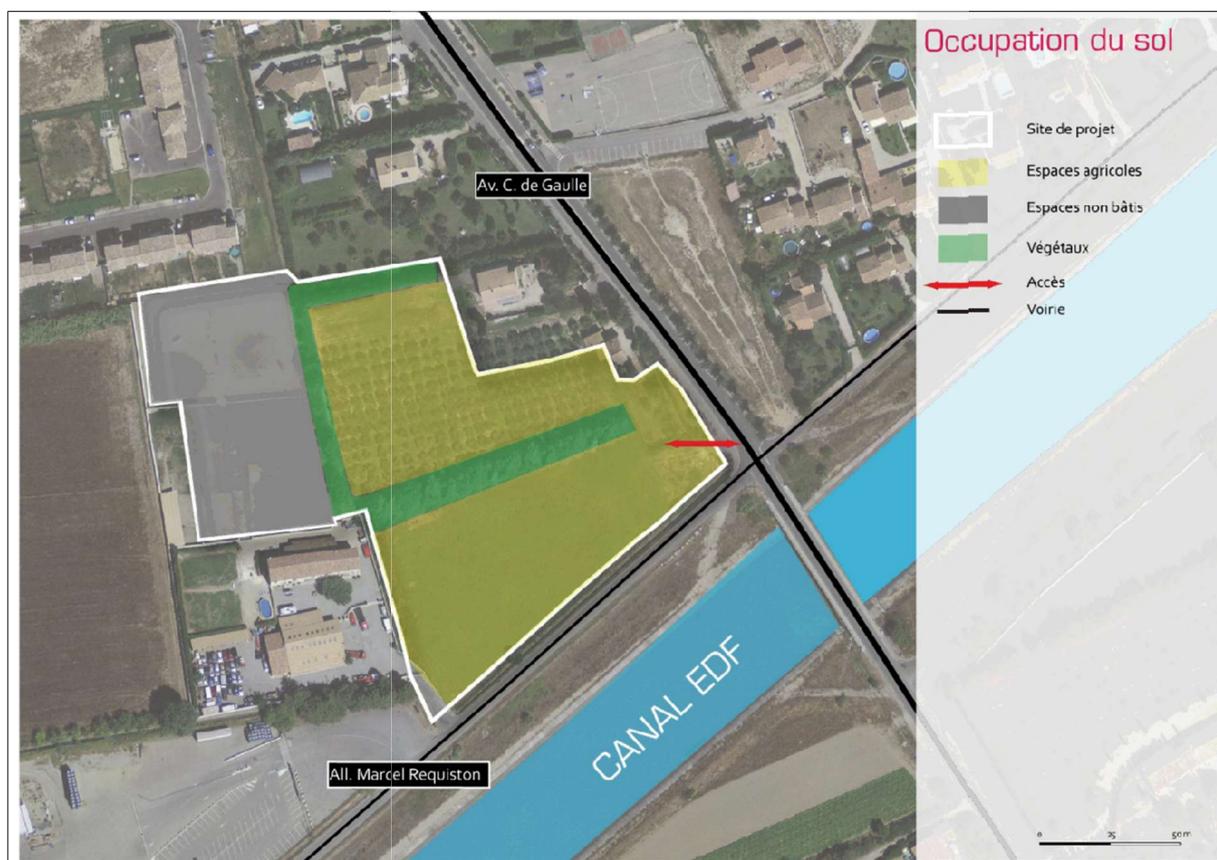
Accès et desserte

Le site de projet est très accessible grâce à sa proximité avec l'avenue Charles De Gaulle. Cette avenue étant une des entrées de ville de Mallemort, le site bénéficie d'une bonne desserte.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C

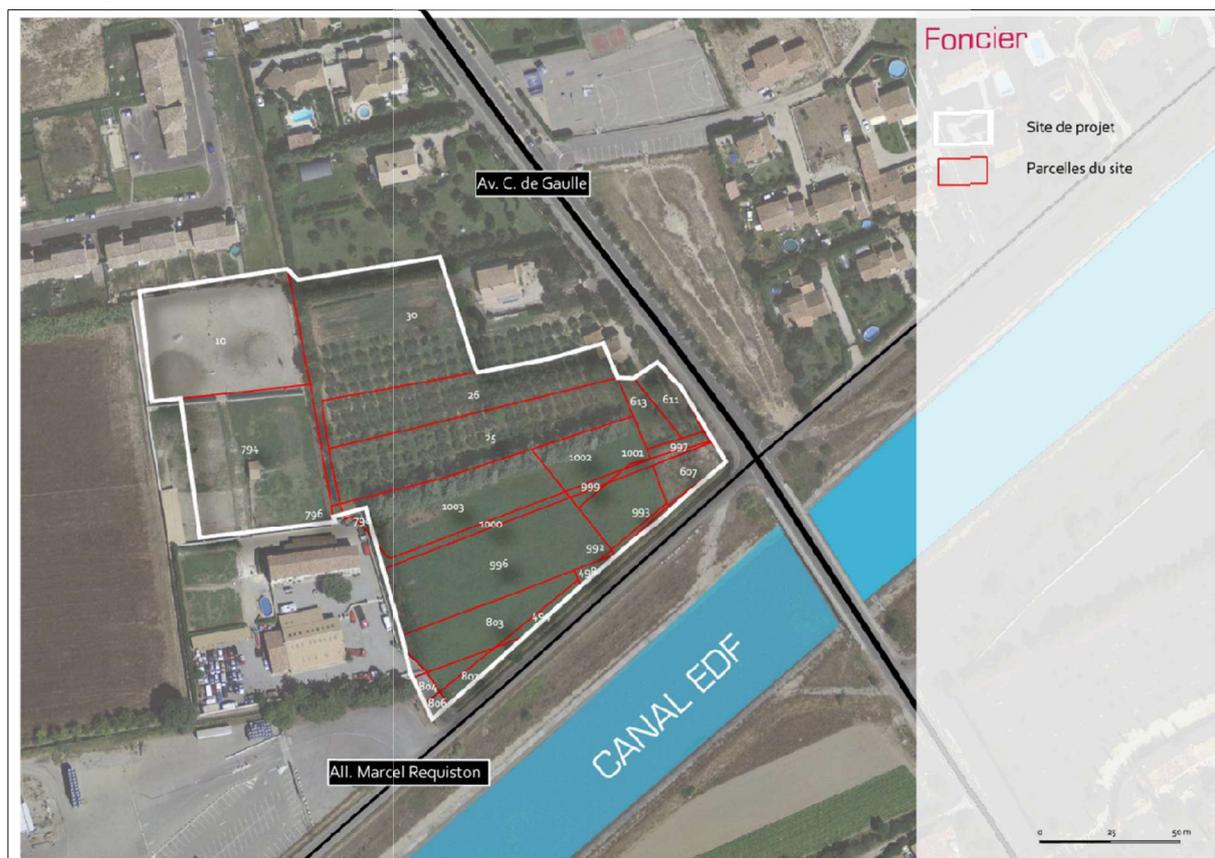


Le site est composé d'espaces agricoles en friche et d'espaces non bâtis à l'Est. Une haie bocagère traverse le terrain en son centre et créer un masque végétal protégeant les espaces agricoles au centre.

Foncier

Parcelles du site

Sources : G2C



Le site se décompose en 24 parcelles. Il sera donc question de gérer les acquisitions afin d'avoir un projet d'ensemble.

Contraintes et enjeux :

| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Accès rapide au site - Des éléments paysagers à valoriser | <ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'un axe circulant | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les habitations du bruit - Réaliser un projet qualitatif en entrée de ville |

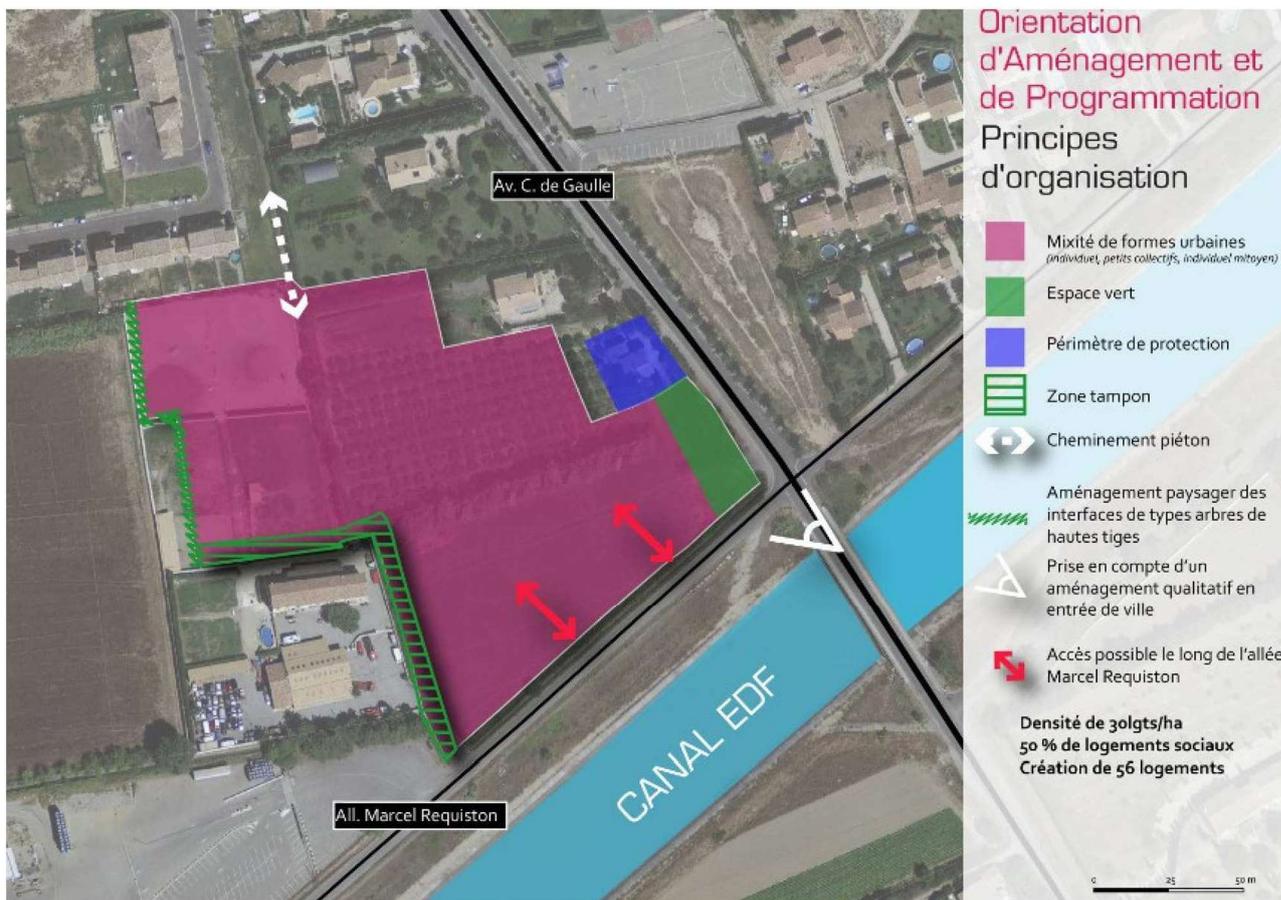
PROJET

OAP 8

| | |
|--|--|
| Objectifs | <p>Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025.</p> <p>Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels en frange urbaine.</p> |
| Principes d'insertion paysagère | <p>Préserver les éléments existants et les valoriser.</p> <p>Réaliser une zone tampon en interface avec la fourrière.</p> <p>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</p> |
| Principes de maillage | <p>S'appuyer sur le réseau de desserte au sud, l'allée Marcel Requiston.</p> |
| Principes de composantes urbaines | <p>Création d'un espace mixte d'habitat : maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes, et petit collectif.</p> <p>Mettre en place une densité de 30 logements à l'hectare.</p> <p>50% de logements sociaux à chaque opération.</p> |

OAP 8

Sources : G2C.

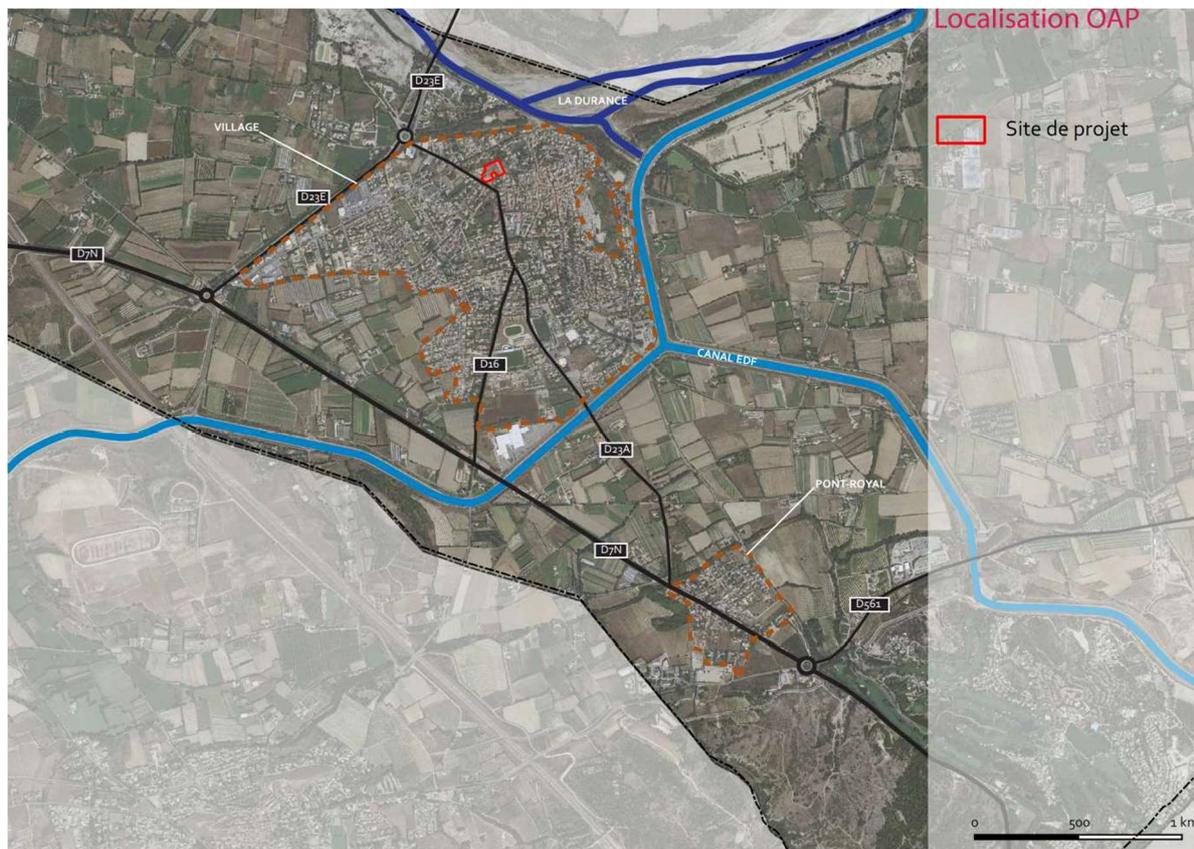


OAP 9 : ROQUEPLAN

Site, situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP N°9 se situe au nord du noyau villageois, au sein du tissu pavillonnaire.
Le site se localise le long de l'avenue des Frères Roqueplan (D23a) ;

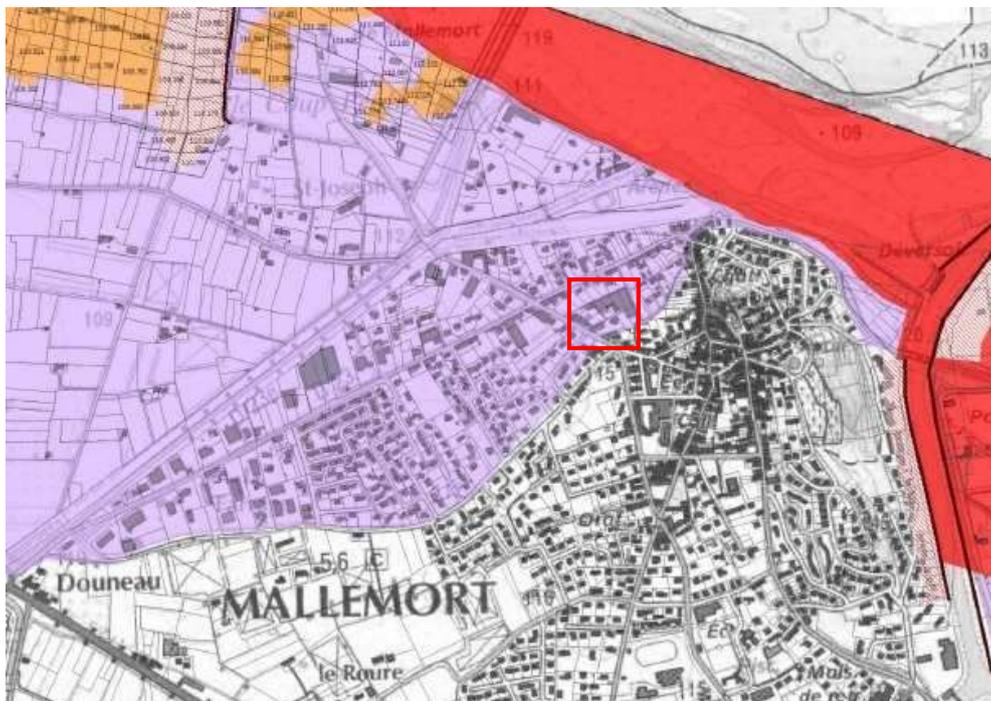
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|----------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Saint Joseph | 40 | 7000 | / | 7000 | 28 |

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 :

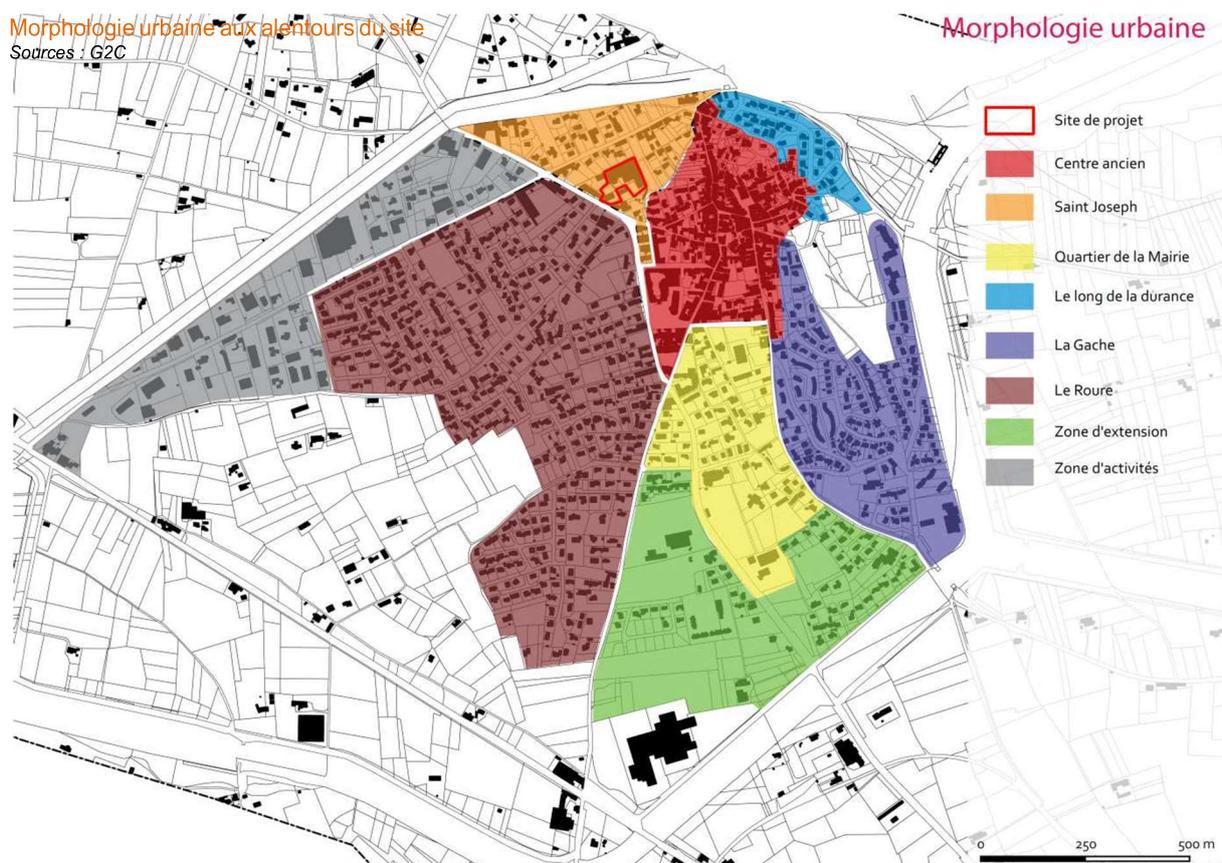
- La création d'établissements stratégiques, sauf si l'impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des cas particuliers

Dans la zone, les projets nouveaux autorisés doivent notamment respecter les conditions 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 se trouve au sein du tissu pavillonnaire Saint-Joseph. On trouve le long de l'avenue principale des constructions pavillonnaires d'un étage maximum, qui s'organisent selon un parcellaire rectiligne (quelques lotissements). Les constructions sont la plupart du temps implantées en recul de la voie.

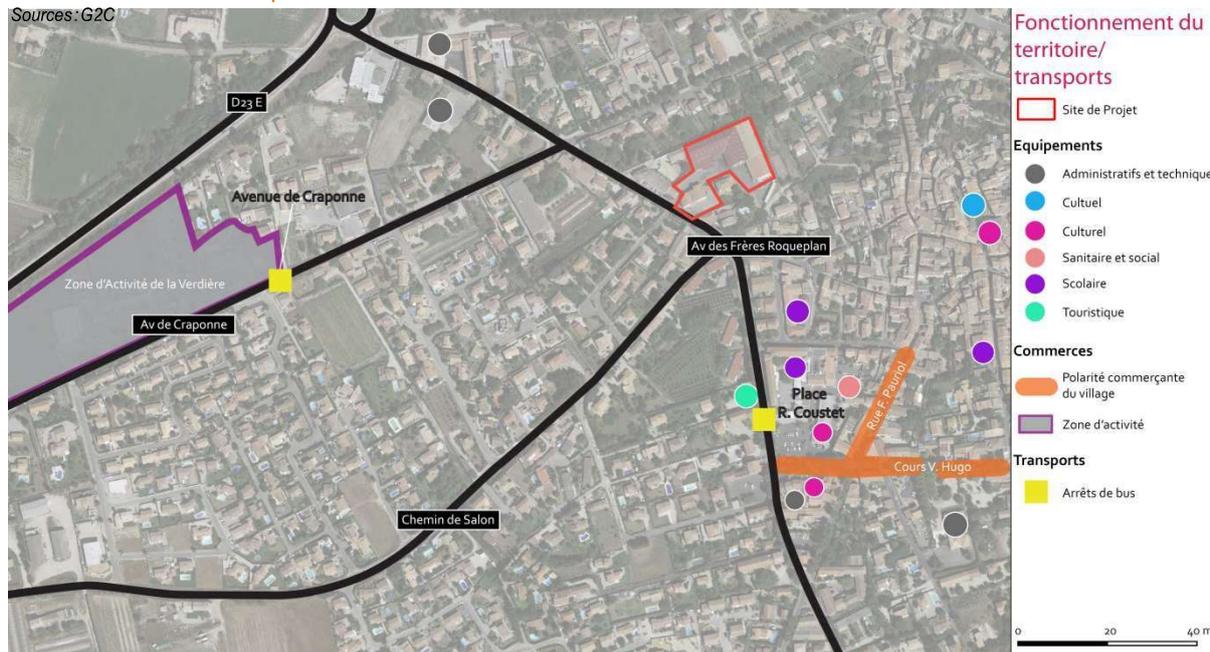
Entre l'avenue des Alpines et le centre ancien, une petite zone de transition présente un profil atypique. Peu structuré, ce secteur est fait de constructions récentes (plain pied à R+1)

Del'autre coté de la rue des Frères Roqueplan se situe le 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'étude 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.**

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources: G2C



Le site se trouve proche de nombreux équipements tels que :

- 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 nombreux commerces sont situés à proximité. Ils se localisent au niveau de la Place Raoul Coustet, le cours Victor Hugo et de la rue F. Pauriol.

Transports et déplacements

Une voie principale borde le site :

- l'avenue des Frères Roqueplan, devenant au sud, l'avenue Joliot Curie, est un axe majeur de la desserte de Mallemort. Il traverse la commune, et rejoint notamment la D7N. Sur cet axe, se situe une piste cyclable rejoignant le sud de la commune.

Sur l'avenue des Frères Roqueplan, se situe l'arrêt « Place Raoul Coustet ». Il est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

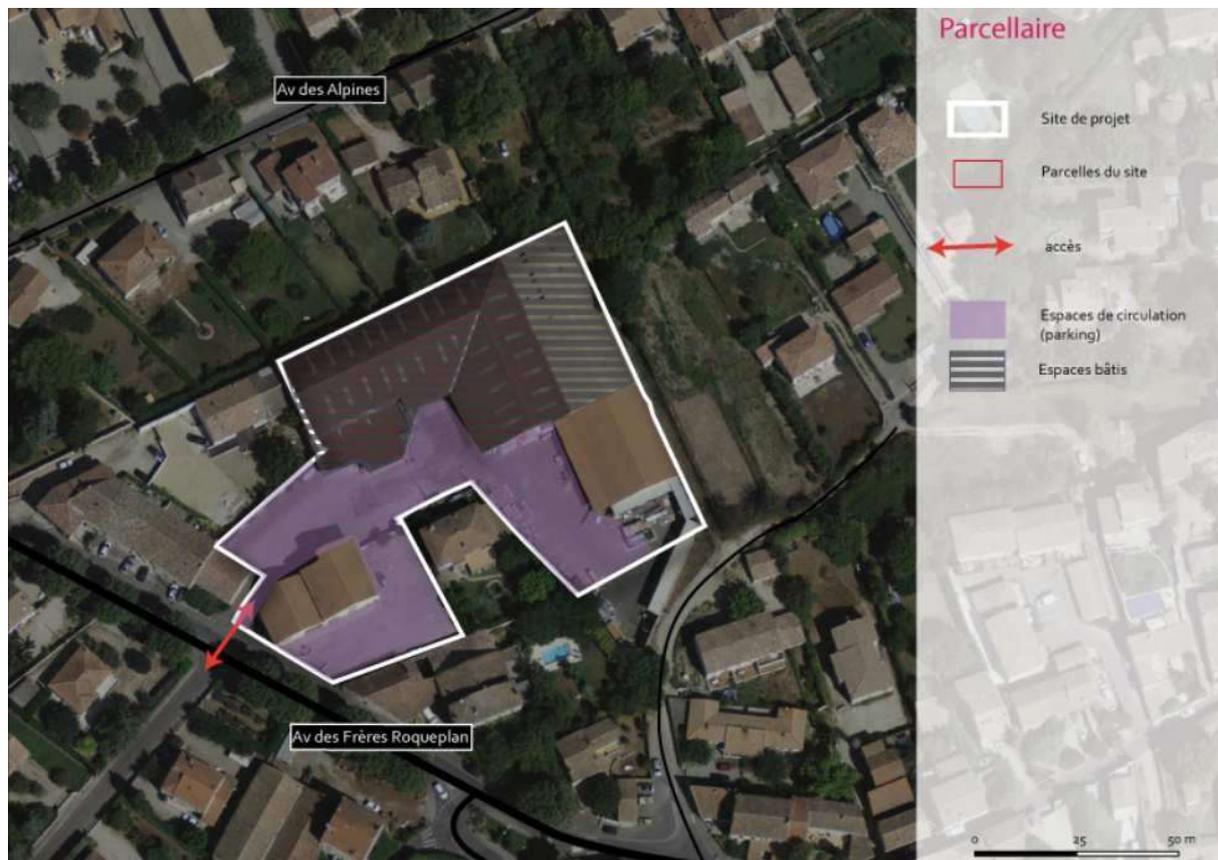
Accès et desserte

Le terrain étant entouré d'une frange de constructions existantes, il apparaît relativement enclavé et n'a **qu'un seul accès sur l'avenue des Frères Roqueplan**. Quelques cheminements piétons informels bordent le terrain et seront à prendre en compte lors de l'élaboration du projet.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C



Le site de projet est composé d'espaces bâtis et de circulation. Effectivement, en fond de parcelle c'est un grand bâtiment qui est présent. Devant, des espaces de circulation de véhicule de type parking permet de rejoindre le bâtiment.

Foncier

Le site est composé 12 parcelles, il sera donc question de gérer les acquisitions afin de réaliser un projet d'aménagement global.

Parcelles du site

Sources : G2C



| ATOUTS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Proximité du centre villageois très facilement accessible - Proximité des commerces et service - Proximité des TC | <ul style="list-style-type: none"> - Site d'étude entouré d'une frange de constructions existantes - Un seul accès au site | <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser la proximité des commerces et services - Proposer une forme urbaine cohérente avec l'environnement/ la proximité du centre ancien permet d'envisager une densité et des formes urbaines plus villageoises |

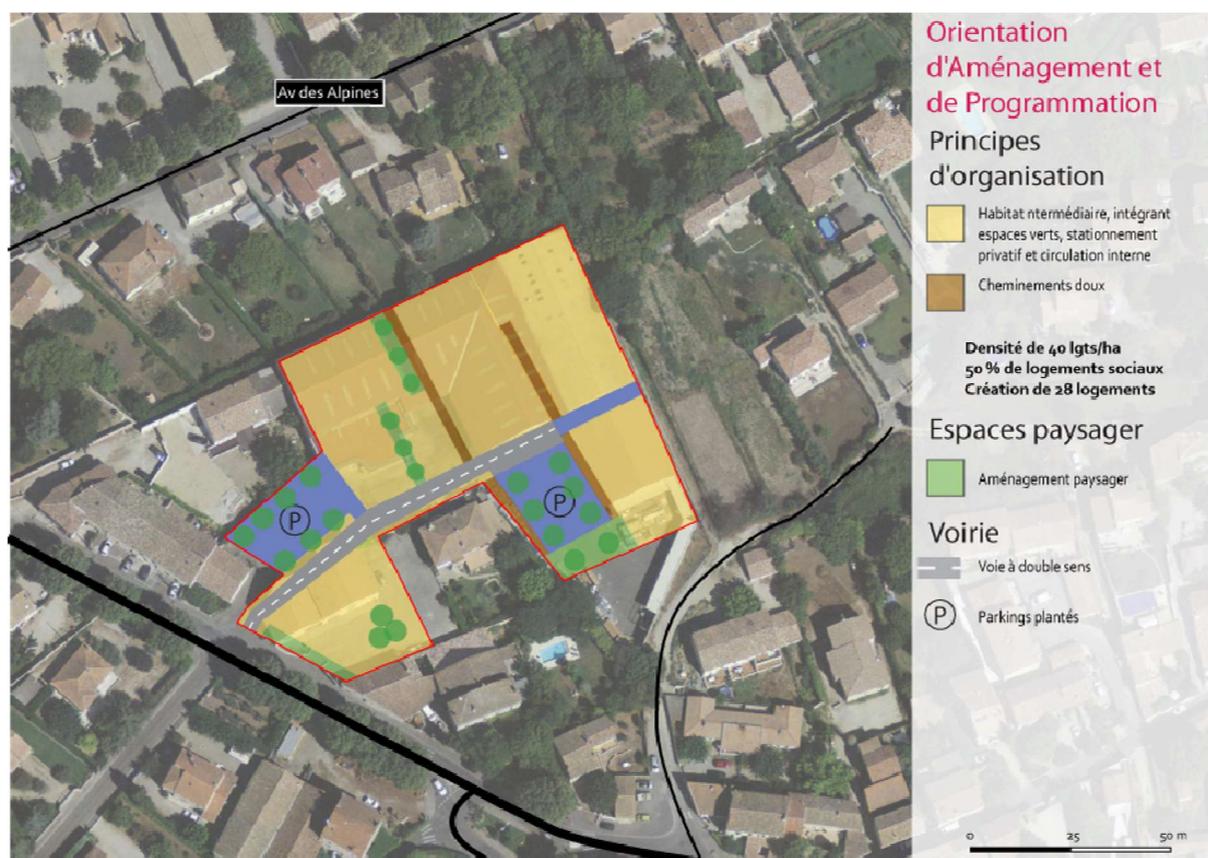
PROJET

OAP 9

| | |
|--|--|
| Objectifs | Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025. Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels. |
| Principes d'insertion paysagère | Aménagement de 2 parkings plantés 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 | Appui sur l'accès existant de l'avenue des Frères Roqueplan. Appui sur les venelles piétonnes d'accès au site. |
| Principes de composantes urbaines | Implantation de logements intermédiaires avec une densité de 40 logements par hectare 50% de logements sociaux à chaque opération |

OAP 9

Sources : G2C

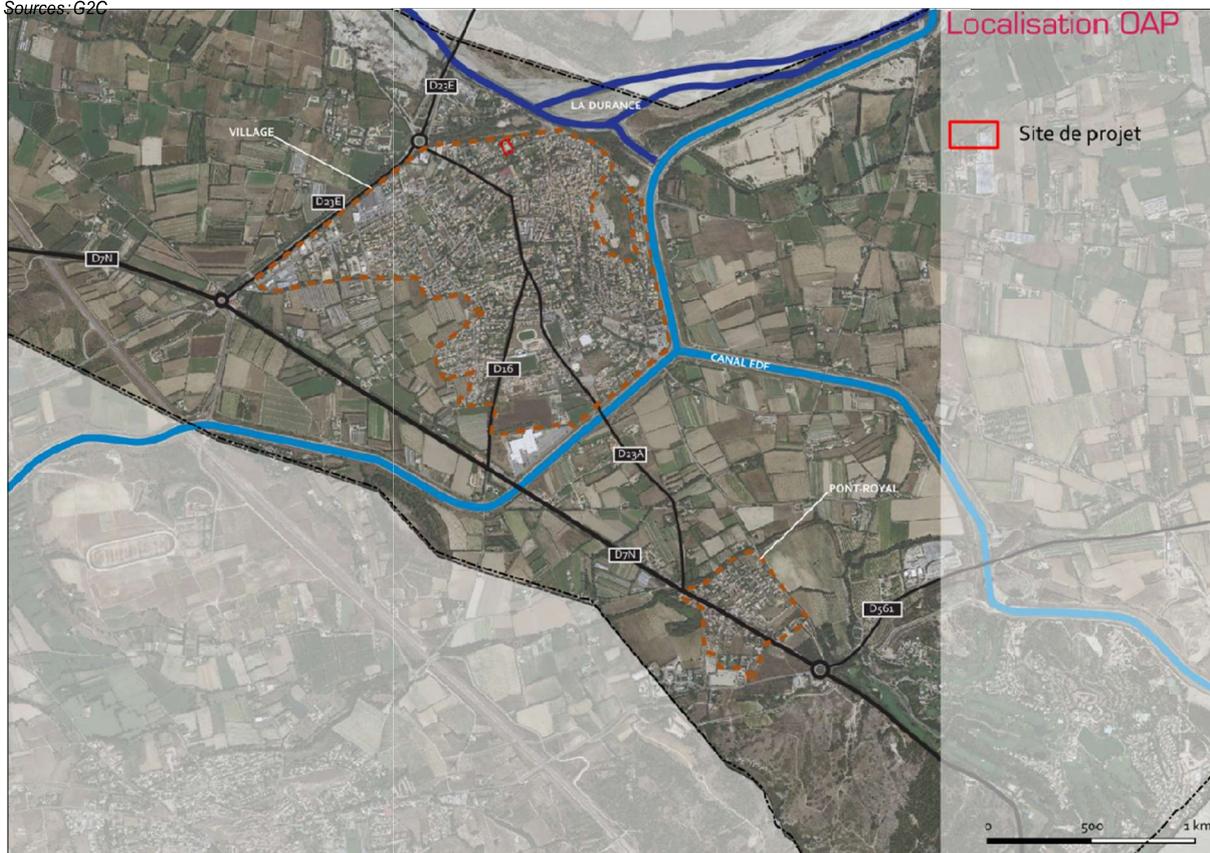


OAP 10: AVENUE DES ALPINES

Site, situation

Localisation du site

Sources: G2C



Le secteur de l'OAP N°10 se situe au nord du noyau villageois, au sein du tissu pavillonnaire.
Le site se localise le long de l'avenue des Alpines.

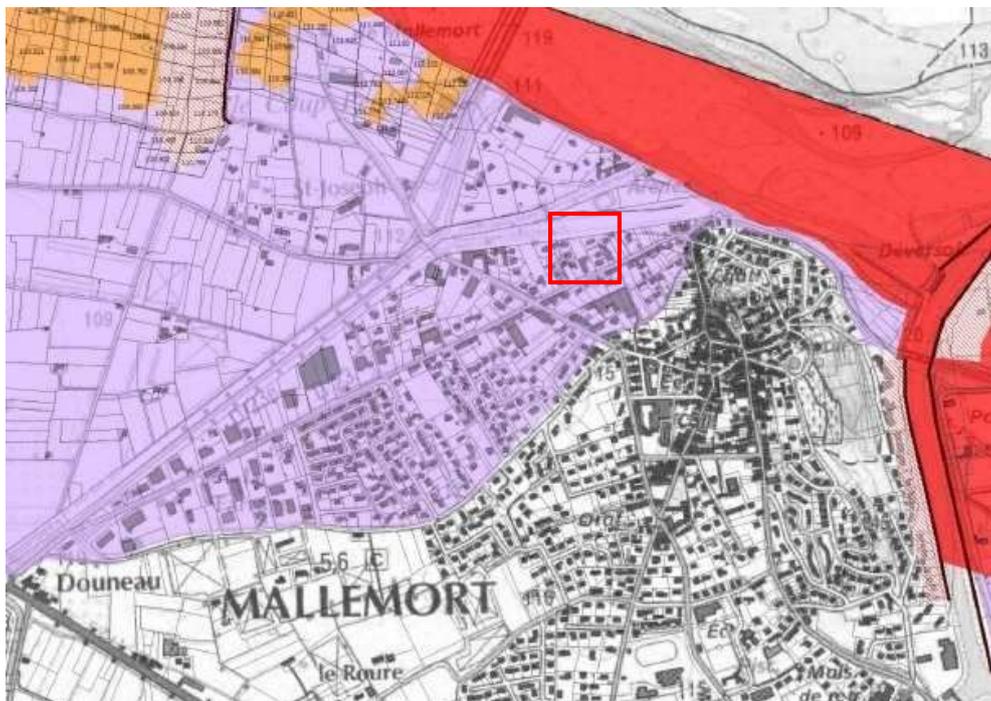
Potentiel d'aménagement

| Entité urbaine | Densité projetée (lgt/ha) | Surface théorique (m ²) | Pondération (espaces publics, verts équipement...) | Surface utile (m ²) | Potentiel de logements théoriques |
|----------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Saint Joseph | 60 | 1855 | / | 1855 | 11 |

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

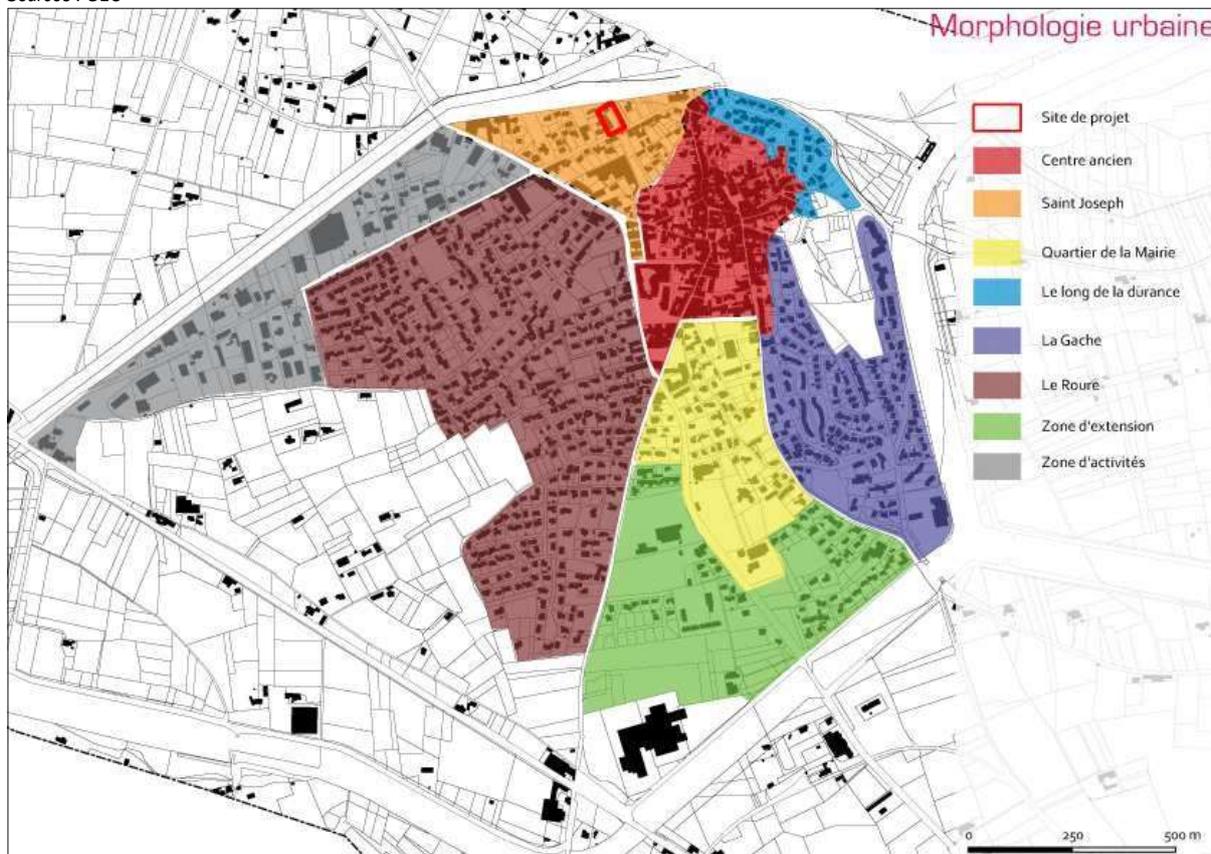
Dans la zone, les projets nouveaux autorisés doivent notamment respecter les suivantes :

- 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



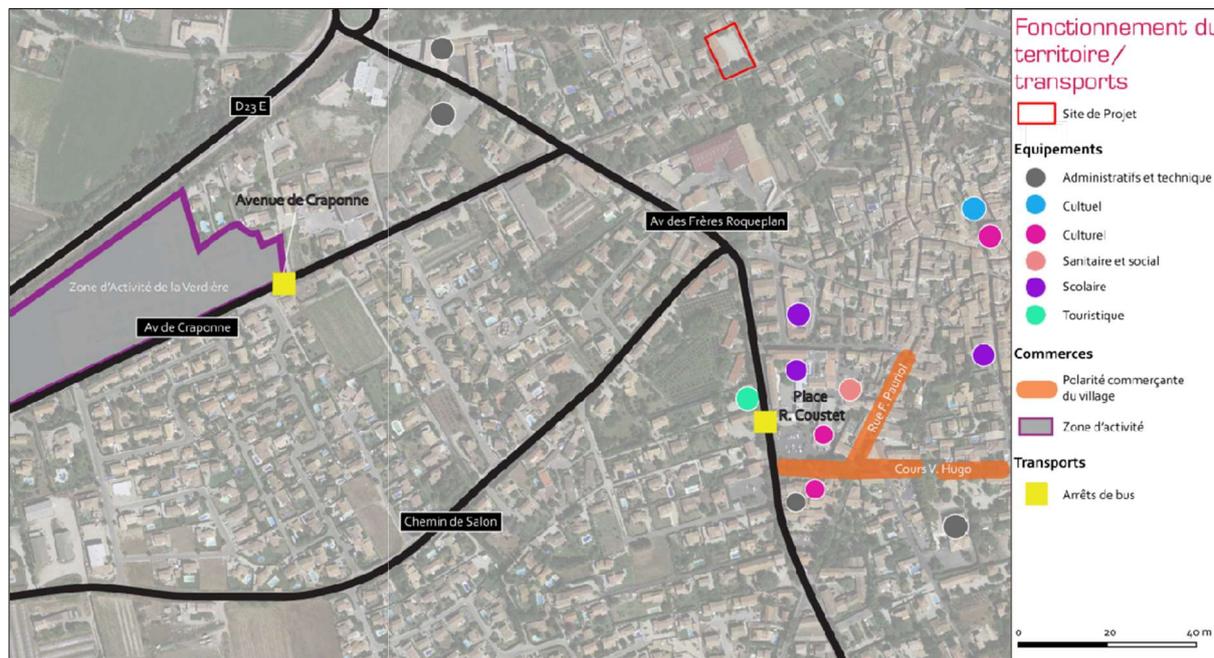
Le site se trouve au sein du tissu pavillonnaire Saint-Joseph. On trouve le long de l'avenue principale des constructions pavillonnaires d'un étage maximum, qui s'organisent selon un parcellaire rectiligne (quelques lotissements). Les constructions sont la plupart du temps implantées en recul de la voie.

Entre l'avenue des Alpines et le centre ancien, une petite zone de transition présente un profil atypique. Peu structuré, ce secteur est fait de constructions récentes (plain pied à R+1)

Fonctionnement du territoire (commerces, services, équipements)

Fonctionnement et transports aux alentours du site

Sources : G2C



Le site se trouve proche de nombreux équipements tels que :

- 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 nombreux commerces sont situés à proximité. Ils se localisent au niveau de la Place Raoul Coustet, le cours Victor Hugo et de la rue F. Pauriol.

Transports et déplacements

Une voie principale borde le site :

- l'avenue des Alpes (D23), permettant de desservir les espaces pavillonnaires au nord de la commune et rejoindre au sud a zone d'activités de la Verdière.

Sur l'avenue des Frères Roqueplan, se situe l'arrêt « Place Raoul Coustet ». Il est desservi par :

- La ligne 086 : Salon-La Roque d'Anthéron (réseau Carreize)
- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

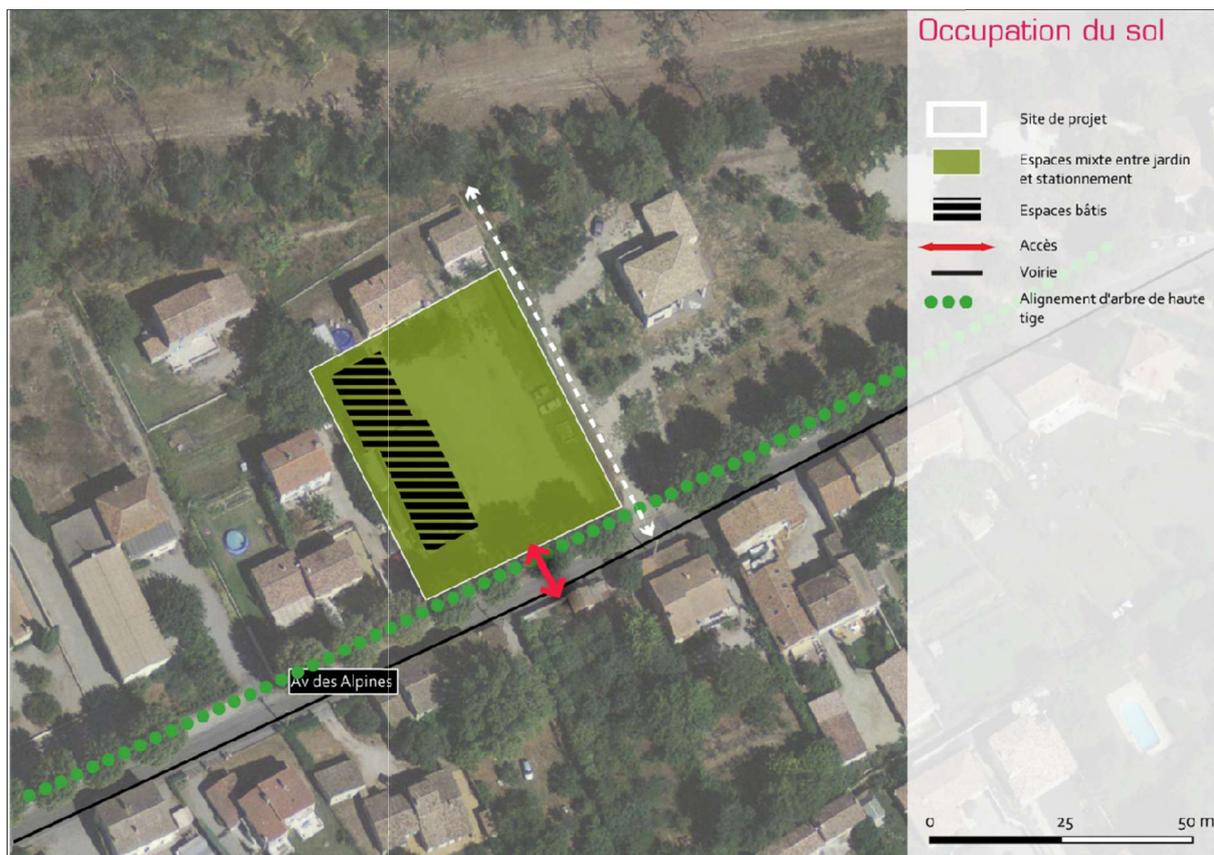
Accès et desserte

Le terrain étant entouré d'une frange de constructions existante, il apparaît relativement enclavé et n'a **qu'un seul accès sur l'avenue des Frères Roqueplan**. un cheminement piéton informel borde le terrain et sera à prendre en compte lors de l'élaboration du projet.

Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C



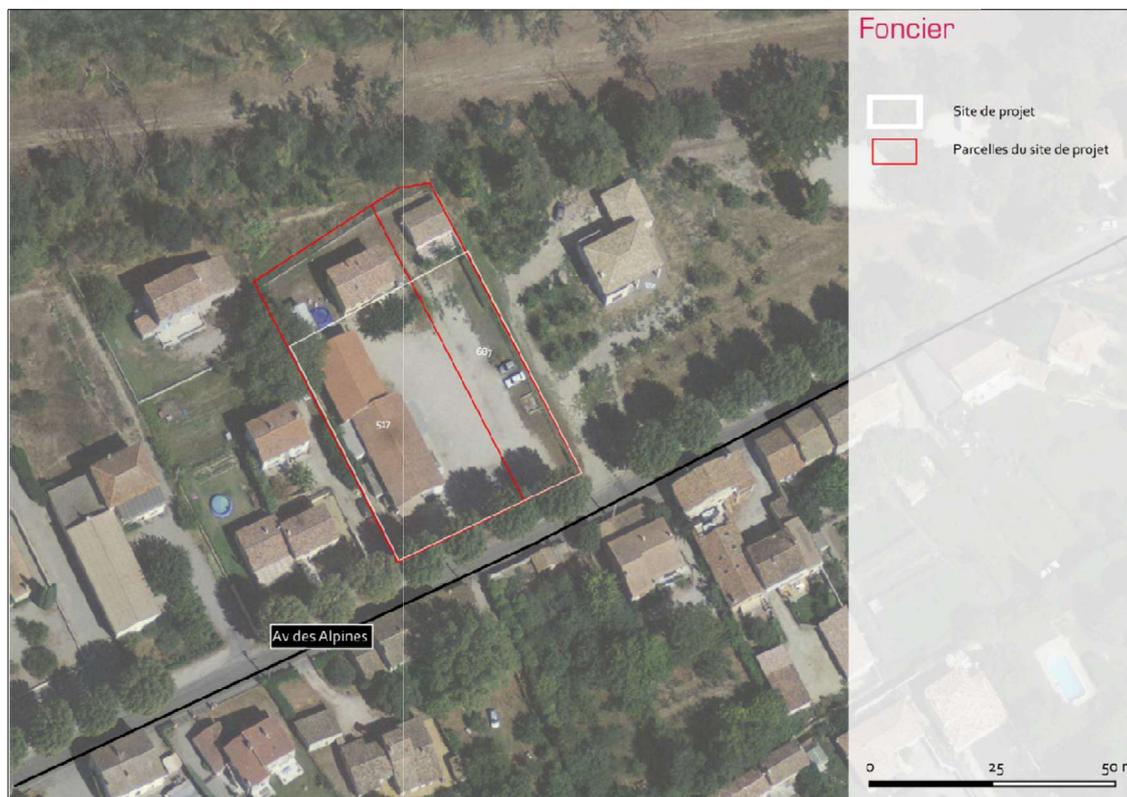
Le site de projet est composé d'espaces bâtis et de circulation. Effectivement, en fond de parcelle c'est un grand bâtiment qui est présent. Devant, des espaces de circulation de véhicule de type parking permet de rejoindre le bâtiment.

Foncier

Le site est composé de 2 parties de 2 parcelles différentes. Il sera donc question de gérer les acquisitions afin de réaliser un projet d'aménagement global.

Parcelles du site

Sources : G2C



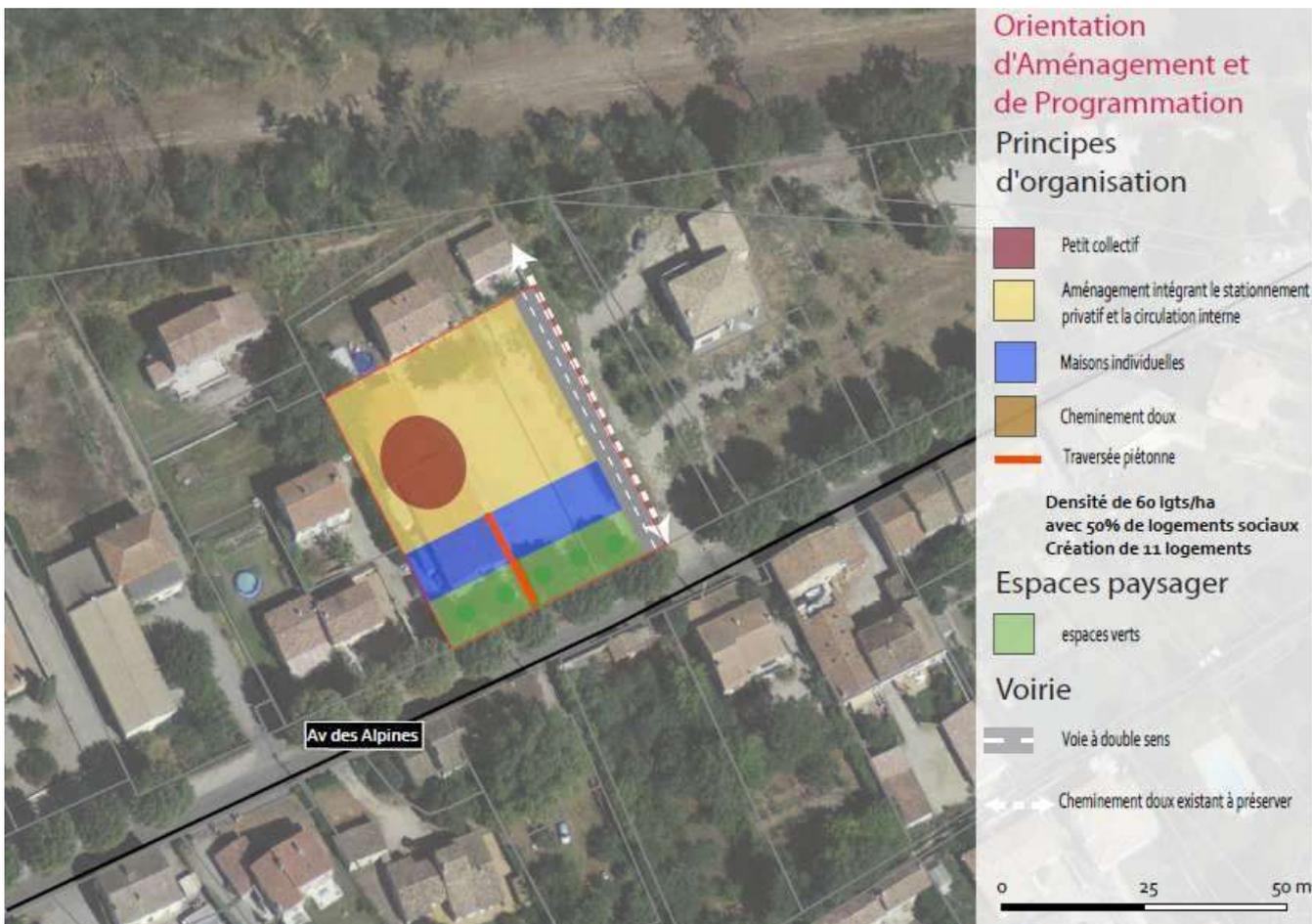
| ATOUS | CONTRAINTES | ENJEUX |
|---|---|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Proximité du centre villageois très facilement accessible - Proximité des commerces et service - Proximité des TC | <ul style="list-style-type: none"> - Un seul accès au site | - |

PROJET

OAP 10

| | |
|--|--|
| Objectifs | <p>Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025.</p> <p>Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels.</p> |
| Principes d'insertion paysagère | <p>Aménagement paysager le long de l'avenue</p> <p>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</p> |
| Principes de maillage | <p>Appui sur l'accès existant de l'avenue des Alpines.</p> <p>Appui sur les venelles piétonnes d'accès au site.</p> |
| Principes de composantes urbaines | <p>Implantation de maisons individuelles en retrait de la voie et petit collectif en cœur d'ilôt</p> <p>Densité de 60 logements par hectare.</p> <p>50% de logements sociaux à chaque opération</p> |

OAP 10
Sources : G2C



OAP 11: ENTRE DEUX CANAUX

Site, situation

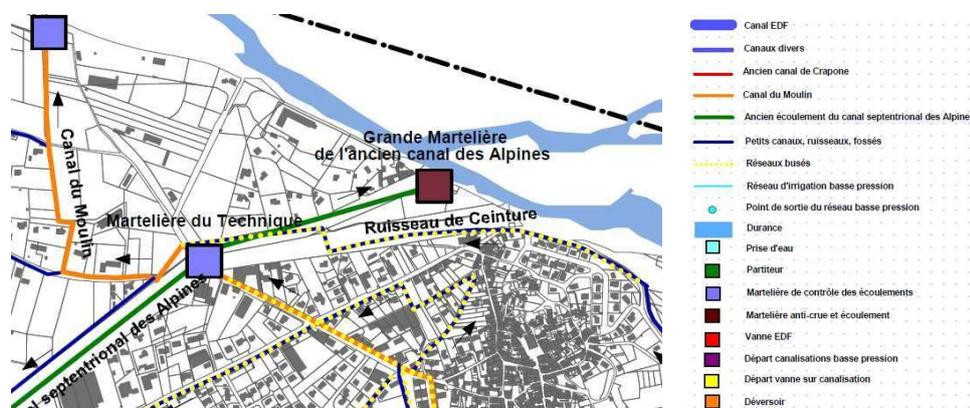
Localisation du site

Sources : G2C



Site situé entre la Durance à l'est, les constructions à vocation de logement au sud (vers avenue des Alpines) et nord (secteur Grande Terre) et est desservi à l'ouest par l'avenue des Frères Roqueplan avec le giratoire sur la RD 23 et voirie le long de la Durance à l'est.

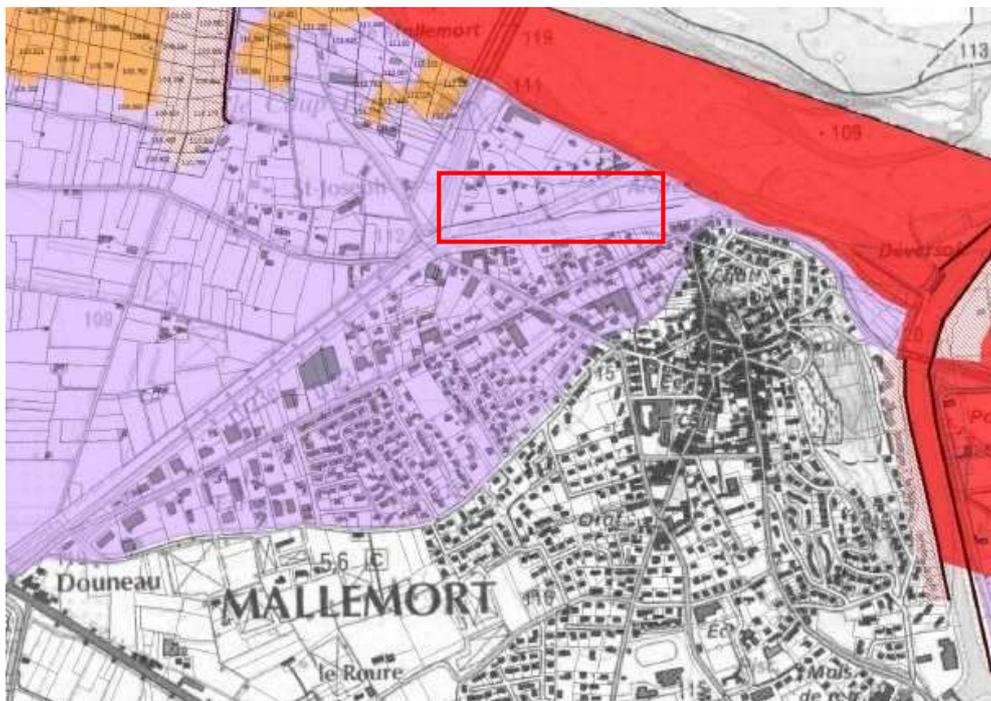
Le ruisseau de Ceinture traverse le site sur la partie sud et de manière nord/sud puis ouest sur la partie a plus ouest du site.



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.

PROJET

OAP 11

| | |
|--|---|
| Objectifs | Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2025. Densifier la structure urbaine par la création de logements garantissant le comblement des espaces interstitiels. |
| Principes d'insertion paysagère | Création de jardins familiaux partagés et d'un parc arboré (stationnement y compris) Zone boisée au nord de la zone à préserver en lien avec les enjeux modérés à forts pouvant accueillir un parc arboré Maintien des 2 corridors écologiques nord et sud 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'une voie de desserte par le sud, venant border l'est de la zone d'implantation de l'habitat participatif avec un principe de cheminement doux à caractériser |
| Principes de composantes urbaines | . Création de 30 logements en habitat participatif dont 50% logements sociaux . Site de la déchetterie existante : à intégrer dans le futur projet |

OAP 11 Secteur entre deux canaux



TABLEAU RECAPITULATIF

| | Surface utile m ² | Densité | Nombre de logements | Dont logements sociaux |
|----------------------------|------------------------------|----------------|----------------------|------------------------|
| OAP 1 | 6678 | 30 | 20 | 10 |
| OAP2 | 6198 | 80 | 50 | 25 |
| OAP3 | 3000 | 40 | 12 | 6 |
| OAP4 | 6004 | 25 | 15 | 8 |
| OAP5 NQC | 11494 | 30 | 34 | 17 |
| OAP6 NQC | 10018 | 15 | 21 | 10 |
| OAP7 NQC | 7344 | 30 | 22 | 11 |
| OAP 8 NQC | 18647 | 30 | 56 | 28 |
| OAP 9 | 7000 | 40 | 28 | 14 |
| OAP 10 | 1855 | 60 | 11 | 5 |
| OAP 11 | 4600 | 65 | 30 | 15 |
| TOTAL | / | 4 à 80 lgts/ha | 299 logements | 149 |