

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mallemort



Tome 3
ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)
Zone d'Activités Chemin de Salon
Approbation

octobre 2017



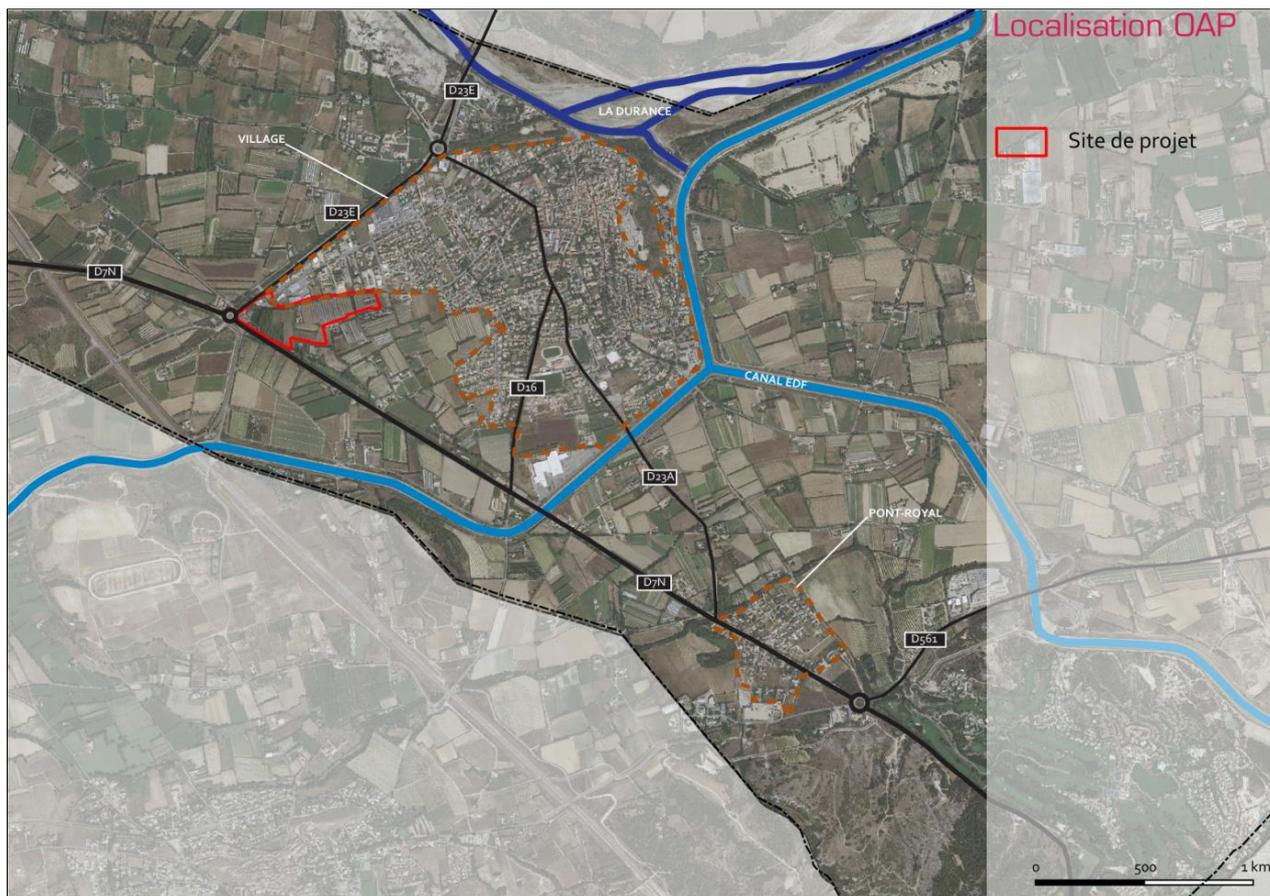
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort		
Nom du fichier	Tome III- OAP ZA chemin de Salon	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Manon Louet	
Vérificateur	Véronique Coquel	
Approbateur	Véronique Coquel	

OAP Zone d'Activités

Site et situation

Localisation du site

Sources : G2C



Le secteur de l'OAP de la Zone d'Activités se situe à la jonction de la D7N et la D23e, constituant ainsi une entrée de ville principale de la commune.

Le site est identifié comme Site Economique d'Intérêt Local (SEIL) au SCoT d'Agglopoles Provence.

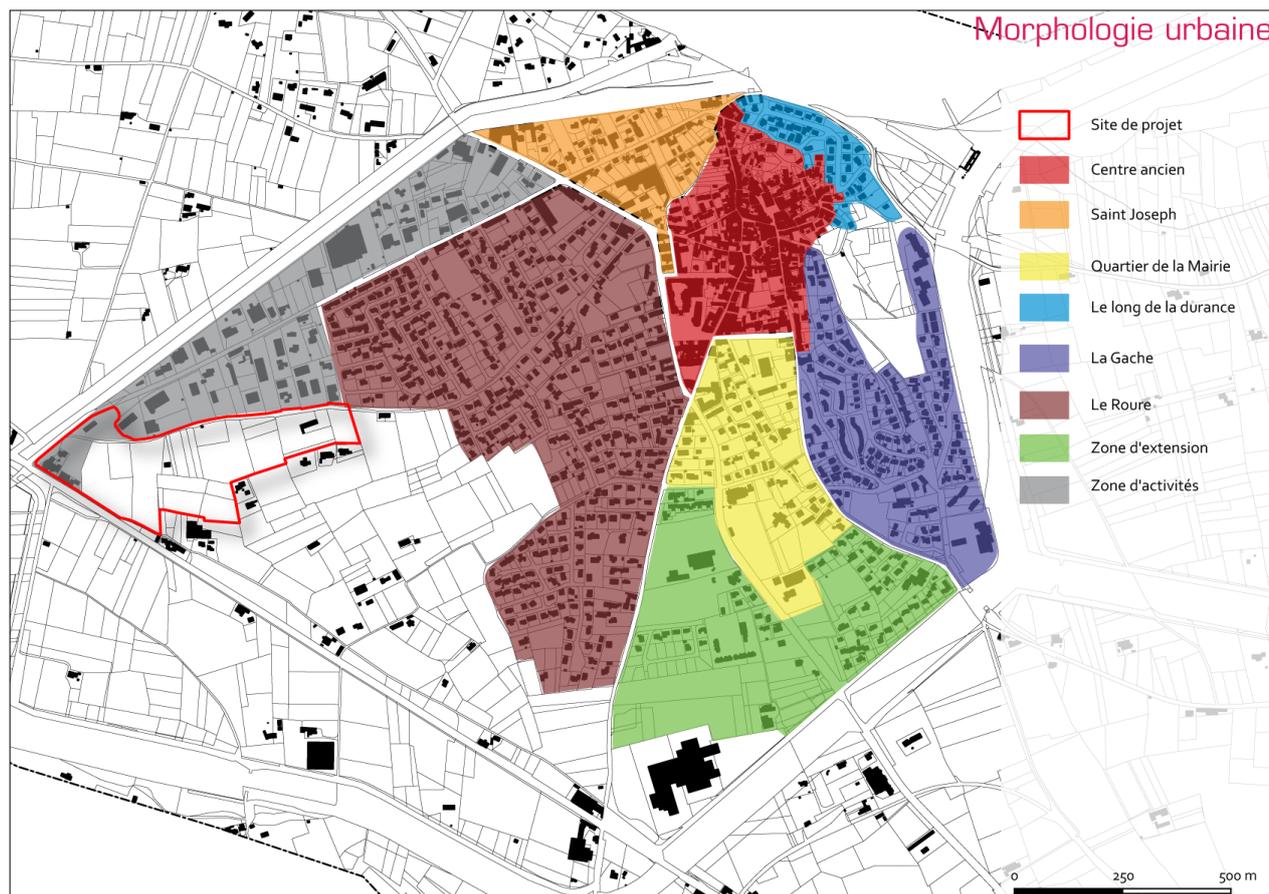
Ces sites ont pour vocation de soutenir l'emploi local sans concurrencer les plateformes d'intérêt communautaire car elles bénéficient des mêmes conditions d'accessibilité. Ils ont une superficie limitée.

- Ils sont intégrés aux agglomérations auxquels ils appartiennent par un positionnement de proximité (intégration paysagère et raccordement par modes doux)
- Ils sont dédiés exclusivement à l'activité ;
- Ils sont conçus comme des zones économiques denses et compactes avec un indicateur de 10 emplois/ha minimum.

Environnement urbain du site

Morphologie urbaine aux alentours du site

Sources : G2C



Le site se trouve en extension du tissu urbain et plus particulièrement de la Zone d'Activité de la Verdière. Elle constitue le principal pôle économique de la commune. Il s'agit d'une zone à vocation principalement commerciale et artisanale, mais qui garde un caractère mixte du fait de la présence d'habitations assurant une transition progressive avec les quartiers pavillonnaires voisins.

La zone d'activités présente ainsi l'avantage d'être intégrée au village tout en étant située à l'extrémité de la tache urbaine, localisation lui assurant une bonne desserte (accès direct depuis le rond-point sur la RD7n) et permettant de préserver la tranquillité des quartiers résidentiels.

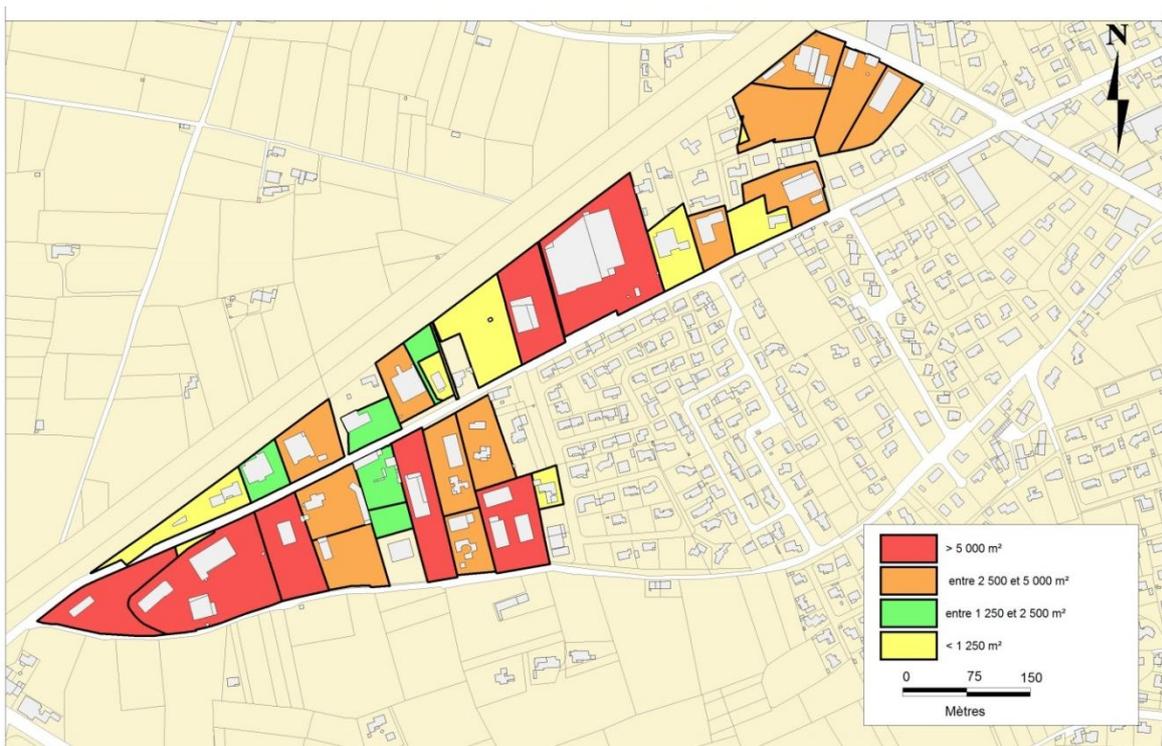
Approche économique

Une analyse de la ZA de la Verdière est nécessaire afin de comprendre le contexte du site de projet. C'est une zone d'activités en mutation progressive, mêlant activités commerciales et tertiaire.

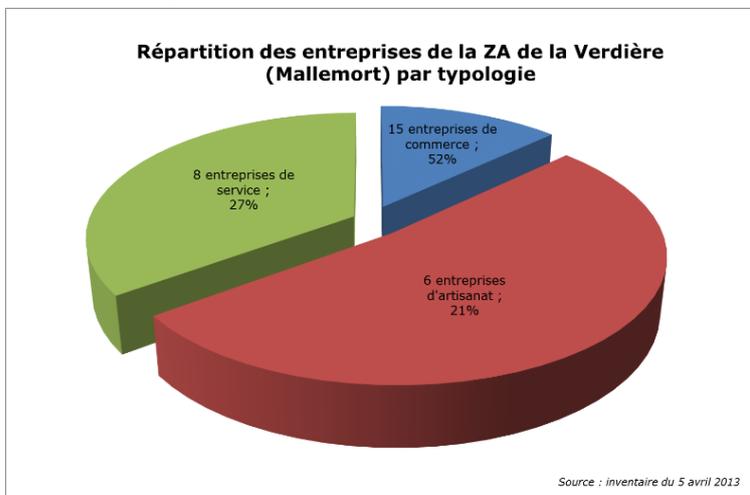
La zone d'activité dans son ensemble compte **31 entreprises, 200 emplois sur une surface de 17,33 ha.**



Surface des lots de la ZA de la Verdière



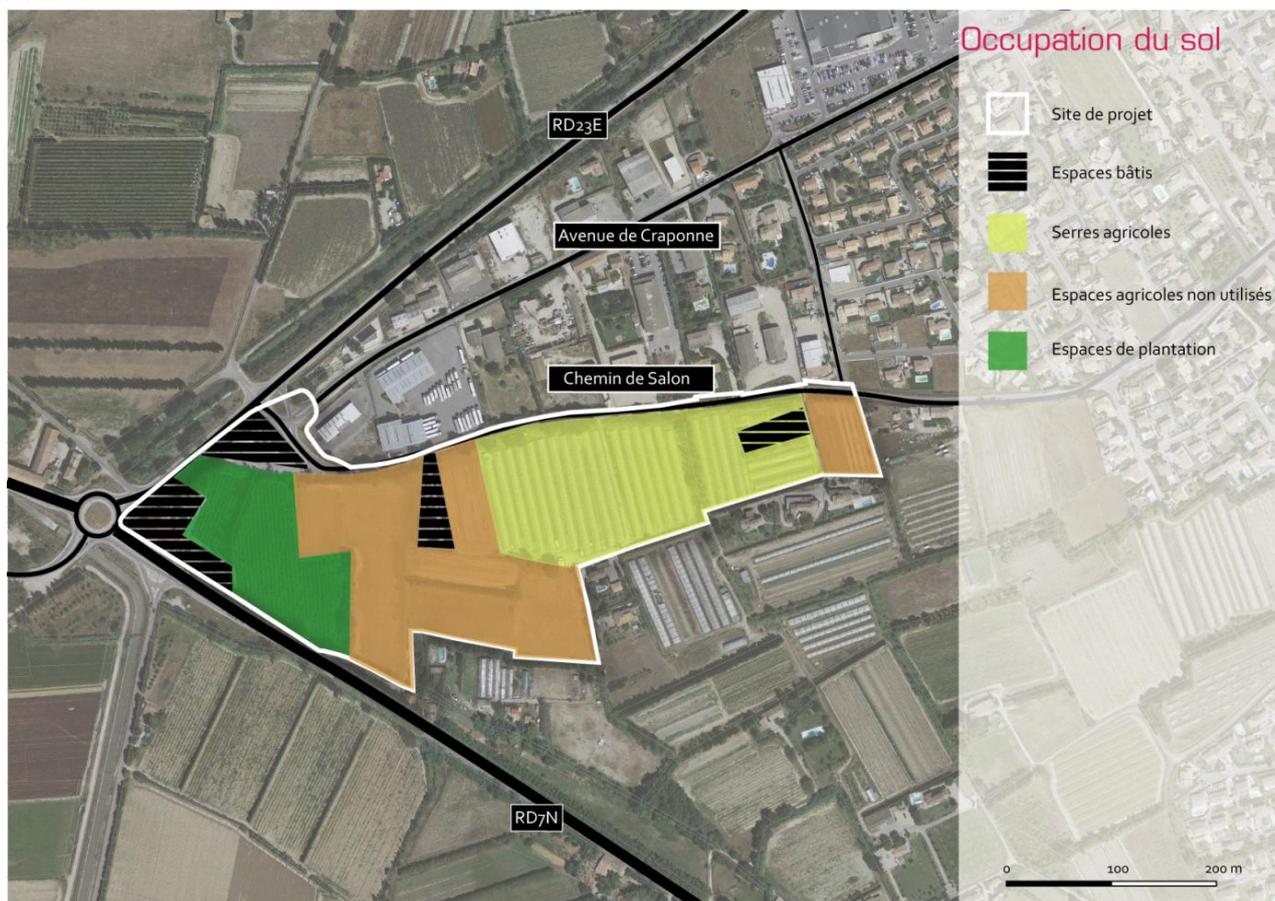
La zone d'activité est fortement commerciale avec 52 % des lots. Cela s'explique par la présence de grandes enseignes : Point P et Intermarché. Les activités de services aux particuliers et aux entreprises représentent 27% contre 21% d'entreprises artisanales.



Occupation du sol

Occupation du sol

Sources : G2C

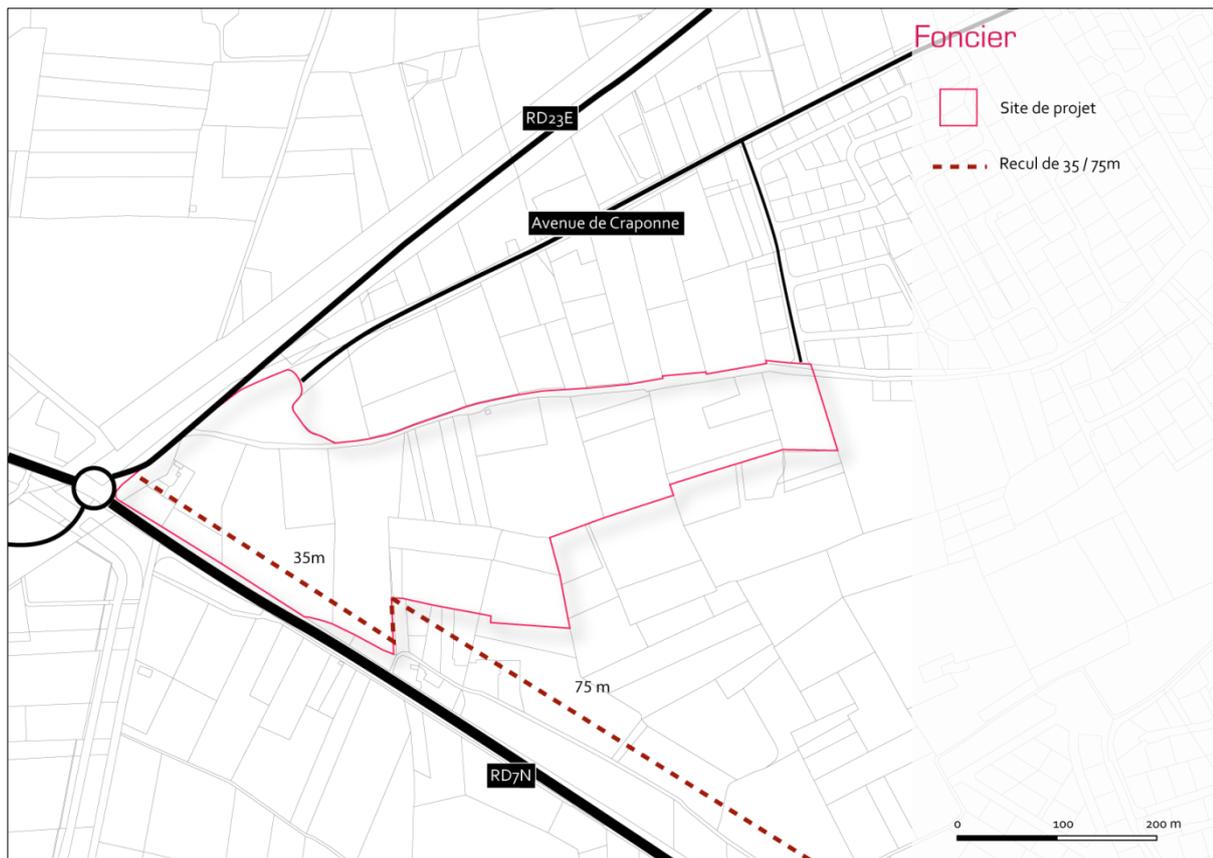


Le site est partagé entre espaces agricoles non utilisés, serres agricoles, plantations ponctué de maisons individuelles.

Foncier

Foncier

Sources : G2C



Le site de projet compte un nombre très important de parcelles sur une surface total de **10,93 ha**. En effet, il compte 27 parcelles, à la fois agricoles et bâties. Il sera donc question de réaliser une opération d'ensemble afin de veiller à une cohérence du futur projet. De plus, le site est soumis à un recul du à l'article L111-1-4, appelé aussi « Loi Barnier », définissant un recul de 35 m des voies bruyantes. Dans ce cas, le recul concerne la RD7N.

PROJET

OAP Zone d'activités chemin de Salon (10,93 ha)

Tissu urbain
- Implantations d'entreprises en deux phases
Voirie/Déplacements
- Appui sur le chemin de Salon afin de desservir le projet - Créer un bouclage de voirie entre le chemin de Salon et l'emplacement réservé desservant le Roure.
Eléments Paysagers
- Aménagement d'un espace paysager en entrée de ville sur la partie en recul de la RD7N 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.

OAP Zone d'Activités chemin de Salon

Sources : G2C

