

**DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
COMMUNE DE PLAN D'ORGON**



PLAN LOCAL D'URBANISME

**2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES (P.A.D.D.)**

**Vu pour être annexé à la délibération n°
Le maire, JEAN-LOUIS LEPIAN**

en date du 23 avril 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

RAPPEL PRÉALABLE

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise la formalisation et le contenu du P.A.D.D. comme suit :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE PLAN D'ORGON

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation et des activités économiques, la protection des espaces agricoles ou naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique de Plan d'Orgon, les « atouts » et les « faiblesses » suivants ont été identifiés :

ATOUTS ET POTENTIALITES

- Un patrimoine naturel riche et protégé
- Une attractivité due à sa proximité avec les pôles urbains de Cavaillon et d'Avignon
- Un pôle d'emploi important
- Un niveau d'équipements satisfaisant
- Une très bonne accessibilité

FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Un tissu urbain peu structuré
- Des opérations de logements récentes au coup par coup, sans lien entre elles ni avec les quartiers environnants
- Des contraintes liées aux risques d'inondation et d'incendie

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Plan d'Orgon est donc décliné sur les axes forts suivants :

- Valoriser l'identité du territoire à travers ses composantes (paysage, agriculture, bâti),
- Renforcer l'attractivité du territoire.

La commune souhaite mettre en œuvre une stratégie d'aménagement et de développement s'articulant autour de quatre grands thèmes :

↳ **STRUCTURER UN NOYAU VILLAGEOIS, CŒUR DE VIE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF**

↳ **MAITRISER DÉVELOPPEMENT URBAIN**

↳ **PROMOUVOIR ET DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

↳ **PRÉSERVER ET ENTRETENIR LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE**

THÈME N°1 : STRUCTURER UN NOYAU VILLAGEOIS, CŒUR DE VIE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

Très bien desservie en voies structurantes : routes départementales (RD 7n et RD 99) et autoroute A7, la commune souffre de son modèle de développement en village-rue. Le bâti s'est implanté le long des axes de passage et la circulation routière, notamment le transit de poids lourds, reste importante, générant nuisances sonores, olfactives et visuelles. Traversant la commune en son centre, les routes départementales sont également source d'insécurité et d'inconfort pour les déplacements doux.

➤ Valoriser les entrées de ville

S'agissant d'anciennes routes nationales ou de départementales, il s'agit de signifier et marquer l'entrée de ville, de passer d'un environnement routier à un environnement urbain. L'enjeu est donc de supprimer les coupures d'urbanisation que ces voies infligent à la commune en son centre, avec leur lot de nuisances et insécurité. Ainsi, le PLU s'attachera à valoriser le bâti sur ces franges, corrigera les alignements de façades et incitera à la rénovation/réhabilitation des constructions le long des voies. Par ailleurs, la silhouette de la ville doit être préservée par un traitement des franges urbaines. Le PLU affichera ainsi des règles architecturales et paysagères pour le traitement des fronts bâtis en lisière des espaces naturels et agricoles ainsi qu'aux alignements sur les axes à enjeu.

➤ Limiter les nuisances dues à la traverse urbaine

La municipalité a limité depuis avril 2011 la traversée du centre-ville sur la RD99 à un seul sens de circulation pour les poids lourds et les véhicules de transport de matières dangereuses. Une étude a également été conduite en 2010 proposant des solutions de requalification de la RD 99 et de réaménagement du centre-village. De premiers travaux ont ainsi été réalisés, requalifiant la voie départementale en voie urbaine, rue qui favorise les déplacements doux (aménagement de trottoirs, passages piétons, rétrécissement de la chaussée) et participe à la réduction de la vitesse de circulation et à la sécurisation des piétons.

La prise en compte de cette étude influencera d'autres aménagements, et pourra notamment nécessiter la réservation d'emprises pour la réalisation de travaux participant au renforcement du centre village et à son attractivité.

➤ Hiérarchiser le réseau viaire

Le réseau viaire s'est organisé au gré des constructions sans réelle réflexion d'ensemble. Il convient donc de hiérarchiser et d'aménager le réseau viaire. Cela pourra se traduire notamment par l'instauration d'emplacements réservés d'une emprise variable en fonction de la destination de la voie. Cette requalification de voie s'accompagnera d'aménagements paysagers et d'une prise en compte des déplacements doux (piétons, cycles).

➤ **Structurer et organiser les quartiers**

Le tissu urbain souffre d'un manque de trame, d'organisation d'ensemble. Certaines opérations se sont succédées sans interaction entre elles ni greffe au village existant. L'objectif du PLU est de créer du lien entre les quartiers, par la réalisation de passages et cheminement doux, notamment dans le quartier des écoles, d'espaces publics partagés et d'espaces verts, avec l'aménagement d'un vaste parc sur les emprises de la voie ferrée et de l'ancienne usine RAE. Les nouveaux espaces d'urbanisation devront s'insérer dans le tissu environnant, en participant à la circulation et l'animation des quartiers dans un cadre paisible et partagé et en proposant également des espaces publics.

➤ **Favoriser l'attractivité du centre village**

La commune de Plan d'Orgon manque d'un cœur de village dont la centralité serait marquée par une concentration de services et commerces de proximité générateurs d'une activité humaine et sociale. L'enjeu est donc de créer ce noyau villageois en se servant de la RD 99 comme épine dorsale du redéploiement du centre-village. Les premiers travaux de requalification de la RD99 participent à ce travail et seront poursuivis par d'autres aménagements propices à la rencontre, la promenade et la flânerie, notamment sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Structurer le village



Favoriser l'attractivité du centre-village

⊞ Structurer et lier les quartier

★ Valoriser les entrées de ville

+ Pacifier la traverse urbaine

🚶🚲👶 Organiser les déplacements doux

🌿 Créer de l'espace public, des espaces verts

THÈME N°2 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune a connu une croissance démographique très importante ces trois dernières décennies. Entre 2002 et 2011 (dates des derniers recensements INSEE), la population est passée de 2698 à 2981 habitants, soit une croissance annuelle de 2%. En 2015, la population est évaluée à 3106 habitants (code INSEE). En tenant compte des opérations de logements autorisées et commencées, il est possible d'estimer la population à 3270 habitants fin 2016. Développée sous forme pavillonnaire, cette croissance soutenue a entraîné de forts besoins en foncier constructible ainsi qu'en réseaux et équipements.

ENCADRER LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

➤ Maîtriser la croissance de la population

L'objectif de la commune est d'atteindre au maximum 3850 habitants à l'issue des 15 ans du PLU, soit en 2032. Cette augmentation de population correspond à un taux de croissance de 1,1% par an.

Il s'agit donc pour la commune de continuer son développement et de répondre à la forte demande, mais de façon plus modérée, afin d'organiser ce développement de manière qualitative : équipements, espaces verts, déplacements, qualité de vie...

Cet apport de population entraîne un besoin évalué à 250 nouveaux logements.

Sur la base de 20 logements par hectares, et en prenant en compte le point mort, cela correspond à un besoin foncier d'environ 13 hectares.

➤ Poursuivre les efforts en faveur d'une offre de logements diversifiée

Il s'agit de favoriser le maintien et l'arrivée de jeunes actifs, garants du dynamisme de la ville, et de garantir une offre adaptée au parcours résidentiel des habitants de la commune (jeunes décohabitants, ménages, familles mono-parentales, personnes âgées, personnes à mobilité réduite). La commune manque notamment de petits ou moyens logements qui permettraient aussi à une nouvelle population de s'installer. Diversifier l'offre de logements permettrait en outre d'assurer une diversité de la population (sociale, tranche d'âge,...).

➤ Favoriser le parcours résidentiel

La commune souhaite adapter les caractéristiques de l'offre du parc aux attentes des habitants de Plan d'Orgon ainsi qu'aux nouveaux arrivants.

Le SCOT du Pays d'Arles préconise une production équilibrée entre les différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires et logements individuels.

Cette diversité de logements, ainsi que la production d'une offre locative sociale permettra de répondre aux besoins.

CONTENIR ET OPTIMISER L'URBANISATION

➤ Eviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces

Au cours des 15 dernières années, près de 16 hectares ont été consommés en extension urbaine, ce qui représente une augmentation de 30% de la surface bâtie totale. Le présent PLU tend à infléchir ce modèle. Le PLU reconsidère ainsi les zones d'extension qui étaient prévues au POS et plusieurs d'entre elles ne seront pas reconduites. Par ailleurs, l'obligation introduite par la loi SRU de supprimer les zones NB a conduit à supprimer le potentiel constructible au lieu-dit Le Coulet (au Sud de la commune) et participe aussi à la lutte contre l'étalement urbain.

Les surfaces nécessaires pour répondre aux objectifs de croissance seront dégagées en priorité au sein du tissu déjà urbanisé.

L'étude du cadastre fait apparaître un potentiel d'espaces constructibles en zone urbaines de 6,4 ha, auquel il faut ajouter 1 ha de foncier mutable (grandes parcelles pouvant être divisées, reconversion urbaine...).

Au total, ce sont donc près de 7,5 hectares mobilisables au cœur du tissu urbanisé de la commune.

Le PLU limitera donc la consommation d'espaces naturels au reliquat nécessaire pour atteindre les objectifs définis, c'est-à-dire un peu plus de 5 hectares.

➤ Préciser les contours de l'urbanisation

En terme d'habitat, la commune souhaite contenir l'extension urbaine de la ville dans son enveloppe actuelle, et notamment affirmer certaines coupures d'urbanisation. C'est le cas de l'espace agricole situé en entrée Est de la ville (RD 99) entre la zone d'activités et le village.

➤ Construire la ville dans la ville

La réflexion conduite sur les secteurs mutables et les dents creuses de la zone urbaine vise l'intégration des nouvelles opérations dans le tissu bâti existant afin d'assurer une continuité urbaine sans rupture trop franche avec une densité nouvelle plus marquée. La recherche d'un équilibre entre densité et espaces publics devra assurer un développement harmonieux et cohérent de la commune afin d'y maintenir la qualité des espaces et du cadre de vie.

➤ Envisager la reconversion de certaines friches urbaines

La reconquête de foncier dégradé et/ou désaffecté est un enjeu majeur de la recomposition du paysage urbain. Elle permet en effet de regagner des espaces bénéficiant d'une situation géographique privilégiée propices à des opérations d'aménagement maîtrisé. Cette reconquête contribue ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et participe très directement aux démarches de développement durable de la ville, priorité majeure du Grenelle Environnement.

A Plan d'Orgon, une usine de fabrication d'engrais (RAE) a cessé son activité en 2006. Bien que le site nécessite préalablement d'être dépollué avant d'envisager une reconversion, il est idéalement placé en entrée Sud de village au flan d'un coteau naturel et boisé remarquable. La commune souhaite réinvestir cet espace, en y créant notamment un parc paysager public, ce dont elle manque à l'heure actuelle. De plus, un programme à vocation mixte (activités diverses, commerces, logements...) est prévu sur une partie du secteur.

De même, l'ancienne gare ainsi que l'emprise du chemin de fer, aujourd'hui désaffectés et appartenant au Conseil Départemental, constituent une réserve foncière importante que la commune souhaite utiliser et valoriser.

PERMETTRE LE BON DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le PLU devra permettre la mise en œuvre du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE PACA) approuvé en juin 2013. Par ailleurs, il prendra en compte les servitudes d'utilités publiques et proposera un zonage et un règlement cohérent avec les réseaux d'énergie existants ou programmés.

Maîtriser le développement urbain



-  Maîtriser la croissance de la population afin d'organiser le développement communal de manière qualitative.
-  Eviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels et agricole
-  Assurer la mixité sociale dans l'ensemble du tissu bâti
-  Envisager la reconversion de certaines friches urbaines
-  Construire la ville sur la ville : valoriser les dents creuses et les tissus mutables (représentation non exhaustive)
-  Contenir au maximum l'urbanisation dans son enveloppe actuelle.

THÈME N°3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ENCOURAGER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DANS L'ENSEMBLE DU TISSU URBAIN

➤ Développer l'activité commerciale

La commune souhaite favoriser la mixité des fonctions urbaines. Elle est donc favorable à l'implantation des activités commerciales et de bureaux dans le village, dès lors qu'elles sont compatibles avec leur environnement en terme fonctionnel ou architectural. Il s'agit également de dynamiser le tissu urbain existant, et notamment le centre village dont l'attractivité est une priorité de la commune.

Ainsi, le PLU autorisera les commerces dans le centre du village et pourra interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour des secteurs délimités et repérés aux documents graphiques.

➤ Assurer la pérennité de la Zone industrielle et commerciale du Pont

La Zone industrielle et commerciale du Pont est un acteur essentiel de l'économie locale, puisqu'elle générerait 564 emplois en 2010, soit 45% des emplois de la commune. Elle compte 63 établissements à dominante industrielle. Néanmoins, elle est située en zone inondable, reconnue comme telle par le PPRI approuvé le 12 avril 2016. Prenant en compte les prescriptions imposées par le PPRI, le PLU assurera et pérennisera l'activité de la zone industrielle et commerciale du Pont.

➤ Développer les communications numériques

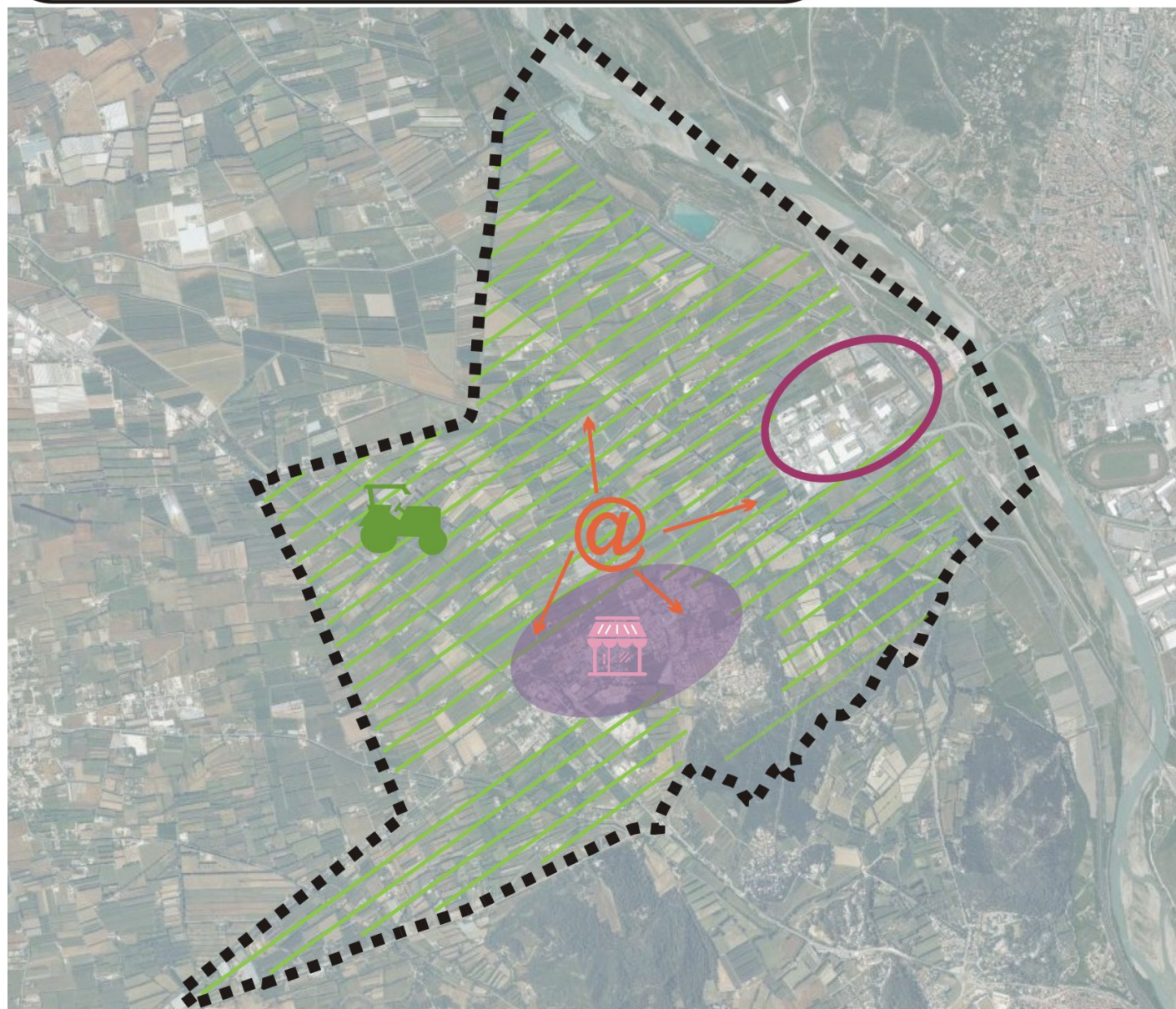
Les communications numériques sont amenées à se développer. La commune s'inscrit dans les perspectives des programmes menés par la région PACA, chargée de l'Aménagement Numérique du Territoire (ANT). Les règles du PLU permettront la réalisation de ces programmes, notamment en évitant la dispersion de l'habitat sur la commune.

ASSURER LA PERENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les terrains agricoles participent à l'identité globale et à l'économie de la commune. L'arboriculture est l'activité principale et traditionnelle. Il est donc important de conserver ces espaces et de permettre l'accueil et le maintien des exploitations agricoles sur la commune en donnant à ces espaces un zonage et une traduction réglementaire appropriée.

La commune fait partie de "Terre de Provence Agglomération", communauté d'agglomération qui mène une politique foncière active avec l'aide de la SAFER dans le but de limiter l'apparition de nouvelles friches agricoles par une mise en relation des propriétaires-vendeurs avec les éventuels acquéreurs et un éventuel accompagnement de projet.

Promouvoir le dynamisme économique



Contribuer à la préservation des terres agricoles



Permettre la mixité des fonctions dans le tissu à dominance résidentielle



Développer l'activité commerciale



Pérenniser l'activité existante de la ZI du Pont

THÈME N°4 : PRÉSERVER ET ENTRETENIR LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE

Marquée par une tradition rurale et une vocation agricole encore présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui constituent cette identité.

La commune bénéficie par ailleurs d'une situation privilégiée, entre Durance et Alpilles.

Le projet communal prend donc en compte les problématiques de paysage diversifié, d'une biodiversité protégée, et d'un cadre de vie agréable, dans une démarche de valorisation environnementale.

PRÉSERVER LA RICHESSE NATURELLE DU TERRITOIRE ET SES CONTINUITÉS

➤ La Durance

La commune est concernée par le site Natura 2000 de la vallée de la Durance au titre des deux Directives Habitats et Oiseaux. Cette protection implique des objectifs de conservation et de gestion de la biodiversité présente sur ce site. Il s'agit donc de protéger grâce un règlement approprié la richesse naturelle des bords de la Durance.

➤ Les reliefs collinéen des contreforts des Alpilles

La chaîne des Alpilles est concernée par différentes zones de protection de l'environnement et inventaires : Natura 2000 / Directive Oiseaux, Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages, Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône, site inscrit.

La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône repère une bande au Sud du territoire communal en tant qu'espaces «naturels, sites, milieux et paysages à forte valeur patrimoniale ».

La Directive Paysagère des Alpilles cible, quant à elle, sur le territoire communal une Zone Visuellement Sensible pour la découverte et les vues lointaines sur le massif des Alpilles. Elle s'étend en contrebas des collines boisées repérées comme étant des « Paysages Naturels Remarquables ». Pour permettre de valoriser ces espaces, le PLU respectera ces zonages, et les conséquences qu'ils entraînent en terme de droit des sols.

➤ Les canaux d'irrigation

La commune est aussi traversée par de nombreux canaux issus du monde agricole et destinés à l'irrigation. Ils sont importants pour l'agriculture et n'ont pas vocation à recueillir les eaux pluviales. Le PLU devra les protéger et assurer leur pérennité. Cette préservation passera également par une gestion efficace et adaptée des effluents et des rejets d'eaux pluviales dans le règlement du PLU.

➤ **Les corridors écologiques**

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du diagnostic du PLU et du SCOT a montré l'existence de corridors écologiques sur la commune participant à la trame verte et bleue. La Durance constitue le principal bio-corridor aquatique.

Les haies associées au réseau hydraulique dessinent un bocage dense, composé de petites parcelles. La structure végétale dominante est le cyprès de Provence, associé aux haies de cannes, cannisses, peupliers, thuyas. Ces haies constituent un maillage important pour la circulation de la petite faune.

La coupure d'urbanisation située en entrée de ville, à l'Est, entre la zone d'activités du Pont et les Genêts est également importante.

Le PLU devra préserver ces corridors. Les possibilités de construire dans les secteurs concernés seront donc adaptées à ces objectifs.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

➤ **Le risque inondation**

Le PPRI de la Durance (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) a été approuvé en avril 2016. La partie Est de la commune, longeant la route de Saint Estève puis le canal du moulin de Saint-Andiol, est soumise à un risque modéré à fort.

Concernant les espaces urbanisés, la zone d'activités du Pont est impactée, classée en zone d'aléa modéré à exceptionnel.

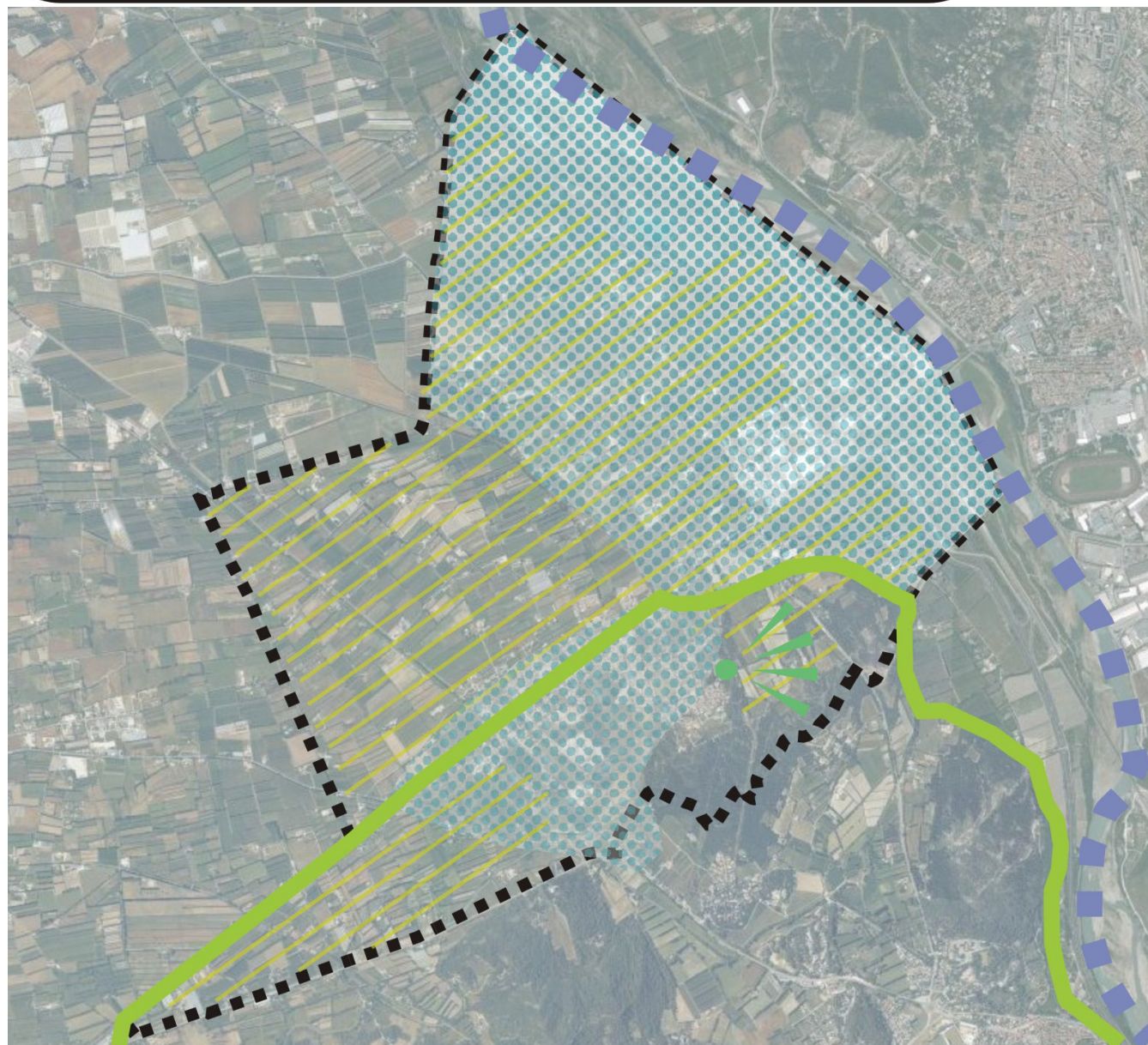
Ce risque sera pris en compte dans le PLU. Certains secteurs seront ainsi classés en zone non urbanisable dans le PLU.

Le risque inondation dû au ruissellement doit également être pris en compte. Il s'agit également de prendre en compte les fossés, la collecte et la gestion des eaux pluviales sur tout le territoire avec des dispositifs appropriés (notamment des bassins de rétention) réalisés à la parcelle ou collectifs/publics dans une réflexion d'ensemble. Réduire ainsi les risques dus au ruissellement pluvial, favoriser l'infiltration ou la rétention pourra se traduire par la mise en place de règles particulière au PLU.

➤ **Le risque feu de forêt**

Le département des Bouches-du-Rhône est sensible aux risques de feux de forêt. Un arrêté préfectoral relatif à l'emploi du feu dans les espaces sensibles aux incendies de forêt datant de 2007 détaille les espaces sensibles à ce risque et les précautions à appliquer. Sur la commune de Plan d'Orgon, le massif boisé à la limite Sud-Est a été repéré comme espace sensible. Tout développement de ce secteur devra en conséquence répondre aux exigences de précaution imposées par ce risque, et notamment que les dispositifs de lutte contre l'incendie soient suffisants.

Préserver l'environnement naturel et agricole



-  Prendre en compte les risques naturels
-  Maintenir le caractère de territoire-jardin et le maillage des haies
-  Préserver la Durance et ses abords
-  Préserver les canaux d'irrigation
-  Protéger les reliefs collinés des contreforts des Alpilles
-  Respecter le zonage de la Directive Paysagère des Alpilles : Zone visuellement sensible et Paysages naturels remarquables
-  Préserver la Trame Verte et Bleue identifiée dans l'état initial de l'environnement