

ALTHEN DES PALUDS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° **2**

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme



03/07/2018

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
Préambule :	2
Orientations générales :	2
Schéma de synthèse :	2



PREAMBULE

1. Rappel réglementaire

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'années.

Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU.

Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables - Article L151-5, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

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.

2. Constat : une commune attractive

Commune à caractère périurbain située dans le bassin de vie d'Avignon, Althen des Paluds, offre un cadre de vie attractif et bénéficie d'une très bonne desserte et de la proximité de communes plus importantes comme Avignon et Carpentras. Elle offre ainsi dans un rayon proche les services et équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population. Depuis quelques années, la commune est soumise à une pression foncière de plus en plus importante issue du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural, qui offre un cadre de vie très prisé actuellement.

3. Althen des Paluds demain

Consciente de la nécessité d'organiser et de maîtriser son développement, la commune d'Althen des Paluds désire s'inscrire dans un projet d'aménagement durable. Sur la base du diagnostic qui a permis d'identifier les besoins de la commune et les enjeux auxquels elle est confrontée, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ainsi été élaboré.

La population d'Althen des Paluds n'a cessé de croître la fin des années 1960. Elle a ainsi atteint un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de près de 2,3% depuis 1990. Aujourd'hui, la commune compte environ 2700 habitants. L'objectif poursuivi par les élus pour les 10 années à venir, serait de maîtriser cette croissance démographique pour assurer un développement raisonné de la commune, et ainsi de porter la population communale à 3000 habitants (+ 300 habitants supplémentaires).

Cet objectif démographique correspond à des besoins d'environ 170 logements :

- 120 logements concernant l'accroissement démographique (sur une base moyenne de 2.5 personnes par ménage) ;
- 50 logements concernant le phénomène de desserrement des familles (diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population) nécessitant d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente.

La création de 170 logements se répartit de la manière suivante :

- 25 à 30 logements environ en renouvellement urbain sur le site Tersol ;
- 20 à 25 logements environ réinvestis au sein des secteurs déjà bâtis (division parcellaire, mutation, etc.) ;
- 90 logements environ sur foncier nu (dents creuses et opérations d'aménagement d'ensemble)
- 30 logements environ prévus dans le prolongement du centre de vie de la Garance

Ainsi, en réalisant en moyenne 20 logements par hectare (fixé comme objectif de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain), environ 7,5 hectares de foncier nu seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Althen des Paluds consiste donc à organiser un développement modéré et équilibré de la commune, en accord avec la capacité des équipements, tout en assurant l'accueil d'activités économiques sur son territoire, dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles.



ORIENTATIONS GENERALES



La commune d'Althen des Paluds a ainsi opté pour un projet de développement raisonné s'articulant autour de 4 axes :

I – Promouvoir une évolution démographique modérée et raisonnée

Assurer une évolution démographique maîtrisée
Maintenir une population diversifiée
Encourager des formes d'habitat variées

II – Favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme plus responsable

Promouvoir un urbanisme durable
Assurer un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace
Ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire

III – Permettre un développement des activités économiques

Encourager le dynamisme du village
Répondre aux besoins d'implantation d'activités artisanales et tertiaires
Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture

IV – Protéger les richesses du territoire

Maintenir le caractère agricole
Valoriser les richesses naturelles
Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti
Prendre en compte les risques naturels et les nuisances

I – Promouvoir une évolution démographique modérée et raisonnée

Le souhait de la municipalité d'Althen des Paluds est de maîtriser la croissance de la population afin de conserver le caractère villageois de la commune. Depuis quelques années, la commune d'Althen des Paluds subit une pression importante, qui induit un rythme de croissance très soutenu. La population reste relativement jeune mais tend cependant à vieillir. L'ambition des élus est donc de modérer la dynamique de croissance démographique tout en disposant d'une chaîne de logements complète, inscrite dans une logique de parcours résidentiel, pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future.

Assurer une évolution démographique maîtrisée

- Maintenir la population actuelle et maîtriser l'évolution de la croissance démographique ;
- Permettre l'accueil d'environ 300 nouveaux habitants d'ici 10 ans (soit un TCAM de 1% environ) ;
- Permettre par conséquent la construction d'environ 170 logements supplémentaires d'ici 10 ans ;
- Contrôler le rythme de l'urbanisation.

Maintenir une population diversifiée

- Encourager une mixité au sein de la population ;
- Assurer l'accueil et le maintien de jeunes ménages sur la commune ;
- Inciter l'accueil d'une population active sur la commune ;
- Permettre aux personnes âgées de pouvoir rester sur la commune.

Encourager des formes d'habitat variées

- Rééquilibrer le parc de logements en oeuvrant pour la création de logements de petite taille afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- Poursuivre la mise en place de programmes de logements locatifs, notamment à loyers maîtrisés et prévoir au minimum 10% de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements d'ici 10 ans.
- Maintenir l'offre de logements en accession à la propriété pour les jeunes ménages et les primo-accédants ;
- Privilégier la création d'habitat groupé au sein du village et d'habitat individuel ou de semi-groupé dans les autres secteurs ;
- Dans le respect des objectifs fixés par la SCoT, la part des logements en individuel pur ne pourra dépasser 60% des logements créés et celle en collectif sera au minimum de 10% ;

II – Favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme plus responsable

La commune d'Althen des Paluds souhaite réorganiser son développement en recentrant son urbanisation sur les espaces situés à proximité du cœur historique dans une logique de limitation des coûts d'équipements, de maîtrise de la consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles. Cette volonté est issue d'un constat des problèmes engendrés par le mode d'urbanisation décidé sur la commune lors des mandats précédents. L'objectif est donc de privilégier l'urbanisation des dents creuses déjà équipées et de ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire. Ce parti pris d'aménagement, plus responsable, permettra notamment à Althen des Paluds de conserver son âme de village.

Ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire

- Éviter d'urbaniser des secteurs qui ne sont pas équipés par les réseaux ;
- Maîtriser l'étalement urbain et urbaniser en continuité du village ;
- Densifier l'urbanisation autour du centre ancien en harmonie avec l'existant (hauteur, gabarits,...) ;
- Stopper l'urbanisation des secteurs en discontinuité avec le village, et notamment le secteur de la Grave
- Maintenir les coupures d'urbanisation le long des voies.

Assurer un mode d'urbanisation moins consommateur d'espace

- Délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages ;
- Assurer une modération de la consommation de l'espace avec en moyenne 20 logements par hectares ;
- Dans le respect des objectifs fixés par le SCoT, prévoir au minimum une densité moyenne de 15 logements par hectare en individuel pur, de 25 en individuel groupé et de 50 pour le collectif ;
- Prendre en compte les possibilités de renouvellement urbain (bâtiments Tersol par exemple) ou de densification de terrains déjà bâtis ;
- Proposer des formes d'habitat variées au sein du village ;
- Favoriser le remplissage des dents creuses.

Promouvoir un urbanisme durable

- Proposer une urbanisation qui assure une maîtrise des coûts d'équipements pour la collectivité ;
- Intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune et organiser des cheminements doux ;
- Favoriser la diversification des fonctions urbaines dans les nouveaux programmes de logements, au sein des espaces centraux de la commune ;
- S'appuyer sur la réalisation de projets urbains mixtes comme celui de la Garance pour structurer le développement communal.
- Privilégier des normes de construction qui limitent les consommations en énergie ;
- Prendre en compte les principes de construction bioclimatique (apports solaires, limitation des effets de masque, ...) dans les futures opérations d'aménagement ;
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique et le raccordement à la fibre optique.

III – Permettre un développement des activités économiques

Il s'agit d'accompagner un développement économique qui soit compatible avec le caractère rural de la commune mais qui profite également de la localisation privilégiée de celle-ci à proximité de la RD942. Pour cela, les élus d'Althen des Paluds souhaitent développer le tissu économique local d'une part en favorisant le maintien des commerces de proximité indispensable à la vie du village, et d'autre part en répondant aux demandes d'implantations d'activités artisanales sur le territoire. Enfin, il paraît essentiel de maintenir l'agriculture sur le territoire, en valorisant et en développant son potentiel économique.

Encourager le dynamisme du village

- Maintenir le caractère actif du village ;
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le village afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation ;
- Rendre possible la création d'activités économiques dans les espaces urbanisés de la commune.

Répondre aux besoins d'implantations d'activités artisanales et tertiaires

- Rendre possible l'accueil d'activités qui ne peuvent pas s'implanter dans le tissu urbain (besoins d'espaces par exemple,...) ;
- Créer une zone d'activités d'intérêt local à proximité d'une desserte adaptée ;
- Répondre aux besoins recensés en déterminant une enveloppe d'accueil d'environ 3 hectares.
- Permettre l'évolution de certaines activités économiques installées en zones agricoles et naturelles nécessitant des besoins d'évolutions.

Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture

- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois permanents ;
- Renforcer l'image de qualité du terroir agricole ;
- Protéger les meilleures terres ;
- Définir un règlement qui permette aux exploitations de se développer et de s'adapter aux évolutions.
- Favoriser les activités connexes à l'agriculture.

IV – Protéger les richesses du territoire

Le territoire d'Althen des Paluds possède de nombreuses richesses naturelles. Les élus souhaitent donc assurer leur protection et leur valorisation sur le long terme. Le patrimoine bâti et naturel constitue en effet un atout majeur pour la commune et pour son développement. La priorité est donc de conforter cette armature naturelle et agricole, en assurant un équilibre entre urbanisation, maintien de l'agriculture et préservation des milieux naturels. L'urbanisation doit être adaptée aux spécificités du secteur et doit intégrer également la présence des risques naturels.

Maintenir le caractère agricole

- Soutenir et renforcer l'activité agricole existante ;
- Préserver les zones agricoles en y empêchant le mitage ;
- Protéger les espaces agricoles présentant la plus grande qualité agronomique ;
- Préserver le réseau de canaux d'irrigation ;
- Protéger les zones agricoles par un zonage et un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités, en autorisant uniquement les occupations du sol nécessaires aux exploitations agricoles.

Valoriser les richesses naturelles

- Préserver des « coupures vertes » sur le territoire, afin de conserver des espaces de respiration ;
- Assurer la mise en valeur des espaces écologiques les plus sensibles et favoriser le maintien des continuités écologiques recensées sur le territoire, notamment des principaux cours d'eau et canaux d'irrigation ;
- Protéger le continuum écologique aquatique majeur de la Sorgue de Velleron (trame bleue et verte).

Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti

- Maîtriser l'évolution de la silhouette villageoise ;
- Porter une attention particulière à la composition du front urbain sud ;
- Favoriser l'émergence de projets architecturaux de qualité.

Prendre en compte les risques naturels et les nuisances







- Limiter l'exposition aux risques naturels des zones constructibles ;
- Intégrer les prescriptions liées au risque inondation ;
- Prendre en compte la problématique de gestion des eaux pluviales ;
- Intégrer la préoccupation des nuisances sonores liées aux voies bruyantes.

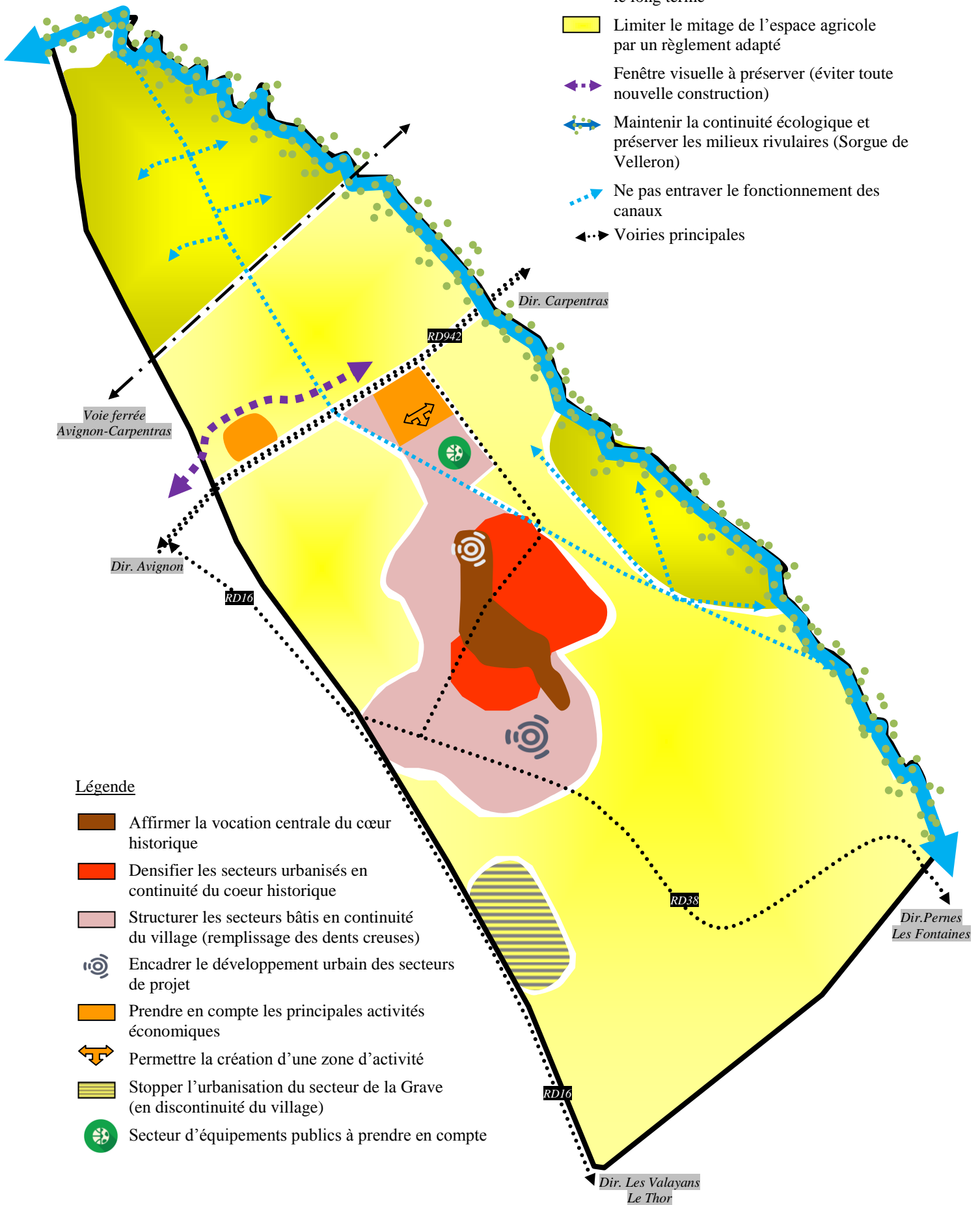


SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD











Légende

-  Grands ensembles agricoles à protéger sur le long terme
-  Limiter le mitage de l'espace agricole par un règlement adapté
-  Fenêtre visuelle à préserver (éviter toute nouvelle construction)
-  Maintenir la continuité écologique et préserver les milieux rivulaires (Sorgue de Velleron)
-  Ne pas entraver le fonctionnement des canaux
-  Voiries principales



Légende

-  Affirmer la vocation centrale du cœur historique
-  Densifier les secteurs urbanisés en continuité du cœur historique
-  Structurer les secteurs bâtis en continuité du village (remplissage des dents creuses)
-  Encadrer le développement urbain des secteurs de projet
-  Prendre en compte les principales activités économiques
-  Permettre la création d'une zone d'activité
-  Stopper l'urbanisation du secteur de la Grave (en discontinuité du village)
-  Secteur d'équipements publics à prendre en compte