

Commune de Monteux



---

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### PIECE n°2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

**sdp.conseils**

Décembre 2013



Révision du POS / prescription du PLU par Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2006  
Approbation du projet de PLU par Délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2013

## Sommaire

<b>UN PADD DECLINE EN ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT : .....</b>	<b>3</b>
<b>...EN SYNTHESE .....</b>	<b>6</b>
Le PLU respecte « la règle du 90 – 10 % » .....	7
<b>...EN DETAILS .....</b>	<b>12</b>
<b>1. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES SITUES AU NORD DE LA VOIE RAPIDE.....</b>	<b>12</b>
1.1. Conforter le rôle paysager et écologique des espaces précieux de la zone Natura 2000 et ses environs .....	12
1.2. Permettre le développement de l'élevage .....	13
<b>2. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'AGRICULTURE SITUEE AU SUD DE LA COMMUNE.....</b>	<b>14</b>
2.1. Secteur Sud-Est : conserver et favoriser la production économique liée au maraichage.....	14
2.2. Constituer des réserves agricoles pour l'avenir au Sud-Ouest de la commune .....	15
2.3. Permettre à l'habitat ancien d'évoluer au sein de l'ensemble des espaces agricoles.....	15
<b>3. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT AU SUD DE LA VOIE RAPIDE, PRINCIPALEMENT AU SUD DE LA VOIE FERREE TOUT EN REpondANT AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE .....</b>	<b>16</b>
3.1. Contenir l'élargissement de l'enveloppe urbaine autour de nouveaux quartiers d'habitat situés en continuité du tissu existant.....	16
3.2. Accroître le parc locatif social au sein des quartiers existants et des nouveaux quartiers ....	18
3.3. Créer des espaces de transition : espaces de loisirs et de respiration .....	18
<b>4. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE EN CREAT DE NOUVELLES LIAISONS TRANSVERSALES EST-OUEST EN PARTIE SUD .....</b>	<b>20</b>
4.1. Optimiser les déplacements en améliorant les liaisons inter-quartiers du nouveau centre élargi .....	20
4.2. Achever et restructurer l'entrée de ville par la route d'Avignon.....	20
4.3. Favoriser le développement des communications numériques .....	21
<b>5. AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE HISTORIQUE ELARGI.....</b>	<b>22</b>
5.1. Reconquérir les logements vacants en centre ancien.....	22
5.2. Faire du quartier de la gare, un quartier d'accueil nouveau bien relié au centre historique ..	22
<b>6. CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>	<b>23</b>
6.1. Conforter l'activité économique du centre ville .....	23
6.2. Créer de nouveaux parcs d'activités dimensionnés à l'échelle des besoins du bassin de vie d'Avignon.....	23

**Référence :** Le Plan Local d'Urbanisme de Monteux a démarré le 22 juin 2006 avec le cabinet AVB (27 Boulevard de Strasbourg, 34 000 Montpellier). Ainsi, de nombreux plans, schémas et textes contenus dans le présent document sont issus de ce premier travail.

## **UN PADD DECLINE EN ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT :**

---

### ***Rappel du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables***

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir (les autres pièces du PLU doivent être cohérentes avec celui-ci). Il fixe **les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement** sur l'ensemble du territoire communal et définit une politique d'ensemble d'urbanisme et d'aménagement apportant des solutions aux questions posées dans le rapport de présentation. Ce document est la réponse à l'expression des besoins. Il se veut court et synthétique.

### ***Le grand principe de développement de la Commune à l'horizon du PLU (2025)***

**Le PADD de Monteux fixe comme grand principe d'aménagement, l'équilibre entre ses territoires urbains, naturels et agricoles. Cet équilibre se traduit par la constitution d'un écrin paysager (espaces naturels et agricoles) qui ceinture une nouvelle enveloppe urbaine restructurée autour de son centre actuel et de l'éco-quartier de Beaulieu en construction. Cette ceinture verte de transition est garante des équilibres écologiques pour les générations futures.**

Pour y parvenir, Monteux se fixe **un objectif de restructuration de ses quartiers d'habitat en redéfinissant les limites de sa zone agglomérée et en assurant des liaisons fonctionnelles avec l'éco-quartier de Beaulieu**. Monteux souhaite ainsi préserver l'attractivité de son cadre de vie et améliorer les différentes fonctions urbaines qui cohabitent sur son territoire tout en préservant ses ressources naturelles et agricoles situées au Nord et au Sud.

### ***Un projet de développement durable qui fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)***

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme impose au PLU, le respect d'un équilibre entre développement urbain et rural, d'un équilibre social et de la protection de l'environnement.

Au travers de ses choix en matière de développement urbain, la Collectivité souhaite limiter la consommation d'espace naturel au Nord de la voie rapide, créer des espaces tampons entre les zones bâties et les espaces naturels et agricoles, favoriser la mixité de l'habitat et proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture en renforçant le rôle de la gare. **Elle s'est ainsi fixé un objectif d'équilibre en inscrivant les limites de son urbanisation au sein d'un écrin paysager qui se compose d'espaces naturels et agricoles.**

La lutte contre l'étalement urbain se traduit de plusieurs manières dans le PADD et plus particulièrement par :

- le renouvellement urbain sur la zone centrale historique élargie,
- l'urbanisation des « dents creuses » en tissu urbain constitué,
- le développement d'un éco-quartier durable sur Beaulieu qui favorise des formes urbaines denses économes en foncier, quartier qui existait déjà au POS,
- le développement des nouveaux quartiers d'habitat en continuité de l'urbanisation existante et plus particulièrement sur les espaces interstitiels situés au sud de l'enveloppe urbaine élargie qui constituent ainsi une terminaison de l'urbanisation du centre élargie,
- le maintien de l'ensemble des espaces agricoles naturels et forestiers situés au Nord de la voie ferrée.

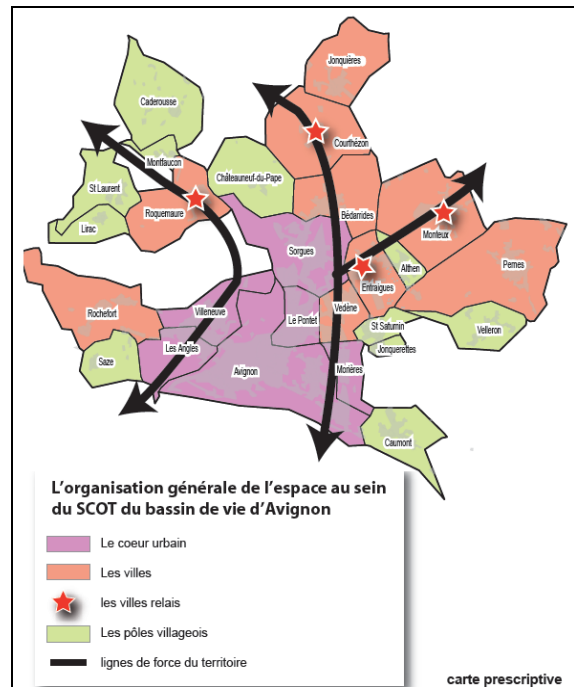
### ***Monteux, seule ville relais du SCoT qui accueille un pôle métropolitain***

La commune de Monteux appartient au SCoT du Bassin de Vie d'Avignon approuvé le 16 décembre 2011. Elle fait partie des « villes relais » du territoire. Elle doit ce niveau de polarité du fait qu'elle bénéficie d'une position stratégique, car elle est située le long d'un « axe de développement » du

SCoT. Ces axes correspondent aux lignes de flux économiques, et concentrent les principaux axes de communications ferroviaires et routiers.

« Afin de ne pas diffuser l'urbanisation de manière linéaire le long de ces axes, les élus du SCoT ont fait le choix de privilégier le développement des villes relais situées le long de ces axes, bénéficiant déjà d'un poids démographique et économique et d'une gare ou halte ferroviaire (existante ou en projet) » (source : extrait du SCoT).

« Les villes qui tangentent aujourd'hui les 2% par an doivent freiner un peu leur développement et ne pas dépasser 1,5% par an. **Les villes relais peuvent afficher une évolution démographique plus ambitieuse** dans la continuité de ce qu'elles ont pu connaître ces dernières années, sous réserve de la mise en œuvre d'une politique multimodale et d'une densification des quartiers à proximité des gares ».



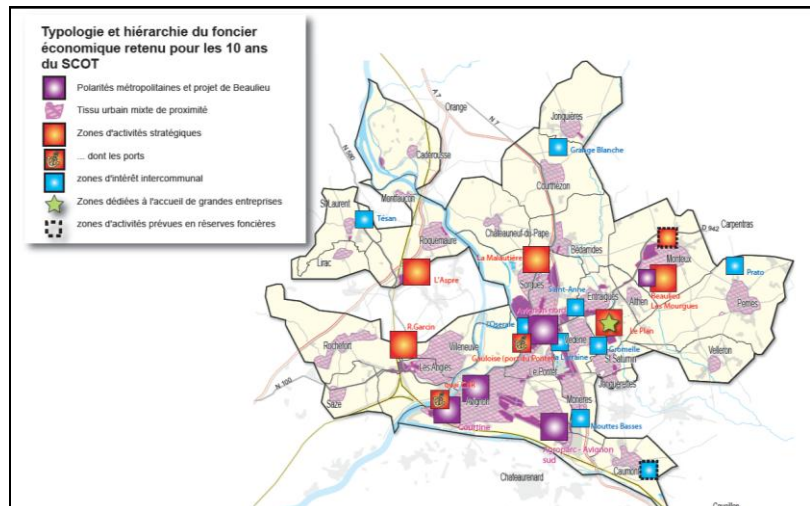
La commune est en train de créer un éco-quartier à l'Ouest du centre-ville pour y accueillir un pôle d'envergure métropolitaine : le quartier de Beaulieu qui prévoit l'aménagement d'une base de loisirs avec des équipements touristiques intégrés dans un quartier mixte. Dans ces conditions, le quartier de Beaulieu sera exclu des calculs car s'agissant d'un projet urbain d'envergure « métropolitaine », il aura son fonctionnement propre.

« Les polarités métropolitaines, situées en toute logique dans le cœur urbain. Il correspond aux grandes polarités que sont Avignon Centre, Avignon Nord, Agroparc et Courtine. En effet, bien qu'ils s'agissent des grands pôles d'emplois du territoire, et que pour l'heure ces secteurs sont traités comme des zones d'activités (hormis Avignon Centre), il existe une volonté déjà amorcée d'aménager ces espaces stratégiques comme des centralités d'agglomération mixtes (exemple : Agroparc). Ces espaces sont qualifiés de « métropolitains » car leur rayonnement actuel ou en devenir concernent l'ensemble du bassin de vie.

Ces pôles ont vocation à accueillir des emplois et des équipements métropolitains de type : sièges sociaux d'entreprises, consulting, équipements touristiques et culturels majeurs, centre d'affaires, recherche et développement, université, desserte performante TIC...

De par leur statut, ces pôles devront démontrer une exemplarité en termes d'urbanisme au travers du choix des formes urbaines, du traitement des espaces publics, de la diversité fonctionnelle.

Outre ces polarités métropolitaines, l'écoquartier de Beaulieu sur la commune de Monteux est également rattaché à cette catégorie de tissu urbain mixte d'envergure supra-locale. En effet, il s'agit d'un quartier qui s'étend sur une centaine d'hectares et dont l'ambition est d'accueillir des activités, des équipements, des logements spécifiques (étudiants, pôle handicap...) et un parc de loisirs dont le rayonnement dépassera largement le cadre de la commune de Monteux ».



**Le PADD du PLU prend en compte ce statut et cette dynamique**

Le PADD du PLU prend en compte ce statut et cette dynamique en affichant :

- un taux démographique de 1,58 % par an soit 2 955 habitants de plus ou 14 155 habitants en 2025 ;
- des besoins en logements de 1 810 logements d'ici 2025.

**Le SCoT préconise une répartition des logements en fonction de densités.**

Extrait du SCoT :

Territoire	Types d'habitat		
	Individuel pur (maximum)	Individuel groupé	Collectifs (minimum)
Les villes dont les villes relais	40%	40%	20%
Densité minimum en logement/ha	15	25	De 50 à + 100

**Un projet qui tient compte de l'article 55 de la Loi SRU, des obligations de production de logements sociaux induites par la Loi DALO du 7 mars 2007 ainsi que le PLH de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat.**

La Commune de Monteux est soumise à l'obligation de satisfaire à la règle des 20% de logements sociaux imposés par la Loi SRU.

Le PADD prévoit, au travers d'un développement de l'habitat respectueux du foncier et des formes urbaines, de poursuivre le rééquilibrage du parc de logement actuel qu'elle a amorcé en 2006 au travers de son premier PLH. Ce rééquilibrage continue à travers les objectifs du second PLH pour la période 2012-2017 avec un objectif au terme de cette période de 13,33% de logements sociaux.

En tenant compte de la croissance démographique projetée et des contraintes réglementaires qui pèsent sur la commune, les objectifs prévisionnels dans le cadre du 2<sup>ème</sup> PLH sont la production de 780 logements sur la durée 2012-2017, dont 234 logements locatifs sociaux minimum. Ce qui signifie une réalisation annuelle d'au moins 39 logements locatifs sociaux. Une part de logements à l'accession abordable est également avancée avec une production de 156 logements sur la même période.

**Un projet qui fixe comme objectif transversal la sécurité des personnes par la prise en compte des risques naturels et la préservation des ressources**

Chacune des orientations générales du PADD décrites ci-après prend en compte la préservation des ressources et la sécurité des personnes.

Cet objectif transversal prévoit :

- de proscrire toute urbanisation dans les zones à risque d'inondation en accord avec le plan de prévention des risques inondations,
- de proscrire toute urbanisation dans les zones à risque feux de forêt,
- de proscrire toute urbanisation dans les zones à risques de mouvements de terrain à l'exception des travaux de protection du milieu naturel,
- de prendre en compte le risque sismique et le retrait de gonflement d'argiles afin d'assurer la sécurité des personnes,

En complément, des solutions seront proposées pour favoriser une utilisation rationnelle de l'énergie en privilégiant le développement des énergies renouvelables.

La gestion de l'eau pluviale sera quant à elle traitée dans la partie réglementaire du PLU. Des solutions seront trouvées pour limiter les phénomènes de ruissellement en cas de fortes pluies.

## ...EN SYNTHÈSE

Pour les années à venir, la Collectivité souhaite **redéfinir l'enveloppe urbaine de la commune en finalisant l'urbanisation en dents creuses et sur les espaces interstitiels contigus au centre urbain actuel**, dans un souci de limitation de la consommation foncière.

Elle souhaite **également assurer des liens fonctionnels entre ce nouveau centre recomposé et l'éco-quartier de Beaulieu en cours de réalisation** pour apporter des réponses adaptées aux besoins en logements, équipements, services, déplacements et cadre de vie.

Cet objectif de recomposition du tissu existant repose sur un maintien et une valorisation des espaces naturels situés au Nord de la voie rapide et des ressources agricoles situées majoritairement en partie Sud de la commune. Ainsi, la nouvelle enveloppe urbaine de Monteux s'inscrit au sein d'un écrin paysager de qualité où les interfaces sont traitées par des espaces tampons et de transition.

La Commune se fixe comme objectif de permettre la création d'environ 1 810 logements d'ici l'horizon 2025, soit une croissance démographique de 1,58 % par an soit 2 955 habitants de plus ou 14 155 habitants en 2025. Sur ces 1 810 logements, **seulement 1 460 logements sont prévus pour le développement endogène** de la commune, qui sont répartis de la manière suivante :

- 1 000 logements pour accueillir les nouveaux habitants ;
- 290 logements pour pallier le desserrement
- 170 logements pour pallier le renouvellement du Parc.

***NB :** Les 350 logements situés sur Beaulieu répondent à une demande spécifique (logements étudiants, résidence personnes âgées, résidence de service, ...) En effet, ce futur quartier a été identifié comme une polarité métropolitaine au SCoT dont le rayonnement dépasse les limites de la commune de Monteux.*

***NB 2 :** Les logements vacants représentent environ 200 logements (soit 4% des logements existants) qui ne sont pas intégrés aux calculs ci-après, considérés comme une variable d'ajustement du marché et pour la moitié (située dans le centre-ville) mobilisable à l'issue d'une procédure de type OPAH.*

Pour 1 290 logements attendus (1 460 logements – 170 logements de renouvellement du Parc), il faudra mobiliser 60 ha de foncier :

	Nombre de logements attendus	Nombre d'hectares
40% de logements individuels à 15 logements par ha	516	34 ha
40% de logements groupés à 25 logements par ha	516	21 ha
20% de logements collectifs à 50 logements par ha	258	5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1 290</b>	<b>60 ha</b>

Le parc de logements se composera majoritairement d'habitat sous forme de collectifs et de façon plus ponctuelle d'habitat pavillonnaire pour répondre **aux objectifs du SCoT du bassin de vie d'Avignon approuvé le 16 décembre 2011** qui fixe les ratios de densité à respecter. La Collectivité souhaite ainsi poursuivre une consommation foncière respectueuse des objectifs de développement durable tout en respectant son patrimoine naturel et paysager.

Le principe de développement urbain s'effectue au Sud de la voie rapide en continuité de l'urbanisation existante, afin de permettre de restructurer le tissu existant par des opérations de greffe urbaine de quartiers d'habitat nouveaux. Ce nouveau contour de l'urbanisation a pour objet de permettre d'assurer aussi des liaisons entre l'éco-quartier de Beaulieu en cours de réalisation et l'enveloppe urbaine redéfinie dans le cadre du PLU.

### **Le PLU respecte « la règle du 90 – 10 % »**

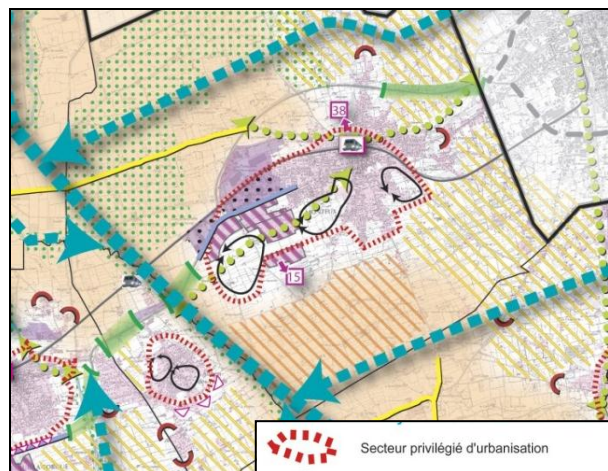
Le SCoT préconise que l'urbanisation future des PLU se fasse selon « la règle du 90 – 10 % », c'est-à-dire à 90% dans les secteurs privilégiés d'urbanisation, et les 10% restants pouvant être réalisés en dehors de cette enveloppe.

*Extrait du SCoT :*

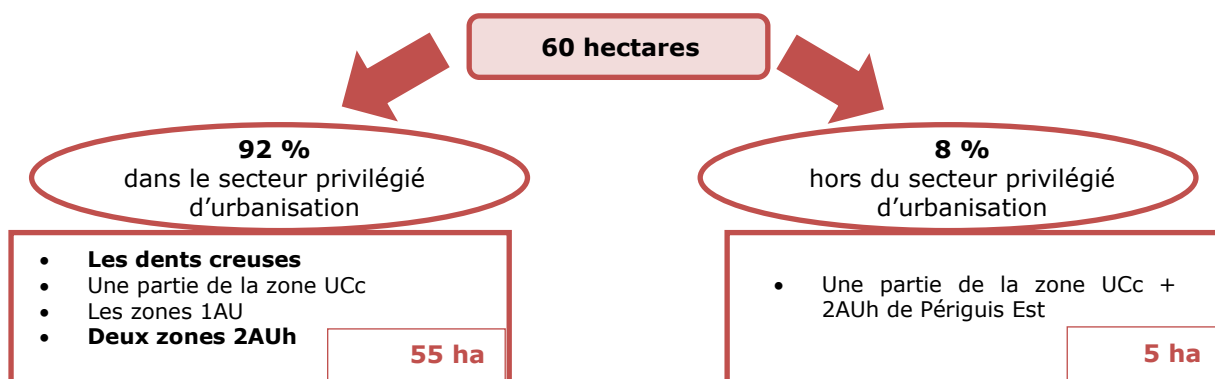
Les secteurs privilégiés d'urbanisation « devront englober à minima 90% des surfaces à urbaniser (U disponible + zone AU) répondant aux besoins d'habitat, d'équipement, et d'activité économique compatible avec l'occupation résidentielle. Ils ne comprennent donc pas les zones d'activité.

(...)

Les 10% restant permettent également la densification du tissu non compris dans le secteur privilégié d'urbanisation ou une extension mesurée en continuité de l'urbanisation existante ».



Le PLU affiche 60 hectares de zones U disponibles et AU qui sont répartis de la manière suivantes :



Ainsi, le PLU de la commune de Monteux s'inscrit dans « la règle des 90 – 10% » puisque 92% des zones U disponibles et AU sont dans l'enveloppe et 8% hors de cette dernière.

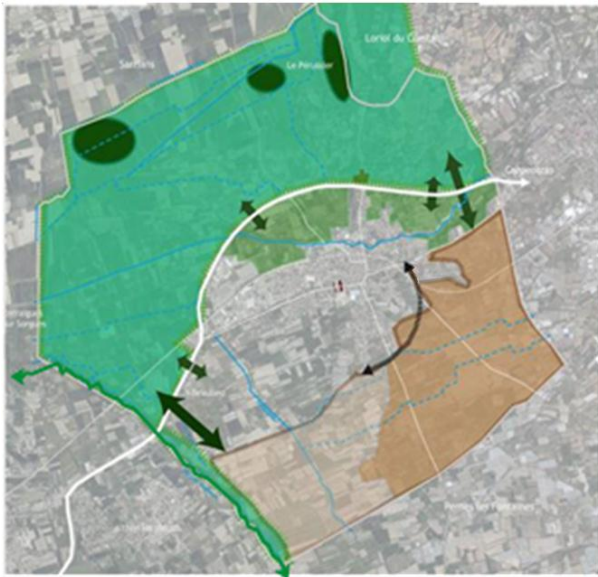
Cet objectif de restructuration de l'enveloppe existante se décline au sein du projet de la Collectivité en plusieurs grandes orientations générales :



#### **1. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles situés au Nord de la voie rapide**

Cette première orientation générale poursuit les objectifs suivants :

la reconstitution des milieux naturels dégradés,  
la préservation des corridors écologiques,  
le soutien aux exploitations agricoles existantes et au développement de l'élevage,  
le maintien d'un écrin paysager de qualité au Nord de la commune et du tissu urbain déjà constitué situé au Sud de la voie rapide.



## **2. Maintenir et développer l'agriculture située au Sud de la commune**

Toujours dans l'objectif de créer un écrin paysager de qualité composé d'espaces naturels et agricoles en ceinture des zones d'habitat à densifier ou créer, la Collectivité œuvre pour favoriser la production économique agricole liée au maraîchage.

Il s'agit également, par un ensemble d'actions, de concourir à la reconstitution de réserves agricoles et à l'évolution de l'habitat ancien situé au sein de ces zones agricoles.

## **3. Inscrire le développement des zones d'habitat au Sud de la voie rapide, principalement au Sud de la voie ferrée tout en répondant aux objectifs de mixité sociale**

Cette orientation a pour objectif :

- de redéfinir les contours de l'enveloppe urbaine de Monteux en dessinant de nouvelles limites qui tiennent compte de l'éco-quartier de Beaulieu en construction,
- de répondre aux besoins liés à l'arrivée d'une nouvelle population notamment plus jeune, du fait de l'accroissement du parc de logements locatifs,
- d'assurer une meilleure répartition des équipements et services au sein de la commune grâce à des quartiers d'habitat mixte qui laissent de la place à des espaces publics de qualité (parcs, aires de jeux...)
- d'engager un développement de l'habitat respectueux du foncier et des formes urbaines qui permette le rééquilibrage du parc de logements actuel mené depuis 2006 au travers de la réalisation du premier PLH, et désormais au travers du second,
- de densifier les secteurs urbanisés en favorisant le renouvellement urbain dans un objectif d'économie du foncier et d'accès au logement pour tous,
- de créer de nouveaux quartiers en lien avec le centre élargi,



#### **4. Améliorer le fonctionnement urbain de la commune en créant de nouvelles liaisons transversales Est-Ouest en partie Sud**

Cette orientation est le résultat du parti pris en matière de développement de l'habitat à contenir au sud de la voie ferrée. Il s'agit ici d'assurer des liens fonctionnels entre les différents quartiers et plus particulièrement des liaisons Est-Ouest entre l'éco-quartier de Beaulieu et les extensions du centre actuel. Cet objectif se traduit par :



- la création d'un réseau de cheminements « doux » de type piétons et cycles, au sein des quartiers existants et sur les liaisons transversales reliant Beaulieu au centre élargi,
- la création de voiries et d'espaces publics économes de foncier dans les nouveaux espaces bâtis. En effet, la voirie nouvelle s'appuie sur le réseau existant en favorisant les liaisons entre les quartiers, dans un objectif de développement durable,
- la création d'espaces de stationnement suffisants sur le secteur de la gare afin d'irriguer le centre élargi compte tenu de sa réouverture aux voyageurs qui induira des liaisons efficaces vers Avignon,
- la restructuration de l'entrée de ville par la route d'Avignon en assurant des liens entre la nouvelle enveloppe urbaine créée et l'éco-quartier de Beaulieu.



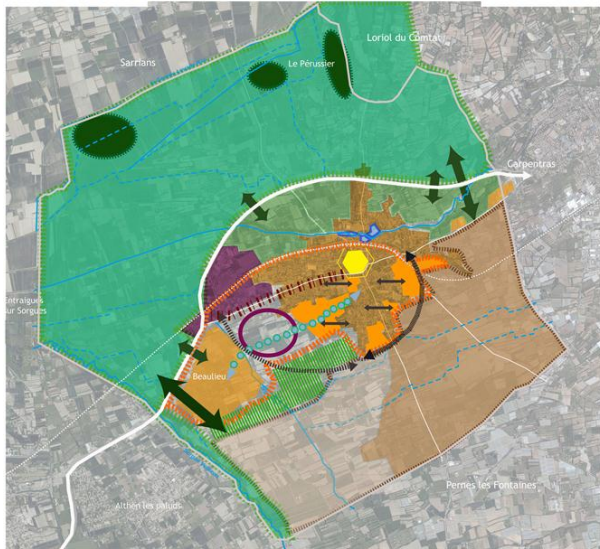
#### **5. Améliorer l'attractivité du centre historique élargi**

La densification de l'habitat au sein du centre élargi doit permettre de conforter le rôle économique et résidentiel du centre historique et de ses quartiers adjacents. A travers cette orientation, la Collectivité souhaite :

- reconquérir les logements vacants en centre ancien,
- faire du quartier de la gare, un nouveau quartier bien relié au centre historique afin de favoriser les échanges au moyen notamment d'une qualité d'espaces publics et d'une offre de stationnement suffisante au droit de la nouvelle gare.

## 6. Conforter, développer et diversifier les activités économiques

L'apport de nouveaux habitants doit s'accompagner d'une offre économique en rapport avec cette dernière. Pour ce faire, la Commune qui ne dispose plus de foncier économique au sein des zones d'activités existantes, souhaite valoriser ses réserves foncières actuelles en créant de nouveaux espaces économiques d'un peu moins de 100 hectares.



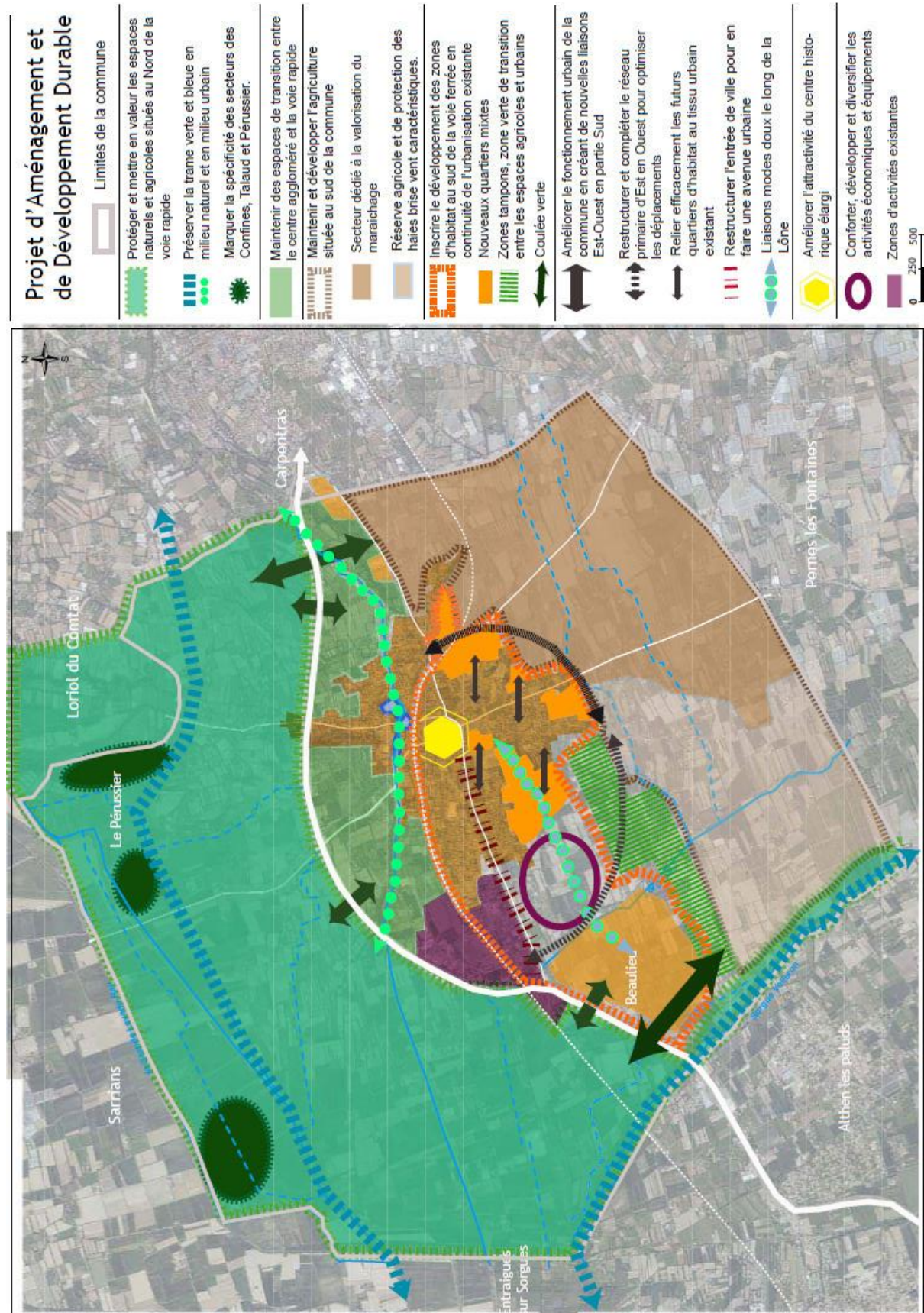
Une fonction économique importante doit être créée sur la zone des Mourgues en façade de la route d'Avignon pour accueillir des activités de types locales et tertiaires et en prévoyant au sud, des extensions.

En complément, soucieuse du dynamisme de son centre historique, la collectivité souhaite conforter l'activité commerciale du centre ancien non seulement en protégeant les alignements commerciaux existants, mais aussi en créant une offre économique adaptée sur le nouveau quartier de la gare.

A terme, le SCoT du bassin de vie d'Avignon prévoit une réserve foncière de 38 hectares sur le secteur de la Peyrouse et une trentaine d'hectares au Sud des Mourgues. L'aménagement de ces secteurs n'est pas envisagé à l'horizon de ce PLU. Pour autant, ces secteurs sont identifiés au PADD comme des espaces de transition afin d'être en accord avec les objectifs du SCoT.

**Ces six grandes orientations répondent toutes à un objectif transversal, celui d'assurer la sécurité des personnes par la prise en compte des risques naturels et celui de préservation des ressources.**

**Carte de synthèse**



## **...EN DETAILS**

---

### **1. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles situés au Nord de la voie rapide**

---

Monteux s'est fixé comme objectif, la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles situés au Nord de la voie rapide, en prévoyant :

- la reconstitution du milieu naturel dégradé (faune et flore) en confortant le rôle paysager et écologique des espaces situés au sein de la zone Natura 2000,
- la préservation des corridors écologiques,
- la revalorisation des secteurs spécifiques que sont les Confines, le Perussier et Talaud,
- l'appui des exploitations d'élevage.

Cette orientation participe à l'affirmation d'une ceinture verte grâce à un écrin paysager sur la partie Nord qui détoure la nouvelle enveloppe urbaine située au sud de cette dernière. Elle participe ainsi non seulement à la protection des espaces naturels et agricoles, mais elle permet de préserver les continuités écologiques existantes identifiées au sein du SCoT du bassin de vie d'Avignon.

#### **1.1. Conforter le rôle paysager et écologique des espaces précieux de la zone Natura 2000 et ses environs**

##### 1.1.1. Aménager des sentiers et parcours de découverte au sein de la zone Natura 2000

Consciente de la richesse de ses vastes zones naturelles, Monteux souhaite développer des actions en faveur de la découverte de la faune et de la flore au sein de la zone Natura 2000. La Collectivité souhaite ainsi créer des sentiers et parcours de découverte et de loisirs. Cette action passe par la mise en place de points d'observation pour la faune et la flore et de parcours botaniques.

Ces orientations permettent d'être en accord avec la conservation du patrimoine biologique et de répondre aux grands objectifs inscrits au contrat de rivière et au DOCOB qui visent à valoriser et reconstituer les milieux naturels dégradés. Sur ces sites, la collectivité s'interdit toute forme d'urbanisation afin de garantir une conservation du patrimoine naturel de qualité pour les générations futures.

##### 1.1.2. Préserver les corridors écologiques : trame verte et bleue

Les perméabilités biologiques formées par les couloirs naturels et aquatiques, appelées trame verte et bleue doivent être préservées.

Le premier couloir est constitué par le vaste réseau des Sorgues, qui s'étend au-delà des limites communales. Il forme un ensemble de couloirs naturels, formé d'abondantes ripisylves dont la valeur écologique a été confirmée par son classement en zone Natura 2000.

Le second couloir écologique traverse l'espace naturel et agricole des secteurs Nord de Monteux. Il est partiellement protégé par le réseau Natura 2000. Ces continuités écologiques permettent de relier l'espace naturel du Nord de Monteux aux communes voisines.

Avertie du rôle écologique qu'offrent ces deux corridors, Monteux s'interdit toute forme d'urbanisation le long de ces couloirs, afin de préserver leur continuité et fonction écologique. La création de parcours de découverte au sein de ces espaces conforte leur mise en valeur. Le maintien ou la restauration des ripisylves le long des berges participent également à l'objectif de préservation que s'est fixée la collectivité.

##### 1.1.3. Protéger les patrimoines paysagers et bâtis qui présentent des caractéristiques spécifiques

Au sein de ces espaces précieux, prend place un patrimoine bâti ancien de qualité aux caractéristiques spécifiques. Il s'agit notamment, pour ne citer qu'eux, du Château des Confines, des Feuilletts de la Buine ou encore de la Périale. Ce patrimoine bâti historique et de grande qualité

mérite d'être valorisé de manière constante. Aussi, ces patrimoines pourront continuer d'évoluer au sein des espaces naturels afin de ne pas handicaper leur avenir. Il s'agira d'actions d'amélioration du bâti et de conservation par exemple de haies brise vent qui participent du paysage de la plaine de Monteux.

#### 1.1.4. Marquer la spécificité des secteurs des Confines, Talaud et Pérussier

Ces vastes espaces naturels sont également occupés par des secteurs qui méritent d'évoluer au regard du rôle qu'ils occupent.

##### ***L'affirmation du caractère naturel des Confines***

Le secteur des Confines représente un des plus grands ensembles de prairies de la région avec ses habitats très particuliers. Il mérite d'être replacé dans un parcours de découverte et d'observatoire. Sa proximité avec la zone de sports peu valorisée fait choisir à la Commune une amélioration qualitative de la zone de loisirs en la contenant dans ses limites actuelles. Il s'agit ici de redonner un aspect plus harmonieux avec la valeur des lieux.

##### ***La reconversion et la valorisation du secteur de Talaud***

Ce secteur est une ancienne décharge qui constitue un point noir dans le paysage de la Commune. L'objectif est de dédier ce site, dont les sols ont été rendus impropres à la construction du fait de sa fonction, à l'accueil des nouvelles énergies renouvelables. Il s'agit ici de reconverter le site sur ses emprises actuelles en créant une ferme photovoltaïque.

##### ***Le maintien du caractère économique du Pérussier***

L'ancien site de fabrication de feux d'artifice est aujourd'hui occupé par une pépinière d'entreprises. Sa fonction économique doit être conservée.

#### **1.2. Permettre le développement de l'élevage**

Il s'agit ici de retrouver des activités traditionnelles et de diversifier le potentiel agricole de la commune qui est aujourd'hui largement tourné vers le maraîchage et la culture des céréales.

Toutefois quelques activités d'élevage ont été recensées et jouent un rôle non négligeable à l'échelle du bassin du SCoT. L'objectif de la collectivité est d'appuyer le développement de l'élevage sur ces secteurs en favorisant l'installation des bâtiments nécessaires à ce type d'activité. L'objectif principal est de faire évoluer les cultures et productions, en accord avec les objectifs de conservation de cet espace naturel déclinés dans le DOCOB.

## **2. Maintenir et développer l'agriculture située au Sud de la commune**

---

Cette orientation participe au même titre que la première à l'inscription d'un écriin sur la partie Sud de l'enveloppe urbaine redessinée.

Elle prévoit à ce titre :

- la valorisation d'une agriculture à forte valeur ajoutée que constitue le maraîchage,
- la constitution de réserves agricoles pour l'avenir tout en maintenant le caractère identitaire de ces secteurs,
- l'évolution de l'habitat ancien et identitaire situé dans les espaces agricoles.

### **2.1. Secteur Sud-Est : conserver et favoriser la production économique liée au maraîchage**

#### **2.1.1. Assurer aux exploitants agricoles les moyens de perdurer dans leurs activités**

Ce secteur de la commune participe à la production maraîchère locale et remplit un rôle économique important à l'échelle du bassin de vie. La proximité de ces zones avec le tissu urbain les fragilise. Au travers de cet axe d'orientation, la Collectivité souhaite laisser toute sa place à l'activité agricole en facilitant l'implantation des bâtiments d'exploitation sur la zone et toute structure qui participe au fonctionnement de l'activité agricole (notamment les serres).

L'amélioration des conditions d'exploitation se traduit également par une amélioration des accès aux zones d'exploitation dans un objectif de réduction des enclaves parcellaires et de mitage qui contribuent à développer des conflits d'usages. A cet effet, la mise en place d'une politique de remembrement des terres pourra être engagée afin d'être en mesure de mieux valoriser les cultures. Ce regroupement des parcelles devrait à terme faciliter et optimiser le travail des exploitants. Toutefois, il sera utile de trouver un équilibre afin de préserver les haies brise vent qui peuvent être détruites avec ce type d'actions.

#### **2.1.2. Encadrer l'urbanisation non liée à la production agricole dans les zones composées de cultures sous abris**

Dans ces espaces agricoles, de nombreuses constructions non liées directement à l'activité agricole existent. Elles constituent un mitage ancien de la plaine agricole qui est largement habitée par des non agriculteurs. Il s'agit ici de consolider la vocation des terres agricoles en cultures sans éléments d'aménagement qui n'auraient aucun lien avec les objectifs de production et qui contribueraient au contraire à perturber l'activité économique.

Toutefois, comme la Loi Grenelle 2 l'indique, dans la mesure où :

- l'évolution des constructions existantes ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage ;
- les conditions d'implantation et de densité des constructions permettent toujours d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

des extensions mesurées sont possibles au sein de ces espaces.

En complément, si la proximité de l'exploitant agricole est avérée indispensable au maintien de l'activité, des possibilités d'habitation de l'exploitant pourront être offertes afin de faciliter l'exercice de sa profession.

Enfin, cet objectif n'interdit pas au mitage ancien qui se caractérise le plus souvent par des habitations de caractère de continuer à « vivre » au sein des espaces dédiés à l'agriculture.

## **2.2. Constituer des réserves agricoles pour l'avenir au Sud-Ouest de la commune**

### **2.2.1. Préserver les espaces agricoles en mettant en œuvre une politique de remembrement des terres**

Afin de pérenniser et de restituer des espaces agricoles en partie délaissés, la Collectivité souhaite inscrire des « réserves agricoles » pour l'avenir afin de permettre une nouvelle prospérité des terres. Elle abandonne ainsi des terres trop mitées et trop proches de la pression foncière et redessine le potentiel agricole sous forme de réserves par un redéploiement de l'agriculture. Ces espaces sont situés au Sud-Est de la nouvelle enveloppe urbaine, elle-même séparée par une zone tampon verte pour éviter tout conflit d'usage.

Il s'agit ainsi de constituer une protection durable sur ces secteurs qui pourraient du fait de leur valeur agronomique avérée redevenir des espaces agricoles rentables où les investissements auront du sens. Pour y parvenir, une politique de remembrement des terres efficace doit être menée en partenariat avec les institutions compétentes. Cette orientation doit permettre une remise en culture des terres non valorisées en étudiant les possibilités d'irrigation, de labels, de remembrement et de transmission. Plusieurs outils fonciers pourront être mobilisés : réseaux d'irrigation, restructuration parcellaire....

### **2.2.2. Préserver le paysage identitaire composé de haies et canaux**

Sur ces espaces, le paysage agricole se compose d'un nombre important de haies brise vent caractéristiques du paysage et de canaux qui font l'identité des lieux. Au travers de son PADD, la Collectivité souhaite assurer le maintien de ce patrimoine paysager. Il s'agit ici de préserver entre autre les haies de cyprès qui rythment le paysage et marquent la plaine montilienne. Cette action concerne plus particulièrement le secteur Sud-Ouest où les haies sont encore bien présentes. L'agriculture intensive liée au maraîchage a, quant à elle, fortement limité la présence des haies pour les besoins des cultures.

Sans pénaliser l'activité agricole à renforcer sur le secteur Sud-Est, il s'agit ici de limiter l'artificialisation du paysage en maintenant au maximum la trame de haies actuelles. Ce maillage complexe composé d'essences variées, cyprès pour l'essentiel, constitue un héritage à faire perdurer et une protection du vent. Elles constituent également des abris pour la faune et contribuent ainsi à la biodiversité que la Collectivité entend bien préserver.

Il s'agira toutefois de trouver un équilibre entre remembrement et préservation des trames de haies, qui n'est pas forcément évident à mettre en place selon le type d'agriculture.

## **2.3. Permettre à l'habitat ancien d'évoluer au sein de l'ensemble des espaces agricoles**

L'ensemble des espaces agricoles situés au Nord comme au Sud de la commune est occupé par un habitat diffus qui constitue un héritage du passé. Il s'agit d'un mitage ancien qui a évolué au fil du temps et qui est fortement ancré dans le paysage vauclusien.

Cet habitat ancien a été peu à peu complété par un mitage fait de constructions pavillonnaires sans lien direct avec l'activité agricole.

Cette orientation ne remet pas en cause la limitation du mitage en zone agricole, mais permet aux constructions anciennes et de caractère d'évoluer (entretien et travaux d'amélioration). Cette mesure concerne spécifiquement la conservation des belles demeures et fermes de caractère qui participent à l'identité des lieux. Le fait de stopper la diffusion des logements et des activités économiques non liées à l'agriculture n'empêche en rien le développement mesuré des logements et bâtiments d'activité lorsqu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone en question, et qu'ils ne remettent pas en cause l'exercice des activités agricoles.

Les bâtiments concernés sont inventoriés dans le PLU.

### **3. Inscrire le développement des zones d'habitat au Sud de la voie rapide, principalement au Sud de la voie ferrée tout en répondant aux objectifs de mixité sociale**

Cette orientation contribue à définir les limites de la nouvelle enveloppe urbaine composée d'une mixité de fonctions, habitat, équipements, espaces publics, qui prennent place entre les espaces naturels et agricoles qui la ceinturent en la remplaçant au cœur d'un véritable écrin paysager.

Elle prévoit à ce titre :

- un élargissement de l'enveloppe urbaine autour du centre élargi actuel en continuité de l'urbanisation par comblements afin d'achever son urbanisation de manière cohérente,
- l'accroissement du parc locatif social au sein des quartiers existants et nouveaux,
- la création d'espaces publics de qualité et de transitions aménagées,
- la création d'équipements publics en accompagnement des nouveaux quartiers,
- une restructuration urbaine qui intègre des enjeux de liaisons inter-quartiers et transversales rendues nécessaires au maillage via l'éco-quartier de Beaulieu en cours de développement.

#### **3.1. Contenir l'élargissement de l'enveloppe urbaine autour de nouveaux quartiers d'habitat situés en continuité du tissu existant**

Cet objectif définit comme limite des extensions du centre urbain la voie ferrée qui constitue une barrière physique. Il s'agit ici d'opérer par comblement des espaces non bâtis, non enclavés et situés en continuité du tissu existant. Le choix opéré ici par la collectivité est d'achever l'urbanisation du centre élargi en le reliant efficacement à l'éco-quartier de Beaulieu. Ainsi, les nouveaux quartiers d'habitat se situent de façon prioritaire au sud du centre urbain.

Cette orientation permet également de conserver l'espace de transition existant au Nord de la commune, entre la zone urbaine actuelle et la voie rapide et de concourir à la protection des espaces naturels et agricoles. La restriction de l'urbanisation au Nord de la voie rapide en favorisant le Sud de la voie ferrée va dans le sens du maintien des intérêts écologiques et paysagers des secteurs Nord de Monteux.

##### **3.1.1. Créer des quartiers mixtes au cadre de vie de qualité**

Malgré une urbanisation assez compacte au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, la collectivité souhaite favoriser d'une part le renouvellement urbain par densification du bâti existant et comblement des dents creuses – par division parcellaire notamment – (environ 10 hectares) ce qui permet de limiter la consommation d'espace naturel ou agricole, et d'autre part, la création de nouveaux quartiers d'habitat mixte qui viennent s'inscrire dans le prolongement des quartiers existants. Des logements locatifs, en accession ou social composeront ces quartiers.

Les secteurs concernés sont situés sur Fontaite – Breynat, Périguis, Saint Hilaire, les Mourgues et les Grands Bravoux. Ces secteurs ne présentent pas de valeur environnementale spécifique. Par ailleurs, ils se situent en extension du tissu urbain actuel de manière à former une enveloppe urbaine cohérente qui limite la consommation d'espace naturel et agricole.

Sur les 82,2 ha de zones U (non bâties) et AU du PLU, 21,8 ha de zones AU sont déjà bâties et / ou font l'objet d'une demande d'autorisation en cours, Permis d'Aménager, Permis de construire, ... De fait, seulement 60,4 hectares sont affectés à la croissance résidentielle du PLU. En voici la démonstration dans le tableau suivant :

	Surface totale (en ha) de zone U disponible + AU	Surface (en ha) déjà bâtie	Surface (en ha) affectée à la croissance résidentielle du PLU
Dents creuses	9,7	-	9,7
UCc non bâtie	3,6	-	3,6
<b>Total de zone U disponible</b>	<b>13,3</b>	-	<b>13,3</b>
1AUa	8,8	7,7	1,1
1AUb	16,6	14,1	2,4
1AUc	8,2		8,2
2AUh	35,3		35,2
<b>Total de zone AU</b>	<b>68,9</b>	<b>21,8</b>	<b>47,1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>82,2</b>	<b>21,8</b>	<b>60,4</b>

La collectivité s'est fixée un objectif de qualité en réservant, en plus du foncier mobilisable au sein des nouveaux quartiers à la réalisation d'espaces publics, une zone Npu (8 ha) qui correspondra au parc paysager urbain et au bassin de rétention du secteur de Périguis. Ces derniers pourront être destinés à des aires de jeux pour les enfants, des parcs et jardins publics afin de préserver la vie des quartiers et le lien social entre les habitants.

A travers ces actions, la collectivité souhaite créer une qualité de vie qui sera également améliorée par la création de voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) qui relieront ces quartiers au centre historique de Monteux, si les conditions de faisabilité technique sont réunies.

Par ailleurs, afin de s'assurer de la qualité des nouveaux lieux d'habitation, la Collectivité a choisi de fixer des orientations urbaines et des éléments de programme plus précis sur certains quartiers à aménager et traduits sous forme d'orientation particulière d'aménagement. Elles fixent **les conditions dans lesquelles l'urbanisation du secteur peut s'effectuer en imposant des règles aux futurs aménageurs, qu'ils soient privés ou publics. Ainsi, selon la volonté de la Collectivité, ces quartiers s'urbaniseront de manière progressive dans le temps, au fur et à mesure des besoins et dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain inscrits au présent PADD.**

### 3.1.2. Poursuivre la diversification du parc de logements dans ces nouveaux quartiers par des formes urbaines variées

Le principe de développement urbain des quartiers s'effectue en continuité des habitations existantes, par des opérations de constructions neuves. Il s'agit ici d'apporter des réponses aux besoins en logements **en diversifiant et densifiant l'habitat**. La croissance du parc locatif devrait permettre d'attirer des jeunes ménages qui contribueront à maintenir les effectifs scolaires de la commune.

Les niveaux de densité fixés par le SCoT de l'aire avignonnaise seront respectés. L'ensemble de ces nouveaux quartiers seront ainsi composés d'une typologie variée. De ce fait, pour 1 290 logements attendus (1 460 logements - 170 logements de renouvellement du Parc), il faudra mobiliser 60 ha de foncier :

	Nombre de logements attendus	Nombre d'hectares
40% de logements individuels à 15 logements par ha	516	34 ha
40% de logements groupés à 25 logements par ha	516	21 ha
20% de logements collectifs à 50 logements par ha	258	5 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1 290</b>	<b>60 ha</b>

Ces niveaux de densité de production de logements induisent une diversification du parc. L'habitat prendra place sous la forme de petits collectifs de R+1 à R+4 et de type individuel sous forme de maisons de ville en mitoyenneté ou pas. Ces formes urbaines permettent de créer du logement en accession, du locatif privé et du logement social.

Ainsi, sur les 1 810 logements prévus pour être créés d'ici 2025, **seulement 1 460 logements sont prévus pour le développement endogène** de la commune, qui sont répartis de la manière suivante :

- 1 000 logements pour accueillir les nouveaux habitants ;
- 290 logements pour pallier le desserrement
- 170 logements pour pallier le renouvellement du Parc.

Les 350 logements situés sur Beaulieu répondent à une demande spécifique (logements étudiants, résidence personnes âgées, résidence de service, ...) En effet, ce futur quartier a été identifié comme une polarité métropolitaine au SCoT dont le rayonnement dépasse les limites de la commune de Monteux.

### **3.2. Accroître le parc locatif social au sein des quartiers existants et des nouveaux quartiers**

La collectivité prévoit en accord avec le SCoT et le second PLH de poursuivre le rééquilibrage du parc de logement actuel qu'elle a déjà largement amorcé. Elle se fixe un objectif de 13,33 % de logements sociaux à horizon 2017, fin du second PLH.

Ces opérations de mixité sociale devront prendre place au sein du tissu constitué, par exemple, par réinvestissement sur les logements vacants repérés, ou encore par des opérations de constructions neuves pouvant être situées dans le tissu ancien (dents creuses), mais aussi par réhabilitation ou constructions neuves au sein des nouveaux quartiers.

Au regard des projections démographiques, ce rééquilibrage se traduit par un objectif annuel de production de 39 logements sociaux par an. Ce volume de production est en accord avec les principes énoncés dans le SCoT qui fixent une obligation de production de 30 % de logements sociaux pour les communes soumises à la Loi SRU et la Loi DALO.

### **3.3. Créer des espaces de transition : espaces de loisirs et de respiration**

Il s'agit ici d'aménager des espaces de transition par la valorisation d'espaces naturels parfois dégradés et situés en franges des quartiers d'habitat existants ou à créer ou encore en zone urbaine sur la trame verte et bleue. Il s'agit d'une protection visuelle et paysagère qui limite aussi les impacts de l'urbanisation tout en améliorant le cadre de vie.

Ces espaces tampons se situent en frange de l'enveloppe urbaine recomposée, aussi bien au Nord, secteurs situés entre la voie ferrée et la voie rapide, qu'au Sud, secteurs situés sur les Grands Bravoux et les extrémités sud de l'éco-quartier de Beaulieu. S'ajoutent les trames vertes et bleues créées par les cours d'eau de l'Auzon et de la Lône. **Ces espaces ont non seulement une fonction de respiration, mais aussi un usage de loisirs et promenade.**

Citons, ici, la spécificité de l'éco-quartier de Beaulieu qui permettra d'orienter ses usages autour des loisirs grâce à la réalisation d'un parc paysager et un plan d'eau d'envergure. Un parc de 5 hectares environ remplira également un rôle similaire mais plus modeste sur le quartier de Périguis. Ces nouvelles fonctions récréatives ont pour ambition de créer des poumons verts qui participent au maintien d'espaces naturels en zone urbaine.

Les zones tampons ont plusieurs finalités :

- concourir à l'amélioration du cadre de vie,
- protéger les espaces agricoles de conflits d'usages liés à la proximité des zones d'habitat,
- permettre le maintien des écosystèmes, et notamment la ripisylve aux abords des canaux qui constituent une valeur écologique non négligeable,
- conforter la trame verte et bleue en milieu urbain,
- créer des ceintures vertes paysagères de qualité,

- assurer la protection des haies et canaux.

#### **4. Améliorer le fonctionnement urbain de la commune en créant de nouvelles liaisons transversales Est-Ouest en partie Sud**

Cette orientation est le résultat du parti retenu pour développer les nouveaux quartiers mixtes qui doivent nécessairement s'accompagner d'une meilleure gestion des déplacements inter-quartiers grâce à de nouvelles liaisons Est-Ouest quasi inexistantes sur la commune.

##### **4.1. Optimiser les déplacements en améliorant les liaisons inter-quartiers du nouveau centre élargi**

###### **4.1.1. Adapter le réseau viaire en partie sud pour améliorer la desserte des nouvelles zones d'habitat avec le centre ancien**

La Commune envisage des actions visant d'une part à améliorer les déplacements motorisés entre les différents quartiers vers le centre ancien et d'autre part à favoriser les cheminements piétons et cycles au sein des nouveaux quartiers via le centre ancien et le nouveau quartier de la gare. Elle souhaite toutefois limiter l'utilisation de la voiture particulière en favorisant davantage les cheminements piétons et cycles. Il s'agit de réserver des espaces aux liaisons entre les quartiers en créant un réseau de voies cyclables et piétonnes. Plusieurs itinéraires seront également créés pour faciliter l'accès aux nouveaux équipements et à la gare.

Dans le cadre des objectifs de développement durable qu'elle s'est fixée, plusieurs actions concourent à favoriser les modes doux :

- il est prévu dans la mesure du possible de redistribuer l'emprise de la voie pour assurer des conditions identiques de déplacements sécurisés à tous les usagers, notamment les piétons, cyclistes et les personnes à mobilité réduite, et en prévoyant également des possibilités de stationnement matérialisé. Des améliorations et des élargissements de voirie seront inscrits dans le PLU,
- des allées réservées aux « modes doux » sont également prévues en direction du centre historique et de la gare.

En complément de ces actions, des nouvelles voies de desserte des quartiers vers le centre ancien seront reprises ou créées d'Est en Ouest afin de faciliter les échanges avec le centre qui doit rester un lieu d'attractivité majeur.

###### **4.1.2. Relier efficacement le nouveau centre élargi à l'éco-quartier de Beaulieu**

Il s'agit ici de compléter et restructurer le réseau primaire existant par de nouvelles voies capables d'assurer des articulations Est-Ouest aisées entre Beaulieu, les nouveaux quartiers et le centre historique.

Au-delà de la route d'Avignon qui fait l'objet d'une requalification complète pour amorcer une nouvelle entrée au sein du centre urbanisé depuis Beaulieu, la Collectivité souhaite ici poursuivre l'amélioration des liaisons douces toujours dans l'objectif de qualité du cadre de vie.

Pour ce faire, la collectivité choisit de créer un axe fort autour de la Lône en valorisant autour de ces espaces en « eau » des voies nouvelles réservées aux piétons et aux cyclistes. Cet axe s'inscrit dans une logique de liaison Est-Ouest retrouvée. Il pourrait aussi être complété par un parcours de santé et loisirs afin de devenir un lieu de détente et de rencontres entre les habitants des différents quartiers.

Des liens plus aisés seront également recherchés pour améliorer les déplacements automobiles. Il s'agit de rechercher des bouclages sur le sud de l'enveloppe urbaine au travers de la reprise du réseau existant.

##### **4.2. Achever et restructurer l'entrée de ville par la route d'Avignon**

Dans le même ordre d'idée, il s'agit ici d'améliorer les liens entre la nouvelle enveloppe urbaine et l'éco-quartier de Beaulieu en cours de réalisation. La réalisation de Beaulieu entraîne par son contenu un changement de statut de la route d'Avignon.

La Collectivité a bien amorcé l'aménagement de l'entrée de ville en assurant des liens aisés et fonctionnels entre la nouvelle enveloppe urbaine et l'éco-quartier de Beaulieu. Plusieurs aménagements et traitements des abords en lien avec l'aménagement des espaces limitrophes à l'axe de la voie sont engagés dans un objectif d'amélioration de la cohabitation des fonctions actuelles et futures. En effet, la vitrine constituée par la rive droite de la route d'Avignon sera à terme occupée par une fonction économique dont il faudra tenir compte pour restructurer l'axe en tant qu'avenue urbaine.

#### **4.3. Favoriser le développement des communications numériques**

La création des nouveaux quartiers d'habitat et des zones d'activités économiques doit s'accompagner de la création des moyens de communications numériques qui constituent un droit d'accès aux outils modernes de communication pour tous. Les nouveaux quartiers d'habitat seront raccordés à l'internet. Les zones d'activités devront dans la mesure du possible être desservies par le haut débit, voire le très haut débit. Ces éléments concourent à l'attractivité du foncier dédié aux entreprises.

## **5. Améliorer l'attractivité du centre historique élargi**

---

L'élargissement de l'enveloppe urbaine doit s'accompagner d'actions en faveur du renforcement de l'attractivité du centre qui doit profiter de cet apport de population nouvelle pour se développer et se conforter dans son rôle de centralité. Cette orientation poursuit cette ambition transversale.

### **5.1. Reconquérir les logements vacants en centre ancien**

La collectivité souhaite donner les moyens à son centre ancien de maintenir son attractivité résidentielle en lien avec sa fonction commerciale et de services. Dans cet espace dominé par l'habitat, coexistent des activités, commerces, services et équipements de différentes natures. Le cœur de Monteux doit rester un support de renouvellement urbain et de réorganisation urbaine.

Il s'agit ici de mener une politique d'acquisition des logements vacants du centre ancien afin de les remettre sur le marché du logement. Au travers de cette action, la collectivité souhaite favoriser la mixité sociale au sein du centre ancien et apporter une population nouvelle qui lui permette d'assurer aussi la stabilité de ces effectifs scolaires.

Par ailleurs, ce réinvestissement doit permettre aux commerces et services du centre de profiter d'une croissance démographique nécessaire à leur maintien.

Cet objectif se veut également économique. Il participe au maintien des activités et équipements existants tout en envisageant de le renforcer à terme si besoin.

Par ailleurs, le réinvestissement des logements vacants du centre ancien permet d'améliorer la qualité du bâti. Cet axe est à corréliser avec la densification de l'habitat au sein du tissu urbanisé.

### **5.2. Faire du quartier de la gare, un quartier d'accueil nouveau bien relié au centre historique**

La remise en service de la ligne ferroviaire Avignon-Carpentras pour les voyageurs replace la gare de Monteux dans un parcours de déplacements stratégiques. 5 800 voyageurs jour sont attendus entre Avignon et Carpentras. La réouverture de la gare SNCF de Monteux constitue donc un élément d'attractivité majeur dont le centre historique devrait bénéficier si les articulations avec l'espace de la gare sont repensées en lien avec la centralité de Monteux.

Consciente de ces enjeux majeurs, la Commune souhaite anticiper cette réouverture en conduisant de nouvelles actions :

- repenser les abords de ce nouvel équipement en lien avec les cheminements doux dont la fréquentation pourrait profiter au centre historique marchand,
- créer sur les friches existantes de la gare et ses extensions, un nouveau quartier composé d'habitat et d'espaces publics de grande qualité y compris des poches de stationnement et des stations points de regroupement des vélos mis à disposition par la collectivité,
- repenser le mode de desserte du « quartier gare » en tenant compte des éventuelles suppressions de passage à niveau.

Ce nouveau mode de transport va induire de nouveaux usages au centre de Monteux. Il participera également à la limitation des gaz à effets de serres en proposant un mode de transport alternatif à la voiture.

## **6. Conforter, développer et diversifier les activités économiques**

Cette orientation vise à permettre non seulement l'accueil de nouvelles entreprises sur du foncier qui leur est spécialement dédié, mais aussi à conforter le rôle du centre commerçant du centre ville de Monteux.

### **6.1. Conforter l'activité économique du centre ville**

La densification du centre élargi et la création d'un nouvel espace d'attractivité sur le quartier gare à construire, induira des effets sur la fréquentation du centre historique. Afin d'assurer son maintien et son développement, la collectivité choisit de protéger ses alignements commerciaux sur le tour de ville de façon prioritaire afin de réserver les rez-de-chaussée aux activités commerciales et de services. Il s'agit ici d'éviter des changements de destination des fonds vers une vocation résidentielle qui induirait un appauvrissement du centre marchand.

L'identification de ces alignements commerciaux structurants permettra de contribuer à asseoir le développement économique de proximité. Il s'agit aussi, en cas de fermeture de fonds de commerce, d'éviter un risque de reprise par de l'habitat en rez-de-chaussée.

En conservant les linéaires marchands, il est possible ainsi de favoriser la concentration et d'induire des étalements de l'offre économique sur les secteurs adjacents en liens notamment avec le secteur gare.

### **6.2. Créer de nouveaux parcs d'activités dimensionnés à l'échelle des besoins du bassin de vie d'Avignon**

La commune ne disposant plus de foncier économique disponible pour l'avenir, elle choisit d'inscrire en vocation économique une centaine d'hectares pour assurer non seulement une réponse aux entreprises locales mais aussi le développement économique à une échelle plus large que celle de la commune.

Pour ce faire, elle envisage en dehors de Beaulieu qui possède des espaces économiques mixtes dédiés aux métiers durables de créer deux réserves foncières qui bénéficieront d'une desserte de qualité.

La zone concernée est située au sud de la commune en continuité du secteur dédié actuellement aux activités économiques. Elle s'insère entre le l'éco-quartier de Beaulieu d'une part et l'urbanisation actuelle et future d'autre part. Il s'agit d'une zone sans intérêt naturel majeur. Ce choix permet également d'éviter l'extension de la zone économique au Nord qui réduirait l'espace tampon existant.

#### **6.2.1. Les secteurs économiques des Mourgues**

La collectivité prévoit de dédier environ 80 hectares à l'accueil des entreprises sur le site des Mourgues, deux espaces distincts sont programmés. Le foncier économique situé en façade de la route d'Avignon sera réservé à des entreprises de services et d'artisanat local, alors que les extensions sud seront dédiées à des industries et/ou des équipements si besoin.

Les usagers du site pourront bénéficier des liaisons douces créées le long de la Lône et rejoindre le centre ancien et la gare aux moyens de modes de transports doux. Cet aménagement de zone d'activités est envisagé sur plusieurs années en fonction des besoins et de la demande qui reste étroitement liée au contexte économique du moment.

#### **6.2.2. Les secteurs repérés en réserves foncières au SCoT**

Le SCoT du bassin de l'aire avignonnaise a repéré deux secteurs en réserve foncière qui pourront à terme être dédiés au développement économique sur la commune de Monteux. Ils sont aujourd'hui identifiés dans le PADD du PLU comme des espaces de transition pouvant évoluer à terme. Il s'agit des secteurs de la Peyrouse (38 hectares) et du sud des Mourgues (30 hectares).

---

**Document réalisé par**

**sdp.conseils**

62, carraire des rouguières basse  
13 122 Ventabren

---

**Evaluation environnementale et Incidences Natura 2000 :**

**EVEN Conseil**

45, Rue Gimelli  
83 000 Toulon