PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Historique de l'élaboration du PLU :

Mis en révision le---------- 12/11/2003

PADD débattu le----------15/07/2015

Document arrêté le ---------- 20/07/2016

Document approuvé le---------03/05/2017

SEBA experts
Espace Valette
735 Rue du Lieutenant Parayre
13 858 AIX-EN-PROVENCE

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

SOMMAIRE

PROPOS INTRODUCTIFS 3

PRESENTATION DU DOCUMENT 4
ORGANISATION DU DOCUMENT 6

UNE VILLE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE 7

MAITRISER LA CROISSANCE ET ASSURER LE PARCOURS RESIDENTIEL 8
AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES LAMBESCAINS 9
RECHERCHER L'EQUILIBRE POPULATION-EMPLOI ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES 9

UN TERRITOIRE URBAIN CONTENU 13

PRIVILEGIER L'URBANISATION DANS L'ENCEINTE DU REMPART NATUREL 14
RECONQUERIR LE CŒUR DE VILLE 15
MAILLER LE TERRITOIRE URBANISE 15

UN ENVIRONNEMENT PRESERVE 19

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE 20
APPREHENDER LES RISQUES ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES 21
PARTICIPER A LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 21

CARTE DE SYNTHESE 25

TABLE DES ILLUSTRATIONS 27

PROPOS INTRODUCTIFS

PRESENTATION DU DOCUMENT

Le PADD est un document essentiel du PLU, qui, entre le rapport de présentation et le zonage, exprime la volonté des élus concernant l'avenir de leur commune. Il est défini à l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme.

« *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. »

Principes du développement durable

Le PADD de Lambesc est conçu dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme. Il exprime une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire à l'horizon 2027. Il détermine les principales orientations du projet communal qui seront précisées et traduites par le plan de zonage et le règlement du PLU. Il exprime :

- L'objectif d'un développement durable par une recherche d'équilibre entre :
  - un renouvellement et un développement urbains maîtrisés,
  - la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire :
  - les besoins présents et futurs en termes d'habitat, d'activités et d'équipements,
  - l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, les moyens de transport et la gestion des ressources.
- Une utilisation économe des espaces en intégrant :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sol et sous-sol, écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages naturels et urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels et technologiques prévisibles, pollutions et nuisances de toute nature.

Portée du PADD

Le PADD est constitué des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de Lambesc. Ce document est obligatoire, mais il n'est pas opposable aux tiers.

Concertation publique

Elle est conçue comme un outil privilégié pour nourrir la réflexion politique et urbanistique. C'est autant un impératif réglementaire de la procédure qu'une volonté affirmée de dialogue citoyen. La concertation s'appuie sur un dialogue participatif avec la population et les résidents, usagers du futur PLU.

Débats sur le PADD

L'article L.153-12 stipule :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Les conditions de ce débat sont précisées par la circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 qui énonce le principe d'un document d'orientation non technique ni détaillé.

"L'objet du projet d'aménagement et de développement durables est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé."

Les orientations du PADD constituent une réponse aux enjeux connus du territoire. Ils s'inscrivent dans une dynamique prospective à l'échelle de la commune et apportent des orientations quant à la participation de la commune de Lambesc à la dynamique du Pays d'Aix.

ORGANISATION DU DOCUMENT

Le PADD de Lambesc s'articule autour de trois grands axes d'intervention intégrant les principes du développement durables, à travers le fil conducteur du développement équilibré du territoire.

1. Une ville équilibrée et solidaire,
2. Un territoire urbain contenu,
3. Un environnement préservé.

Chacun de ces axes se décline ensuite en plusieurs objectifs.

UNE VILLE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

<u>Rappel du contexte et des enjeux</u> :

Commune attractive de par sa localisation et sa qualité de vie, Lambesc a enregistré au cours des dernières décennies un développement soutenu : en 40 ans, sa population a ainsi été multipliée par trois, atteignant plus de 9 200 habitants en 2012. Cette croissance s'est cependant faite au prix de déséquilibres de plus en plus forts :

- *Déséquilibre dans le parc de logement avec une proportion largement majoritaire de propriétaires et de grandes maisons individuelles, ce qui conduit à exclure une part de plus en plus grande de la population,*
- *Déséquilibre en matière d'équipements tant en termes de capacité que de localisation,*
- *Déséquilibre enfin entre population et emplois.*

L'enjeu du PLU est de garantir, dans le cadre d'un développement maîtrisé, une véritable qualité de vie à l'ensemble des Lambescains, ceci en cohérence avec les exigences règlementaires imposées par le SCOT, le PLH et le PDU de la Communauté du Pays d'Aix à laquelle la ville appartient.

MAITRISER LA CROISSANCE ET ASSURER LE PARCOURS RESIDENTIEL

Consciente de son attractivité, la commune fait le choix d'un développement maîtrisé permettant de répondre aux demandes des habitants tout en améliorant leur qualité de vie. Au terme du PLU, Lambesc devrait accueillir entre 11200 et 11700 habitants. Cette croissance régulière entrainera une production adaptée de logements répondant aux objectifs du PLH.

Le développement du parc de logements doit être l'occasion de rattraper le déficit de logements sociaux afin de répondre aux besoins de chacun, préserver la mixité sociale et servir le dynamisme économique et de l'emploi de notre territoire. L'objectif est ainsi, au terme du PLU, de doubler la part des logements aidés, pour passer de à minima 6% à 13% du parc, afin de tendre vers 25% prévus par la loi.

Compte tenu de la valeur du foncier sur le territoire communal, cet objectif ne peut être envisagé sans une politique foncière volontariste. Parallèlement à la production sociale, cette politique visera au développement du logement intermédiaire mais aussi à la création d'une offre adaptée aux besoins de populations ciblées : jeunes, personnes âgées.

Répondant aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de compétence communautaire, Lambesc s'associera aux communes de Saint-Cannat et La Roque d'Anthéron pour réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.

Au-delà, la volonté communale vise à la mise en œuvre des moyens nécessaires au développement d'un parcours résidentiel en capacité de rattraper les retards qui fondent les déséquilibres du parc actuel de logements. Nous agirons pour une diversification du parc avec l'augmentation de la part du logement collectif et celle des logements de taille petite ou moyenne. Nous développerons en particulier l'offre de logements locatifs dans toute la gamme de logements.

AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES LAMBESCAINS

Le développement démographique et celui du parc de logements s'accompagne de la volonté affirmée d'améliorer le cadre de vie des Lambescains. Pour cela l'accent est mis sur les équipements mais aussi sur le patrimoine architectural paysager et végétal ainsi que sur le traitement des espaces publics, la culture et les loisirs.

Le souhait est de rendre la ville accessible à tous en favorisant le développement d'une ville recentrée où la règle est celle de la mixité afin d'éviter les quartiers mono fonctionnels et d'encourager la présence simultanée d'habitat, de commerces, d'activités, et d'équipements au sein d'un même quartier.

Socle de l'identité communale et facteur d'ancrage territorial pour les Lambescains, le patrimoine bâti et végétal, urbain mais aussi rural sera protégé et valorisé. Au-delà des bâtiments déjà identifiés au titre des monuments historiques, il s'agira de valoriser les éléments bâtis de la commune et de protéger les éléments végétaux remarquables qui donnent toute leur valeur aux espaces urbains.

Dans ce cadre, le traitement des espaces publics sera central. L'objectif est de lier tout développement à la création mais aussi à la requalification d'espaces de qualité, conviviaux, accessibles à tous, véritables lieux emblématiques du vivre ensemble : places, rues, parcs, jardins…

L'objectif est enfin de développer l'offre culturelle et de loisirs pour les rendre accessibles à l'ensemble des Lambescains. Cela se traduira par une offre renouvelée tant en termes de lieux de représentation que de sites de pratiques : pôle culturel, équipements sportifs, parc urbain… Les équipements existants seront ainsi réhabilités et de nouveaux équipements seront créés.

RECHERCHER L'EQUILIBRE POPULATION-EMPLOI ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES

Le dynamisme de Lambesc est en partie fondé sur la diversité des activités économiques. Malgré tout, elle reste aujourd'hui une commune essentiellement résidentielle. Face à ces constats, la recherche de l'équilibre entre habitat et emploi est une priorité pour la commune.

Pour cela, l'accent est mis sur le développement :

- des activités commerciales et de services. Le choix est fait de privilégier leur implantation au cœur même des quartiers afin de favoriser la mixité des fonctions dans les secteurs urbanisés.

- des activités tertiaires et commerciales au niveau du secteur de la gare.

- des activités industrielles, commerciales et artisanales dans la zone d'activités de Bertoire, mais aussi dans un secteur qui pourrait se déployer en face de l'extension en cours le long du chemin du Vallon Rouge. Cette deuxième zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'ensemble des tranches de la zone de Bertoire commercialisées. Organisée à l'échelle intercommunale, elle contribuera à conforter la position d'espace de développement prioritaire de la CPA assumé par Lambesc (tout en évitant les cloisonnements et le développement d'une offre fragmentée et concurrentielle).

Parallèlement, l'accent est mis sur la pérennisation et la dynamisation de l'agriculture et de la viticulture qui concourent à la diversité économique sur le territoire.

Pour cela :

- l'impact de développement de l'urbanisation sur les terres agricoles sera minimisé,

- des espaces nécessaires au développement des activités de vente et de transformation seront mobilisés à l'intérieur des zones d'activités.

Enfin, la promotion du tourisme est considérée comme un élément de la dynamique globale du développement économique communal. La situation de Lambesc proche de grands bassins de vie, la qualité de ses espaces naturels et urbains, constituent autant d'atouts pour développer une activité touristique qui reste aujourd'hui embryonnaire. Pour la commune, le renforcement de cette activité passera à la fois par :

- l'amélioration et la création d'équipements tels que musée, office de tourisme.

- la création de nouvelles infrastructures : chemins de randonnée, zones réservées aux piétons (le futur parc par exemple), cheminements doux…,

Mais également par l'accent mis sur le tourisme avec :

- le développement des activités de service et de production liées au tourisme : artisanat…

- la création d'une offre adaptée et diversifiée d'hébergement : hôtellerie, gîtes et chambres d'hôtes du centre-ville et des territoires ruraux, camping. Pour cela un pôle spécifique sera créé au sud de la commune, en lien avec les structures d'accueil et de loisirs existantes.

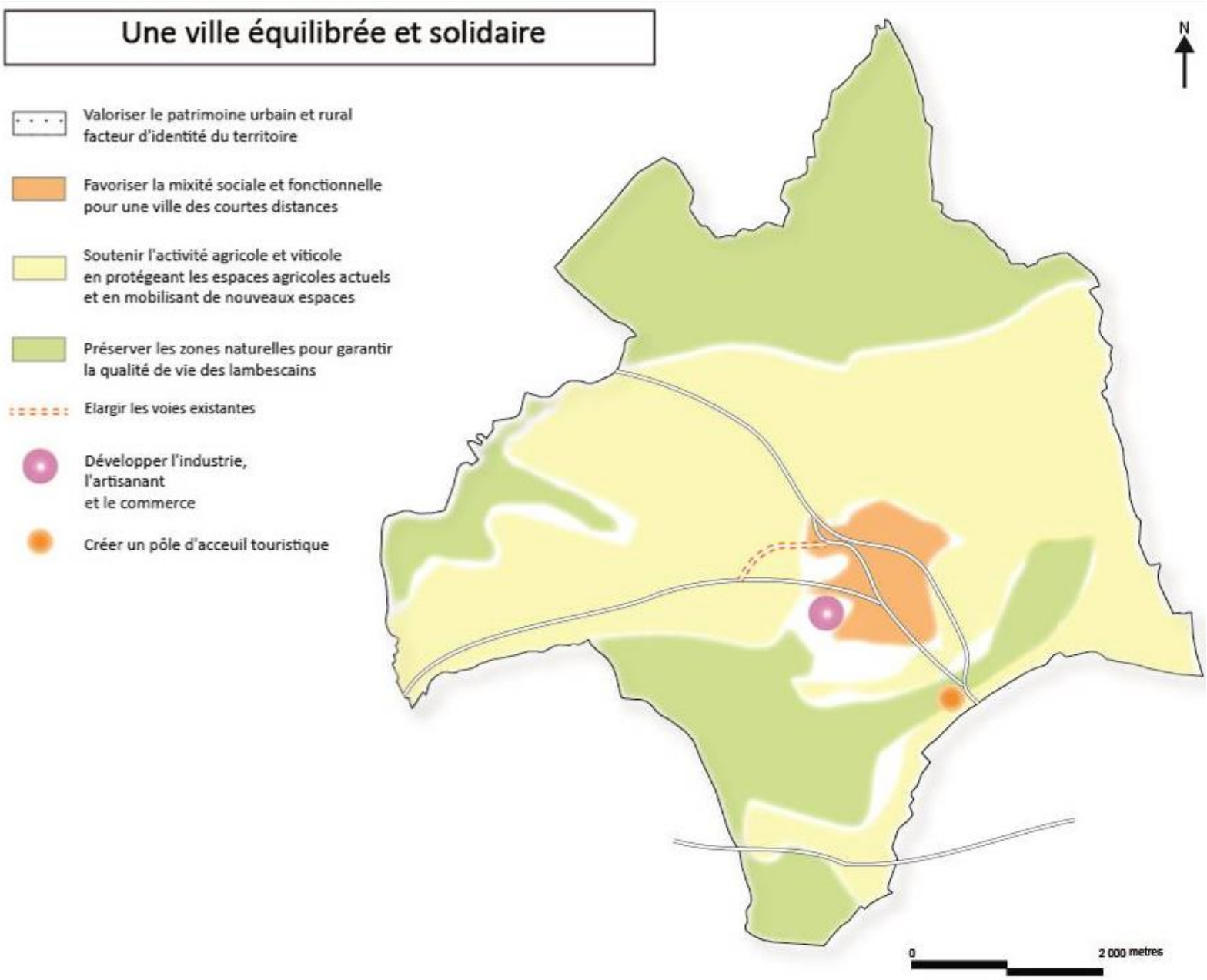

Figure 1 : Illustration graphique de l'axe n° 1: Une ville équilibrée et solidaire (Source : SEBA Med)

UN TERRITOIRE URBAIN CONTENU

<u>Rappel du contexte et des enjeux</u> :

La commune de Lambesc, du fait notamment de sa proximité avec l'agglomération aixoise, a connu de profonds bouleversements depuis les années 1970 avec l'extension de la zone urbaine. Entre le milieu du vingtième siècle et aujourd'hui, la taille de la zone artificialisée à été multiplié par 17 passant de 1% du territoire soit 23 ha à plus de 17% aujourd'hui.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de maîtriser l'extension urbaine et de l'adapter strictement aux besoins afin de préserver au maximum les espaces naturels. Pour cela le choix est fait de ceinturer la zone urbaine l'enceinte du rempart naturel où se concentrera le développement des zones d'habitat. Cette orientation s'accompagne de la volonté de mieux structurer l'espace urbain.

PRIVILEGIER L'URBANISATION DANS L'ENCEINTE DU REMPART NATUREL

Défini par les éléments constitutifs du paysage naturel et urbain – vallon du Lavaldenan, espaces boisés et vallée inondable, chemin de St Marc – le rempart naturel est considéré comme la limite de la zone de développement de l'habitat et des fonctions urbaines de proximité. Le choix d'une réduction de l'extension de la ville vers les espaces naturels impliquera une densification des zones bâties :

- utilisation des dents creuses encore disponibles pour la construction,

- développement de l'habitat alternatif à la maison individuelle isolée sur sa grande parcelle, logement collectif et intermédiaire, maison de ville,

- mixité des fonctions avec une répartition équilibrée des équipements, des services, du commerce…

Au total, la zone constructible à court et long terme sera réduite de moitié par rapport au POS et ne dépassera pas 6% de la surface du territoire.

Trois secteurs sont considérés comme stratégiques :

- Le secteur de la gare qui constituera la nouvelle entrée de ville et regroupera essentiellement de l'activité économique,

- Le quartier Ours qui accueillera un nouveau quartier comprenant logements, équipements et des activités économique, mais aussi le parc du Vallat,

- Le Moulin Neuf qui, à terme, accueillera un nouveau quartier d'habitat et permettra de traiter l'entrée de ville Est.

Par ailleurs, deux secteurs contribueront à la structuration du territoire :

- **Lambesc le haut** dont la vocation de pôle « équipement » sera complétée par le développement de l'habitat,

- **Le balcon** qui permettra dans le cadre d'un développement respectueux du végétal de renforcer les liens entre la ville haute et la ville basse.

RECONQUERIR LE CŒUR DE VILLE

Le centre ancien, lieu de représentation et cœur de ville, rassemble de l'habitat, du commerce, des équipements et de l'activité. Il s'agit de renforcer l'attractivité et le poids du centre ancien en promouvant une mixité sociale et fonctionnelle. Il s'agit en particulier :

- de veiller au maintien et au développement d'une offre commerciale,

- de favoriser la réhabilitation des logements vacants et/ou insalubres du centre en veillant au principe de mixité sociale et en prenant en compte les objectifs de performance énergétique,

- de requalifier les espaces publics en favorisant leur réappropriation par les piétons grâce à la réduction de la place de l'automobile et en parallèle la réorganisation de l'offre de stationnement aux abords du centre-ville,

- de valoriser le patrimoine historique,

- de densifier en particulier certains espaces encore disponibles.

MAILLER LE TERRITOIRE URBANISE

La commune est desservie par un réseau routier primaire structuré en étoile. Cette organisation conduit à augmenter le trafic de transit dans le centre-ville. Par ailleurs le développement urbain, depuis une trentaine d'années, sous la forme d'opérations ponctuelles (lotissement, groupe d'immeubles) a conduit à multiplier les voies en impasse et à cloisonner l'espace urbain.

Face à ce constat, l'objectif de la commune est de développer une trame de voies comprenant des cheminements doux reliant entre eux les principaux pôles d'habitats, d'équipements (espaces verts, terrains de sport, écoles…) et de commerces. Le réseau de voiries communales doit ainsi affirmer sa double vocation :

- servir aux échanges et aux déplacements, en privilégiant les lieux de proximité et en partageant l'espace entre les différents modes de déplacements,

- servir de structure au renouvellement urbain en désenclavant les quartiers et en générant l'organisation des futurs espaces urbains.

Pour cela :

- de nouvelles liaisons seront créées supprimant certaines impasses,

- les liaisons nord-sud de la commune seront renforcées avec l'aménagement des voies existantes entre l'avenue de Badonviller et la route de Pellissanne,

- les accès au centre-ville seront améliorés,

- la lisibilité du réseau des voies sera confortée par une meilleure hiérarchisation,

- les entrées de villes seront requalifiées grâce à la structuration des espaces urbains mais aussi au travers d'un redimensionnement et du réaménagement des infrastructures.

Enfin, au-delà de la restructuration de l'espace urbain, des liaisons douces avec les espaces naturels seront créées afin de permettre l'accès aux espaces de promenade et de loisirs (espace du Vallat, parc urbain de Tambarlé, promenade le long du Lavaldenan)

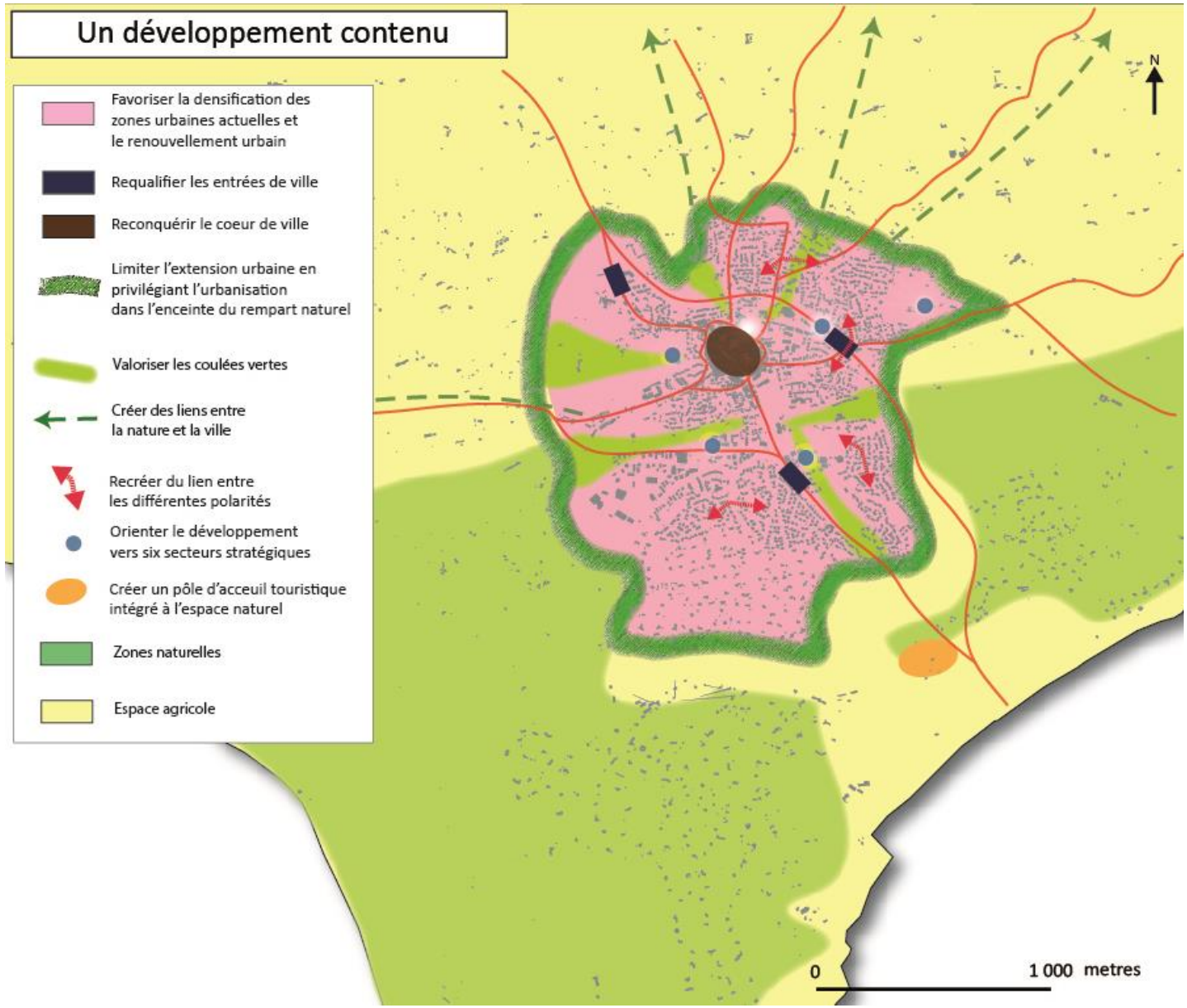

Figure 2 : Illustration graphique de l'axe n° 2 : Un développement contenu (Source : SEBA Med)

UN ENVIRONNEMENT PRESERVE

<u>Rappel du contexte et des enjeux</u> :

La commune de Lambesc bénéficie d'un environnement de qualité. La grande diversité des paysages marqués par le relief, l'histoire du territoire, en particulier agricole en fait un condensé des paysages provençaux. La richesse de ces espaces naturels est mise en évidence par les zones de protection et d'inventaire de la biodiversité.Du fait de sa situation géographique, la commune est également soumise à des risques d'incendies, d'inondation et de mouvements de terrain. L'enjeu est donc de concilier attractivité et prise en compte des contraintes propres au territoire, de proposer un développement qui accompagne la dynamique communale tout en limitant son impact sur l'environnement.

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE

Le choix est fait de mener une politique volontaire :

- de valorisation de l'environnement naturel en veillant à la compatibilité des activités humaines avec l'activité agricole et le fonctionnement du milieu naturel.

- de protection de l'environnement naturel en minimisant l'impact de l'urbanisation mais aussi en faisant entrer « le vert » dans la ville pour la reconnecter à son territoire.

Il s'agit ainsi tout à la fois, à l'extérieur de la tache urbaine :

- de conserver, entretenir et valoriser les grands espaces naturels et forestiers,

- de réhabiliter les espaces forestiers publics dégradés,

- de préserver et de développer les corridors biologiques : rives des cours d'eaux, des canaux, haies, bosquets, etc,

- de préserver une couronne agricole pérenne en contenant la zone urbaine à l'intérieur de l'éco-rempart,

- de permettre la mise en valeur du patrimoine architectural rural : châteaux, mas, hameaux.

Et dans l'espace urbanisé :

- de renforcer la trame verte en réduisant les espaces minéralisés, en créant de nouveaux espaces verts, en protégeant les éléments et les ensembles végétaux remarquables,

- plus globalement, de développer la présence du végétal dans la ville pour l'embellir et participer à un meilleur confort thermique,

- de valoriser le chemin de l'eau en ville : fontaines, canaux, cours d'eau, etc.

APPREHENDER LES RISQUES ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES

La commune est soumise à des risques naturels, mais aussi à des nuisances, liées en particulier aux axes routiers principaux.

Au-delà de la prise en compte de ces contraintes prévue par les textes, la volonté est d'intégrer les risques et les nuisances dans la construction même du projet de territoire. Ce choix conduit à orienter le développement vers des secteurs sécurisés afin de mieux vivre avec le risque et de protéger population et biens matériels.

Parallèlement, la volonté est de ne pas contribuer à augmenter le risque.

Pour cela, le PLU vise :

- à mieux gérer le ruissellement pluvial ceci pour réduire le risque d'inondation. Création de bassins de rétention, remise en état des canaux, création d'ouvrages hydrauliques… dans cette perspective et tenant compte des travaux déjà réalisés (ouvrage hydraulique en direction du Lavaldenan).

- à proposer une gestion des interfaces entre zones urbaines et naturelles pour réduire les risques d'incendie.

- à limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores. Pour cela, le développement de l'habitat sera orienté vers les secteurs protégés. Par ailleurs la conception urbaine permettra de réduire l'impact des principales infrastructures. Le futur quartier de la gare, destiné à l'accueil d'activités économiques, contribuera ainsi à limiter les nuisances auxquelles sont soumis les quartiers résidentiels limitrophes.

- à informer la population sur le risque sismique.

PARTICIPER A LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Forte de son engagement en faveur du développement durable, la ville de Lambesc fait le choix de promouvoir une organisation urbaine plus économe en énergies.

Pour cela, l'éco mobilité sera privilégiée avec une priorité accordée à tous les modes alternatifs à la voiture individuelle.

Un véritable réseau continu de cheminements piétonniers inter-quartiers, accessible aux personnes à mobilité réduite, sera créé en s'appuyant sur le PDE et le plan d'accessibilité des voiries aux personnes à mobilité réduite.

Les espaces publics du centre-ville seront repensés afin d'aboutir à leur usage partagé entre piétons, cycles et voitures. Le trafic automobile de transit sera fortement limité.

Afin d'offrir une alternative à la réduction de la place de la voiture dans le centre-ville, le pourtour du centre-ville sera parsemé de petits parkings permettant aux habitants de garer leur véhicule à proximité de leur logement.

Enfin, des liaisons douces seront créées depuis les espaces résidentiels vers les espaces naturels afin de participer à la recréation des liens entre ville et naturel.

Parallèlement aux actions entreprises en faveur des déplacements doux, l'accent est mis sur le développement du bâti économe en énergie. Le développement de la construction neuve doit être l'occasion de proposer des logements innovants et performants afin de limiter l'empreinte écologique des bâtiments : conception bioclimatique, performances énergétiques, développement des énergies renouvelables, utilisation de ressources locales et des éco-matériaux…

Le choix d'une urbanisation structurée et dense permettra également d'optimiser les réseaux ou infrastructures existants et futurs, mais aussi de développer une offre alternative au chauffage individuel - chauffage collectif, réseau de chaleur…- et de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables (biomasse…).

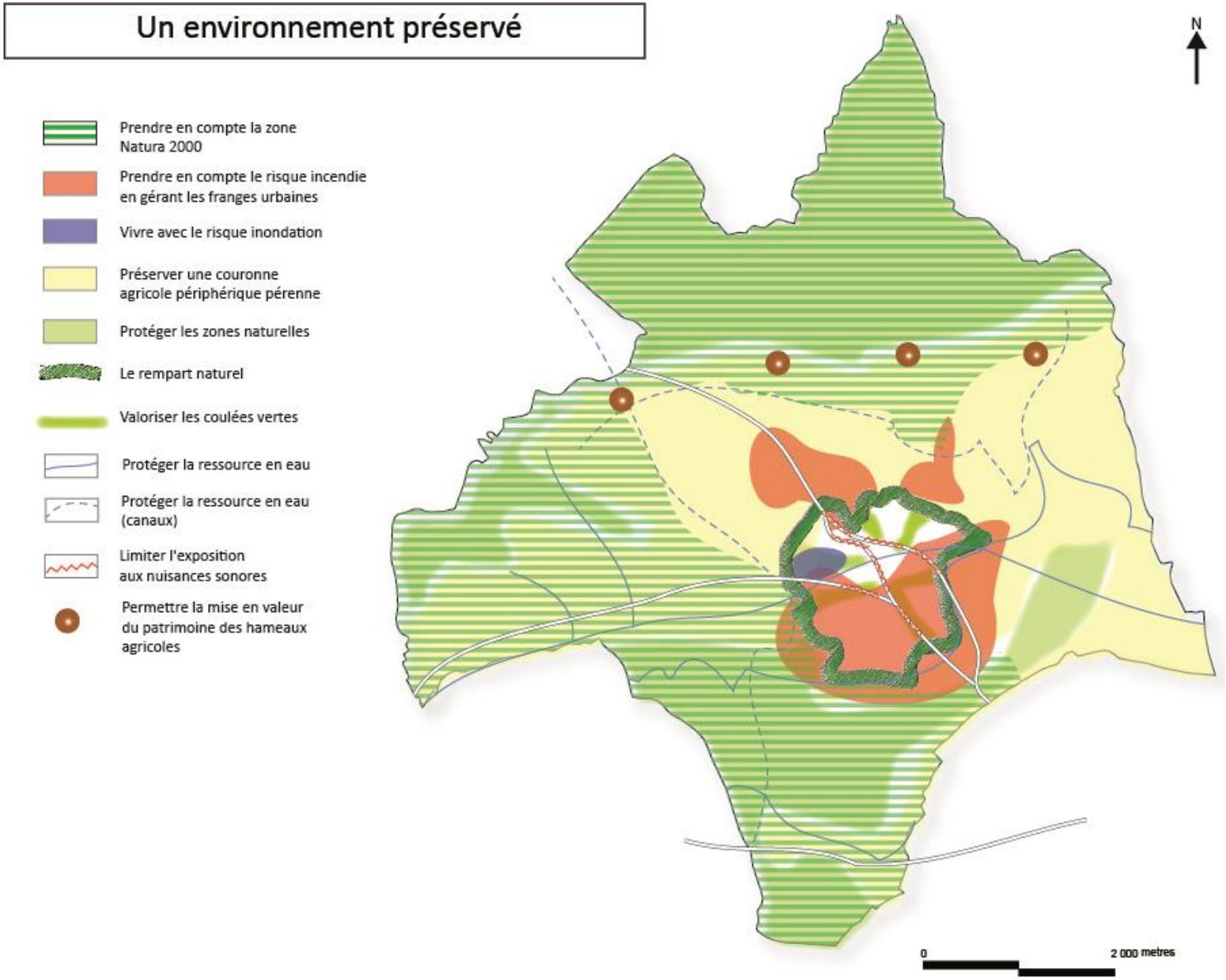

Figure 3 : Illustration graphique de l'axe n° 3: Un environnement préservé (Source : SEBA Med)

CARTE DE SYNTHESE

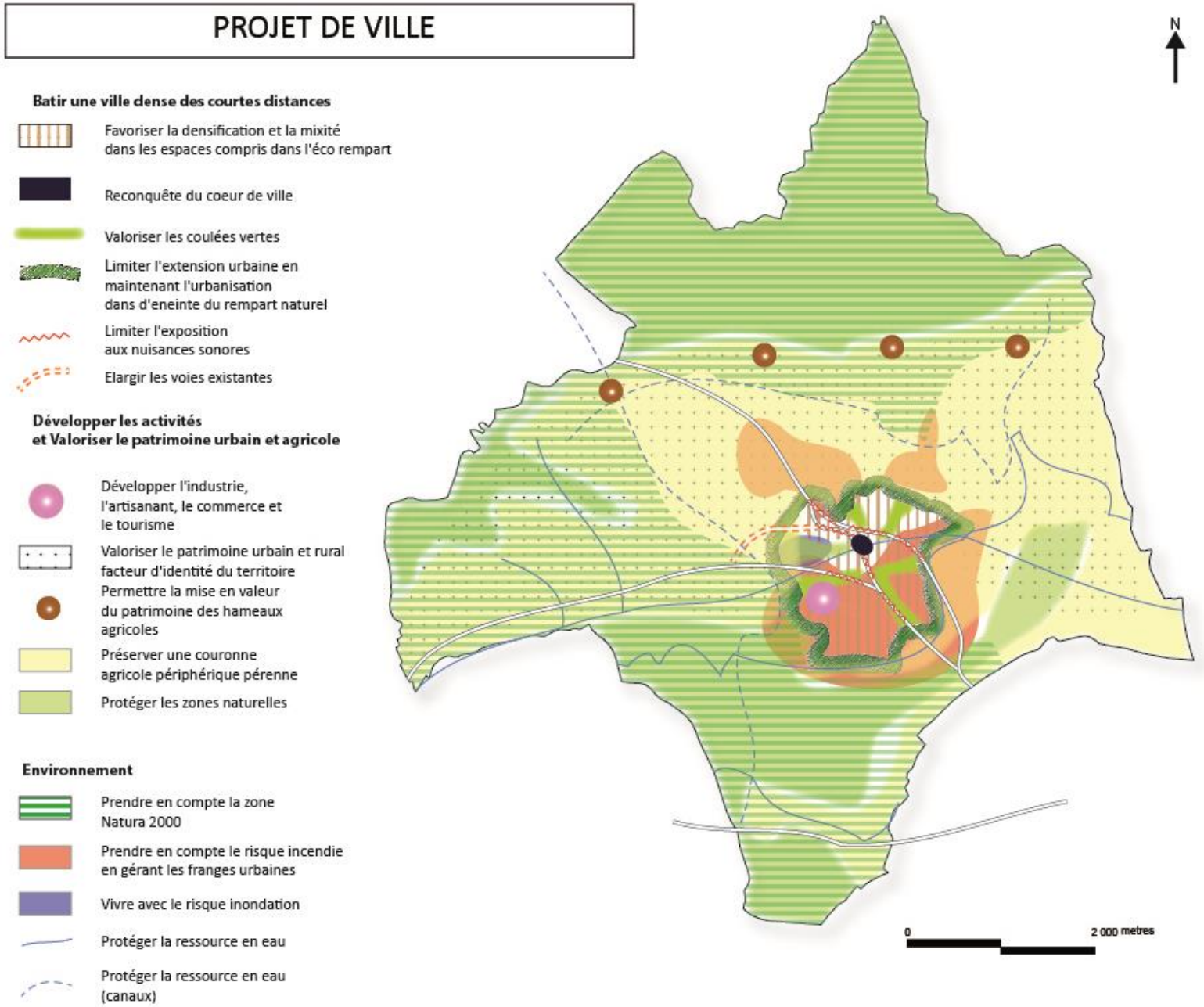

Figure 4 : Carte de synthèse des orientations définies dans le PADD (Source : SEBA Med)

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Illustration graphique de l'axe n° 1: Une ville équilibrée et solidaire (Source : SEBA Med) 11

Figure 2 : Illustration graphique de l'axe n° 2 : Un développement contenu (Source : SEBA Med) 17

Figure 3 : Illustration graphique de l'axe n° 3: Un environnement préservé (Source : SEBA Med) 23

Figure 4 : Carte de synthèse des orientations définies dans le PADD (Source : SEBA Med) 26