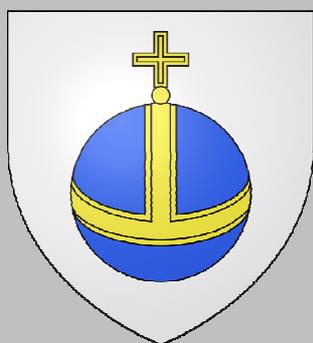


# MONDRAGON



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



## Plan Local d'Urbanisme

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL M.DUBOIS	Chargé de mission Urbanisme Assistant d'études Urbanisme

## LES OBJECTIFS du PADD

Commune rurale située au Nord du Département de Vaucluse, entre Bollène et Orange, baignée par le Rhône au pied du massif forestier d'Uchaux, Mondragon offre un cadre de vie attractif et bénéficie de la proximité d'agglomérations plus importantes qui permettent un accès facile à des services et équipements variés.

Sur la base d'un 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 a été élaboré. Les orientations qui y sont proposées en matière d'urbanisation tiennent compte de la capacité des équipements publics de la commune et notamment de la capacité de son dispositif de traitement des eaux usées.

Actuellement, malgré la présence de contraintes territoriales importantes [Mondragon est soumise à deux Plans de Prévention des Risques Inondation (le Rhône et le Lez) et à un PPR feu de forêt (Massif d'Uchaux], il reste de nombreux terrains non bâtis dans les zones « constructibles » du Plan d'Occupation des Sols (zones U, NA et NB).

Ce POS est ancien et ne permet plus de répondre de manière satisfaisante aux grandes orientations réglementaires (Lois SRU, Grenelle, ALUR,...), notamment en matière de gestion économe de l'espace, c'est pourquoi il convient de repenser le développement de Mondragon en intégrant cette problématique.



- ❑ L'objectif, sur les 10 prochaines années, est de voir **la population s'accroître de 550 habitants**, soit un TCAM de 1,4% sur dix ans.
- ❑ Les élus englobent dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages qui nécessite d'anticiper la création de résidences principales afin de maintenir leur population résidente. En une vingtaine d'année, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2.80 à 2.47. Si cette tendance se poursuit d'ici dix ans, le nombre moyen de personnes par ménage sera d'environ 2.35.
- ❑ **355 nouvelles constructions à usage de logements** sont nécessaires pour accueillir cette population (115 pour le desserrement et 240 pour l'accroissement).
- ❑ Depuis une dizaine d'années, la densité des constructions réalisées sur la commune est d'environ 7 logements par hectare. En fixant comme objectif de modération de la consommation de l'espace une **densité moyenne de 20 logements par hectare**, on multiplie environ par 3 la densité.
- ❑ On peut estimer que 20% des futurs logements se créeront en densification du tissu existant. **Il convient donc de prévoir du foncier nu pour la réalisation de 285 logements environ.**
- ❑ Ainsi, avec une densité moyenne de 20 logements par hectare, les besoins en foncier de la commune de Mondragon s'élèvent à environ **19 hectares** (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries, ...).

## LES ORIENTATIONS du PADD

### >>> **AXE 1 / Maintenir une vie au sein du village**

---

#### **Constat :**

Depuis la fin des années 80, le nombre d'habitants de Mondragon a augmenté de plus de 23%. La population reste relativement jeune mais la progression de la part des personnes ayant plus de 45 ans témoigne d'une augmentation de l'âge moyen de la population. Après une période de forte croissance, la commune de Mondragon connaît un ralentissement de son dynamisme (baisse des effectifs scolaires,...), hors il reste des capacités importantes de terrains disponibles, mais qui ne correspondent plus forcément à la demande actuelle.

#### **Objectifs :**

La municipalité de Mondragon souhaite donc prendre en compte ce contexte en répondant à la demande d'installation de nouveaux ménages tout en maintenant une vie au sein du village. Elle souhaite maintenir un renouvellement des générations ainsi qu'un équilibre intergénérationnel à travers notamment la diversification des formes d'habitat. La création de logements pour les ménages aux revenus modestes ces dernières années va dans ce sens. Les élus souhaitent poursuivre cette politique urbaine. Cela contribuera ainsi à maintenir un village vivant et dynamique.

#### **MOYENS MIS EN ŒUVRE :**

---

##### **Prendre en compte le contexte local et répondre à la demande d'installation**

- Permettre l'accueil de **550 nouveaux habitants** d'ici 10 ans ;
- Permettre par conséquent la construction de **355 nouvelles constructions** à usage de logements d'ici dix ans, dont 285 sur du foncier nu, soit des besoins en foncier d'environ **19 hectares** ;
- Renforcer l'urbanisation autour du centre afin de conserver un village dynamique ;
- Stopper l'urbanisation le long des voies à l'Est du territoire communal ;
- Créer des connexions entre les espaces urbanisés à l'Ouest du village et le centre ancien, et prévoir des aménagements structurants dans ce secteur.

##### **Accueillir une population plus diversifiée**

- Favoriser une certaine « mixité » de la population ;
- Privilégier l'accueil et le maintien de jeunes ménages sur la commune ;
- Inciter l'accueil d'une population active sur la commune ;
- Permettre l'accueil de ménages aux revenus modestes ;

##### **Développer des formes d'habitat variées**

- Diversifier les typologies du bâti ;
- Poursuivre la création de logements à loyers maîtrisés ;
- Favoriser la création de logements de petite taille pour répondre en partie aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées ;
- Favoriser la création de petits collectifs et d'habitats groupés ;

## >>> AXE 2 / Conforter l'urbanisation

---

### Constat :

La commune de Mondragon se développe du Nord au Sud. Son développement est contraint par les grandes infrastructures de déplacement (autoroute, route nationale, voie ferrée), mais également par la présence de trois plans de prévention des risques : deux concernant le risque inondation (PPRi du Rhône et du Lez) et un concernant le risque incendie (PPRif du Massif d'Uchaux). Les choix de développement de la commune restent donc limités.

### Objectifs :

La municipalité de Mondragon désire utiliser au mieux son territoire et avoir une politique d'urbanisation cohérente pour le traitement des espaces déjà urbanisés. Des actions en faveur de la réhabilitation du centre ancien sont engagées. Le souhait est donc de conforter en priorité l'urbanisation existante en privilégiant le remplissage des dents creuses. La commune souhaite également poursuivre la politique d'aménagement des espaces publics en continuité des équipements déjà réalisés. Ces aménagements ont pour but de créer des lieux de convivialité et d'améliorer le cadre de vie. Enfin, il y a une volonté d'intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune.

### MOYENS MIS EN ŒUVRE :

---

#### Limiter la consommation de l'espace

- Délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages ;
- Poursuivre le réaménagement du centre ancien ;
- Densifier les secteurs situés à proximité immédiate du noyau ancien ;
- Finir d'urbaniser le secteur des Massanes en tenant compte du niveau des équipements ;
- Structurer les secteurs situés à l'Ouest du village entre l'autoroute et le canal ;
- Prendre en compte le hameau de Derboux en tant que « pôle de vie secondaire » ;
- Stopper l'urbanisation des Granges Blanches
- Stopper l'urbanisation au Sud-Est du village.

#### Prendre en compte la qualité et le cadre de vie

- Continuer la réhabilitation du centre du village ;
- Poursuivre la politique d'aménagement des espaces publics en continuité avec les équipements déjà réalisés (parkings, espaces verts, ...) ;
- Créer des lieux de convivialité ;
- Ne pas dénaturer la silhouette villageoise en conservant un glacis paysager sur les coteaux situés à l'Est du centre ancien ;
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique,...).

#### Intégrer la problématique des déplacements

- Prendre en compte la problématique des déplacements dans le développement de la commune ;
- Améliorer l'accessibilité au village et organiser le stationnement ;
- Réaliser des aménagements pour favoriser les connexions entre le village et les espaces urbanisés plus éloignés ;
- Organiser des cheminements doux au sein du village.

## >>> AXE 3 / Développer une vie économique locale

---

### **Constat :**

Le secteur des services et des commerces, bien que correctement représenté sur le territoire communal, connaît récemment certaines difficultés. Mondragon se positionne ainsi comme un pôle de proximité. De plus, il existe une zone d'activités intercommunale située au Nord du territoire (zone d'activités Notre Dame) que la Communauté de Communes souhaite voir se structurer et se développer.

### **Objectifs :**

La municipalité de Mondragon souhaite sauvegarder les petits commerces qui ont un rôle essentiel à la vie de la commune. Ainsi, cela permettra de conserver et de conforter ce pôle de proximité et d'éviter les déplacements vers l'extérieur de la commune. Le maintien des commerces permet également d'éviter que Mondragon devienne un village « dortoir » et favorise le maintien des emplois sur le territoire communal. De plus, afin de compléter le tissu économique local, il est envisagé le développement des zones d'activités économiques existantes, en complémentarité du tissu local existant, et en prenant en compte les besoins identifiés avec la Communauté de Communes.

### **MOYENS MIS EN ŒUVRE :**

---

#### **Conforter le tissu économique local**

- Conforter la vie économique locale en sauvegardant les petits commerces qui ont un rôle essentiel dans la vie du village ;
- Favoriser l'implantation de petits commerces afin de conserver un « pôle de proximité » sur le territoire communal ;
- Permettre le développement de l'artisanat au sein du tissu existant, dans le respect du caractère résidentiel dominant

#### **Développer les possibilités d'accueil de zones d'activités**

- Structurer et développer les zones d'activités économiques au Nord de la Commune dans un objectif de diversification des activités sur le territoire, et en complémentarité du tissu économique local du centre ;
- Ne pas développer la zone d'activités située au Sud de Mondragon.

#### **Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture**

- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois ;
- Définir un règlement qui permette aux exploitations de se développer et de s'adapter aux évolutions.
- Rendre possible sous, certaines conditions, le changement de destination de bâtiments pour favoriser la diversification des sièges d'exploitation (gîtes, vente à la ferme,...)

## >>> AXE 4 / Protéger les richesses du territoire

---

### Constat :

La commune de Mondragon possède un territoire riche et particulier qu'il faut protéger et mettre en valeur. Le territoire communal est constitué à environ 62% de secteurs agricoles, et à près de 35% de milieux naturels et humides. La commune compte également divers éléments naturels et patrimoniaux présentant un caractère remarquable et qu'il convient de protéger. De plus, Mondragon est soumise à différents risques naturels qui impactent de manière importante le territoire. Il existe en effet deux PPR inondation sur la partie Ouest du territoire (le Rhône et le Lez) et un PPR feu de forêt sur toute la partie Est du territoire.

### Objectifs :

Les élus souhaitent donc protéger l'activité agricole qui est un élément indissociable à la vie du village et qui participe à la richesse paysagère de la commune. De plus, il convient également de continuer à protéger les espaces naturels. Enfin, le développement de la commune devra intégrer la présence des risques naturels qui impactent fortement le territoire communal (risque inondation et incendie).

### MOYENS MIS EN ŒUVRE :

---

#### Préserver et maintenir le caractère agricole

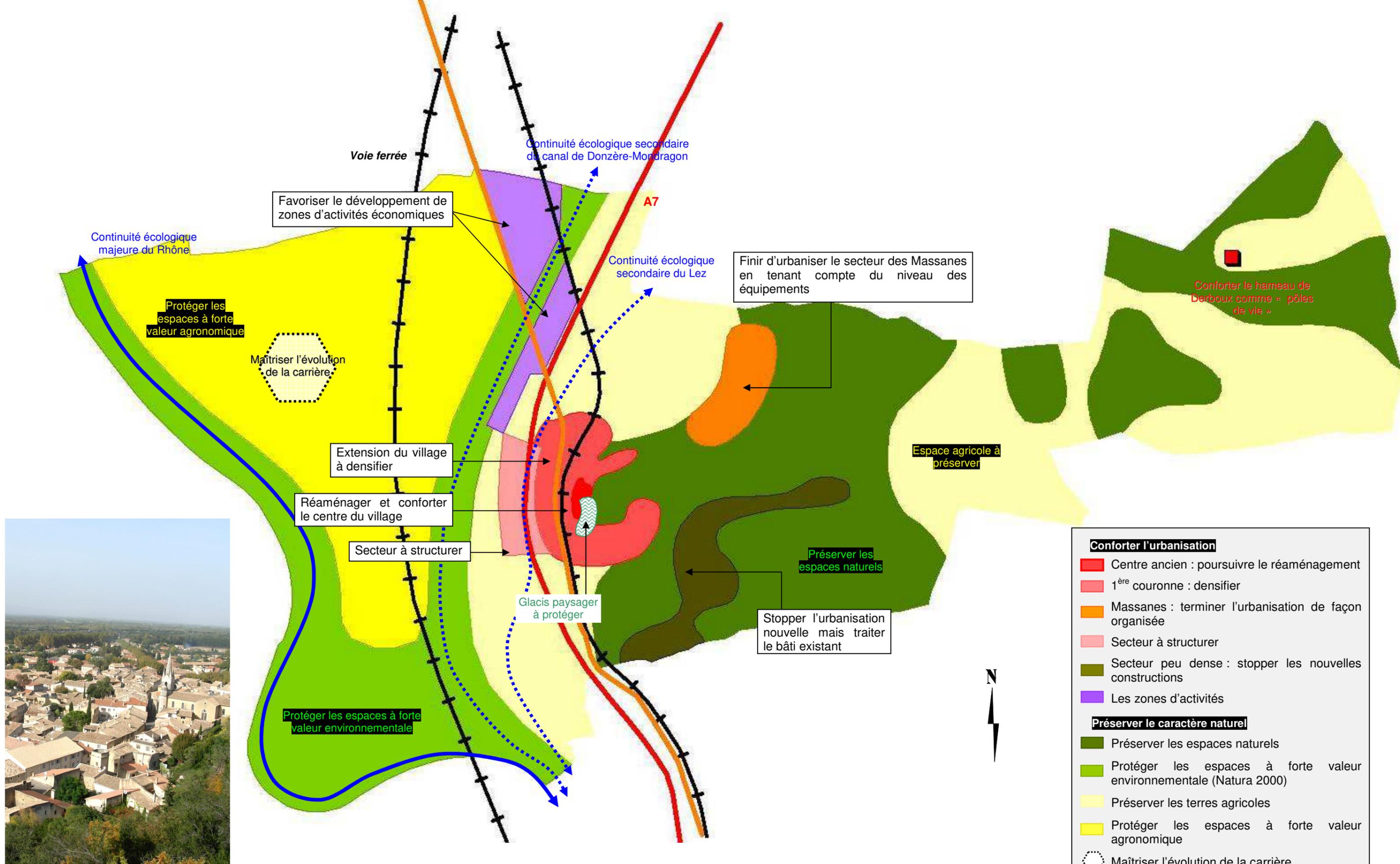
- Soutenir et renforcer l'activité agricole existante ;
- Préserver les zones agricoles en y empêchant le mitage ;
- Protéger les terres ayant un fort potentiel agronomique, notamment sur la partie Ouest de la commune ;
- Protéger les vignobles AOC Villages à l'Est de la commune ;
- Protéger les zones agricoles par un zonage et un règlement adaptés.

#### Valoriser et protéger le patrimoine naturel

- Assurer la protection des massifs boisés ;
- Eviter le mitage dans les zones naturelles ;
- Préserver les vues les plus remarquables ;
- Protéger les secteurs naturels ayant une forte valeur environnementale, notamment à l'Ouest du territoire communal ;
- Préserver les corridors et continuités écologiques majeures (le Rhône) et secondaires (le canal de Donzère-Mondragon et le Lez) ;
- Maîtriser l'évolution des carrières ;

#### Intégrer la présence des risques naturels

- Prendre en compte le risque inondation dans le développement de la commune ;
- Intégrer la préoccupation du risque feu de forêt ;
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain ;
- Prendre en compte les nuisances dues aux infrastructures routières (voie ferrée, autoroute A7, route nationale).



Conforter l'urbanisation	
<span style="color: red;">■</span>	Centre ancien : poursuivre le réaménagement
<span style="color: pink;">■</span>	1 <sup>ère</sup> couronne : densifier
<span style="color: orange;">■</span>	Massanes : terminer l'urbanisation de façon organisée
<span style="color: lightpink;">■</span>	Secteur à structurer
<span style="color: brown;">■</span>	Secteur peu dense : stopper les nouvelles constructions
<span style="color: purple;">■</span>	Les zones d'activités
Préserver le caractère naturel	
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Préserver les espaces naturels
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Protéger les espaces à forte valeur environnementale (Natura 2000)
<span style="color: yellow;">■</span>	Préserver les terres agricoles
<span style="color: yellow;">■</span>	Protéger les espaces à forte valeur agronomique
<span style="border: 1px dotted black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span>	Maîtriser l'évolution de la carrière
<span style="color: blue;">➡</span>	Conserver les continuités écologiques majeures
<span style="color: blue;">➡</span>	Conserver les continuités écologiques secondaires