

Département des Alpes-de-Haute-Provence

Commune de MIRABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables



Document approuvé



Elaboration du plan local d'urbanisme	Date d'approbation :
Plan local d'urbanisme – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	Version approuvée



ETUDES ET REALISATION

URb'Alp - Maison de l'Ingénierie de l'Environnement et de l'Urbanisme
1, rue des Pénitents, Zone d'Activités la Cassine – 04310 PEYRUIS
Tél : 06.22.80.06.14 - Email : claire.lungo@urbalp.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
AVANT-PROPOS	5
❖ Contexte réglementaire.....	5
❖ Contexte communal.....	5
PROJET COMMUNAL	7
1. MIRABEAU : UN VILLAGE DYNAMIQUE.....	7
1.1. Maîtriser le développement démographique	7
❖ Orientations et objectifs communaux	7
1.2. Garantir une offre de logements diversifiée	8
❖ Orientations et objectifs communaux	8
1.3. Maintenir une vie économique locale dynamique.....	9
❖ Orientations et objectifs communaux	9
1.4. Conforter le niveau d'équipement du territoire	10
❖ Orientations et objectifs communaux	10
2. MIRABEAU : UNE URBANISATION MAITRISEE	11
2.1. Recentrer l'urbanisation autour du village et des équipements	11
❖ Orientations et objectifs communaux	11
2.2. Prendre en compte les différents hameaux dans le développement du territoire de Mirabeau	12
❖ Orientations et objectifs communaux	12
2.3. Améliorer les déplacements et organiser des mobilités durables	15
❖ Orientations et objectifs communaux	15
2.4. Intégrer Les risques naturels dans le développement de la commune	15
❖ Orientations et objectifs communaux	15
3. MIRABEAU : DES RICHESSES PRESERVEES	16
3.1. Protéger les secteurs à enjeux environnementaux et écologiques	16
❖ Orientations et objectifs communaux	16
3.2. Maintenir le caractère agricole du territoire	18
❖ Orientations et objectifs communaux	18
3.3. Préserver les richesses paysagères et bâties	19
❖ Orientations et objectifs communaux	19
3.4. Préserver les ressources locales.....	19
❖ Orientations et objectifs communaux	19

AVANT-PROPOS

❖ Contexte réglementaire

Document central du plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans le respect des objectifs généraux fixés par les articles L.101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement mais c'est à travers lui que le règlement et le zonage sont définis.

Le PADD est l'expression politique de la volonté communale pour les années à venir. Il s'efforce d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic que ce soit en termes de développement urbain ou de préservation et protection de l'environnement. Il permet également de faire émerger un débat au sein du conseil municipal mais également avec la population lors de réunions de concertation.

Article L151-5 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.

❖ Contexte communal

La commune de Mirabeau a une position assez centrale par rapport au département des Alpes-de-Haute-Provence. Elle se trouve à 15 km à l'ouest de Digne les Bains, chef-lieu du département (soit à moins de 20 minutes). La commune s'étend sur environ 1 822 hectares. C'est une commune essentiellement résidentielle avec une extension de l'urbanisation qui s'est réalisée principalement vers l'ouest et l'est du centre ancien, avec également la présence de nombreux hameaux.

La commune de Mirabeau souhaite, à travers son projet d'aménagement et de développement durables affirmer un village dynamique ainsi que la maîtrise du développement urbain. Consciente de la nécessité d'organiser son développement, la municipalité désire s'inscrire dans un projet durable, dans le respect des paysages, de l'environnement et du patrimoine local.

PROJET COMMUNAL

Le projet de la commune de Mirabeau établit une réflexion prospective à l'échelle du territoire en se fixant des objectifs sur 10 ans

1. MIRABEAU : UN VILLAGE DYNAMIQUE

La vie de village regroupe plusieurs éléments complémentaires : les équipements avec notamment le groupe scolaire, les commerces et les activités. L'objectif de la municipalité est donc de permettre à des familles de s'installer dans le village afin de maintenir une vie dynamique sur Mirabeau.

Pour cela, il est essentiel de pouvoir favoriser l'accueil de jeunes ménages dans le village et à proximité en proposant une offre de logements diversifiée avec les différentes étapes du parcours résidentiel, de la location maîtrisée à l'accession.

1.1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

❖ Orientations et objectifs communaux

- La volonté de la municipalité serait de conserver un rythme de croissance dynamique, permettant le maintien du niveau actuel des équipements et notamment du groupe scolaire, tout en prenant en compte les évolutions passées et le contexte local.

Il s'agit donc de maintenir un rythme de croissance démographique autour de 1,2 %, ce qui correspondrait à l'accueil d'environ 65 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années.

- Les élus englobent dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages. En effet, l'évolution des modes de vie et la diminution de la taille des ménages impliquent aussi de produire une offre en logements supplémentaire pour accueillir la population déjà présente aujourd'hui.

En effet, la taille des ménages a tendance à diminuer (séparation, personnes vivant seules,...), ce qui implique qu'à population constante les besoins en logements vont augmenter. En 2012, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était d'environ 2,3.

Nous pouvons donc estimer que d'ici une dizaine d'année, ce nombre sera de 2,2 occupants moyens par résidence principale.

- Afin de conserver un village dynamique, l'objectif est également de favoriser **l'accueil de jeunes ménages** dans le village, grâce à une offre de logements adaptée à leurs besoins.
- Enfin, il faudra également permettre le maintien des personnes âgées sur le territoire, la **mixité intergénérationnelle** étant également importante à la vie de village.

1.2. GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

❖ Orientations et objectifs communaux

- Les élus souhaitent contrebalancer l'offre en résidences secondaires afin de favoriser une vie de village à l'année. Ainsi, afin de répondre aux nouveaux besoins en résidences principales, plusieurs éléments sont à prendre en compte dans la définition du nombre de logements :

- La production de résidences principales liées à l'accroissement démographique : il s'agit de définir en fonction du nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé, le nombre de résidences principales à produire pour accueillir la nouvelle population.

Ainsi, en prenant en compte 2,2 occupants par résidence principale, environ **30 résidences principales** seront nécessaires pour l'accueil de la nouvelle population d'ici 10 ans.

- La production de résidences principales liées au desserrement des ménages :
En prenant en compte 2,2 occupants par résidence principale d'ici les 10 premières années, environ **10 résidences principales** supplémentaires seront nécessaires pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

- Les besoins en résidences principales :

Ainsi, les besoins en logements sont d'environ 40 logements d'ici une dizaine d'années.

- En 2012, le parc de logements compte 20 logements vacants. La commune souhaite poursuivre la tendance à la baisse du nombre de logements vacants et prendre ainsi en compte le potentiel de réhabilitation de ce segment du parc de logements.

Le centre ancien et les hameaux offrent un potentiel intéressant en termes de logements vacants qui pourraient être réinvestis. L'objectif est donc de permettre à l'échelle du PLU **la réhabilitation de 7 logements vacants**.

La prise en compte du potentiel de réhabilitation de logements vacants implique donc la production d'environ 33 nouveaux logements à l'échelle du PLU.

- Afin de diversifier l'offre globale en logements, les élus souhaitent développer à court terme une offre en logements locatifs et/ou en logements locatifs à loyers maîtrisés proposant ainsi toutes les étapes du parcours résidentiel.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE SUR LES SECTEURS URBANISES DU VILLAGE (SOURCE : URB'ALP)



1.3. MAINTENIR UNE VIE ECONOMIQUE LOCALE DYNAMIQUE

❖ Orientations et objectifs communaux

- **Garantir le maintien de l'activité agricole** sur le territoire qui occupe une place importante dans l'économie locale de Mirabeau :
 - Maintenir et développer les exploitations agricoles ;
 - Permettre la diversification de l'activité agricole par l'agritourisme ;
 - Préserver les terres agricoles, notamment celles présentant le meilleur potentiel agronomique ;
 - Dans les secteurs agricoles déjà impactés par le mitage, prendre en compte le bâti existant dans le respect de l'activité agricole et de l'environnement.
 - Prendre en compte les bâtiments d'élevage.
- **Maintenir le commerce existant dans le centre ancien**, important pour la vie du village et donner une impulsion à l'activité commerciale.
- Conserver la **zone d'activités des 4 chemins** à vocation d'activités et prendre en compte les éventuels conflits d'usage avec les habitations.
- **Maîtriser le développement touristique** :
 - Maintenir un tourisme familial de proximité et permettre la création de gîtes ruraux en lien notamment avec l'activité agricole ou de gîte d'étape.
 - Préserver la qualité paysagère et patrimoniale, éléments essentiels de l'attrait touristique du territoire de Mirabeau.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE SUR LES ACTIVITES DU VILLAGE (SOURCE : URB'ALP)



1.4. CONFORTER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

❖ Orientations et objectifs communaux

- Assurer le **maintien du groupe scolaire** nécessaire à la vie de village. Ce maintien doit passer par l'accueil de jeunes ménages et par une offre de logements adaptée aux nouveaux besoins.
- Maintenir les **équipements ouverts au public** : terrain multi sport, salle réservée aux associations, terrain de pétanque,...
- Assurer **l'adéquation entre l'évolution future de la population et la capacité des équipements et des réseaux**.
- Laisser la possibilité de **réhabiliter la Paroisse ruinée** afin de pouvoir y accueillir du public et d'y réaliser des aménagements légers.
- Intégrer le **développement des communications numériques**, garants également de l'attractivité d'un territoire en améliorant notamment le réseau de téléphonie.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE SUR QUELQUES EQUIPEMENTS DU VILLAGE (SOURCE : URb'ALP)



2. MIRABEAU : UNE URBANISATION MAÎTRISÉE

L'urbanisation de Mirabeau se caractérise par la présence d'un vieux village relativement dense et par des extensions urbaines à l'Ouest (quartier de la Condamine) et à l'Est du village (les Barbarins, les Grées), marquée par des zones d'habitat relativement diffuses.

L'urbanisation se caractérise également par la présence de plusieurs hameaux et groupes de constructions disséminés sur le territoire.

Enfin, une autre zone d'urbanisation à vocation d'activités, déconnectées du village, s'est développée sur le secteur des quatre chemins.

2.1. RECENTRER L'URBANISATION AUTOUR DU VILLAGE ET DES EQUIPEMENTS

❖ Orientations et objectifs communaux

- Privilégier le **réinvestissement des tissus urbanisés** en s'appuyant sur le potentiel de renouvellement urbain et de densification, notamment dans le centre ancien et sur les extensions, en assurant le remplissage des « dents creuses ».
- Prévoir **les extensions urbaines** sur des secteurs accessibles et desservis par les réseaux. Les secteurs à enjeux plus importants feront l'objet d'orientations d'aménagement afin d'encadrer l'urbanisation, tant au niveau des formes urbaines, que des déplacements ou du paysage.
- Fixer des **objectifs de maîtrise de la consommation foncière** :
 - En densification : dents creuses et divisions parcellaires
 - Permettre le remplissage des dents creuses, qui offrent, en dehors des secteurs stratégiques, un potentiel d'environ 1,36 ha, soit une capacité d'environ 13 logements à raison d'un logement par dent creuse, pour une densité moyenne de 10 logements par hectare.
 - Dans les secteurs de développement stratégique de l'École et de la Condamine
 - Diversifier les formes urbaines en pour les secteurs de développement stratégique des logements individuels semi-groupés et des logements individuels purs.
 - **Soit des besoins totaux en foncier pour ces secteurs de l'ordre de 1,7 hectare.**
 - Dans la zone d'activités des 4 chemins :
 - Permettre un développement économique avec des extensions de 0,4 ha de la zone d'activités des 4 chemins.
- **La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers : passer d'environ 6,3 ha de terres agricoles et naturelles consommées depuis une vingtaine d'année à un objectif de 3,4 ha de terres agricoles ou naturelles consommées.**

2.2. PRENDRE EN COMPTE LES DIFFERENTS HAMEAUX DANS LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE MIRABEAU

❖ Orientations et objectifs communaux

- **Maintenir l'enveloppe urbaine existante au niveau de certains hameaux** afin de conserver leur silhouette et de permettre la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que des aménagements intérieurs aux hameaux (stationnement, placettes,...).
- Prendre en compte les **enjeux paysagers** sur certains hameaux, que ce soit en termes de cônes de vue ou de **qualité architecturale**.

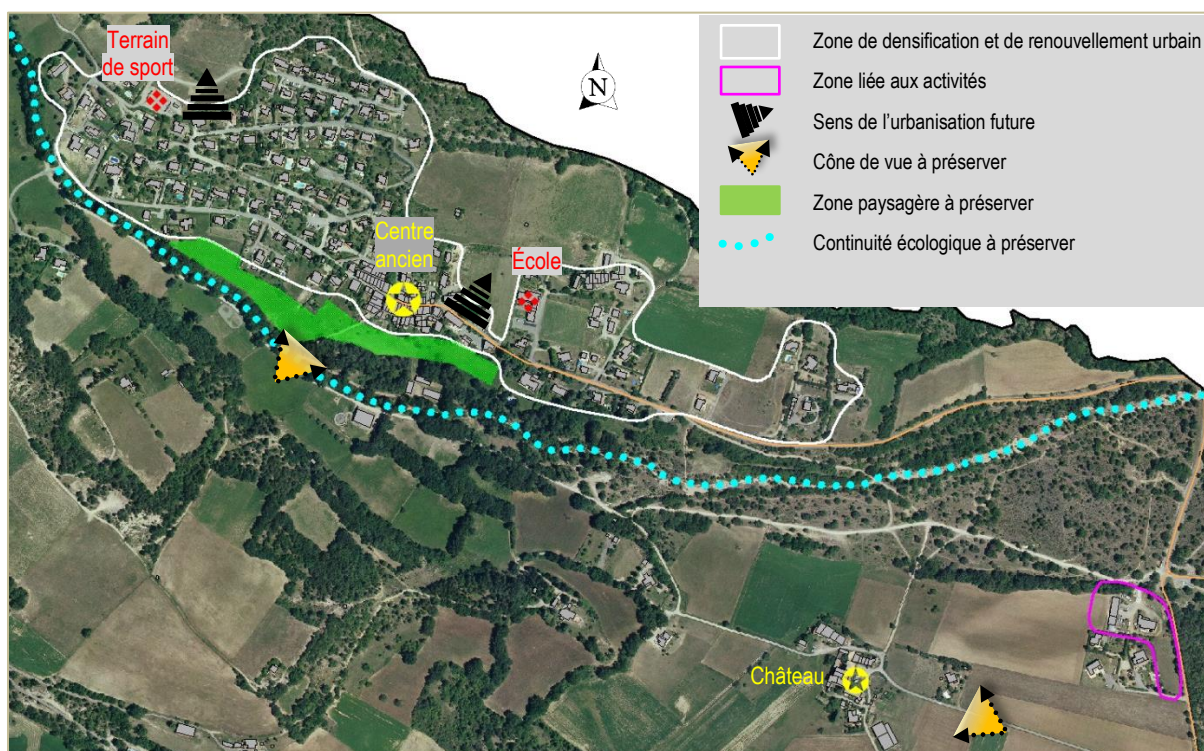
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE SUR LES HAMEAUX DE MIRABEAU (SOURCE : URb'ALP)



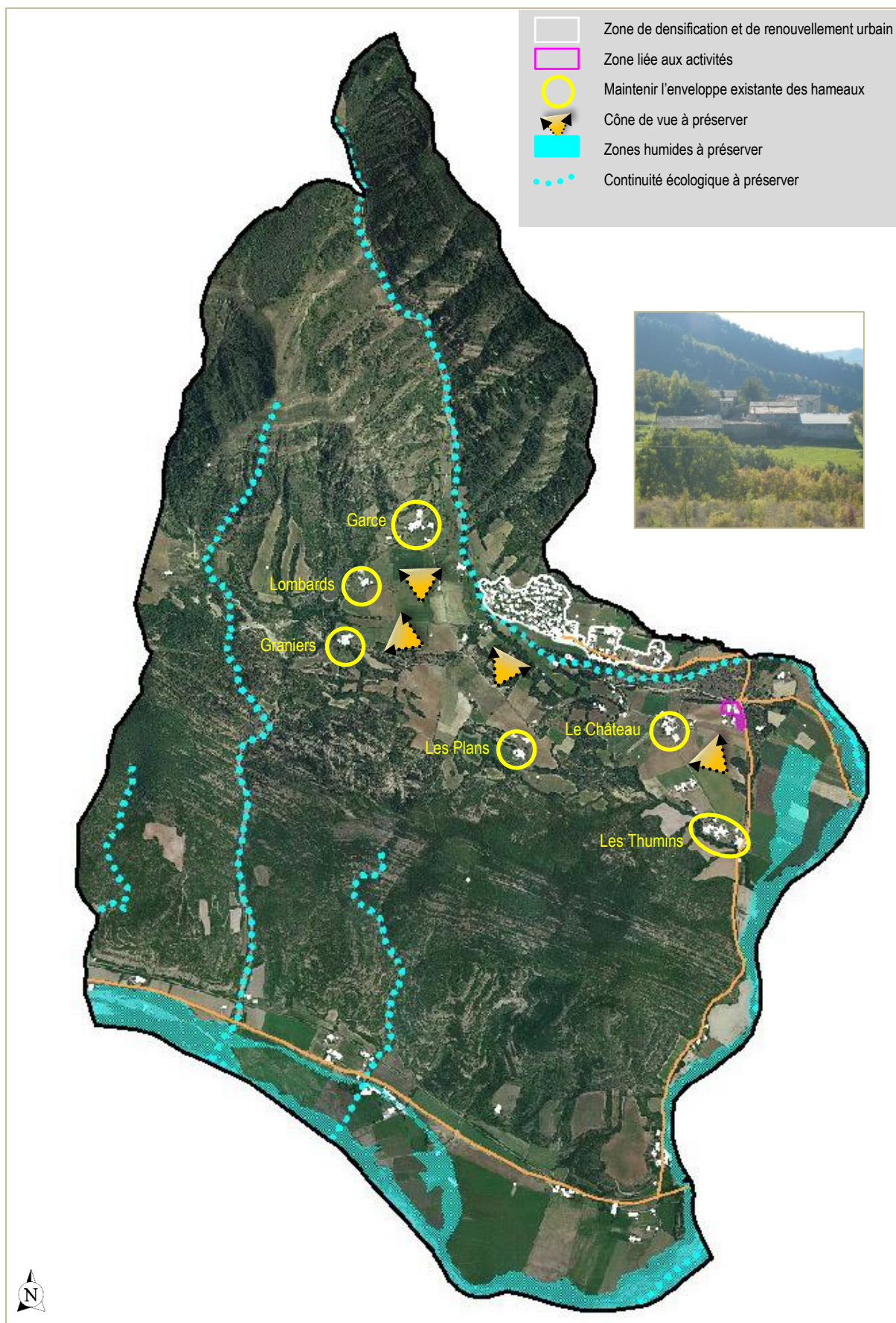
Récapitulatif des objectifs communaux

OBJECTIFS DU PADD	10 ans
Objectifs communaux	
Population	65
Logements	40
Accroissement démographique	30
Desserrement des ménages	10
Réhabilitation de logements vacants	7
Logements à créer	33
Dents creuses hors secteur de l'École (OAP)	
Potentiel en logements	13 lgts
Densité moyenne	10 lgts/ha
Besoins en foncier identifiés en densification	1,36 m²
Secteurs de développement stratégique	
Potentiel en logements	20 lgts
Densité moyenne	12 lgts/ha
Besoins en foncier	1,7 ha
Besoins en foncier identifiés (secteur de dév. stratégique)	1,7 ha

CARTE DE SYNTHESE : SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE DE MIRABEAU (SOURCE : URB'ALP)



CARTE DE SYNTHESE : LES HAMEAUX ET GROUPES DE CONSTRUCTIONS DE MIRABEAU (SOURCE : URB'ALP)



2.3. AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET ORGANISER DES MOBILITES DURABLES

❖ Orientations et objectifs communaux

- **Organiser des mobilités durables** afin de connecter le centre ancien aux quartiers périphériques de la Condamine, des Barbarins et des Grées, aux équipements publics et aux futurs secteurs d'extension de l'urbanisation, par des liaisons douces sécurisées, assurant ainsi la cohabitation voitures/piétons.
- Améliorer l'**offre en stationnement** notamment dans le village.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE SUR LA PROBLEMATIQUE DES DEPLACEMENTS (SOURCE : URB'ALP)



2.4. INTEGRER LES RISQUES NATURELS DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

❖ Orientations et objectifs communaux

- Prendre en compte **le risque inondation de la Bléone et de la vallée des Duyes**.
- Intégrer **le risque mouvement de terrain** avec le phénomène de **retrait-gonflement des argiles**, impliquant la prise en compte de recommandations pour la constructibilité.

3. MIRABEAU : DES RICHESSES PRESERVEES

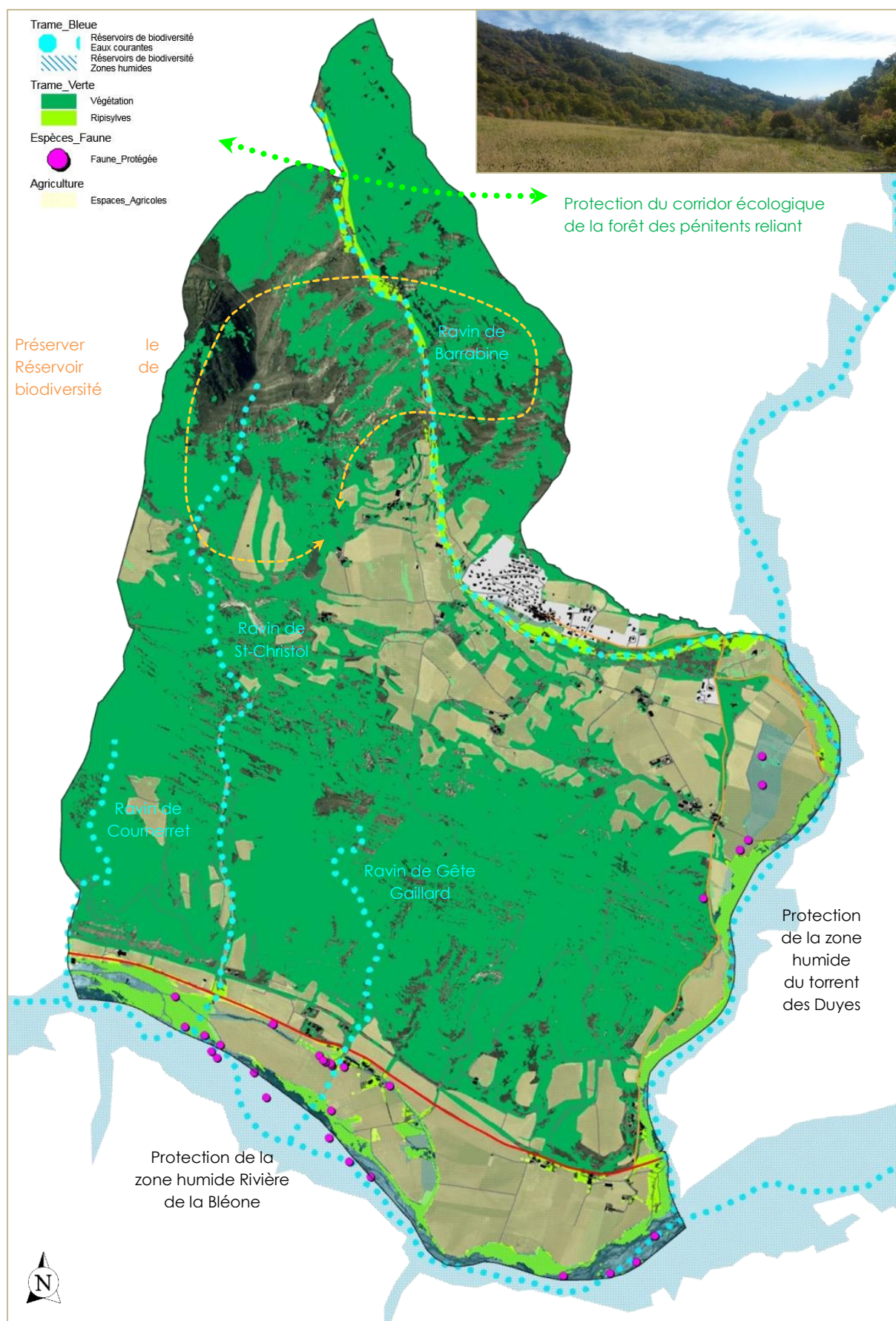
3.1. PROTEGER LES SECTEURS A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ECOLOGIQUES

❖ Orientations et objectifs communaux

- Protéger de manière plus spécifique les secteurs faisant l'objet de protections environnementales (vallée de la Bléone et des Duyes, trames vertes et bleues).
- Préserver les **ripisylves et les zones humides** du territoire qui jouent un rôle important dans la biodiversité et dans les paysages.
- Préserver les **crêtes et versants boisés** ainsi que les **réservoirs de biodiversité**.

PHOTO : (SOURCE : URB'ALP)



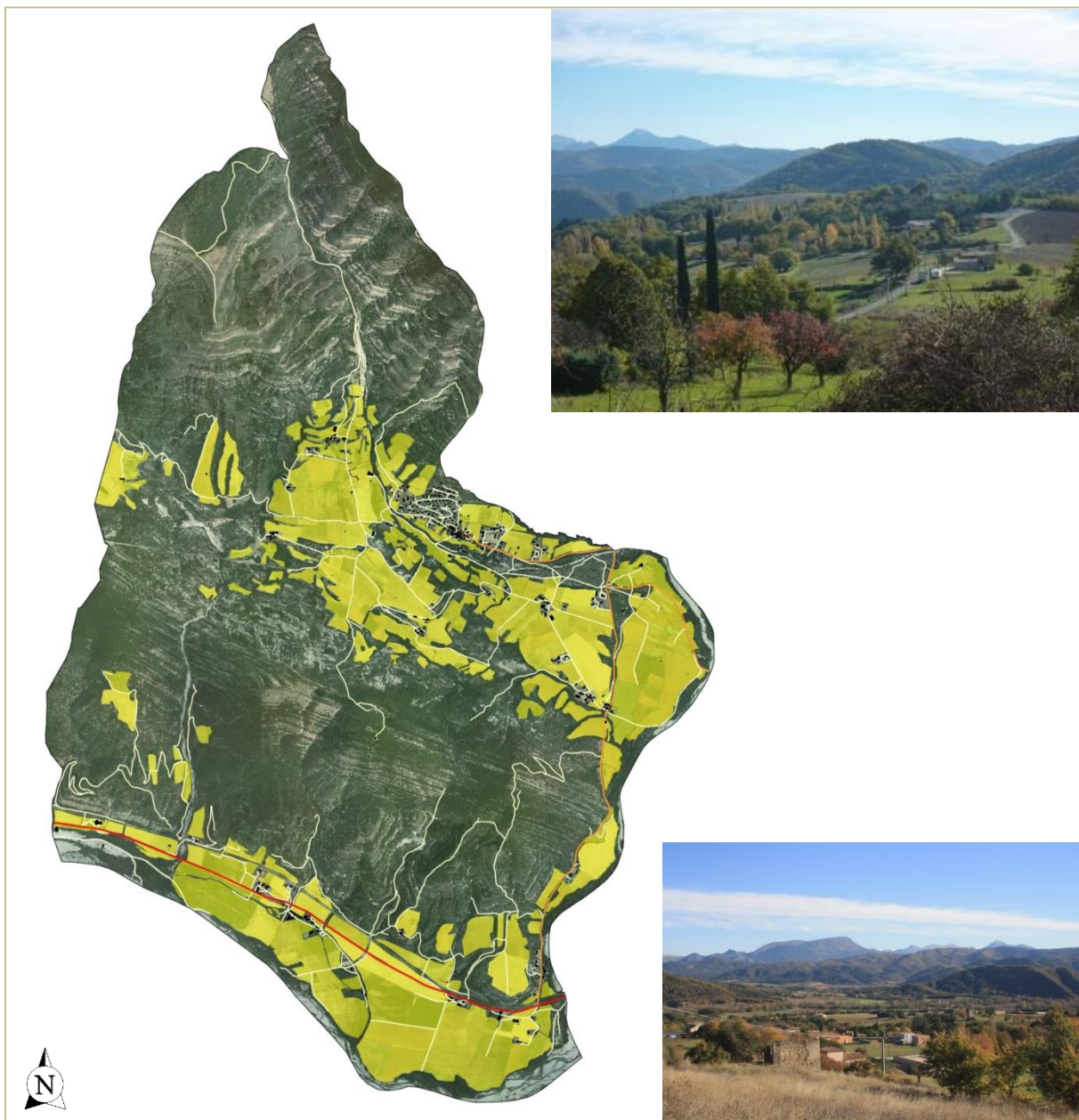


3.2. MAINTENIR LE CARACTERE AGRICOLE DU TERRITOIRE

❖ Orientations et objectifs communaux

- Préserver **les espaces agricoles**, qui, en dehors de l'aspect économique, participent également à la richesse paysagère et écologique de Mirabeau.
- Définir des priorités dans la protection des terres agricoles selon leur potentiel agronomique et proposer **un règlement adapté** visant à pérenniser l'activité agricole sur le territoire.
- Assurer le traitement des **constructions situées dans les zones agricoles** qui n'ont plus de lien avec l'agriculture, tout en limitant l'impact sur l'activité et les cultures existantes.
- Préserver les **secteurs agricoles paysagèrement sensibles**.

CARTE ET REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE SUR LES ESPACES AGRICOLES (SOURCE : URB'ALP)



3.3. PRESERVER LES RICHESSES PAYSAGERES ET BATIES

❖ Orientations et objectifs communaux

- Préserver les **structures paysagères du territoire** : ripisylves, cordons arborés, parcelles agricoles offrant des perspectives visuelles lointaines...
- Préserver **les différentes vues sur le Cousson depuis les espaces agricoles et naturels ainsi que les vues et les ouvertures depuis la route nationale et la vallée de la Bléone.**
- Identifier les **cônes de vue sur les éléments de patrimoine bâti** qui participent au caractère patrimonial du territoire (Château, chapelle,...).
- Préserver **le caractère groupé des hameaux qui donne une cohérence visuelle aux paysages de Mirabeau.**
- Prendre en compte la **qualité architecturale des futures constructions** et des aménagements afin de faciliter leur insertion dans l'environnement et de limiter la banalisation des paysages.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : LE PATRIMOINE DE MIRABEAU (SOURCE : URB'ALP)



3.4. PRESERVER LES RESSOURCES LOCALES

❖ Orientations et objectifs communaux

- **Limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre** sur le territoire. Cela passe notamment par :
 - Une urbanisation maîtrisée moins consommatrice d'espaces.
 - La prise en compte des modes de déplacements durables.
 - Des formes urbaines plus compactes, moins consommatrices en énergie.
 - La prise en compte des principes bioclimatiques dans les nouveaux secteurs d'urbanisation (orientation des constructions, apports solaires, limitation des effets de masque...).
- Assurer la **préservation des ressources en eau.**
- Encadrer le développement des **énergies renouvelables** afin de ne pas porter atteinte au patrimoine tant naturel que bâti et aux paysages.