

WIRABEAU

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

*PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES*

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



06/03/2017

SOMMAIRE

	Pages
Rappel réglementaire	2
Mirabeau aujourd’hui	3
Le PADD : un projet communal pour les 10 années à venir	4
I – Recentrer l’organisation du village	5
II – Maintenir un équilibre démographique.....	6
III – Veillez à assurer un développement harmonieux.....	7
IV – Conserver un espace agricole vivant.....	8
V – Protéger les espaces naturels intéressants et intégrer les risques	9
CARTE DE SYNTHÈSE – Promouvoir un développement raisonné....	10

Rappel réglementaire :

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

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

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables- Article L151-5,

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.

Mirabeau aujourd'hui :

La commune de Mirabeau est située dans le département de Vaucluse et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La commune s'étend sur 3 166 hectares et compte près de 1 200 habitants aujourd'hui. Mirabeau a connu une hausse de plus de 30% de sa population depuis la fin des années 90.

Située à l'extrême sud-est du département de Vaucluse, Mirabeau est proche des villes de la Tour d'Aigues et de Pertuis. Mirabeau subit également l'influence de l'Aire Métropolitaine d'Aix-Marseille et du site de Cadarache, ce qui entraîne une pression importante sur son territoire.

Avec cette position géographique posée de commune rurale située à proximité de pôles urbains, un des atouts de Mirabeau réside dans sa topographie de collines dominant la Vallée de la Durance, offrant une diversité et une richesse de paysages. A cheval entre les entités paysagères des collines de la Durance et du couloir de Mirabeau, l'habitat y est groupé sur les coteaux : le village s'est implanté à l'écart des zones inondables au pied du château. Le village, d'abord regroupé, s'est développé dans les dernières décennies principalement sous la forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins organisé dans des zones boisées, ce qui n'est pas sans poser de problèmes en matière d'équipements et de gestion des risques.

Le territoire communal fait également l'objet d'un certain nombre d'inventaires et de protections réglementaires qui témoignent de la richesse de ces milieux. Elle est ainsi concernée par un arrêté de biotope (Grands rapaces du Luberon), des ZNIEFF, des sites Natura 2000 (La Durance et le Luberon) et une réserve de biosphère. Toutes ces richesses naturelles participent à la qualité du site et des paysages et présentent une valeur écologique qui doit être préservée.

Mirabeau est une commune démographiquement dynamique, qui connaît une croissance constante depuis les années 1980. La croissance démographique de ces 30 dernières années a profité principalement aux ménages bien établis dans la vie (classes moyennes et supérieures), trouvant à Mirabeau des terrains disponibles pour y construire leur maison individuelle. Malgré ce phénomène, Mirabeau a pu conserver un visage démographique relativement équilibré garant de l'âme villageoise, même si cet équilibre semble fragile au regard des tendances récentes. Une partie de la population présente des difficultés pour pouvoir se maintenir sur la commune dans la mesure où le parc de logements ne répond plus complètement aux besoins de tous les ménages.

Mirabeau est un village dynamique. Il dispose d'un village regroupé, dominé par son château, qui marque l'identité de la commune, mais également d'un certain nombre d'équipements qui participent aux bons fonctionnements de la vie locale.

L'attractivité de la commune repose essentiellement sur la qualité de son cadre de vie qui conjugue calme de la campagne et proximité de centres urbains importants. Cependant, la gestion de l'équilibre entre le maintien de l'âme villageoise et la pression urbaine est un des enjeux majeurs du PLU.

Le PADD : un projet communal pour les 10 années à venir

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal : faire en sorte que Mirabeau maîtrise durablement son développement, notamment au regard de la prise en compte du risque incendie de forêt et des problématiques de déplacement dans le village.

Pour cela, l'objectif est de maîtriser le rythme de la croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **1.5 %**. En effet, l'objectif de croissance démographique est donc d'accueillir environ **200 nouveaux habitants** dans les 10 ans à venir, ce qui correspond à des besoins en logements estimés à 115 unités réparties de la manière suivante : 85 pour l'accroissement et une trentaine pour le desserrement des ménages.

On peut estimer que 20% des logements futurs vont se réaliser dans le cadre de la densification du tissu déjà urbanisé (division de terrains déjà bâtis,...), ainsi il convient de prévoir le foncier nu nécessaire pour accueillir environ 90 logements.

En se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **20 logements par hectare, 5 à 5,5 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de ces logements (en ayant inclus la rétention foncière, la présence de bâtiments autres que des logements, ...).

Le projet des élus est de poursuivre le développement de la commune, à travers cinq grandes orientations qui sont :

- I** - Recentrer l'organisation du village
- II**- Maintenir un équilibre démographique
- III** - Veillez à assurer un développement harmonieux
- IV**- Conserver un espace agricole vivant
- V** - Protéger les espaces naturels intéressants et intégrer les risques

I - Recentrer l'organisation du village

Le village de Mirabeau, situé initialement sur le rebord d'un plateau, au pied du château, s'est développé sur les pentes. Les premières extensions forment une continuité avec le centre historique (mixité des fonctions, unité de la typologie des constructions,...), en revanche les extensions plus récentes présentent des formes disparates, avec une constante dont la prédominance de l'habitat pavillonnaire. Si certains secteurs se sont développés de manière organisée, d'autres se sont urbanisés « au coup par coup », sans réflexion globale en terme d'organisation et sans tenir compte du niveau de desserte par les équipements (desserte, eau,...). Cette forme de développement pose aujourd'hui des difficultés importantes de gestion pour la municipalité.

La délimitation des zones constructibles passera par un confortement de la centralité historique. Il conviendra de maintenir et renforcer le caractère groupé du village et d'assurer un développement compatible avec la capacité des équipements présents et souhaité par la municipalité.

Les moyens mis en œuvre :

- Organiser le développement de la commune en le recentrant autour du centre ancien, véritable cœur battant de la commune.***
- Stopper l'urbanisation des secteurs impactés par le risque incendie de forêt, et plus particulièrement sur les secteurs des Eyssouquettes et de Péreiron.***
- Favoriser un développement du village hors des zones soumises au risque incendie de forêt, en privilégiant une extension au nord du centre ancien, sur le secteur des tennis.***
- Limiter la densification des secteurs présentant des insuffisances en matière d'équipements, comme cela est le cas notamment sur les secteurs des Eyssouquettes et des Vignes Vieilles, pour lesquels la desserte s'effectue par une voie étroite, unique accès depuis le village, en attendant la réalisation des aménagements adaptés.***
- Proposer une urbanisation qui assure une maîtrise des coûts d'équipements pour la commune.***

II- Maintenir un équilibre démographique

La demande d'implantation sur la commune est forte, ce qui génère une pression importante sur le marché de l'habitat et ainsi rend difficile les possibilités de maintien de la partie la plus fragile de la population (jeunes, ménages modestes,...). Or, une des caractéristiques premières d'un village est de permettre à toutes les catégories de personnes (familles, personnes seules, ménages modestes, personnes âgées,...) de vivre sur la commune et ainsi contribuer à la richesse et la diversité de la vie du village.

Généralement, un afflux trop important de population ne facilite pas son intégration à la vie du village, et peut conduire à une fracture entre les « anciens » et les « nouveaux ». Ce phénomène est un des facteurs qui peut amener le village à perdre son identité.

Ainsi, le souhait de la municipalité est de conserver la vie de village en permettant à tous de vivre à Mirabeau, grâce notamment à un parc de logements adapté et un accueil progressif des nouveaux habitants. Dans l'ensemble des secteurs urbains de la commune, la collectivité recherchera à assurer également la diversité de l'habitat, au travers du cadre réglementaire, en diversifiant les formes urbaines dans le tissu urbain (maisons de ville, habitat individuel intermédiaire, maisons accolées...) en fonction de leur localisation, ainsi que du contexte urbain et paysager.

Les moyens mis en œuvre :

- ***Maîtriser le rythme de la croissance démographique en accueillant environ 200 habitants supplémentaires dans les 10 ans à venir (soit un tcam de 1,5%).***
- ***Inciter à la production de logements pour les jeunes ménages, en favorisant notamment le développement de l'offre en logements locatifs, et poursuivre la politique communale visant à proposer des logements adaptés aux ménages les plus modestes en créant un lotissement communal pour l'accession à la propriété.***
- ***Assurer une adéquation entre croissance démographique et création de logements, en prévoyant la création de 115 logements environ (85 pour l'accroissement et une trentaine pour le desserrement des ménages).***
- ***Inciter à la réalisation de formes bâties moins consommatrices d'espace, tout en conservant le caractère villageois de Mirabeau, en prévoyant une moyenne de 20 logements par hectare, qui se traduira par des densités différentes en fonction des secteurs.***
- ***Définir des règles qui permettent de diversifier les formes d'habitat (habitat individuel, habitat groupé, habitat collectif,...).***

III - Veuillez à assurer un développement harmonieux

La croissance démographique de Mirabeau n'est pas sans conséquences sur le développement du village qu'il s'agisse des équipements publics, de l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, ou de la vie économique sur le territoire.

En effet, l'augmentation de population conduit à devoir anticiper les besoins qui vont être générés afin de pouvoir les intégrer dès la définition des choix urbanistiques. Il s'agit ainsi d'assurer un développement cohérent de la commune, compatible avec la capacité des équipements publics, condition indispensable pour limiter les dysfonctionnements futurs.

En outre, il s'agit de veiller à s'assurer que les choix permettent de préserver la qualité des sites et des vues. Ainsi, une attention particulière sera apportée à l'intégration des futures constructions, et les espaces agricoles et naturels pourront même être protégés, dans les sites présentant les valeurs paysagères les plus fortes, afin de préserver notamment les vues sur le village.

Un développement harmonieux passe également par la nécessaire prise en compte des activités existantes sur le territoire afin qu'elles puissent continuer à se développer et s'adapter au contexte économique, en veillant tout de même à ce que ces éventuelles évolutions s'intègrent dans le paysage.

Les moyens mis en œuvre :

- ***Assurer une amélioration du niveau d'équipement de la commune en veillant à garantir une cohérence entre accueil démographique et besoins en équipements (services publics, réseaux, infrastructures, ...).***
- ***Organiser le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation.***
- ***Préserver la trame de petits jardins située à l'est de la RD198, en bordure du cours d'eau.***
- ***Protéger les principaux cônes de vue sur le village et son château.***
- ***Améliorer les liaisons internes à la partie agglomérée et limiter l'usage de la voiture au cœur du village pour favoriser les cheminements piétons.***
- ***Affirmer le caractère urbain de la RD.973 dans la partie agglomérée du village***
- ***Veiller à assurer la bonne intégration des constructions dans l'environnement (aspect des constructions, maintien de haies, ...)***
- ***Permettre aux activités existantes sur le territoire communal de continuer à se développer ; il s'agit aussi bien des activités artisanales situées le long de la RD973 en entrée ouest de Mirabeau que des activités touristiques situées en entrée est.***

IV - Conserver un espace agricole vivant

La commune de Mirabeau possède un espace agricole étendu et révélateur de l'histoire et de l'économie du village. Ce terroir, qui est amené à subir de plus en plus les pressions de l'urbanisation, compose un aspect fondamental du paysage local au sein d'un territoire vallonné. Ces espaces se mêlent parfois à des secteurs boisés contribuant ainsi à la richesse du paysage local.

Dans le contexte difficile traversé actuellement par le monde agricole, la municipalité souhaite adopter une réglementation adaptée aux zones agricoles en les préservant tout en permettant aux activités agricoles de s'implanter et se développer.

Le souhait de la municipalité est de maintenir un espace agricole vivant en assurant la protection des espaces présentant un potentiel pour l'agriculture, tout en permettant l'évolution des logements existants afin de permettre le maintien d'une vie au sein de ces espaces.

Les moyens mis en œuvre :

- Définir clairement les espaces présentant un potentiel pour l'agriculture et déterminer des règles permettant d'en assurer la protection.***
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles.***
- Ne pas entraver les possibilités d'évolution des exploitations agricoles existantes.***
- Autoriser en zone agricole uniquement les occupations du sol et constructions nécessaires aux exploitations agricoles.***
- Rendre possible les extensions des logements situés au sein des zones agricoles et naturelles en s'assurant de l'absence d'impact sur les espaces agricoles et les paysages.***

V - Protéger les espaces naturels intéressants et intégrer les risques

De par sa situation au sein du Luberon, en bord de Durance, la commune de Mirabeau possède un patrimoine naturel riche et varié, qu'il s'agisse de secteurs boisés, de cours d'eau ou de réservoirs de biodiversité.

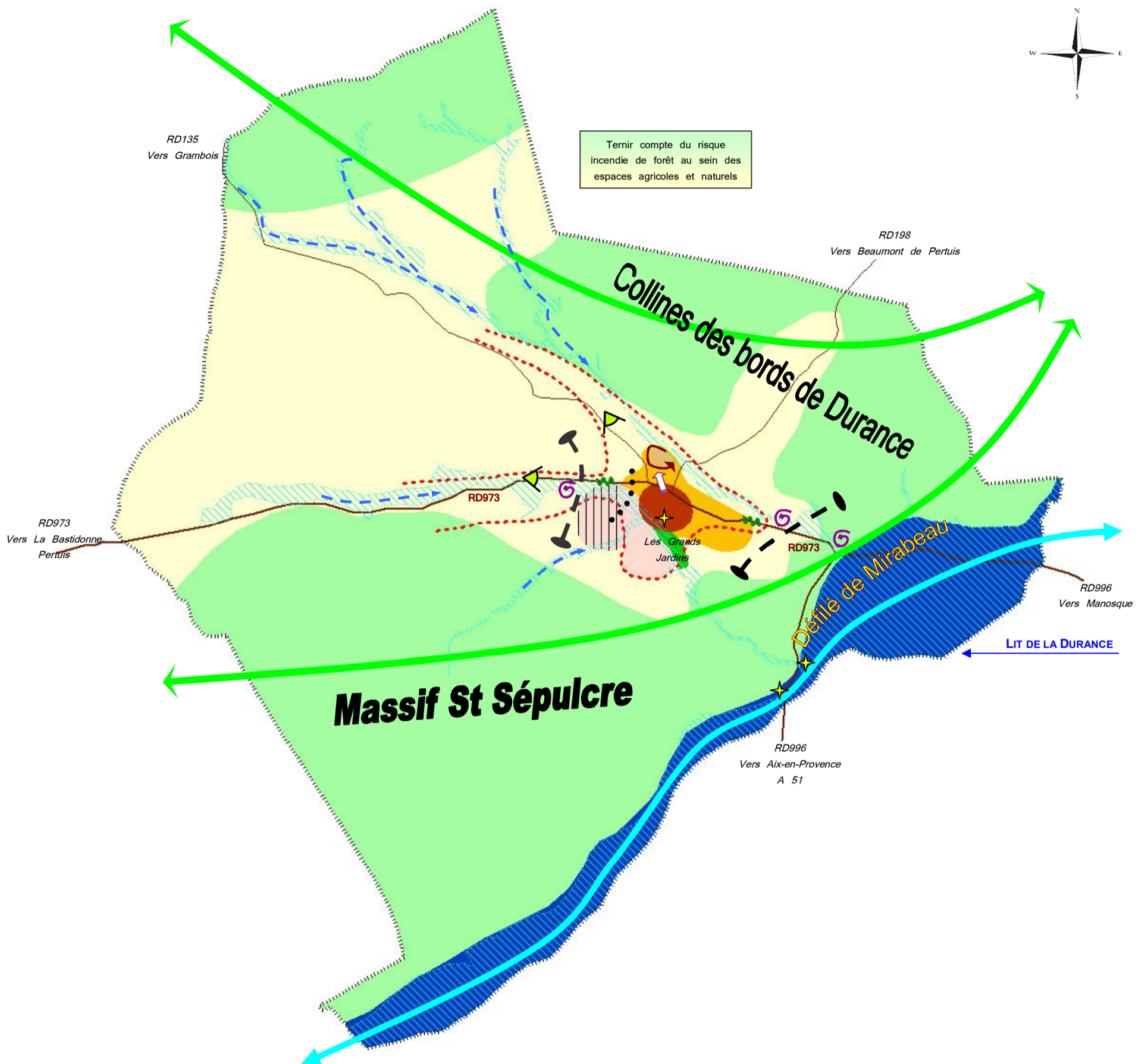
Outre la prise en compte des enjeux écologiques, le maintien des grands espaces naturels participe à la conservation du paysage sur Mirabeau. En effet, ils soulignent tantôt les collines tantôt les ravins et forment souvent la toile de fond du paysage local.

Le développement de l'urbanisation doit se faire au regard des risques naturels identifiés : il s'agit de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques, de ne pas aggraver, voire d'améliorer la situation existante (en matière de ruissellement pluvial ou de gestion des interfaces entre l'urbanisation et les zones boisées).

Les moyens mis en œuvre :

- ***Assurer le maintien des espaces boisés présentant des richesses environnementales et paysagères ; il s'agit notamment de la colline de Saint Sépulcre au sud de la commune, mais également des reliefs localisés au nord de la commune comme Coste Longue.***
- ***Préserver les arbres et alignements remarquables constitutifs de corridor écologique pour la faune (trame verte) au sein des espaces agricoles qui assure des liaisons entre les grands éléments naturels.***
- ***Affirmer la protection de la Durance au regard de son rôle de réservoir de biodiversité.***
- ***Protéger les cours d'eau et leur ripisylve compte tenu de leur rôle de corridor écologique (trame verte et bleue).***
- ***Veillez à ne pas développer les secteurs d'urbanisation dans les zones concernées par des risques naturels, et mettre en place des dispositions adaptées afin de prendre en compte les secteurs urbanisés impactés par un risque.***

CARTE DE SYNTHESE – Promouvoir un développement raisonné



TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE DEFENSE DES RICHESSES DU TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Faire vivre les espaces agricoles : préserver le paysage rural et agricole Mettre en valeur et protéger les grands espaces naturels structurants Préserver la trame naturelle des Petits Jardins Favoriser le maintien des corridors écologiques entre les espaces naturels les plus intéressants Enjeux écologiques majeurs : protéger le réservoir de biodiversité de la Durance Conserver le continuum écologique aquatique de la Durance Conforter le maintien des corridors aquatiques secondaires – Eléments de ripisylve, notamment au sein des espaces urbanisés Prendre en compte le risque inondation en lien avec le PPRi de la Durance Limiter l'urbanisation des secteurs soumis au risque incendie de forêt, en lien avec la prise en compte du PIG feux de forêt Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine identitaire Cônes de vue sur le village à protéger Barreau routier à réaliser | <ul style="list-style-type: none"> Noyau central d'urbanisation : maintenir le caractère groupé du village et diversifier les formes d'habitat Secteurs périphériques d'urbanisation : recentrer l'urbanisation autour du village et permettre le remplissage des dents creuses Sens du développement de l'urbanisation future : privilégier le développement au Nord du centre historique, secteur faiblement impactés par les risques naturels Secteur d'urbanisation à enjeux urbains importants Secteurs périphériques sous-équipés : limiter la densification compte tenu d'une insuffisance en matière de desserte (voirie pas adaptée à une densification) Secteurs périphériques sous-équipés : urbanisation conditionnée à la réalisation de tous les équipements (voirie, desserte, assainissement), compte tenu de la présence du risque incendie Permettre aux activités existantes de se développer Affirmer le caractère urbain de la RD973, dans la partie agglomérée et mettre en valeur les entrées de village Limite de l'urbanisation |
|--|---|