

SABLET

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

*PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES*

Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL	Chargé de mission urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études urbanisme



11/10/2018

SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE _____ **3**

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD _____ **6**

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD _____ **10**

PREAMBULE

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 du 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, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

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.

- **Sablet aujourd'hui**

Sablet est une commune située au carrefour des entités paysagères du Plan de Dieu et des Dentelles de Montmirail, au Nord du département de Vaucluse. Elle est proche de plusieurs agglomérations urbaines, à 11 km de Vaison-la-Romaine, à une vingtaine de km d'Orange et Carpentras et à 40 km d'Avignon. Cela en fait un territoire attractif.

Le territoire communal est marqué par la prédominance de la vigne sur toute la plaine de l'Ouvèze ainsi que sur les coteaux du Massif de Cheval Long. Les espaces boisés tiennent principalement à la ripisylve de l'Ouvèze et au massif boisé à l'Est. La rivière traverse la commune du Nord vers le Sud et constitue ainsi une continuité écologique majeure. La présence de ces écosystèmes est un apport de richesse sur le plan paysager, écologique et naturel.

Sablet est une commune qui connaît une croissance démographique très variable depuis 1975 (+1% par ans) avec un TCAM de 0,59% jusqu'en 2012. Une perte de population est par contre constatée de 2007 à 2012. De plus, la commune présente un visage démographique vieillissant marqué par une baisse de la part des jeunes tranches d'âges (0-14 ans et 15-29 ans). Ce paramètre doit être pris en compte par la collectivité pour le développement communal futur. L'offre de logements reste encore trop peu diversifiée, constatée par une sous-représentation des logements de petite taille et par un parc locatif minoritaire, malgré son développement. Cette mixité dans la typologie de logement doit donc être encouragée.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un tissu économique local dynamique composé de petits commerces au sein du village et d'une zone d'activités artisanales. Ces deux pôles d'activités n'entrent donc pas en concurrence. La vocation touristique de Sablet est également indéniable et doit être développée, en témoigne notamment la part des résidences secondaires sur son territoire communal (24%). L'activité viticole in situ corrélée à la position de carrefour entre de grands sites touristiques montre tout le potentiel que la commune peut avoir dans ce secteur.

En tenant compte des dents creuses restantes au sein du tissu bâti existant, les potentialités du PLU opposables à vocation principale d'habitat s'élèvent à **un peu moins de 12 hectares**.

L'objectif principal de la commune de Sablet est de poursuivre sur la dynamique actuelle, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants, tout en poursuivant une organisation équilibrée et durable du village, dans le respect du site au sein duquel le territoire s'inscrit.

- **Le PADD : un projet communal sur une dizaine d'année**

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 Sablet maîtrise durablement son développement, notamment au regard de l'activité agricole, des milieux naturels et des risques (risque inondation notamment), et garantisse un réel dynamisme démographique, social, économique et urbain.

Pour cela, l'objectif majeur est de poursuivre sur le même rythme de croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **1,5 %**.

Les objectifs démographiques sont donc de **200 nouveaux habitants** souhaités par la commune d'ici les dix ans à venir, correspondant à des besoins de **115 logements** : 90 logements concernant l'accroissement démographique (sur une base moyenne de 2.2 personnes par ménage), et 25 logements concernant le phénomène de desserrement des familles nécessitant d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente.

Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création d'environ **90 nouveaux logements sur foncier nu**. En effet, 20% des logements créés sont à déduire des besoins globaux, considérant que ces logements seront réinvestis dans le village, sur du foncier bâti (division parcellaire, division de logement, changement de destination, ...). La rétention foncière à prendre en compte est de l'ordre de 20 % des superficies non bâties.

Ainsi, en se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **20 logements par hectare** au sein du tissu existant et des nouvelles opérations d'aménagement, **5 à 5,5 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population.

Le développement de l'urbanisation sur la commune se fera uniquement au niveau du village, dans les limites actuelles de l'urbanisation. L'objectif est de maîtriser et d'organiser l'urbanisation sur les grandes poches non bâties en priorité.

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

1. AFFIRMER LE CARACTERE AGRICOLE DE LA COMMUNE

2. CONFORTER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SABLET

3. PRESERVER LA QUALITE DU TERRITOIRE

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1. AFFIRMER LE CARACTERE AGRICOLE DE LA COMMUNE

1.1 PROTEGER LES ESPACES FAVORABLES A L'AGRICULTURE

- Protéger les espaces agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'agriculture ;
- Eviter d'urbaniser et d'artificialiser les secteurs les plus intéressants d'un point de vue agronomique (AOC, ...) ;
- Marquer clairement les limites de l'urbanisation en sortant de la zone constructible les espaces cultivés situés en continuité de la zone agricole ;
- Identifier les principaux espaces cultivés au sein du tissu villageois afin d'en assurer leur préservation ;
- Ne pas entraver les possibilités d'évolution des exploitations agricoles existantes ;
- Maintenir la protection des secteurs agricoles tout en rendant possible l'évolution des habitations existantes au sein de ces espaces ;

1.2 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

- Maîtriser le développement de Sablet pour conserver le maintien de l'esprit de village en assurant une arrivée progressive et raisonnable des nouveaux habitants ;
- Fixer une densité moyenne de 20 logements par hectare pour les constructions futures afin de favoriser la modération de la consommation de l'espace ;
- Privilégier l'urbanisation des dents creuses et la densification des espaces déjà urbanisés ;
- Maintenir en zone constructible les secteurs convenablement desservis par tous les réseaux ;
- Adapter les possibilités d'urbanisation à la capacité des équipements (accès, eau, DFCI, électricité, ...) ;
- Mettre en œuvre une politique d'urbanisation qui n'engendre pas de frais d'équipements pour la collectivité ;
- Développer les déplacements doux entre la centralité villageoise et les zones résidentielles ;
- Favoriser le développement des communications numériques sur la commune

2. CONFORTER L'IDENTITE VILLAGEOISE DE SABLET

2.1 TENDRE VERS UNE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE HOMOGENE

- Poursuivre la redynamisation de la croissance démographique avec comme objectif d'accueillir environ 200 personnes d'ici 10 ans (soit un TCAM de 1,5%) ;
- Privilégier l'arrivée d'une population active et favoriser l'installation et le maintien de jeunes ménages ;
- Inciter à l'accueil de ménages modestes ;
- Permettre aux personnes âgées de pouvoir rester sur la commune ;
- Proposer des formes d'habitat adaptées aux besoins, en privilégiant l'offre en petits logements (T2 et T3) et en logements locatifs ou à loyers maîtrisés ;

2.2 CONSERVER UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DYNAMIQUE

- Privilégier le maintien et le développement de l'offre en commerces et services dans le village ;
- Interdire les activités commerciales au sein de la zone d'activités « Camp Bernard » afin de ne pas créer une concurrence avec le village qui pourrait à terme conduire à la disparition du tissu commercial dans le village, élément fondamental pour l'animation de la centralité villageoise ;
- Poursuivre le développement de la zone d'activités du Camp Bernard, en affirmant son caractère industriel tout en modérant la consommation de l'espace alloué, avec pour objectif d'atteindre 25% d'emprise au sol sur les zones d'extension ;
- Repenser le développement touristique en supprimant notamment le secteur contigu à la zone d'activités « Camp Bernard » destiné à accueillir un hôtel ;

3. PRESERVER LA QUALITE DU TERRITOIRE

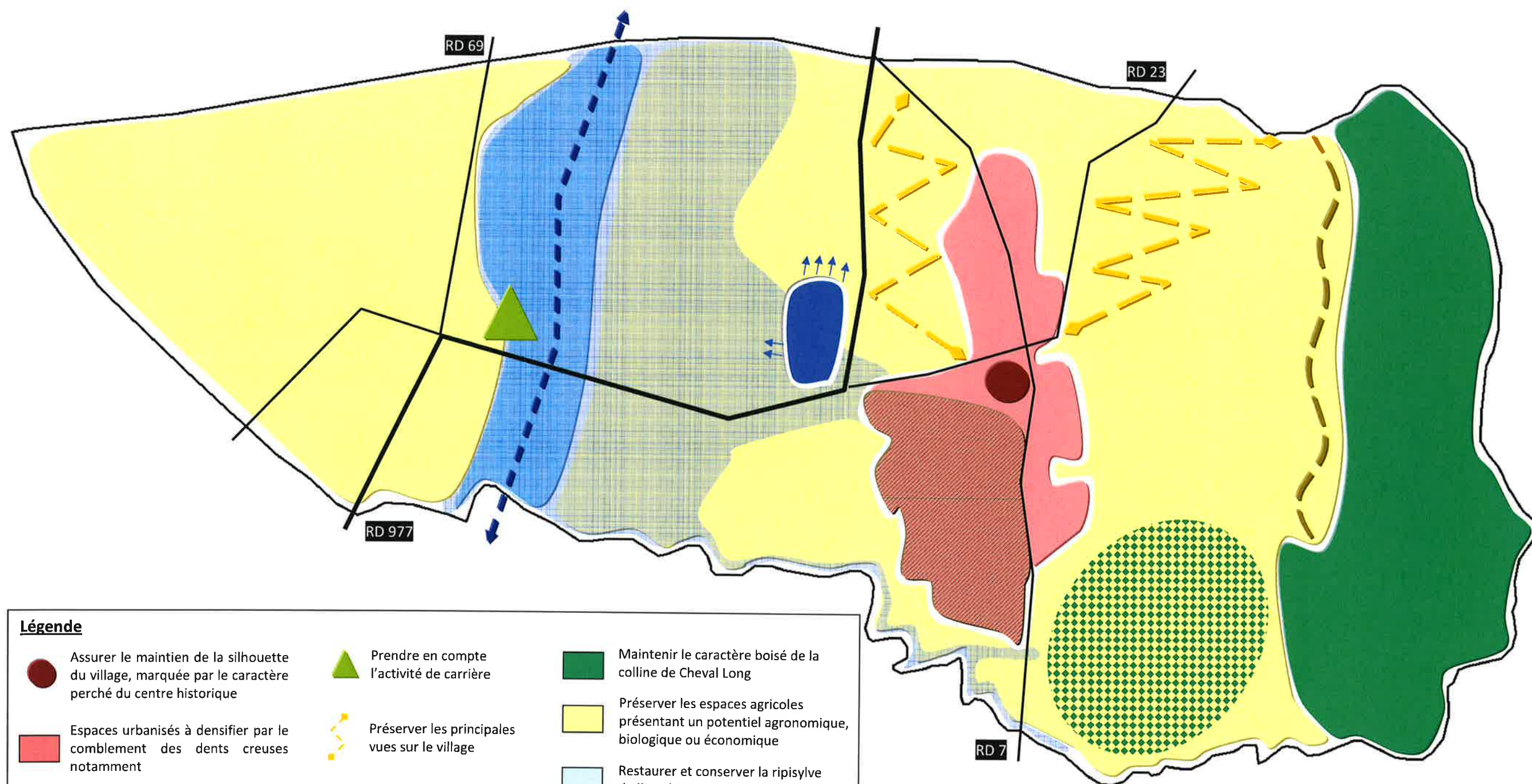
3.1 ASSURER LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

- Préserver la trame boisée sur le secteur des Sablières ;
- Conserver des espaces de respiration (bosquets, parcs, ...) situés dans le tissu urbain ;
- Assurer le maintien de la silhouette du village, marquée par le caractère perché du centre historique ;
- Préserver les principales vues sur le village, notamment depuis les RD 977, 7 et 23 ;
- Poursuivre la préservation des principaux éléments patrimoniaux et architecturaux qui participent à la qualité du territoire ;

3.2 PROTEGER LA TRAME NATURELLE

- Maintenir le caractère boisé de la colline de Cheval Long ;
- Protéger les espaces boisés sur le secteur des Brigières, en créant un équilibre entre la couverture boisée et les espaces cultivés ;
- Permettre la continuité de la trame naturelle, en préservant les éléments de maillage (haies, bosquets, alignements d'arbres, ...) ;
- Restaurer et conserver la ripisylve de l'Ouvèze, et prendre en compte le risque inondation ;

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD



Légende

- | | | |
|---|--|---|
|  Assurer le maintien de la silhouette du village, marquée par le caractère perché du centre historique |  Prendre en compte l'activité de carrière |  Maintenir le caractère boisé de la colline de Cheval Long |
|  Espaces urbanisés à densifier par le comblement des dents creuses notamment |  Préserver les principales vues sur le village |  Préserver les espaces agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique |
|  Préserver les terrains cultivés et la trame boisée sur la partie Sud du village |  Protéger les banquettes agricoles à flanc de coteau |  Restaurer et conserver la ripisylve de l'Ouvèze |
|  Poursuivre le développement de la zone d'activités du Camp Bernard |  Créer un équilibre entre espaces boisés et cultivés sur le secteur des Brigières |  Protéger la continuité écologique liée à l'Ouvèze |
|  |  Prendre en compte le risque inondation | |