

WIRABEAU

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
84

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA 84
P. MARBAT	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL	Chargé de mission Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n° 1

Notice de présentation

PIECE N° **1**

21 Juin 2018

Table des matières

PREAMBULE.....	4
1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	7
1.1 Contexte administratif et dispositions supra communales :.....	7
1.1.1. La Communauté de Communes Territoriale Sud Luberon (Cotelub).....	8
1.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Luberon.	9
1.1.3. Le Parc Naturel Régional du Luberon (Sources : PNRL).....	9
1.2. Contexte géologique.....	12
1.3. Contexte hydrographique.....	12
1.4. Patrimoine naturel.....	13
L'Aigle de Bonelli	15
Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). ..	16
Natura 2000	18
1.5. Faune et Flore.....	19
1.6. Contexte paysagère	20
Le village.....	20
1.7 Occupation du sol.....	22
1.8. Monuments et sites d'intérêt historique ou esthétique.	23
1.9. Risques naturels et nuances.....	25
1.9.1. Risque d'inondation	25
1.9.2. Risque incendie forêt.....	27
1.9.3. Risque mouvement de terrain.....	28
1.9.4. Risque sismique.....	29
1.9.5. Risque retrait gonflement des argiles.....	30
1.9.6. Nuisances dues aux voies bruyantes	31
2. PRESENTATION DU PROJET	32
2.1 Constat de la zone d'étude.....	34
2.2. Le contenu du projet	35
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	37
3.1. Le zonage envisagé après la modification.....	37
3.2 Modifications apportées au niveau du règlement	38
4. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	47
4.1. Nuisances de chantier.....	47
4.2. Nuisances sur les eaux souterraines et superficielles.....	47
4.3. Préservation des éléments naturels	47

4.4.	Conservation des espaces agricoles	49
4.5.	Nuisances sur le patrimoine bâti et culturel.....	49
4.6.	Prise en compte des risques naturels et zones de nuisance	49
5.	ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.	50
6.	RESUME NON-TECHNIQUE.....	53

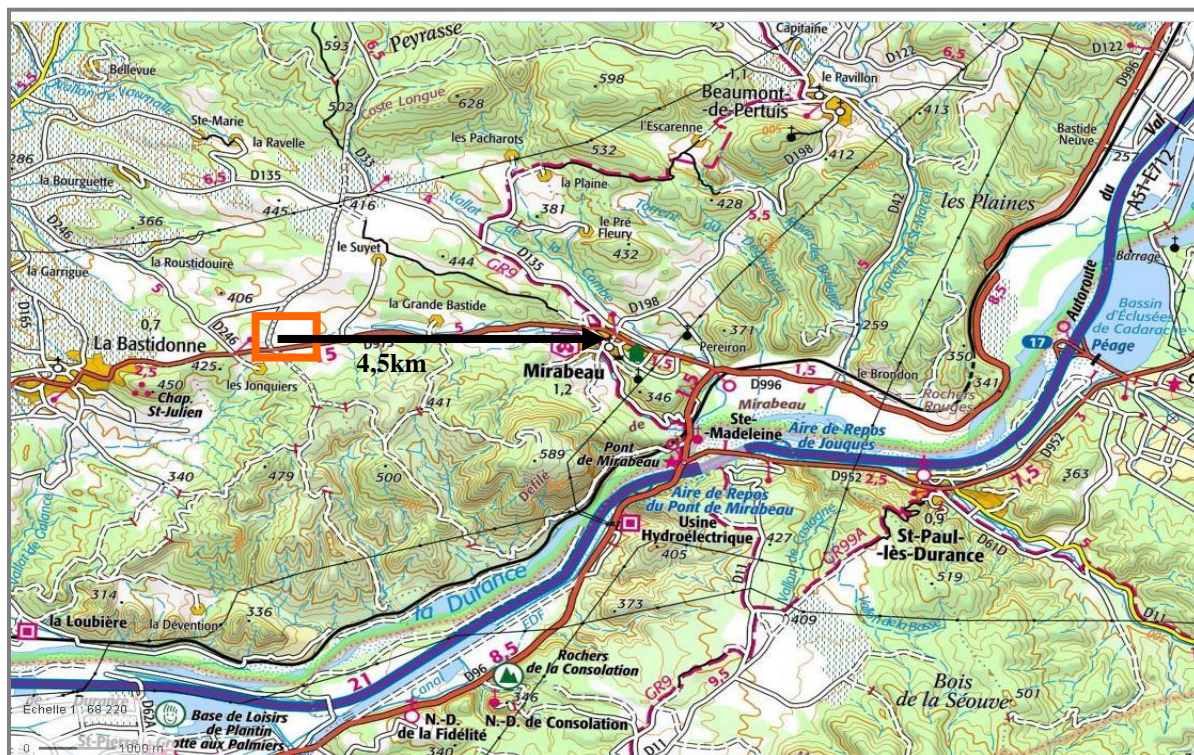
PREAMBULE

La commune de Mirabeau possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable depuis 2017.

La commune est attractive et dynamique, le secteur principal d'activité est le commerce, transport et services divers à la population et ils se concentrent dans le vieux village et ses extensions proches notamment au sud et à l'est. Le secteur d'agriculture est le deuxième secteur le plus présenté avec environ 21% des établissements avec un terroir important cultivable à l'Ouest de la commune (Camp Fourca, Pardignons, Grande Bastide). Dominé par la vigne et les cultures céréalières.

La commune est bien connectée par deux axes principaux : La RD 973 qui relie Pertuis et l'Ouest du département du Vaucluse. La RD 996 permet d'accéder directement à Aix-en-Provence grâce à la sortie de Cadarache. Ces deux grands axes sont complétés par des routes secondaires RD135, RD198, RD 42 et RD 215. Elles permettent d'avoir une connexion plus directe avec des communes voisines.

Avec ces avantages territoriaux et une accessibilité facile, l'entreprise Nalin qui fait le négoce de laine sur la région PACA depuis cinquante années a installé un hangar dans l'Ouest de Mirabeau en 2008. Le site est situé au lieu-dit Camp Fourca en zone A qui se situe environ 4,5 kilomètre à l'ouest de centre du Mirabeau, à la limite avec la commune de La Tour d'Aigues. Le bâtiment relève de la catégorie commerce.



Les activités essentielles de l'entreprise sont d'acheter de la matière première et faire la mise en sacs après le tri. Parmi ces marchandises, 70% sont exportées à l'étranger et 30% sont vendus en France. Sur l'année 2015, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 1606 900.00 euros. Etant située en zone agricole et classée en commerce de gros de textiles (4641Z), cette activité n'est pas liée directement avec la production agricole locale. Pourtant, elle porte un intérêt direct à l'économie locale.

Le bâtiment actuel ne peut accueillir qu'une partie des matières premières et les restes sont en risque de détériorations à l'extérieur. Donc le projet à venir est de construire une extension du hangar existant pour répondre au besoin de stockage des matières premières. Cette extension est à pour but le maintien d'une activité liée à l'agriculture.

La présente procédure d'évolution du PLU permet de prendre en compte la réalisation de ce projet d'extension d'un bâtiment à destination de commerce. Le PLU opposable avait classé la parcelle concernée par le projet comme secteur agricole, interdisant ainsi toute nouvelle construction hors des activités agricoles. Toutefois, le terrain concerné n'a plus de vocation agricole.

Pour permettre la réalisation de ce projet qui consiste à intégrer le site dans un STECAL, une révision du PLU est nécessaire. Toutefois, les évolutions apportées ne porteront pas aux orientations du PADD, ainsi, la procédure de révision sera menée selon des modalités allégées. En effet le PADD identifie le secteur au sein de la zone agricole, et dont l'objectif est de permettre une insertion d'activité non agricole.

De fait, cette procédure est établie conformément aux dispositions des articles L153-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Cadre législatif et réglementaire

Article L 153-33 du code de l'urbanisme (Crée par Ordonnance N°2015 -1174 du 23 Septembre 2015)

« La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme (...) ».

Article L153-34 du code de l'urbanisme (créé par Ordonnance N° 2015-1174 du 23 Septembre 2015)

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le maire de la ou les communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Respect des conditions de mise en œuvre d'une procédure de révision menée selon une forme allégée.

La révision allégée du PLU est soumise à enquête publique.

Le projet de révision allégée est notifié, avant l'ouverture de l'enquête public aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

La procédure de révision allégée est utilisée à condition que la modification envisagée :

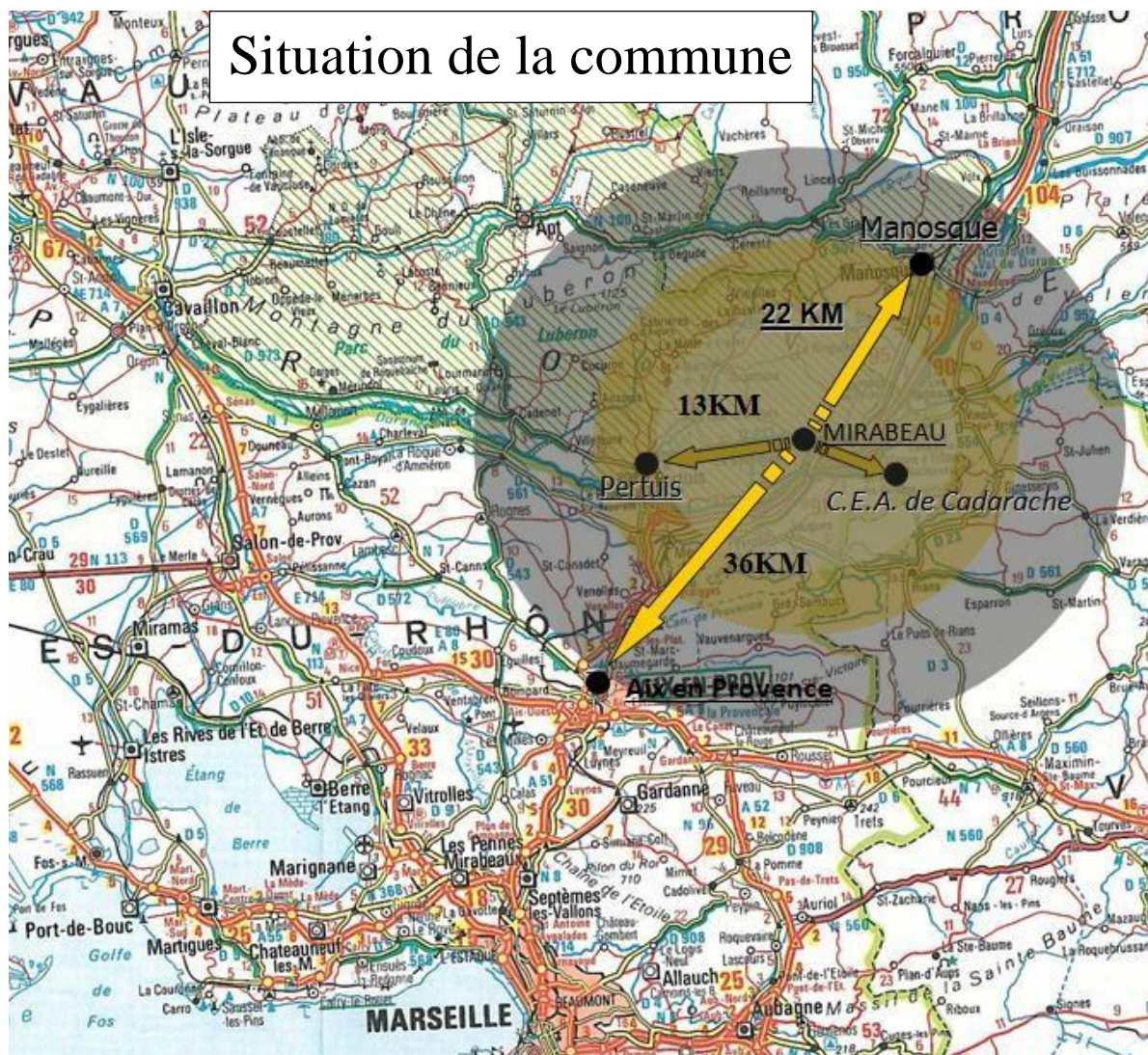
- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- b) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La révision allégée du PLU est soumise à enquête publique.

Le projet de révision allégée est notifié, avant l'ouverture de l'enquête public aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

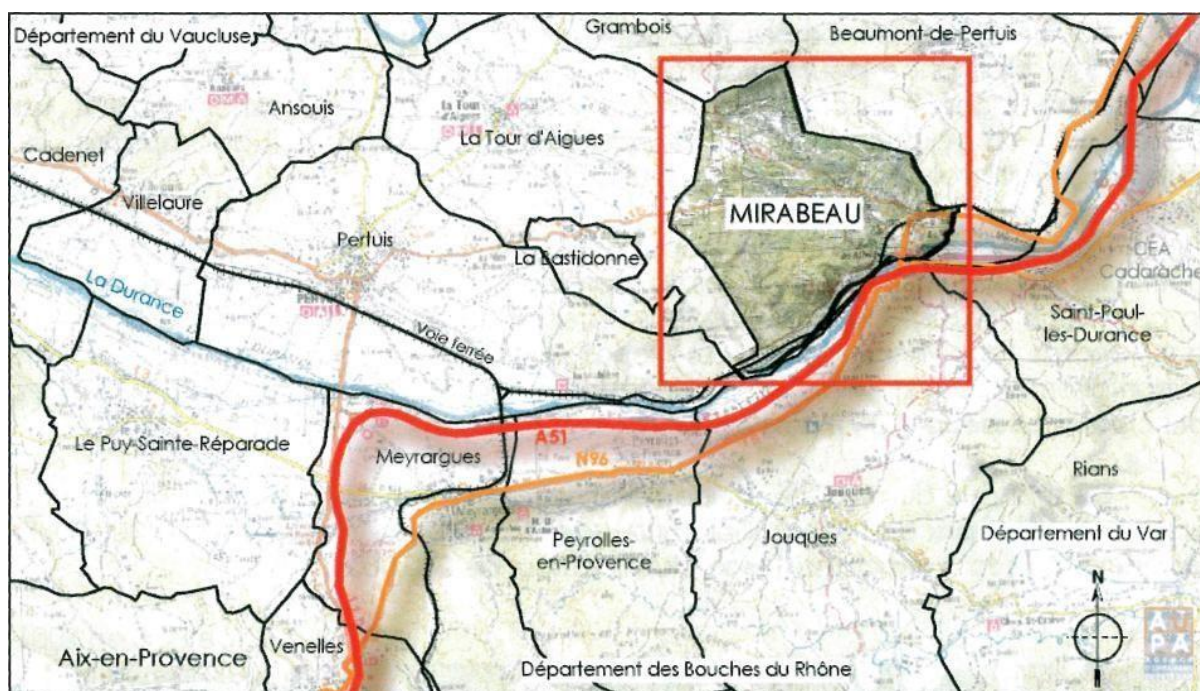
1.1 Contexte administratif et dispositions supra communales :



La commune de Mirabeau est située à l'extrémité Sud-Est du département de Vaucluse, et se trouve à proximité de Pertuis et donc de l'agglomération Aix- Marseille. Elle subit à la fois l'influence du chef-lieu de canton de Pertuis distant de 13 kilomètres, mais aussi celle des agglomérations présentes à proximité et situées dans les départements voisins : Manosque dans les Alpes-de-Haute-Provence et Aix- en-Provence dans les Bouches-du-Rhône. La route départementale 973 permet de relier Pertuis et l'Ouest du département de Vaucluse au site de Cadarache. Aix-en-Provence est directement accessible par la Route Nationale 96 ou par l'A51 grâce à la sortie de Cadarache.

Le territoire communal, s'étend sur une superficie de 3 166 hectares. Il s'agit d'une commune rurale et agricole marquée par la présence importante de bois et qui est située dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon.

La commune de Mirabeau présente toutes les caractéristiques du village rural tout en étant à proximité de pôles urbains tels Aix-en-Provence, Pertuis et le CEA de Cadarache. Cette situation privilégiée, associée à un cadre de vie agréable (appartenance au Parc Naturel Régional du Luberon), en font une commune très attractive, dont le développement des dernières décennies s'est caractérisé par un important développement de l'habitat diffus autour de son centre.



1.1.1. La Communauté de Communes Territoriale Sud Luberon (Cotelub)

La commune de Mirabeau fait partie de COTELUB qui se situe à l'extrémité Sud-est du département de Vaucluse, en limite des départements des Bouches du Rhône et des Alpes de Hautes Provençes. COTELUB a été créée par arrêté préfectoral du 29 septembre 2000 et regroupe à ce jour 16 communes membres. Les compétences essentielles sont le développement économique du territoire communautaire, l'aménagement de l'espace communautaire, la création ou aménagement et l'entretien de voiries d'intérêt communautaire (Zones d'Activités)

1.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Luberon.



La commune de Mirabeau s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Sud Luberon approuvé le 23 novembre 2015. Le SCOT aujourd'hui comprend les 16 communes qui appartiennent au COTELUB.

Le défi que souhaitent relever les élus des communes du SCoT Sud Luberon est d'utiliser la dynamique et les grands projets du Val de Durance au profit du Sud Luberon, pour préserver sa qualité de vie emblématique tout en offrant un avenir sur place aux jeunes locaux. Il s'agit pour les élus de garder la main sur leur avenir tout en optimisant les influences incontournables des territoires voisins, de ne pas basculer vers une péri-urbanité banale et de préserver réellement son identité.

Une politique urbaine volontariste est privilégiée visant à tracer la limite nord de l'agglomération d'Aix-en-Provence afin de protéger les piémonts, et à organiser la dynamique urbaine autour des bourgs favorisant la mixité et rationalisant les déplacements tout en préservant les paysages et le terroir agricole.

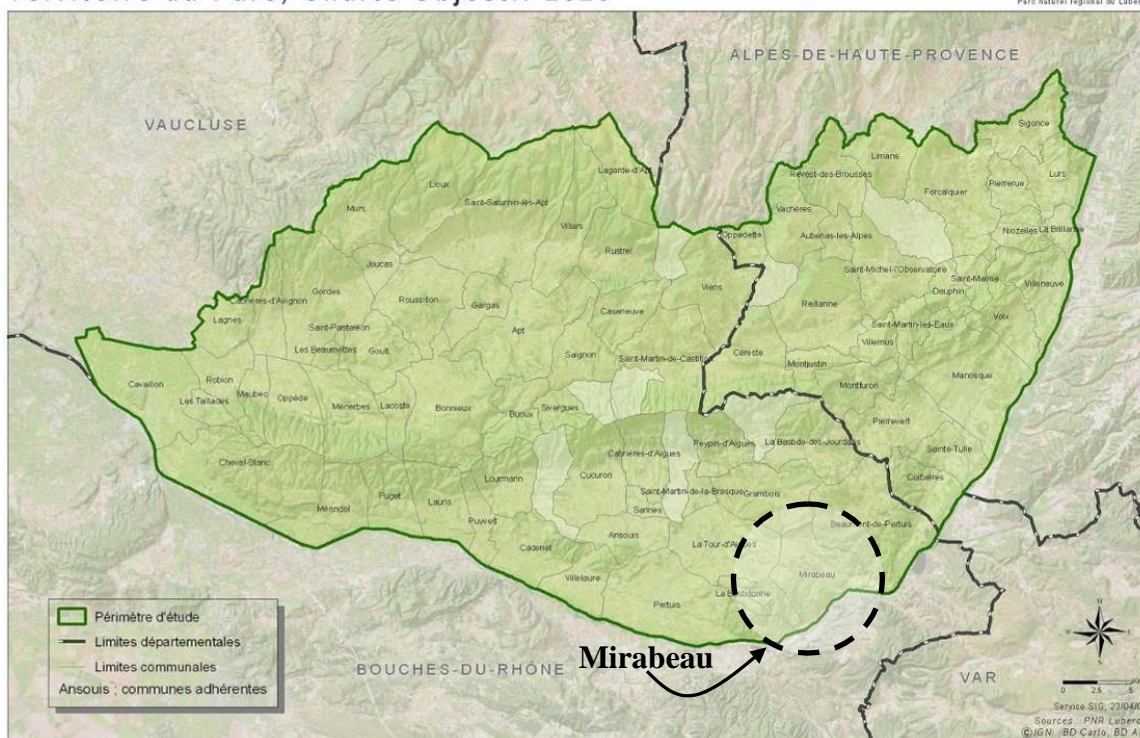
1.1.3. Le Parc Naturel Régional du Luberon (Sources : PNRL)

La commune de Mirabeau se trouve dans le périmètre Parc Naturel Régional du Luberon et a approuvé la révision de la charte a eu lieu dans le Parc Naturel Régional du Luberon et a abouti par la publication, au Journal Officiel du 23 mai 2009, du décret renouvelant le classement jusqu'en 2021.

La délimitation du périmètre du PNR du Luberon s'est effectuée selon deux axes :

- Une approche territoriale fondée sur des critères physiques et biogéographiques ;
- Le massif du Luberon comme axe central est/ouest ;
- La Durance comme limite ouest, sud et est ;
- Le nord du bassin versant de Calavon comme limite Nord ;
- Les communes riveraines de la moyenne vallée du Largue en limite Nord-Est.
- Une approche socio-économique prenant en compte les relations existantes entre les villes centres Apt, Cavaillon, Manosque, Pertuis et les communes rurales environnantes.

Territoire du Parc, Charte Objectif 2020



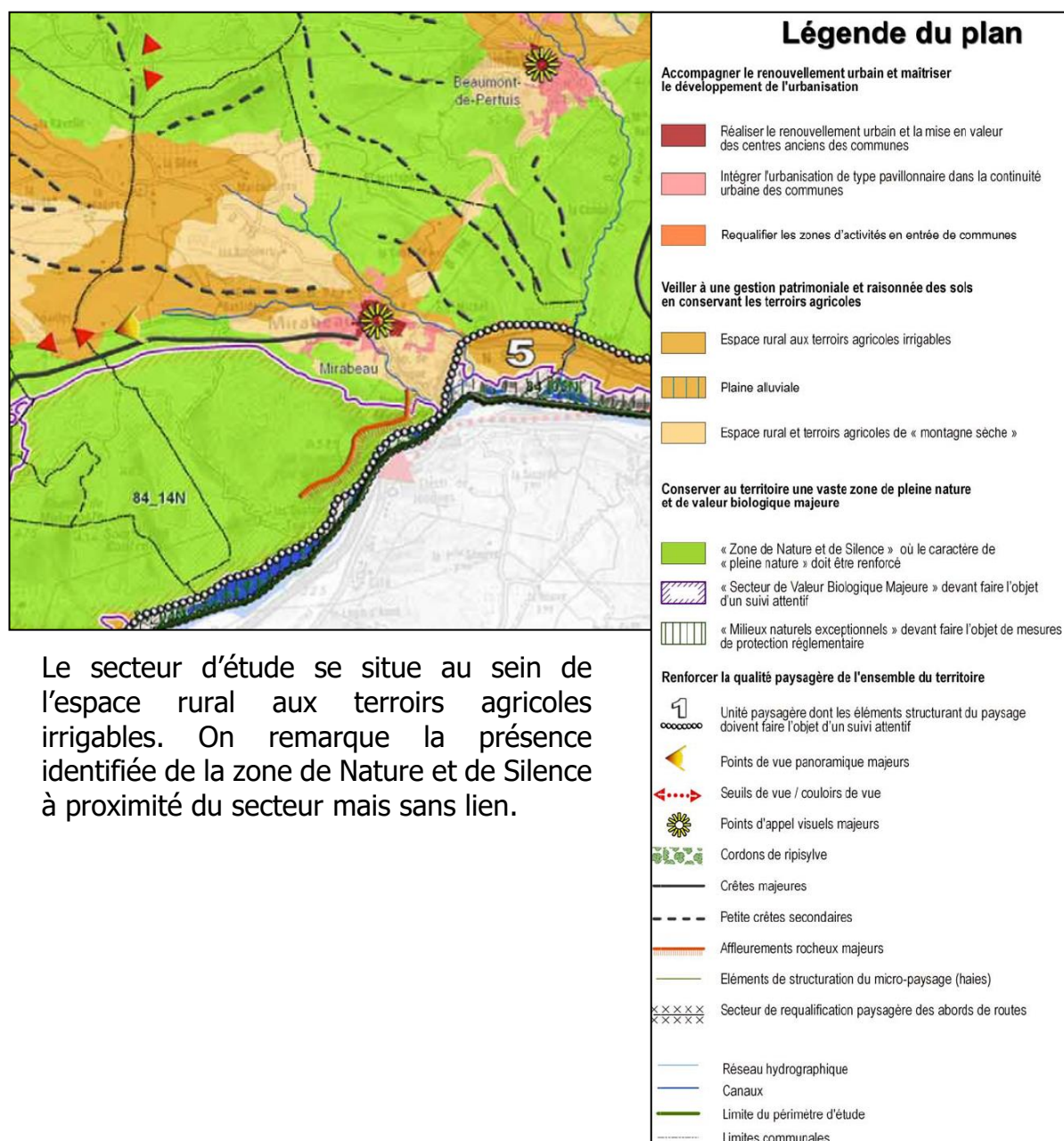
Le Parc Naturel Régional a pour vocation de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel respectueuse de l'environnement.

Un Parc Naturel Régional est géré de façon particulière : un projet de développement durable, la charte, définit les grandes orientations que les collectivités territoriales (communes, départements, région) s'engagent à mettre en œuvre.

La charte n'a pas une simple valeur d'engagement moral, elle constitue un cadre de référence pour toutes les procédures de planification mises en œuvre par les acteurs du territoire (plans d'urbanisme communaux, schémas d'aménagement de rivières, schémas d'aménagement touristique, zonage agricoles et forestier...)

La charte poursuit 4 missions, chacune étant déclinée sous forme d'orientations :

- Protéger les paysages ; transmettre les patrimoines ; gérer durablement les ressources naturelles ;
- Développer et ménager le territoire ;
- Créer des synergies entre environnement de qualité et activité économique ;
- Mobiliser le public pour réussir un développement durable.
- L'article L.123-1 du code de l'urbanisme impose la compatibilité des plans Locaux d'Urbanisme avec les orientations et les mesures de la charte du Parc Naturel Régional.

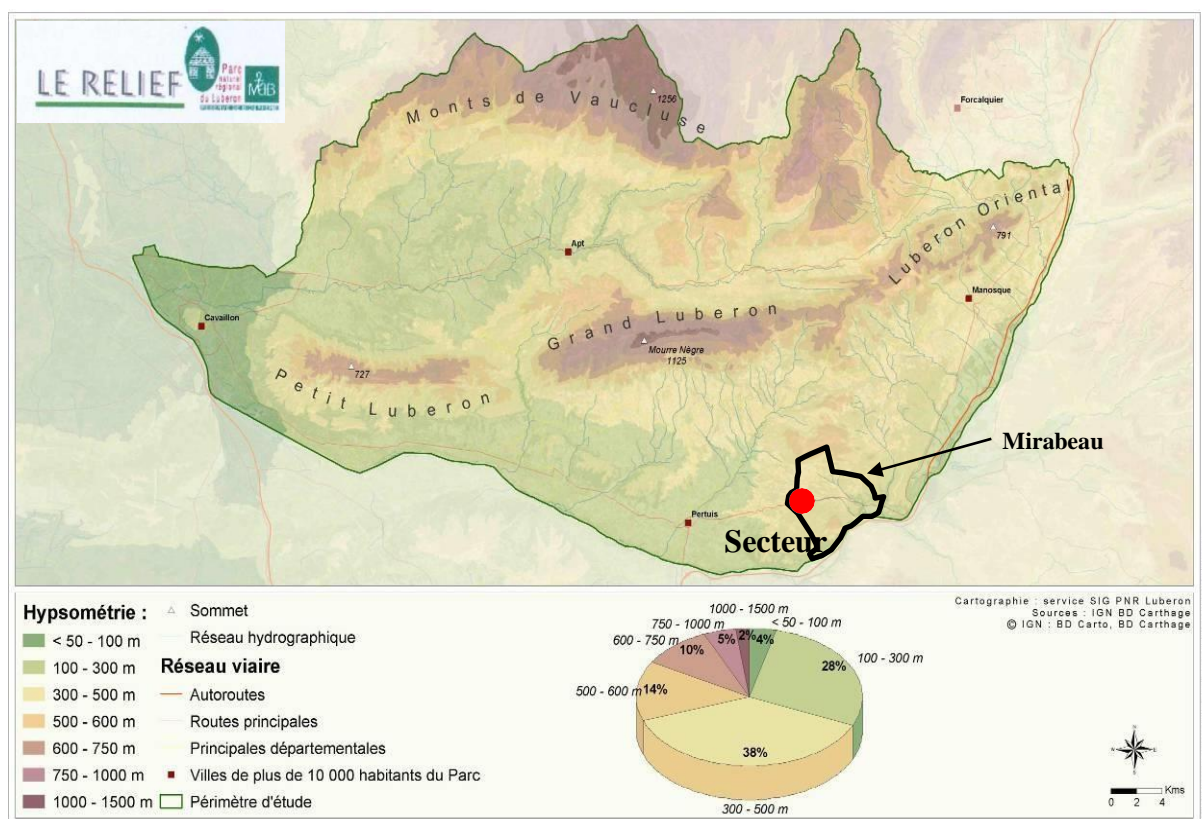


Le secteur d'étude se situe au sein de l'espace rural aux terroirs agricoles irrigables. On remarque la présence identifiée de la zone de Nature et de Silence à proximité du secteur mais sans lien.

1.2. Contexte géologique

Située entre la rivière de la Durance, au Sud, et le massif du Luberon, plus au Nord, la commune de Mirabeau est marquée par une topographie variée allant de la plaine (Durance) aux falaises abruptes (St Sépulcre). En limite Nord, la commune est bordée par le versant Sud des Costes Longues dont les crêtes culminent à 614 m. Au Sud le massif de St sépulcre (590 m) descend brutalement vers la Durance (230 m) constituant le fameux défilé de Mirabeau.

Le secteur d'étude se situe dans un relief de 300-500 mètres, type bas plateaux. Il est relativement homogène avec les espaces alentours.



1.3. Contexte hydrographique

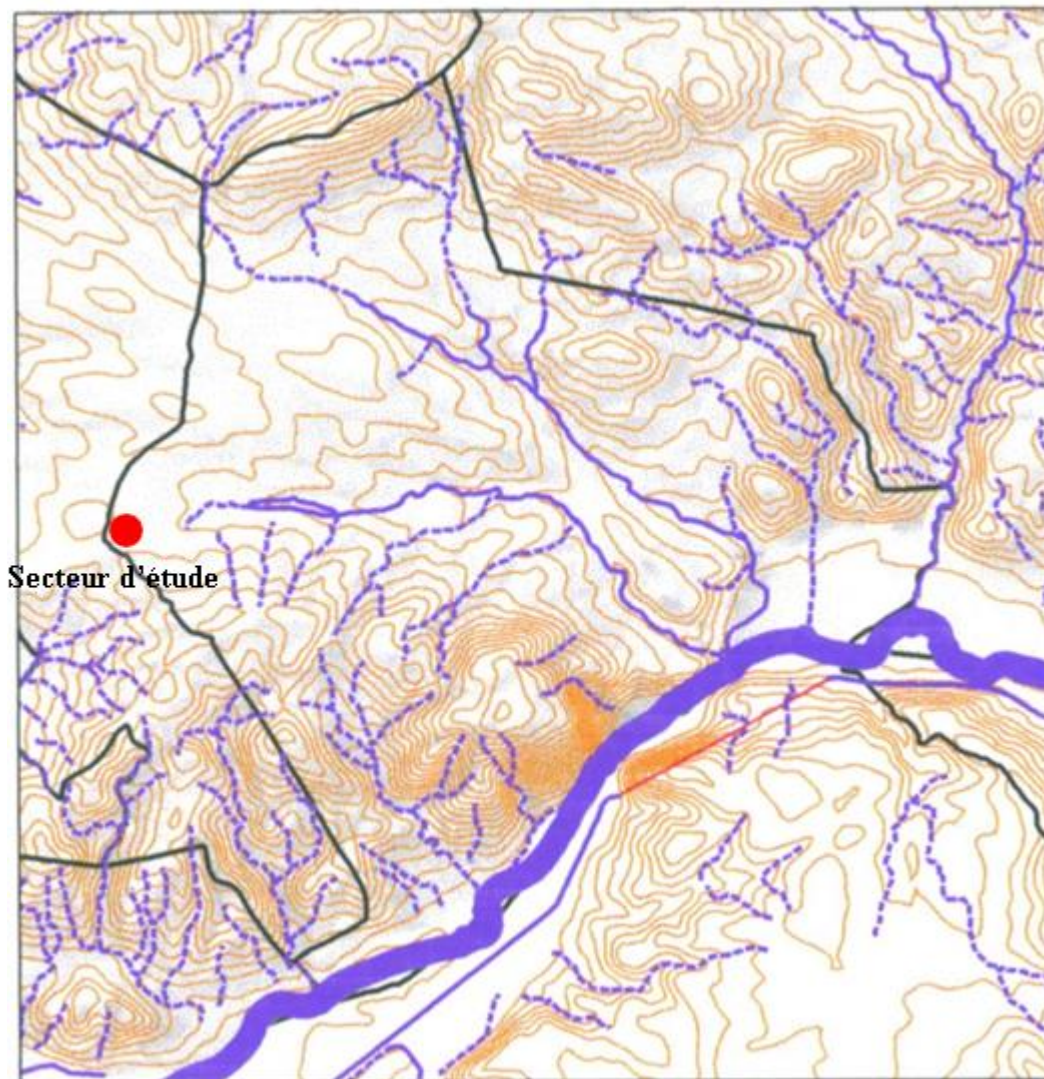
D'orientation majoritaire Est-Ouest, plusieurs vallats (Combe, Candioun et Rivet) traversent le territoire de Mirabeau et s'accompagnent de boisements rivulaires jouant outre leur rôle écologique, un rôle important de maintien des berges.

La commune de Mirabeau est ceinturée au Nord par le Vallat de la Combe et au Sud par le ruisseau de la Grande Bastide qui devient le Vallat de la Combe et du Rivet, confluent vers la Durance au niveau de la chapelle Sainte Madeleine.

Mirabeau s'inscrit dans le bassin versant de la Durance qui est un bassin faunistiquement très riche. Pour les poissons. Il y a 36 espèces sédentaires dans la

Durance, mais réparties de façon inégale sur le bassin. Cette rivière qui s'étire des Hautes Alpes à Avignon borde le Sud de la commune par le défilé de Mirabeau. Rivière autrefois au tempérament fougueux, elle s'est aujourd'hui largement assagie par une série d'aménagements lourds : barrages, digues...

Le secteur d'étude est en dehors du réseau hydrographique à l'échelle communale et il n'a pas de contact avec le réseau hydraulique de la commune voisine.



Réseau hydrographique de la commune de Mirabeau

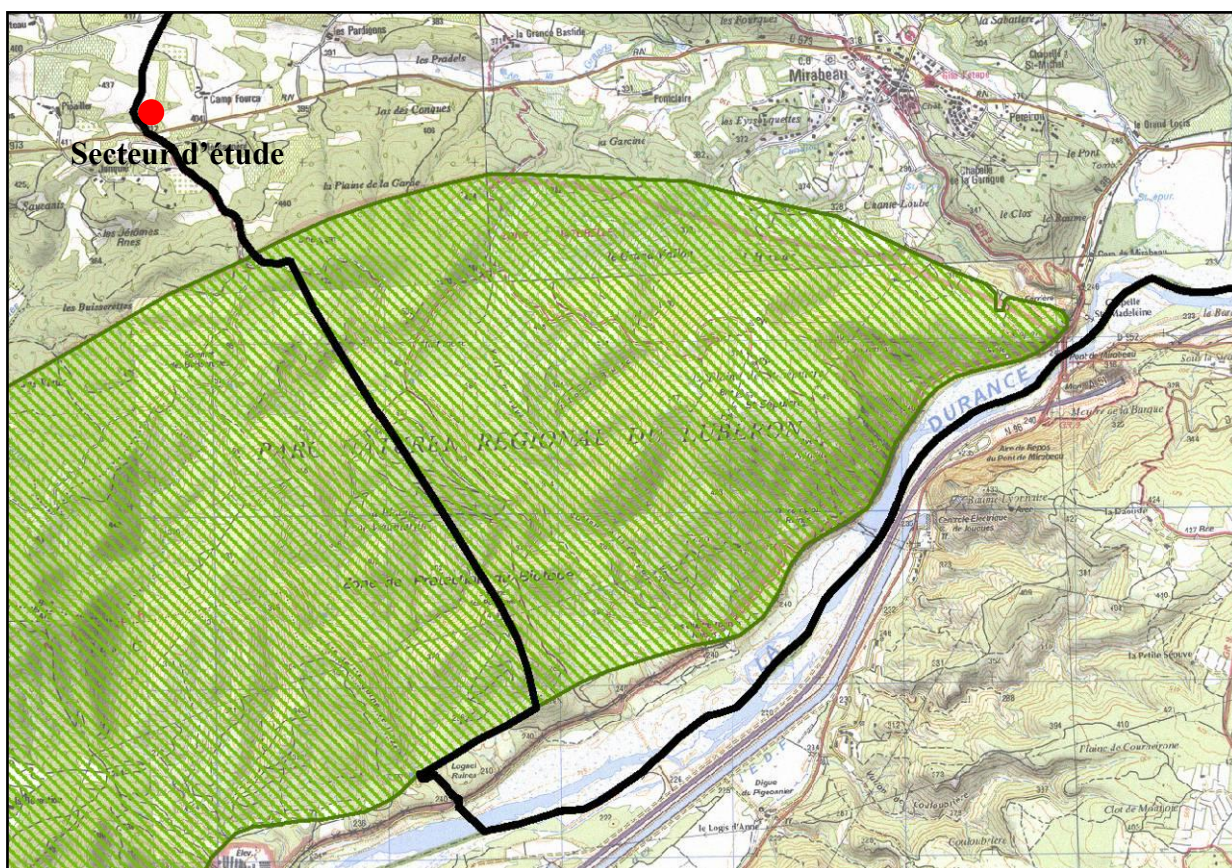
1.4. Patrimoine naturel

Le territoire communal est composé d'un grand espace naturel d'une grande qualité environnementale, le massif de Malacoste dominé par le Saint Sépulcre (590m). C'est un massif calcaire recouvert de garrigues à romarin et à chênes Kermès ainsi que de pins d'Alep.

Il y a comme éléments naturels les versants et collines boisées qui cernent et ponctuent le territoire communal : Coste Longue, Collet Eyssu, Pié Loubier, massif au-

dessus du Grand Logis. Notons enfin le Défilé de Mirabeau, partie du Massif de St Sépulcre qui descend brutalement vers la Durance (590m à 230m). A Mirabeau, la forêt communale couvre 928 hectares. Elle est composée de futaies de conifères et de mélanges de conifères et de taillis dans sa partie nord. La partie sud est quant à elle marquée par la présence de garrigues boisées de chênes verts et de garrigues non boisées.

Localisation de l'aire de protection de biotope – Extrait



Source : DREAL PACA

L'aire de protection de biotope du Luberon concerne 30 communes, répartie en 9 secteurs sur tout le territoire du PNR du Luberon, avec la plus grande partie délimitée sur le petit Luberon. Cet arrêté s'applique au territoire de Mirabeau au niveau dans la partie Sud-Ouest du territoire communal.

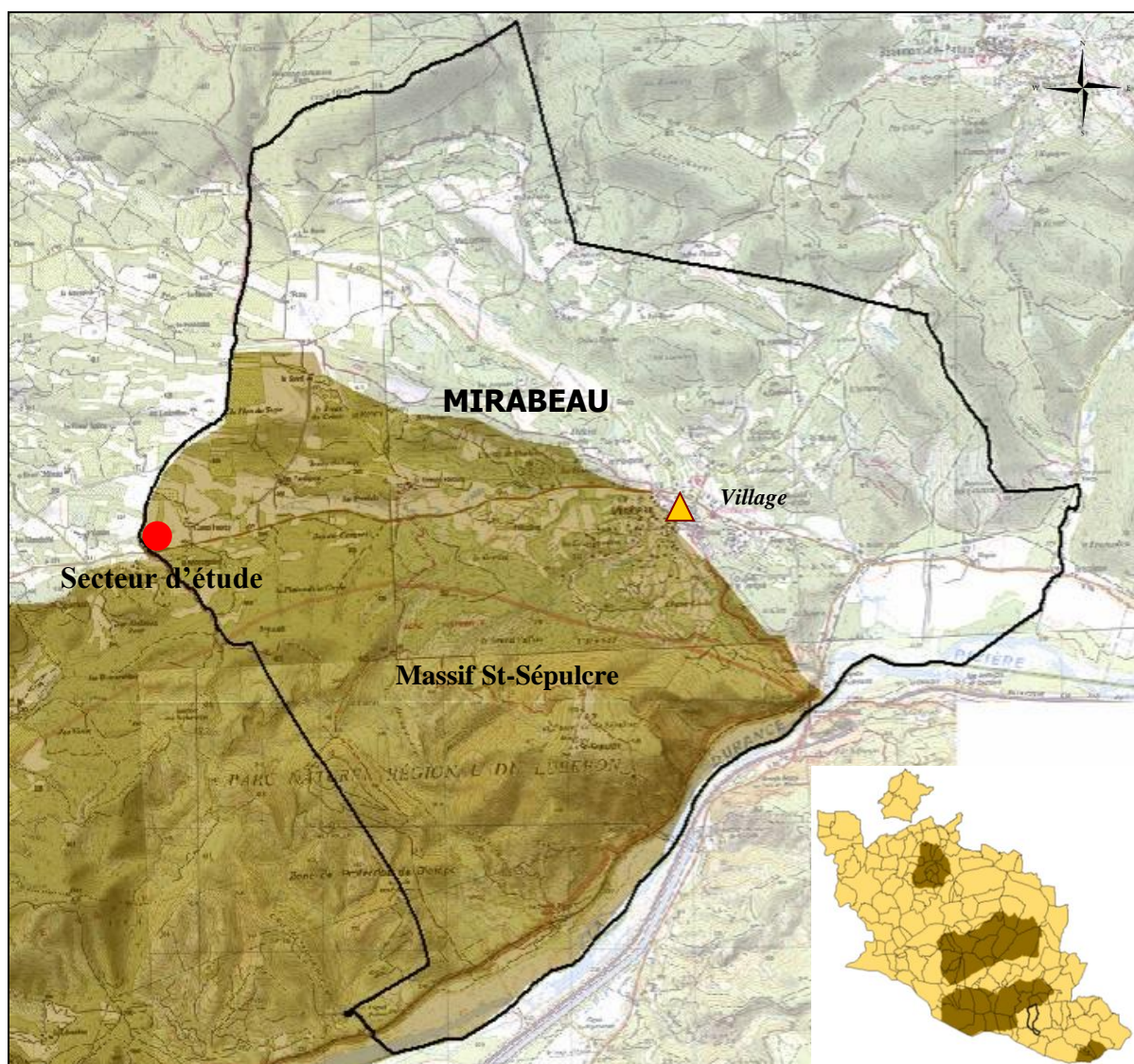
Le secteur d'étude se situe au nord de l'aire de protection de biotope et se trouve éloigné de celui-ci.

L'Aigle de Bonelli

On distingue 3 principaux sites dans le Vaucluse : le secteur des Dentelles de Montmirail, des Monts de Vaucluse et le Luberon. Ces zones incluent tous les sites de reproduction connus à ce jour et leurs territoires de chasse associés. Au-delà des sites de reproductions actuels, tous les anciens sites connus et susceptibles d'être reconquis y sont aussi inclus.

Une grande partie de commune de Mirabeau est comprise dans le périmètre, y compris le secteur d'étude qui se situe dans l'Ouest de la commune.

Localisation des territoires vitaux de l'aigle de Bonelli - Extrait



Source : DREAL PACA

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

- ZNIEFF terrestre de type 1 : La basse Durance, des Rochers Rouges au pont de Mirabeau

Cette ZNIEFF concerne 2 communes dont celle de Mirabeau.

Ce secteur s'étire des Rochers Rouges, dominés par le massif de Saint-Eucher en amont, au pont de Mirabeau en aval. Jonction entre la basse et la moyenne Durance, il subit encore des influences climatiques alpines marquées (au niveau de la forêt riveraine en particulier, alors que les éléments méditerranéens y sont toujours présents (sur pratiquement tous les milieux ouverts). Ce secteur présente un intérêt faunistique assez marqué sur le plan patrimonial. Il contient au moins 9 espèces animales patrimoniales dont 3 espèces déterminantes.

Cette ZNIEFF s'étend au Sud-est de la commune de Mirabeau, en bordure de la Durance.

- ZNIEFF terrestre de type 2 : La basse Durance

Cette ZNIEFF concerne 13 communes dont celle de Mirabeau.

Ce secteur comprend toute la basse Durance. Il s'agit d'une rivière en tresse de type alpin qui possède un régime torrentiel excessif. Dévastatrices par ces crues, elle a connu de nombreux aménagements qui ont profondément perturbés son fonctionnement. Malgré ces bouleversements, l'espace durancien offre toujours une très grande biodiversité qui s'inscrit dans une structuration transversale de la végétation qui s'organise selon un gradient hydrique décroissant entre les eaux plus superficielles du lit mineur et le système hydrique des nappes souterraines du lit majeur.

Cette ZNIEFF s'étend le long de toute la limite Sud de la commune de Mirabeau, en bordure de la Durance.

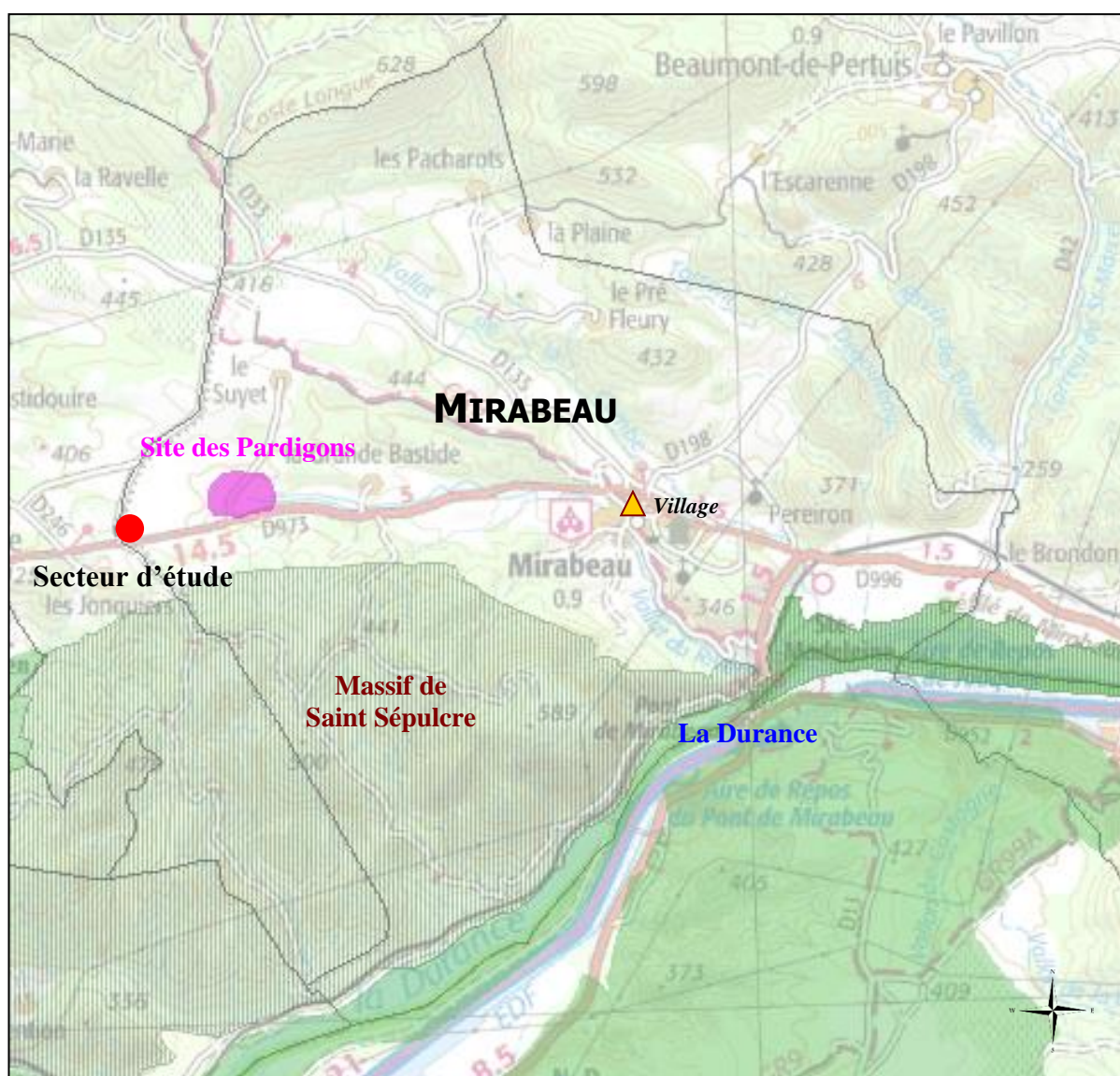
- ZNIEFF géologique : Site des Pardigons

Cette ZNIEFF ne concerne que le territoire de la commune de Mirabeau. Elle est située entre le lieu-dit Pardigons et la RD.973.

Cette zone recèle de nombreux fossiles. Elle possède un grand intérêt géologique :

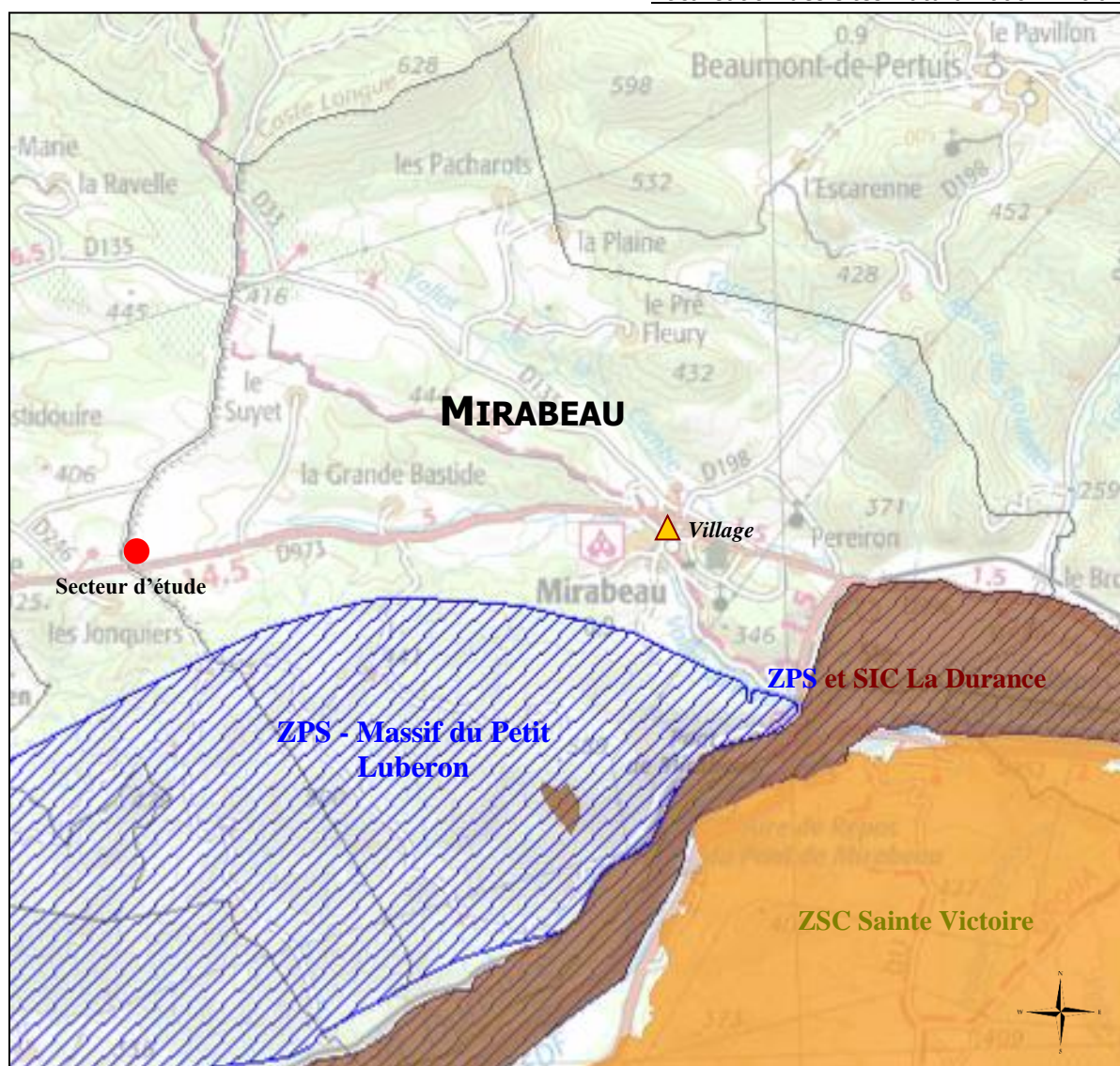
- Des récurrences lacustres s'observent au sein de sédiments marins helvétique dues à l'exondation des fonds marins dans le détroit entre Beaumont et Mirabeau ;
- L'abondance du genre Hélix donne de précieux renseignements sur l'habitat de ses différentes espèces.

Ce gisement mérite d'être conservé intact, en évitant les mouvements de terrain, les prélèvements de matériaux et les remblais et déblais.



Source : DREAL PACA

Ce site des Pardigons se situe environs 700 mètres à l'Est du secteur d'étude est reste distrait. Il n'a pas de lien direct avec le secteur d'étude.



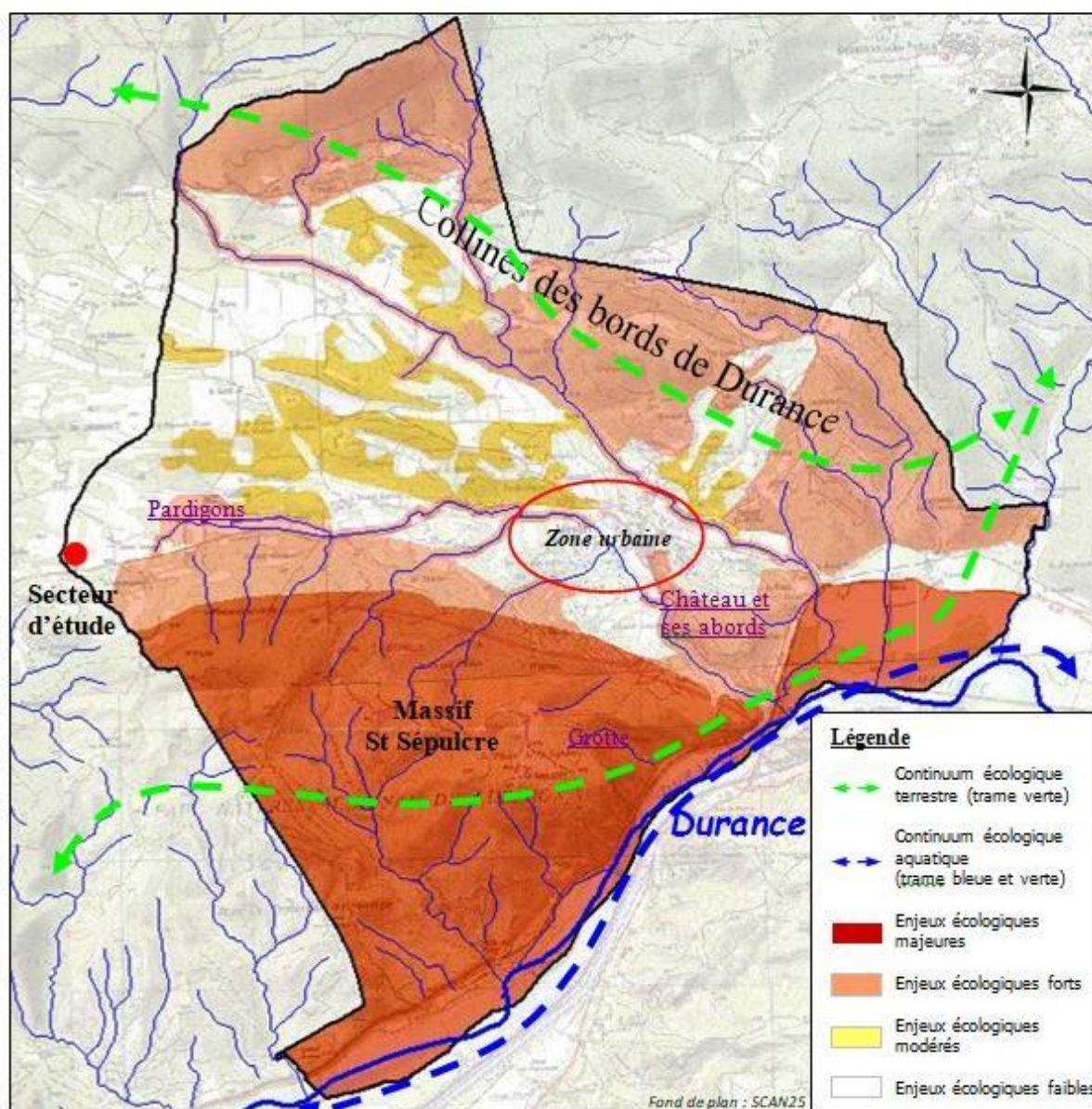
Source : DREAL PACA

Le territoire de la commune de Mirabeau est concerné par trois sites relevant du réseau NATURA 2000 : La Durance Directive habitats – SIC, La Durance Directive Oiseaux – ZPS et Massif du Petit Luberon Directive Oiseaux - ZPS. Il est limitrophe avec un autre site Natura 2000. Il s'agit de la ZSC « Saint Victoire ». La vallée de la Durance marque la limite entre le territoire communal de Mirabeau et de celui de Jouques (commune concernée par le site naturel de la Sainte Victoire). La rivière de la Durance constitue de fait une barrière naturelle entre les espaces de ces deux communes. Ainsi, nous pouvons considérer que la commune de Mirabeau n'entretient pas de lien écologique avec le site Natura 2000 de la Sainte Victoire.

Le secteur d'étude est plus proche de la zone du Massif du Petit Luberon qui s'étend spatialement dans le sud de commune que du site de la Durance. Toutefois il n'est pas situé dans la zone Natura 2000 et n'a pas de lien direct avec ces deux sites.

1.5. Faune et Flore

Synthèse des protections environnementales – Fonctionnalité écologique sur Mirabeau

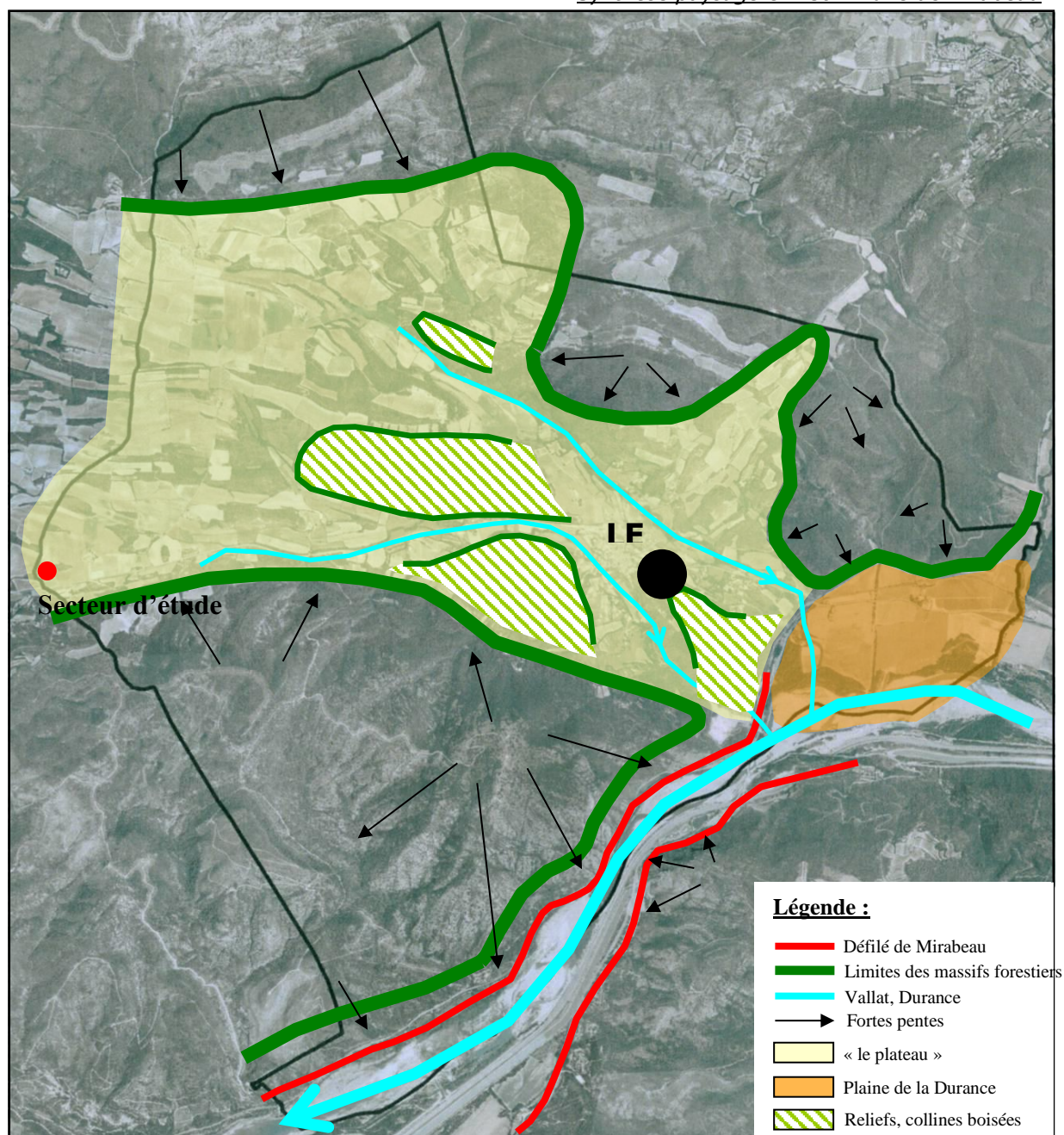


Sur le territoire de Mirabeau, on recense un continuum aquatique majeur : la Durance. De plus, on observe la présence d'un continuum écologique terrestre, que constituent les espaces boisés du massif St Sépulcre, situés sur les éléments de reliefs situés en bord de Durance. Enfin, on recense un second continuum terrestre, que constituent les espaces boisés entremêlés aux espaces de culture situés au Nord du territoire communal.

Le secteur se trouve dans la zone où les enjeux écologiques sont faibles. De plus, il n'est pas en contact direct avec des zones aux enjeux écologiques forts et majeurs.

1.6. Contexte paysagère

Synthèse paysagère – Commune de Mirabeau



La commune de Mirabeau est constituée d'une mosaïque de paysages contrastés :

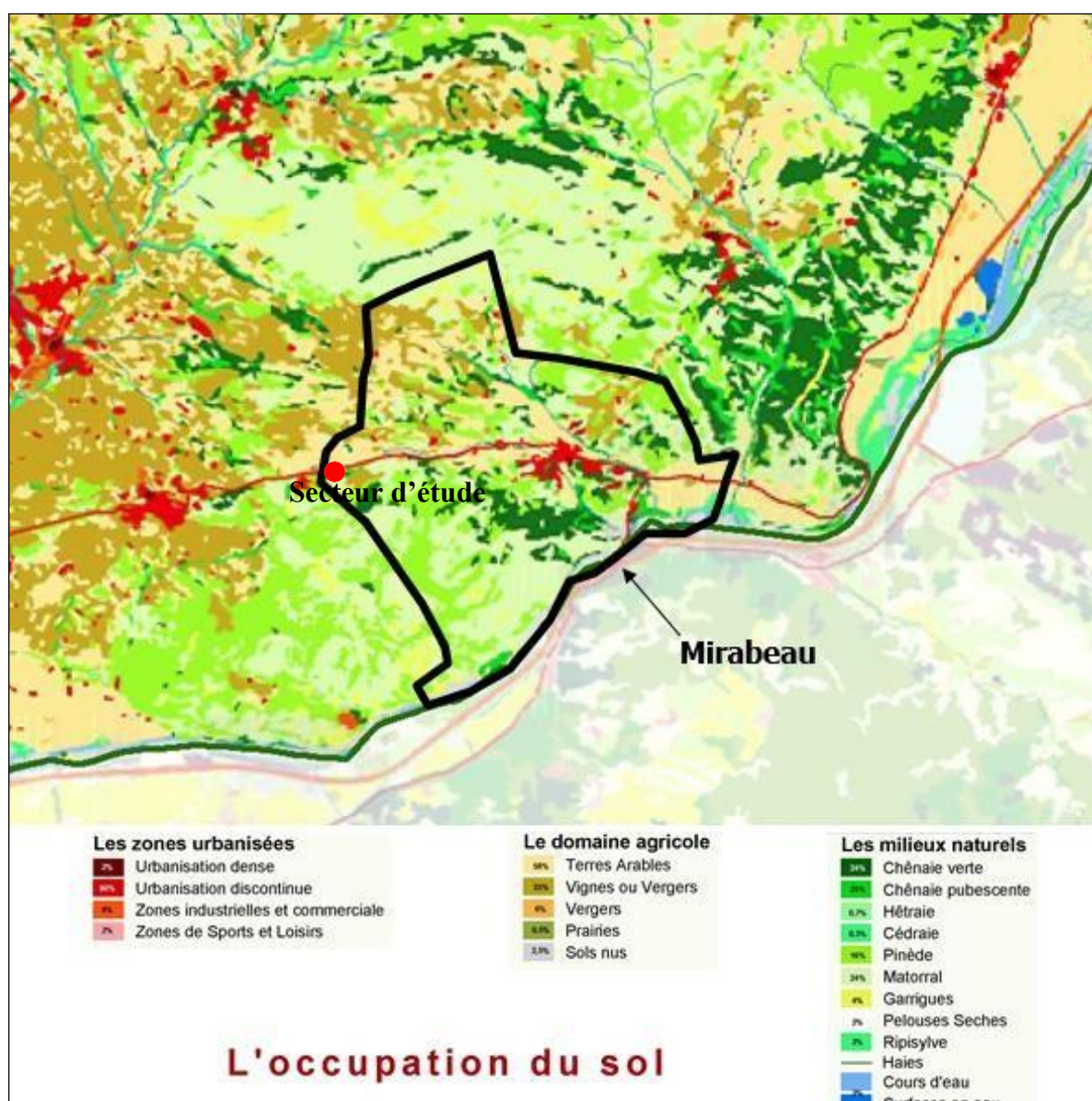
- La Durance qui marque la limite Sud du territoire communal,
- La partie Ouest de la commune est occupée majoritairement par des plateaux cultivés en vigne ; ils sont entrecoupés de collines boisées par le pin d'Alep et le chêne vert ou le chêne pubescent,

- Le Sud et une partie de la partie Nord sont colonisés par un grand massif forestier boisé par le pin d'Alep et le chêne vert ou le chêne pubescent quelques cultures reliques sont disséminées à l'intérieur, dont certaines ont été reboisées, d'autres en friches.

Au Nord de la RD 973, qui longe le ruisseau de la Grande Bastide, le premier plan agricole permet d'observer une série de grosses fermes de caractère qui rythment le parcours (Camp Fourca, Les Pardigons, La Grande Bastide).

Le secteur d'étude se trouve sur un plateau qui s'étend spatialement sur la partie nord de la commune. Cela permet des perceptions lointaines sur les espaces cultivés et les fermes qui les ponctuent. Ce paysage longe le ruisseau de la Grande Bastide. Le premier plan agricole permet d'observer une série de grosses fermes de caractère qui rythment le parcours (Camp Fourca, Les Pardigons, La Grande Bastide). Des limites des massifs forestiers se trouvent au sud du secteur qui suivent globalement la route RD 973.

1.7 Occupation du sol



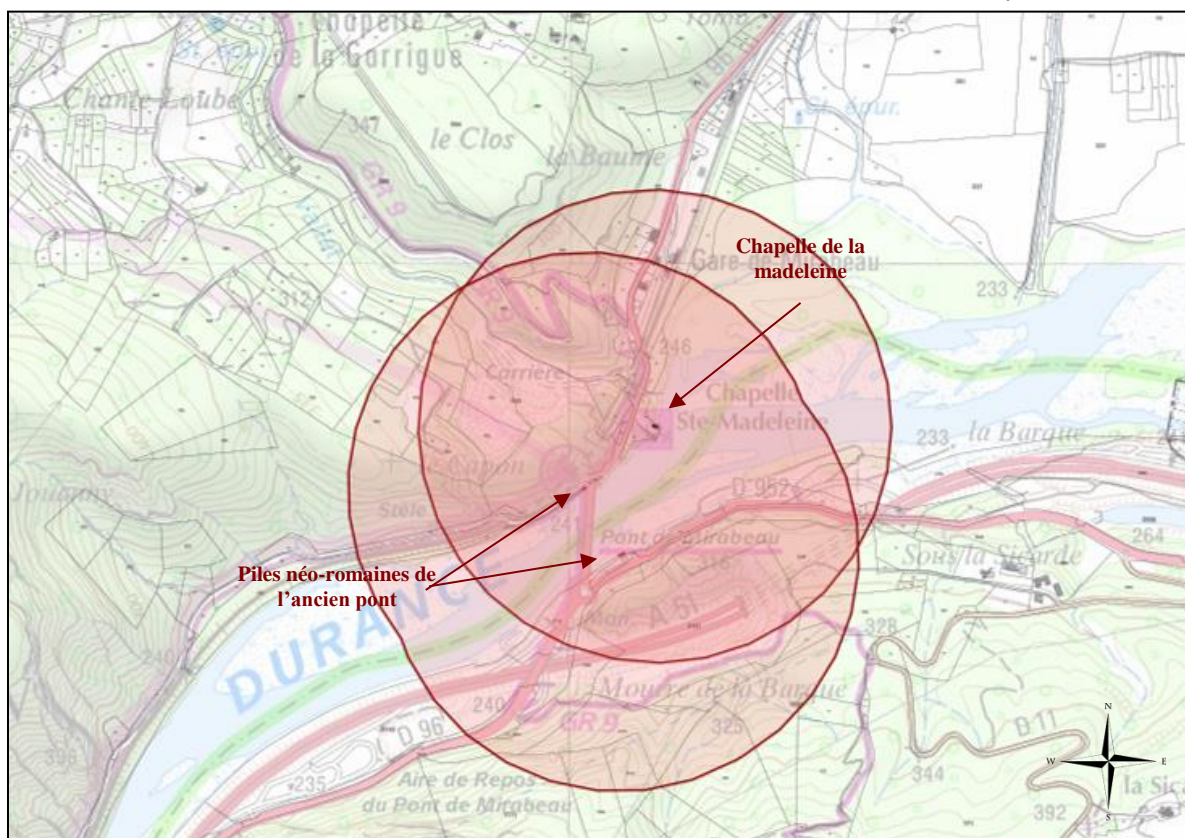
Les occupations humaines sont essentiellement concentrées dans le village et sous forme de lotissements et extensions récentes dans ses environs proches. L'habitat dispersé est plus marqué à l'Ouest du territoire communal, dans la partie où le relief est le moins accentué.

A l'Ouest et au Centre, la majorité du territoire communal est recouverte par des vignes (dominantes), des cultures de blé dur et quelques friches. L'activité économique est dominée par la viticulture et la culture des céréales sous la forme de grandes parcelles cultivées.

Le secteur d'étude se trouve dans un secteur dominé par des vignes, des cultures de blé dur et des friches. Toutefois le secteur n'est aujourd'hui plus concerné par une activité agricole.

1.8. Monuments et sites d'intérêt historique ou esthétique.

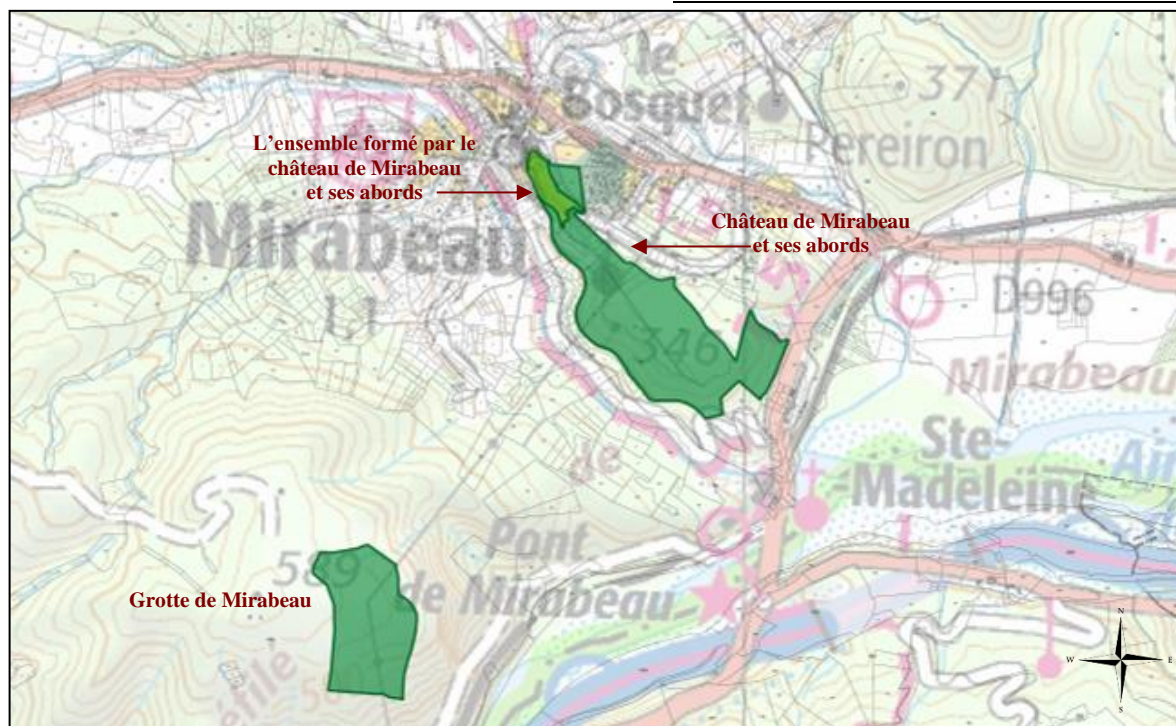
Périmètres de 500 autour des Monuments Historiques - Mirabeau



Source : Ministère de la culture et de la communication

Sur la commune de Mirabeau se trouvent 2 monuments historiques : la chapelle de la madeleine et les piles néo-romaines de l'ancien pont.

La loi de 1943, modifiée par la loi SRU de janvier 2000 impose une forme de vigilance à l'égard des projets de travaux dans le champ de visibilité des monuments historiques. Ainsi, toute modification (construction, restauration, destruction...) effectuée dans le champ de visibilité du monument doit obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Est considéré dans le champ de visibilité du monument tout autre immeuble visible de celui-ci ou en même temps que lui et ce dans un rayon de 500 mètres.



Source : Ministère de la culture et de la communication

Sur le plan du patrimoine naturel, la commune de Mirabeau compte 3 sites, dont 2 portent sur le château : l'ensemble formé par le château de Mirabeau et ses abords et le site de la Grotte de Mirabeau.

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans le code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

Ainsi, l'inscription ou le classement d'un site a pour objet d'assurer le maintien de l'équilibre, notamment paysager d'un espace naturel ou bâti dont la sensibilité justifie qu'il soit surveillé de très près.

Ces deux types de monuments sont concentrés essentiellement au centre et auprès de la Durance. Le secteur d'étude est situé à l'Ouest de la commune et n'impacte aucun élément historique ni site naturel inscrit et classé.

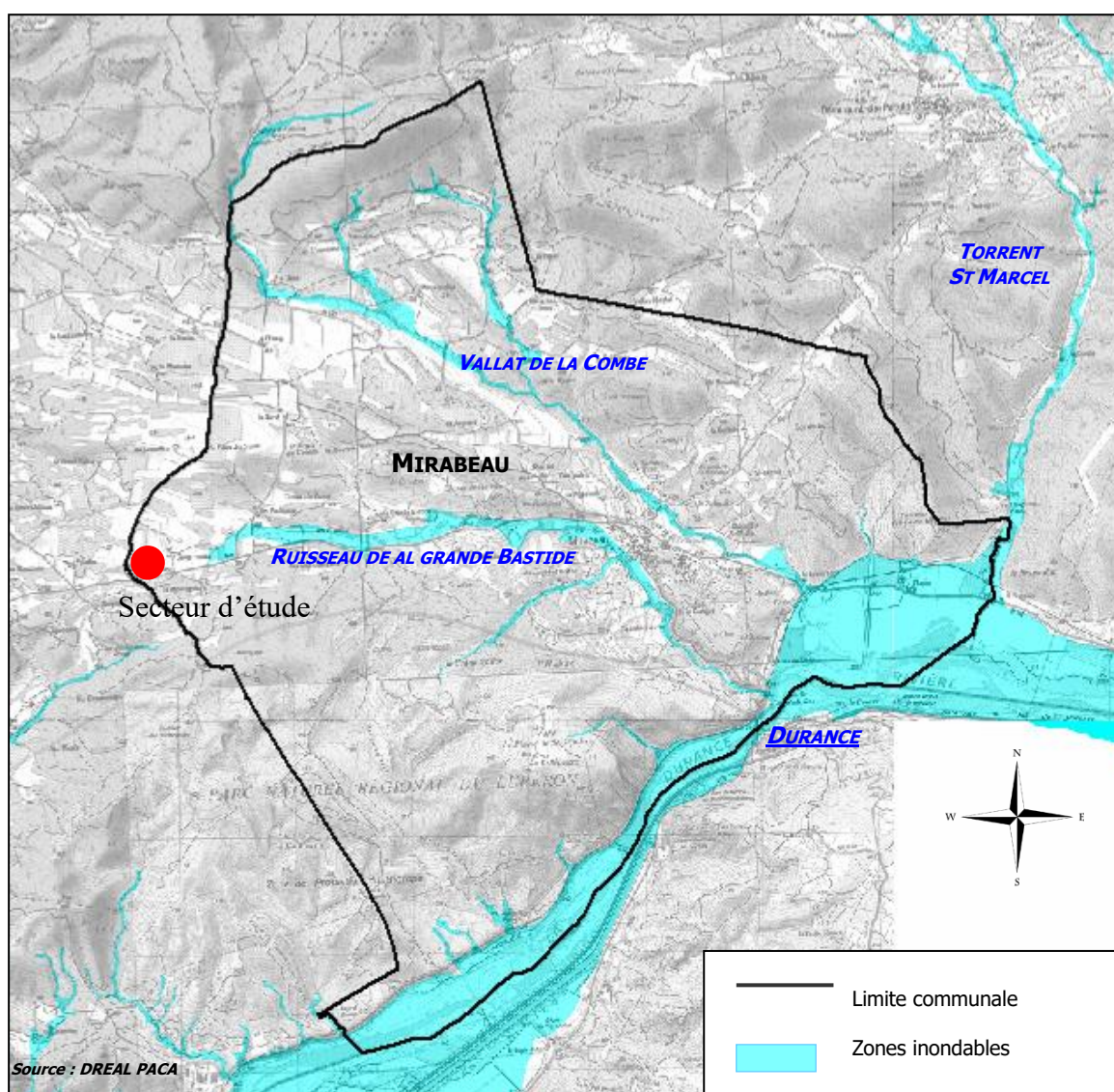
1.9. Risques naturels et nuances

Le territoire communal de Mirabeau est soumis au risque d'inondation de la Durance, et de manière plus anecdotique par le torrent de St-Marcelle, le vallat de la Combe et le ruisseau de la Grande Bastide ; tous affluents de la Durance.

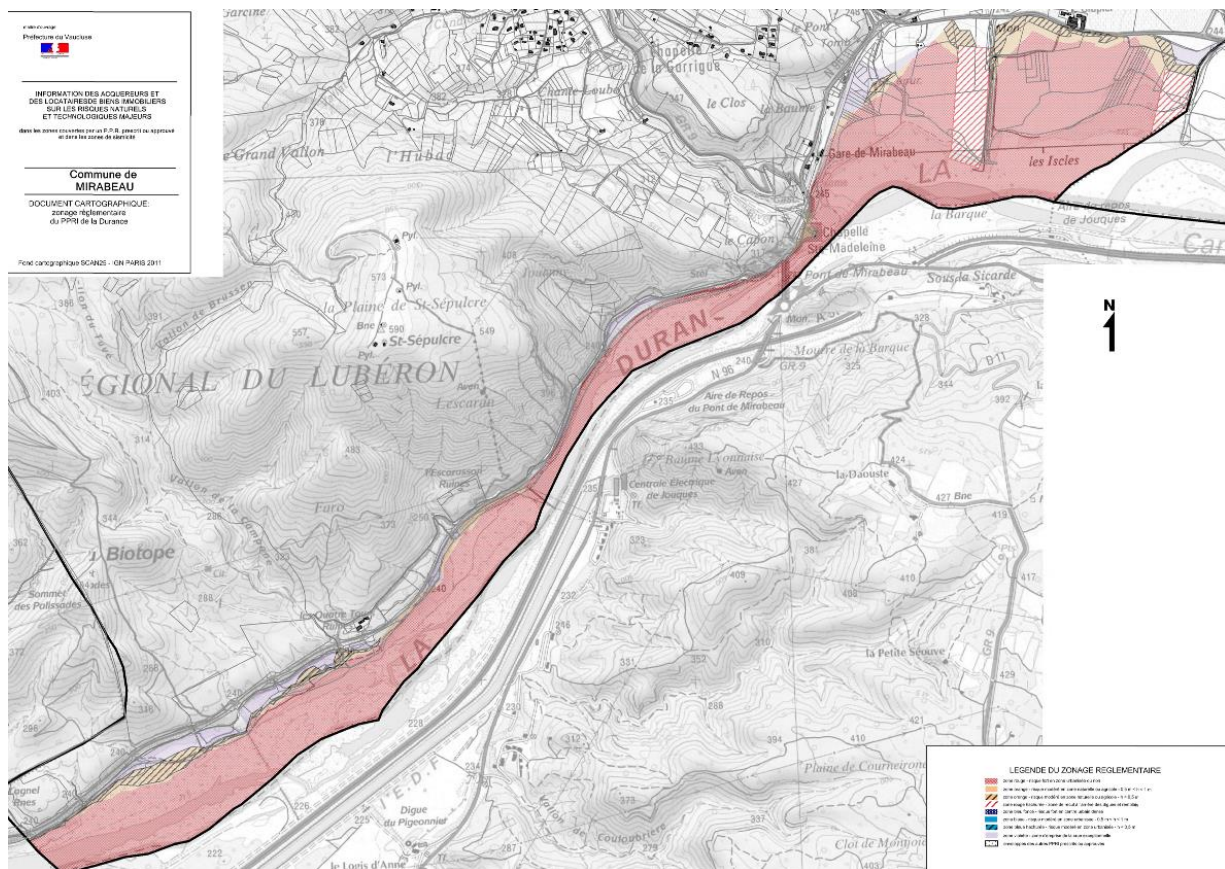
1.9.1. Risque d'inondation

Le territoire communal de Mirabeau est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du bassin versant de la Durance. A défaut de servitudes instituées le long des canaux et cours d'eau, le document d'urbanisme doit prévoir des prescriptions de recul des constructions et des clôtures le long des Vallats et fossés, y compris lorsqu'ils sont habituellement secs.

Atlas des zones inondables à Mirabeau



Le PPRI de la Durance sur la commune de Mirabeau



Ce PPRI a été initialement prescrit le 21 janvier 2002 par un arrêté interdépartemental du Préfet des Bouches-du-Rhône et du Préfet de Vaucluse sur les 32 communes riveraines du cours d'eau entre Saint-Paul-les-Durance et Avignon.

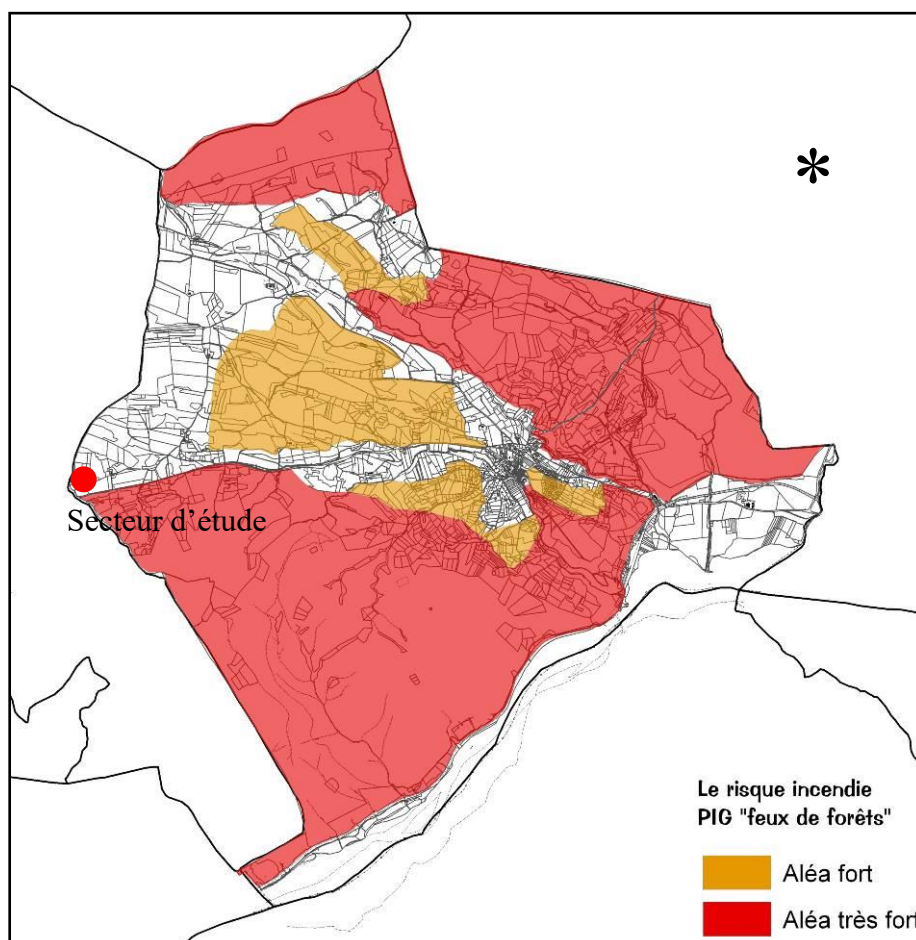
Pour tenir compte des résultats des phases techniques d'élaboration de ce PPRI et afin de favoriser le bon déroulement des phases à venir, les Préfets de Vaucluse et des Bouches du Rhône ont décidé de conduire désormais une procédure à l'échelle de chaque commune, afin notamment :

- d'adapter le calendrier d'avancement de la procédure à chaque contexte local,
- de faciliter les éventuelles procédures postérieures à l'approbation du PPRI, en particulier en cas de modification ou de révision du PPRI.

Le secteur d'étude se situe en dehors des zones classées inondables dans l'Atlas des zones inondables de Provence Alpes Côte d'Azur et hors de périmètre du PPRI de la Durance.

1.9.2. Risque incendie forêt

La commune de Mirabeau est concernée par les risques et les conséquences des feux de forêt ; elle fait partie des communes du Luberon couvertes par le Projet d'Intérêt Général Feux de Forêt (Arrêté préfectoral du 20 novembre 1990 modifié par Arrêté du 13 novembre 1997). Le risque incendie est pris en compte en référence à la carte communale des aléas feu de forêt, notifiée à la commune le 28 août 2002.



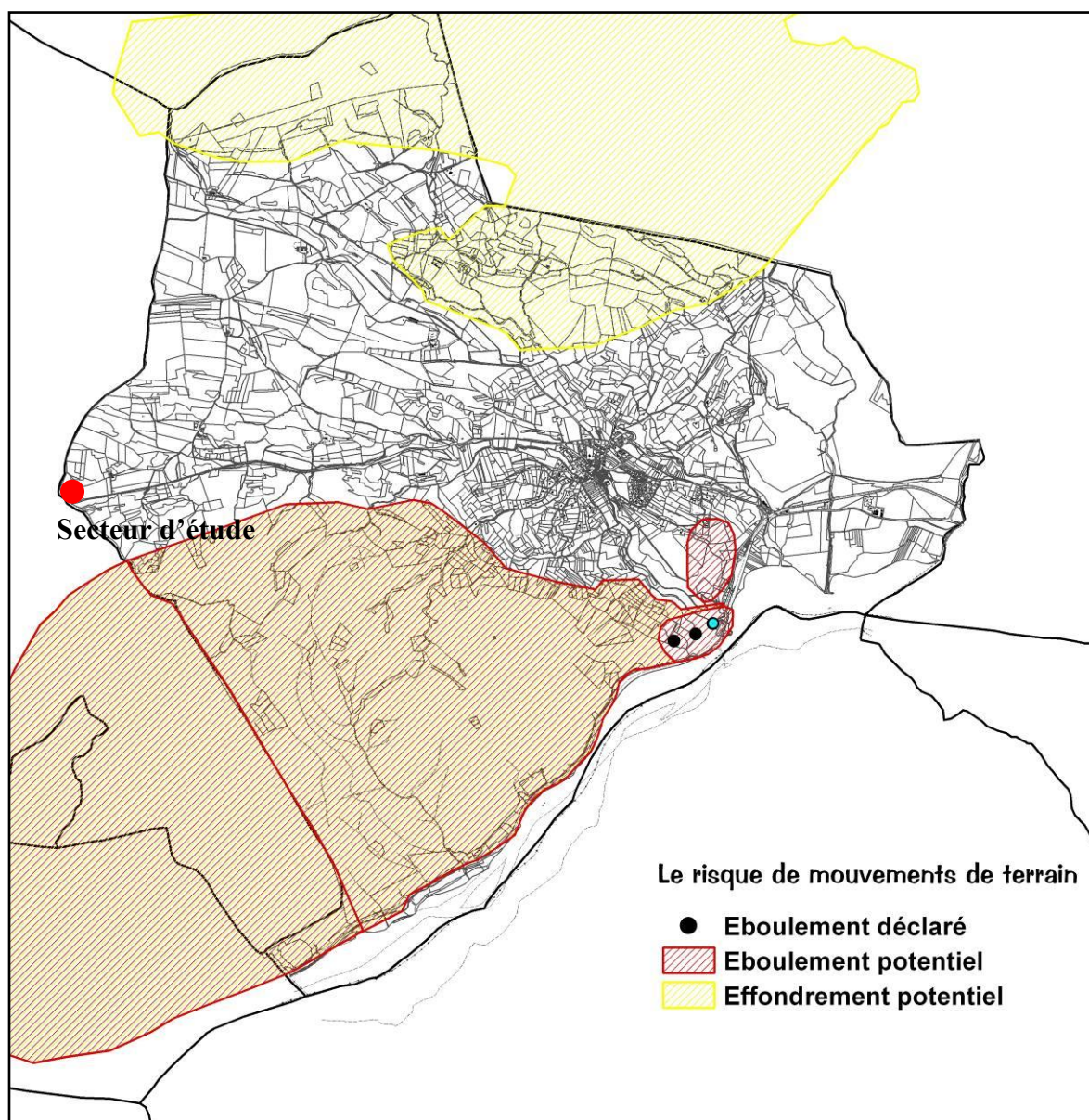
La commune est soumise à un aléa très fort et à un aléa fort. Les secteurs concernés par ce risque sont :

- Le Massif du Saint Sépulcre et les collines au nord (Coste Longue, Collet Eyssu, Pié Loubier) soumises à un aléa très fort ;
- Les collines du Champ Mathieu-La Royère ainsi que les zones urbanisées autour du village (Eyssouquettes, Chante Loube, Peireiron) soumises à un aléa fort.

Le projet communal devra respecter les dispositions du FIG. Outre les principes d'inconstructibilité, les principes d'équipement et d'autoprotection de l'existant devront être respectés dans les zones à risques de feux.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par ces zones d'aléa, il est proche à la zone d'Aléa très fort au sud mais il existe une séparation avec la route RD 973. Ainsi, le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque incendie de forêt.

1.9.3. Risque mouvement de terrain



La commune est concernée par deux catégories d'aléas mouvements de terrain :

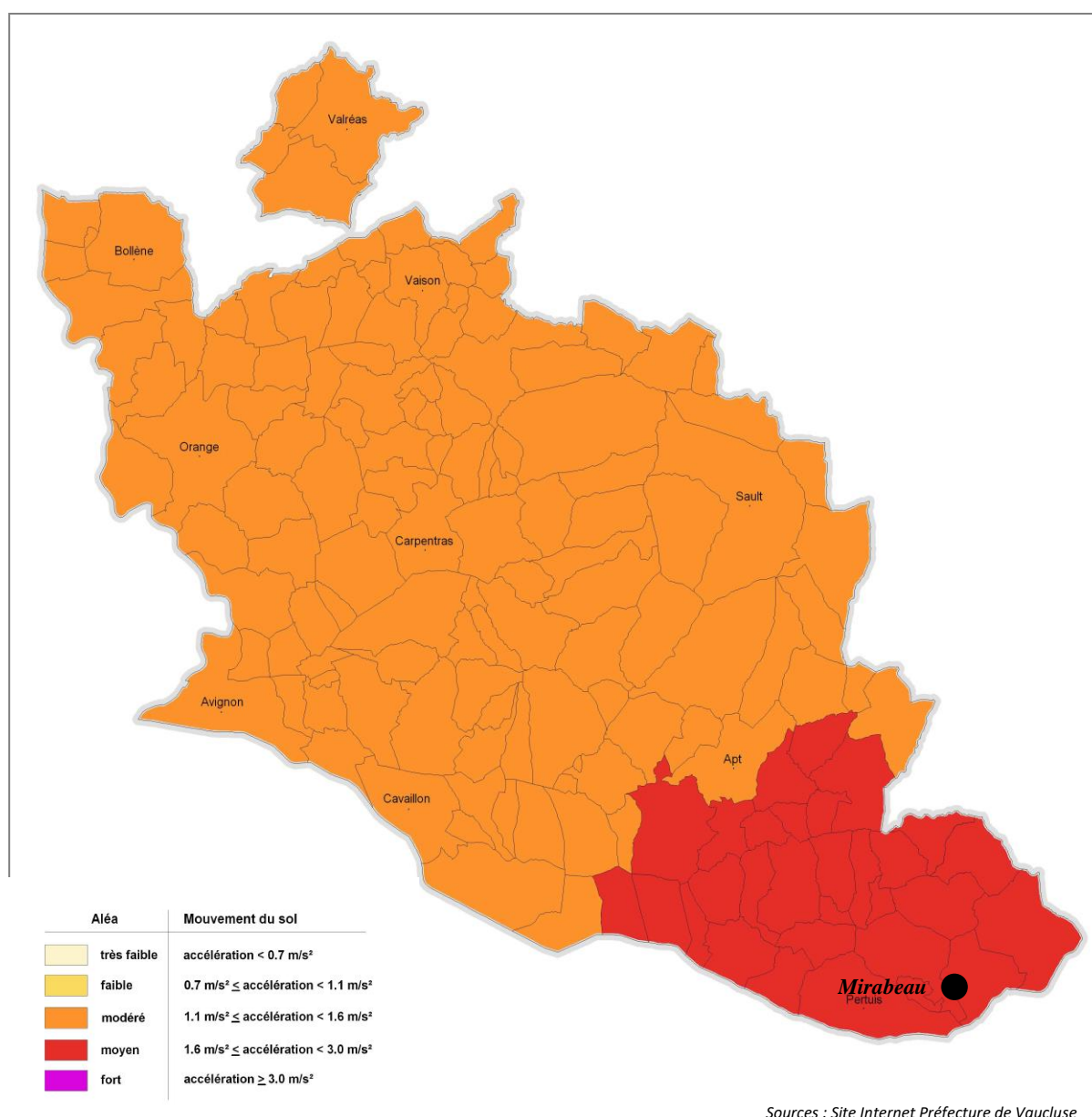
- Les éboulements : il s'agit de la chute de masse rocheuse de toute taille. L'événement déclaré se caractérise par un éboulement localisé au Pont de Mirabeau. Un secteur potentiel d'éboulement est répertorié plus au Nord, à l'Est de la RN96. De grandes étendues potentielles d'éboulement sont indiquées au Nord de la commune.
- Les effondrements : il s'agit un mouvement de terrain vertical provoqué par la présence dans le sous-sol de cavités ou de zones de sols décomprimées. Les secteurs potentiels sont localisés au Nord et au Sud de la commune.

Ces zones ne sont pas constructibles mais de toute manière, elles ne représentent pas d'enjeux pour l'urbanisation. De plus, le secteur d'étude n'est pas concerné par des zones de risque de mouvements de terrain.

1.9.4. Risque sismique

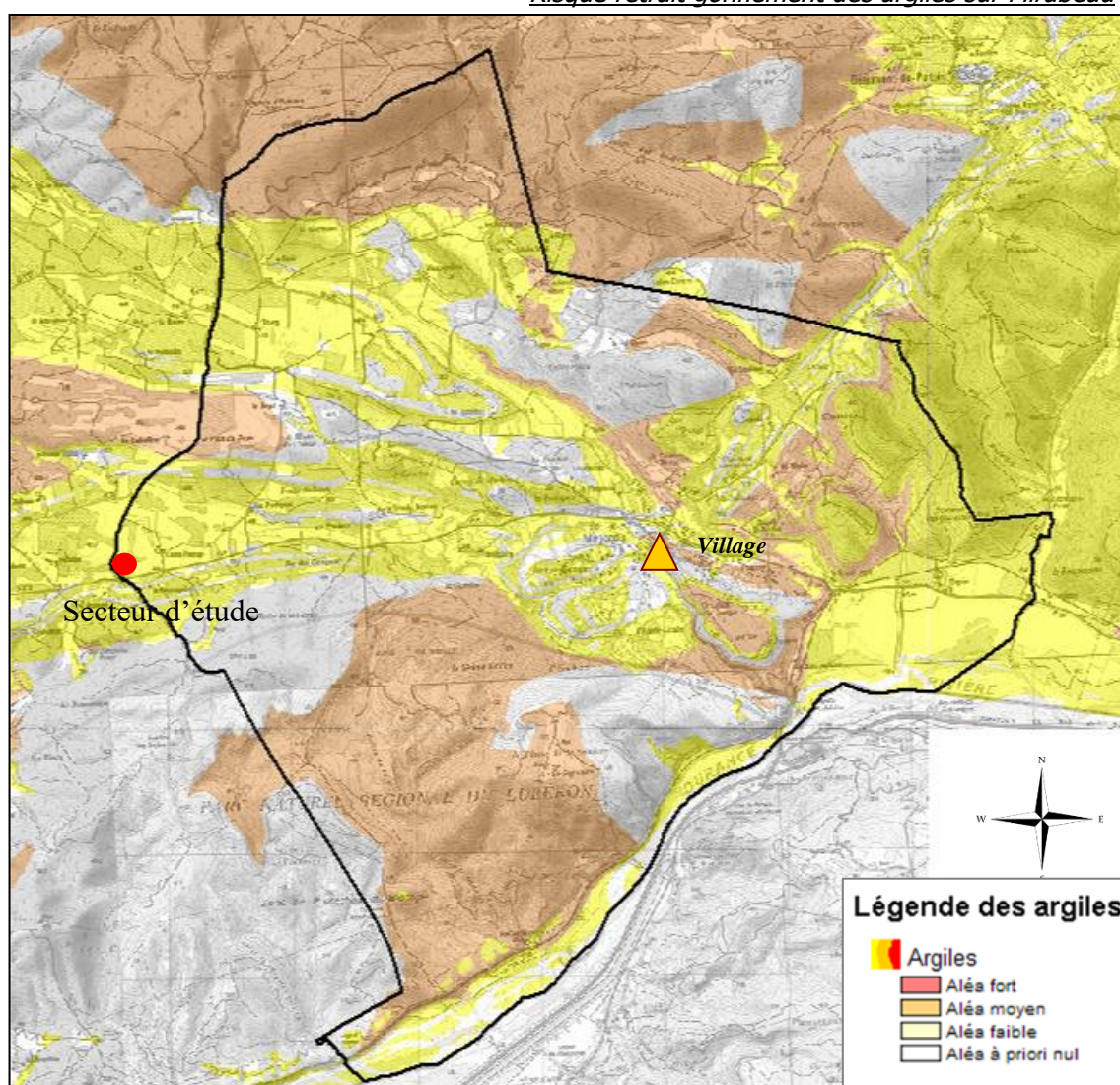
L'ensemble de la commune de Mirabeau est classé en zone d'aléa moyen, par décret et l'arrêté du 22 octobre 2010. La Direction Régionale de l'Environnement Provence-Alpes-Côte-d'Azur (DIREN PACA) a édité une plaquette mentionnant les recommandations et règles de construction applicable dans les régions sujettes aux secousses sismiques. Ces recommandations ont pour objet principal la sauvegarde des vies humaines et tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions.

Aléa sismique en Vaucluse



1.9.5. Risque retrait gonflement des argiles

Risque retrait gonflement des argiles sur Mirabeau



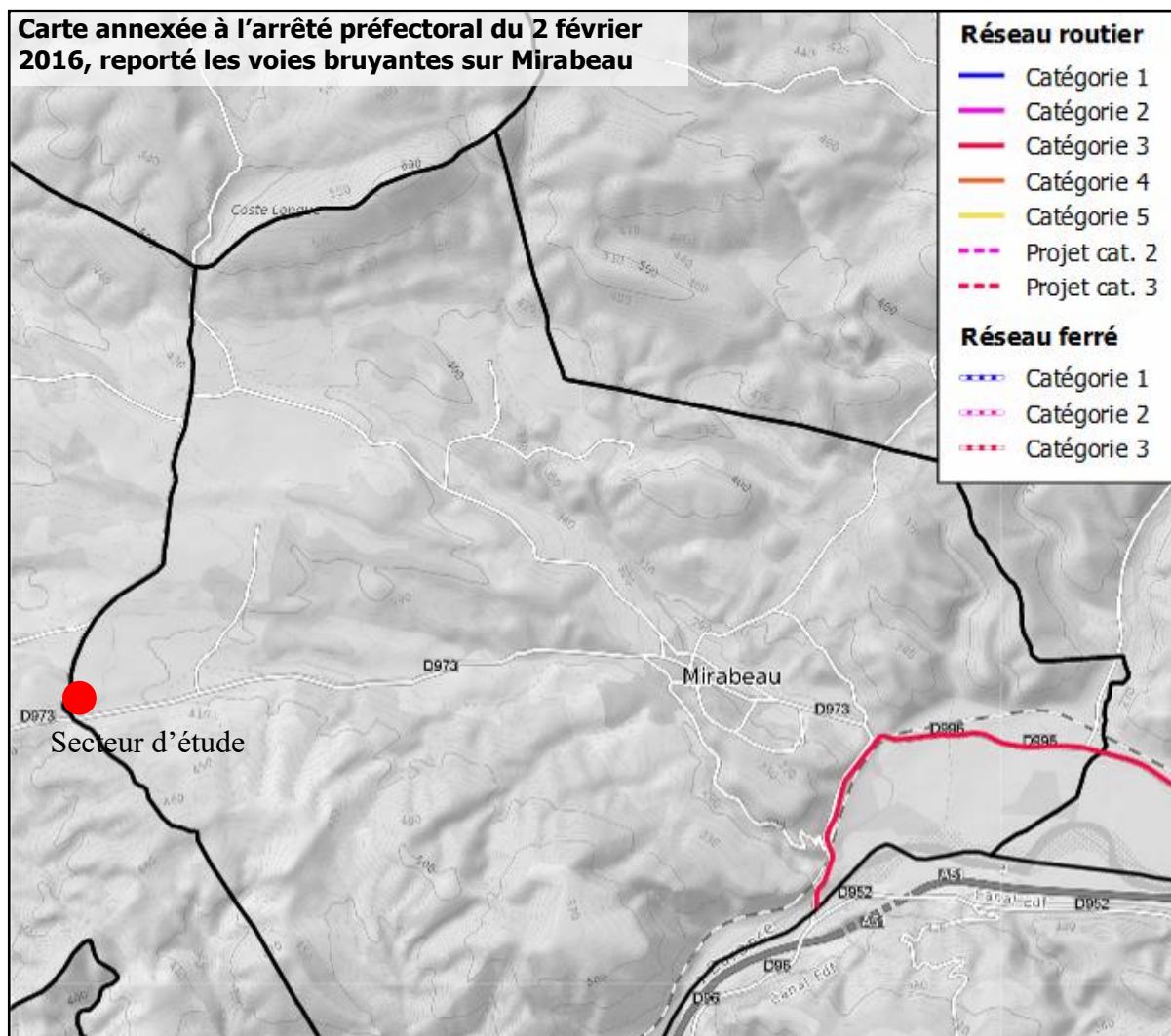
Cette carte d'aléa Retrait-gonflement des terrains argileux a été élaborée sur la majorité des communes du département de Vaucluse, dont la commune de Mirabeau est concernée par deux types d'aléa sur trois :

- La zone d'aléa fort, non concernée ;
- La zone d'aléa moyen, que l'on retrouve au Sud du territoire, sur la partie du massif St Sépulcre. D'autres secteurs sont localisés au Nord et au centre, sur les principales zones de reliefs.
- La zone d'aléa faible, concerne pour l'essentiel la plaine agricole de la commune.
- Et la zone non argileuse, concerne le reste du territoire.

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa, plusieurs secteurs urbanisés de la commune apparaissent comme sensibles au phénomène de Retrait-gonflement.

Le secteur d'étude se situe dans la zone où l'aléa de gonflement des argiles est faible. Les constructions dans leurs conceptions architecturales doivent tenir compte de cette contrainte.

1.9.6. Nuisances dues aux voies bruyantes

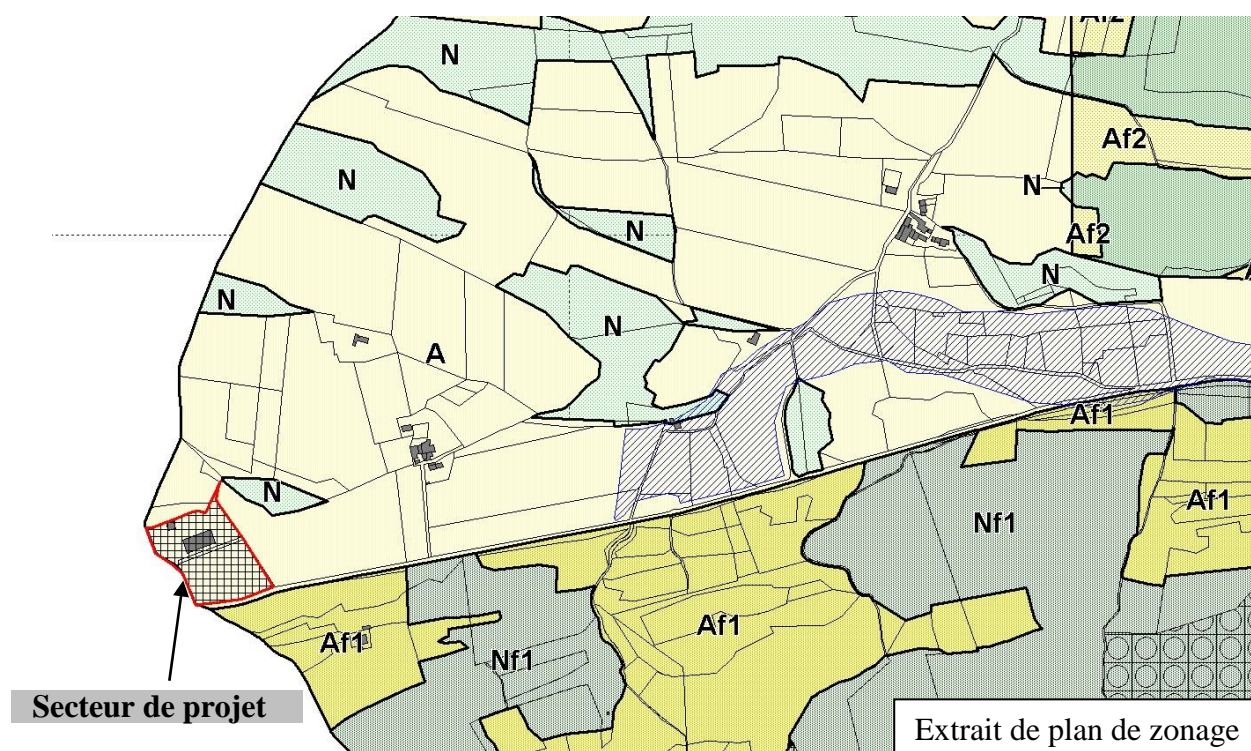


Les nuisances liées au bruit concernent en premier lieu les voies de circulation. Mirabeau est concernée par :

- La RD996, de la RD 973 à la limite communale avec Beaumont-de-Pertuis. Cette voie est classée en catégorie 3, ce qui induit qu'une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe est touché par les nuisances sonores de la voie.
- La RD215 sur un tronçon court, allant de la limite du département des Bouches-du- Rhône à la RD973. Ce tronçon est également classé en catégorie 3.

Le secteur d'étude n'est pas concerné et reste éloigné avec cette zone de nuisance dues aux voies bruyantes.

2. PRESENTATION DU PROJET



Dans le PLU opposable, les parcelles 288, 541 et 542 sont en zone A. L'entreprise est propriétaire de ces trois parcelles qui ne sont plus attachées aux activités agricoles. Le secteur concerné n'est pas dans une zone présentant des enjeux environnementaux importants ni soumis aux risques naturels. Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud.

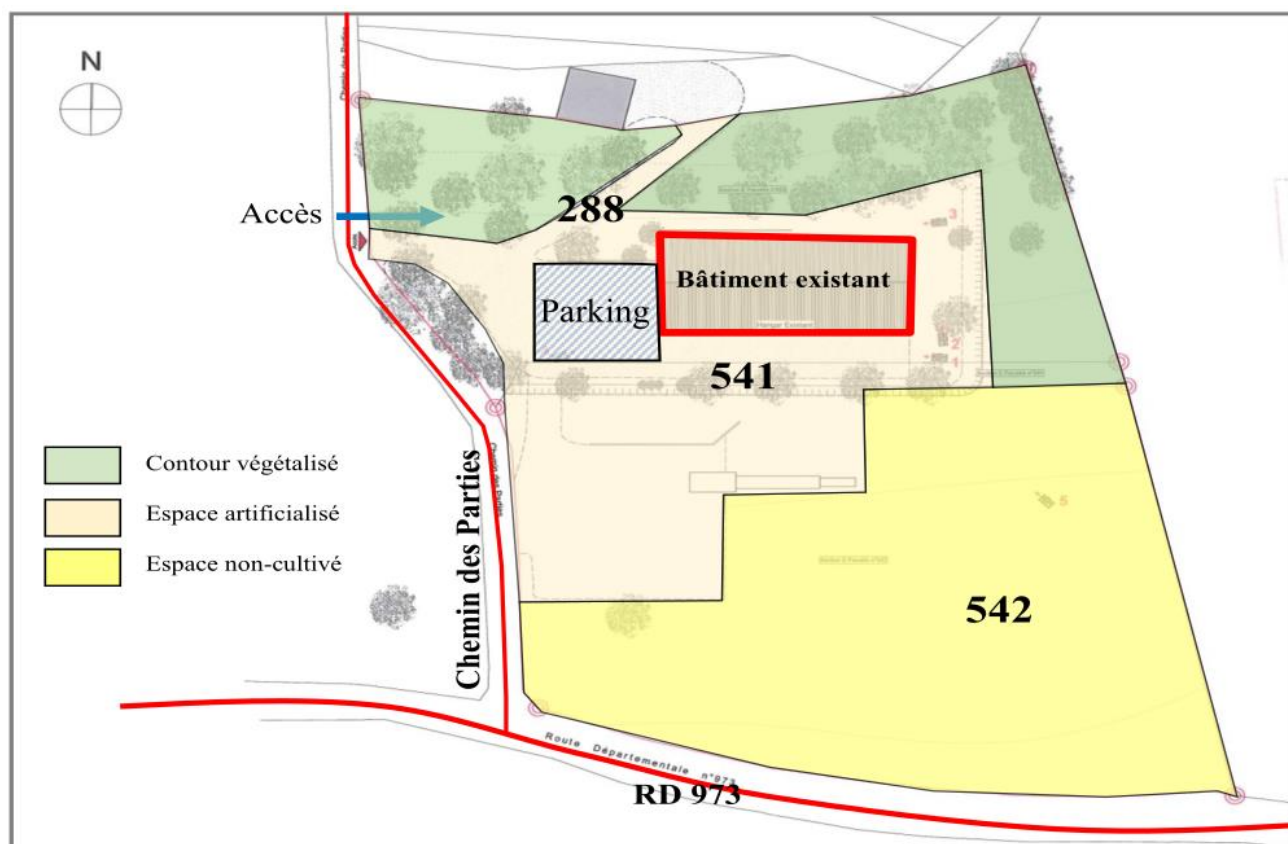
Le secteur est connecté avec l'extérieur par deux axes : la route RD973 au sud et le Chemin des Parties à l'Ouest. Il n'y a pas de sortie directe sur la RD 973.

L'entreprise du NALIN devra envisager une délocalisation de bâtiment actuel qui ne peut accueillir qu'une partie des matières premières. Donc le projet à venir est de construire une extension du hangar existant pour répondre au besoin de stockage des matières premières et éviter les détériorations en plein air. L'objectif de la présente procédure est de permettre cette extension et garantir une bonne condition de travail de l'entreprise. De plus, cette opération pourra favoriser directement le développement économique local.

Cette extension est indispensable pour l'activité. Si ce besoin ne peut être satisfait, l'entreprise sera contrainte de se délocaliser, ce qui serait néfaste pour la commune et le territoire.

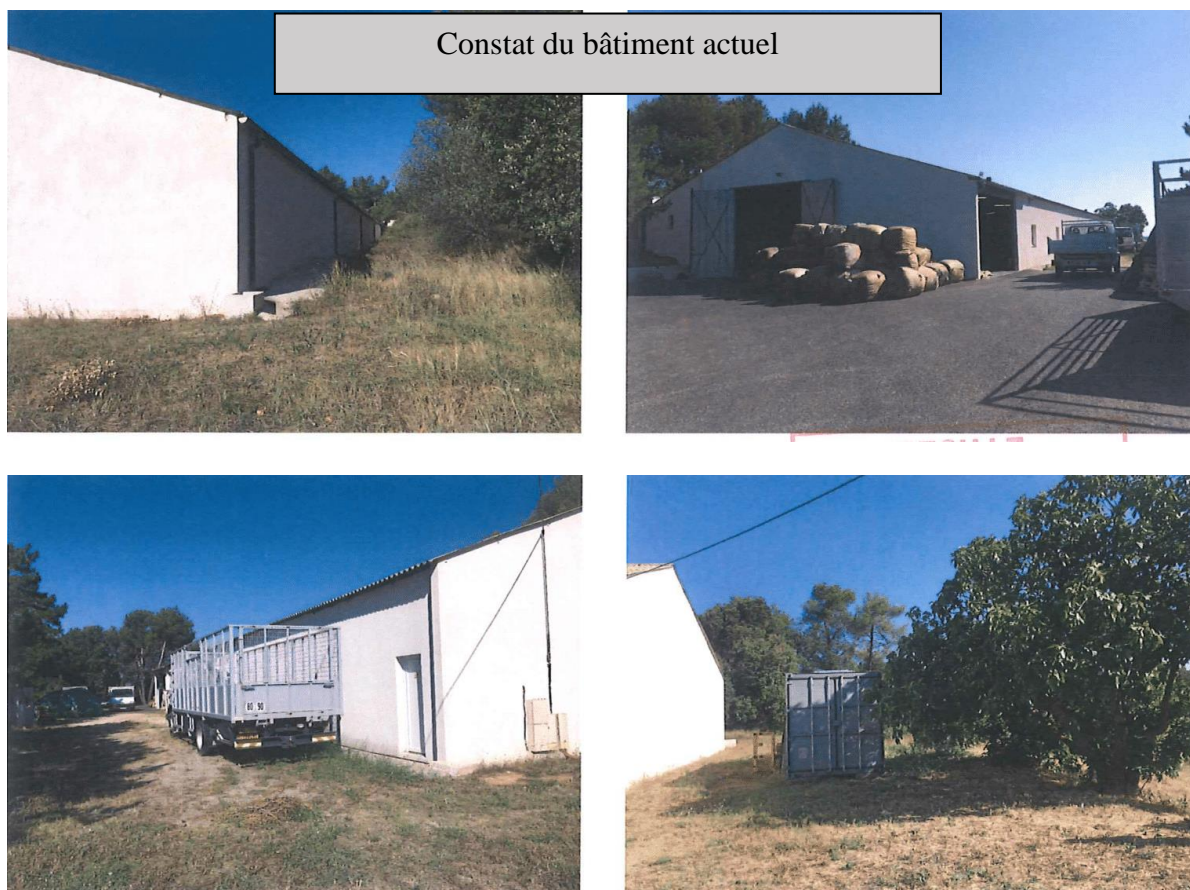


2.1 Constat de la zone d'étude.



Dans le périmètre de la propriété de l'entreprise, le terrain est séparé en deux parties : la partie du nord est essentiellement artificialisée avec le bâtiment existant et un parking à l'Ouest. Cette partie est entourée par des arbres ; La partie Sud est partiellement artificialisée ainsi qu'elle présente une grande surface non-cultivée.

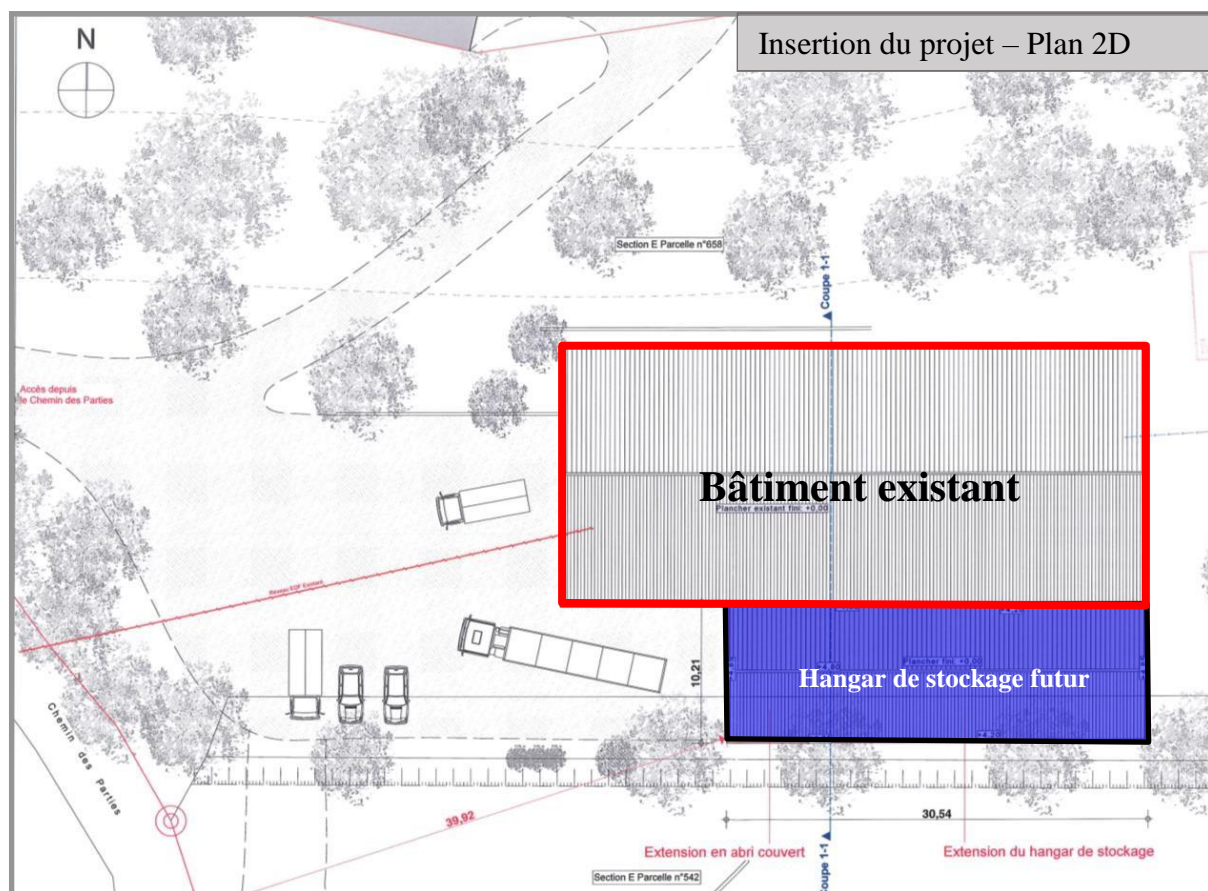
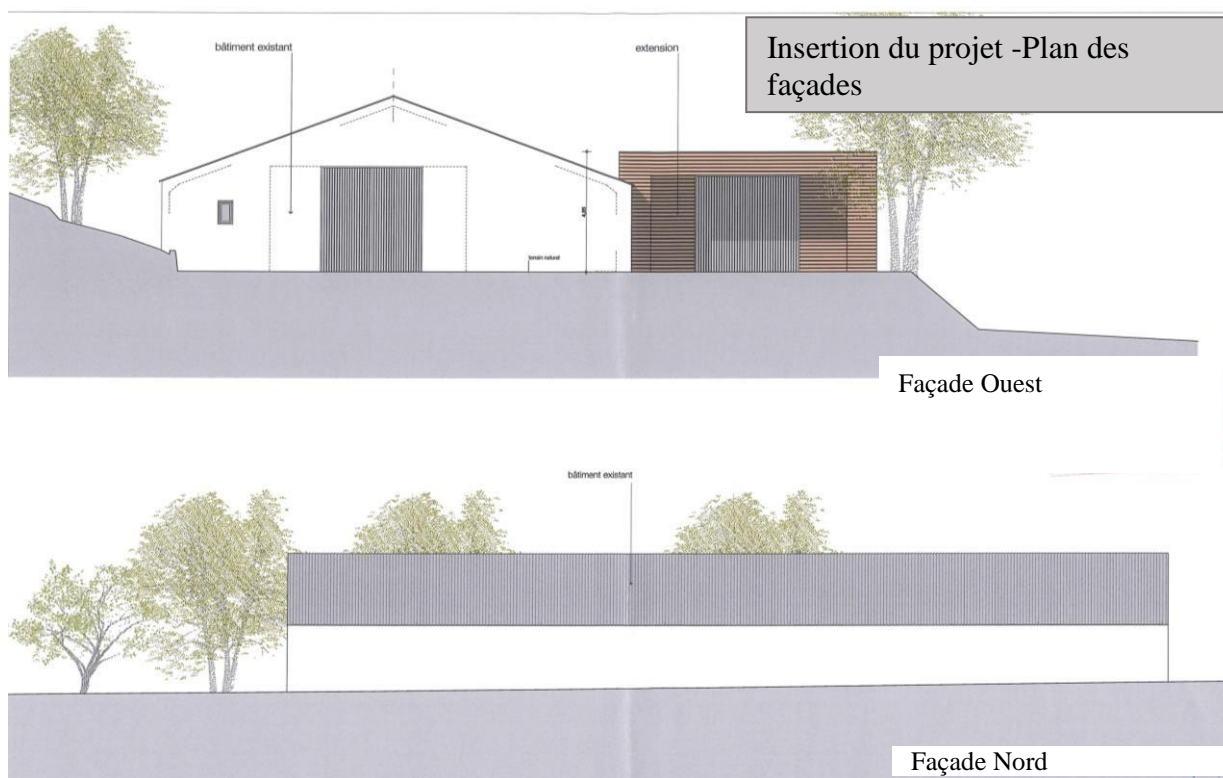
L'accès au site de l'entreprise s'effectue par le Chemin des Parties. Les nouvelles constructions devront préserver un maximum de terrain non-artificialisé et de ne pas changer la morphologie du site. Donc cette extension sera implantée idéalement dans la zone déjà artificialisée.



2.2. Le contenu du projet

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment pour le stockage des laines de moutons et d'un atelier de préparation. Ce nouveau bâtiment occupera environ 310 m² au long de la façade Sud du hangar existant et il a le même accès par le Chemin des Parties en conservant la topographie et la végétation existante. Les espaces libres à proximité de la construction seront laissés en prairie avec aucune modification. Cette extension est au sud du bâtiment existant ayant une destination de stockage avec un raccordement des réseaux d'eau potable et EDF, il n'y a donc pas de nécessité d'effectuer une opération de raccordement dans le projet.

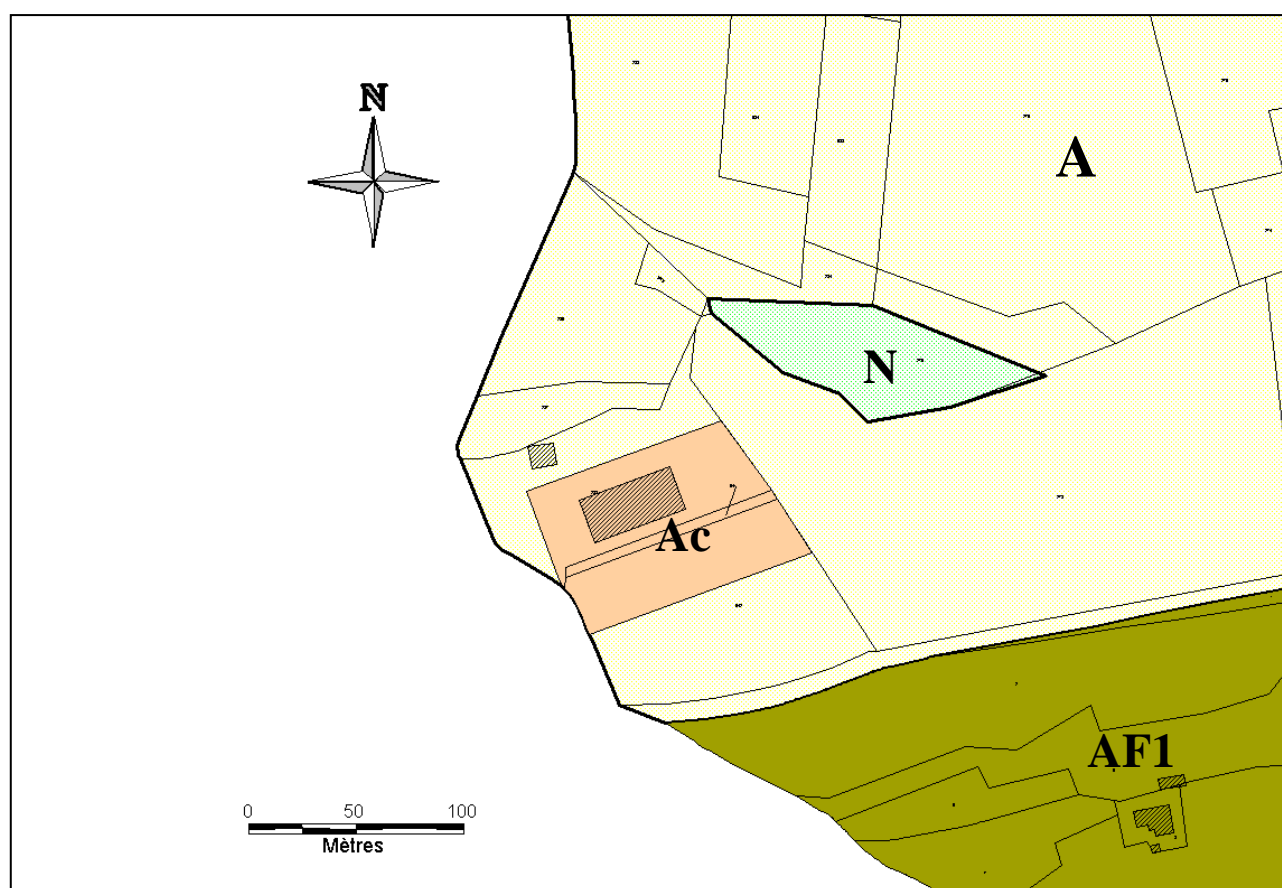
Le type de bâtiment restera traditionnel et régional. Il prendra une hauteur inférieure à 5m, moins élevée que celui actuel (7.10m). La construction restera conforme à l'environnement avec une structure en portiques métalliques, habillage des façades en bardage type « Cendral d'éternit ».



3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.

La zone à modifier s'étend sur environ 7600 m². Elle consiste à créer un STECAL (Secteurs de la taille et de capacité d'accueil limitées) intitulé Ac. Dans la propriété foncière de l'entreprise NALIN, le périmètre du nouveau zonage a été défini selon plusieurs critères : A l'Ouest et à l'Est de zonage, des délimitations suivent essentiellement la limite des parcelles. Au Nord, la délimitation est indiquée en suivant un alignement naturel avec des arbres. Au Sud, la délimitation descend jusqu'à la limite de la zone artificialisée. De plus, le choix du périmètre est lié également à l'occupation du sol : le terrain concerné est déjà principalement artificialisé donc il n'y aura qu'une petite partie de sol primaire à consommer au Sud et à l'Est. La partie Nord et sud du de l'emprise foncier ne sont pas concernées par la modification pour garder une cohérence paysagère avec le reste du territoire en zone A.

3.1. Le zonage envisagé après la modification.



3.2 Modifications apportées au niveau du règlement

Les articles A2, A9 et A10 de la zone A ont été modifiés afin d'intégrer les règles concernant le nouveau zonage Ac.

L'article A2 du règlement du PLU interdit, pour le secteur Ac, les constructions, installations ou aménagements qui ne sont pas liés à l'activité existante et interdit la création d'autres types d'activité dans le secteur.

Dans l'article A9, le coefficient du nouveau règlement concernant l'occupation du sol fixé à 20% se base sur la superficie du bâtiment existant et l'extension. Ce coefficient permet à l'entreprise NALIN d'avoir une extension raisonnable, en revanche il limite une urbanisation conséquente pour favoriser une intégration paysagère et limiter les impacts sur l'environnement.

L'article A10 régit la hauteur des constructions qui ne peuvent excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. Toutefois, pour le secteur Ac qui est lié à l'entreprise NALIN, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout des toitures, en vue de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments et de ne pas aggraver l'impact actuel sur l'environnement.

Extrait des règlements de la zone A.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans les secteurs Af1 et Af2, sont interdits toutes constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs Acof1, Acof2, Ap et Apf1, toute nouvelle construction est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

L'Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, etc.).
- Les bâtiments liés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc.)

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.
 - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- 2- L'extension en contiguïté de l'existant, limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne crée pas de nouveaux logements, et ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².
- 3- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété (hors piscines) ne dépasse pas 50m² et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements. La hauteur de ces annexes est limitée à un maximum de 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

- 4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5- Les affouillement et exhaussements de sol nécessaires aux infrastructures routières.

En outre, Dans les secteurs Af1 et Af2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m².

Dans le secteur Ac, sont autorisés uniquement les constructions, installations et aménagements liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU. De plus, ces constructions, installations et aménagements doivent être situés à proximité du bâtiment existant.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Le bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 6° n°1 : hôtellerie et habitat, pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors que la nouvelle destination est à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier.

Le bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 6° n°2 : activité, pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors que la nouvelle destination est à usage d'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs Af1 et Af2, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article A4 - Desserte en eau et assainissement 1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamiliale)

2 - ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie peut être assurée par un hydrant situé à moins de 400 mètres du bâtiment par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 120 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

Cependant, en fonction de l'importance du ou des bâtiments, construits, un complément peut être prescrit.

Dans les secteurs Af1 et Af2, la défense contre l'incendie devra être réalisée par des poteaux normalisés alimentés par des réseaux permettant d'assurer des débits simultanés de 60 m³/h au minimum, situées à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation de poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, la mise en place, sur le domaine public, de réserves d'eau de 120 m³ pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération (au sens du Code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération (au sens du Code de la route), cette distance est portée à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale RD°996 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale RD°973 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Pour la RD 996, ces reculs ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

Les constructions devront être implantées à au moins 30 m des lisières forestières et des berges de la Durance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la route départementale N°996 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article A8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre 2 constructions non contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

L'Article A9 - emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 80m², plage comprise.

Dans le secteur Ac, l'emprise au sol créée des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du secteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Dans le secteur Ac, la hauteur de construction ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux mis en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions

des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Article A12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article A13 - Espaces libres et plantations.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Dans les secteurs Af1, Af2 et Apf1, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.

Dans les secteurs Acof1 et Acof2 :

- Les linéaires boisés d'une longueur supérieure à 100 mètres devront être maintenus. Des passages pourront être aménagés pour assurer le trafic des engins agricoles. Une distance de 50 mètres entre les passages devra être respectée.
- L'abattage d'arbre ou de haie devra être compensé par la plantation d'éléments boisés de valeur écologique équivalente.

4. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette rubrique détaille les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme et ses impacts attendus sur l'environnement. Parallèlement, elle précise les précautions prises par le P.L.U., soit pour limiter l'impact de certaines de ses dispositions sur l'environnement, soit indépendamment de ses propres dispositions pour préserver l'environnement et le mettre en valeur.

4.1. Nuisances de chantier

La réalisation des travaux du chantier va donner à un certain nombre de nuisances temporaires et difficilement quantifiable qui concernera la poussière, le trafic, les éventuels rejets polluants d'hydrocarbures ou d'huile liés aux engins. Ces nuisances seront réduites et encadrées pour ne pas déranger les activités alentours, y compris la pollution visuelle et sonore.

Enfin et surtout, le point fort du projet est le modèle de construction. Elle est dans une logique de modération de l'impact paysager.

L'incidence de la phase chantier sur l'environnement est considérée comme faible.

4.2. Nuisances sur les eaux souterraines et superficielles

Le réseau d'assainissement collectif ne passe pas par la zone concernée, donc l'entreprise est obligée d'installer sa propre installation d'assainissement qui respecte un ensemble des prescriptions techniques réglementaires. De plus, la zone du projet n'autorise que le stockage et la valorisation de marchandises, donc des éléments dangereux ne sont pas autorisés dans la zone. Le rejet de l'eau traitée ne pas d'impact important sur les eaux souterraines et superficielles.

L'incidence sur les eaux souterraines et superficielles est considérée comme faible.

4.3. Préservation des éléments naturels

Le territoire de la commune de Mirabeau est concerné par plusieurs mesures de protection de l'environnement. Il s'agit d'inventaires écologiques, de protection réglementaire, de réserve de protection, de site inscrit.

Comme nous l'avons analysé au chapitre d'état initial de l'environnement, l'enjeu environnemental du site reste faible à très faible en étant en dehors des trois zones du réseau de protection Natura 2000 : La Durance Directive habitats – SIC, La Durance Directive Oiseaux – ZPS et Massif du Petit Luberon Directive Oiseaux - ZPS.

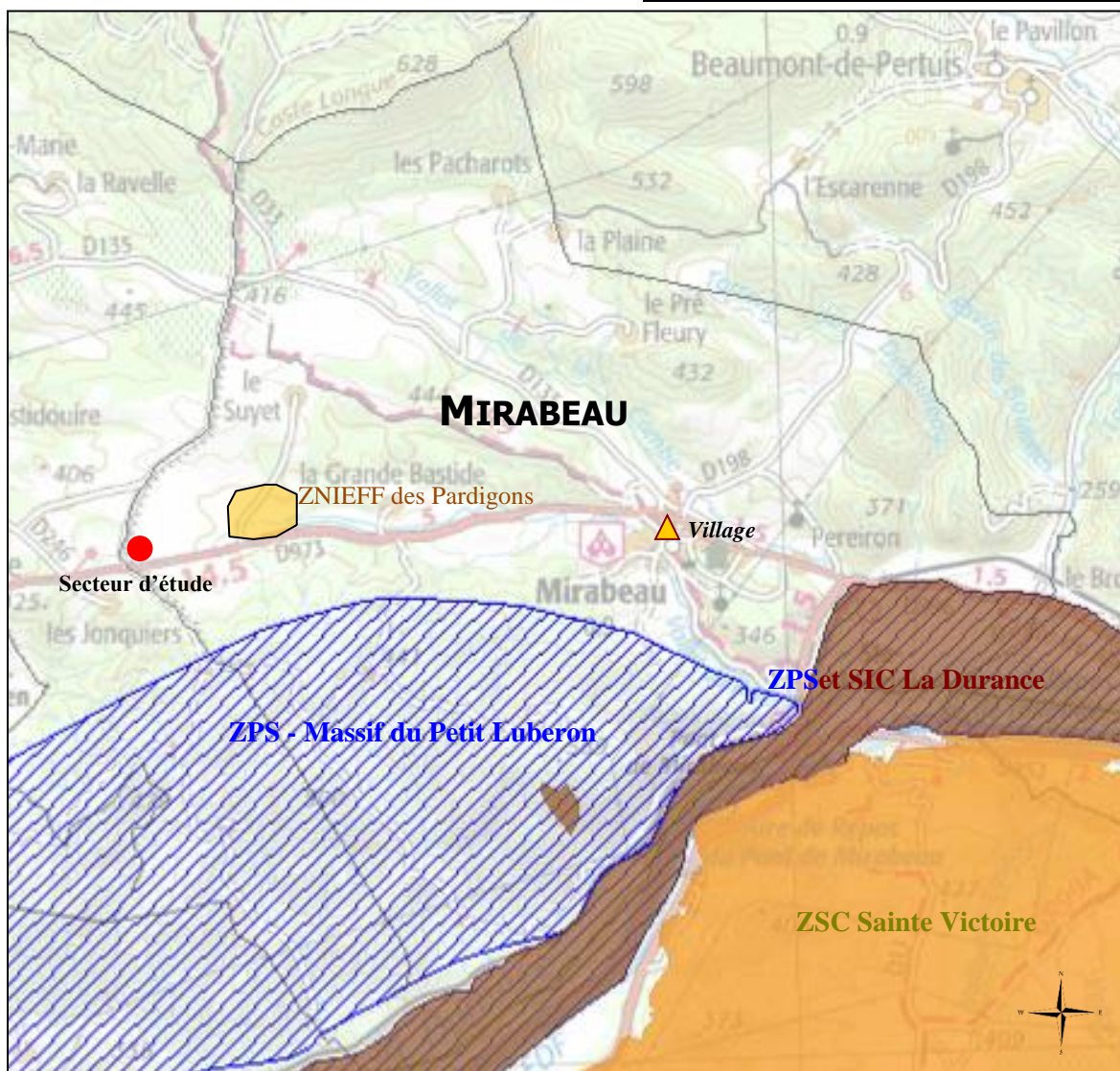
Ces zones de protection se concentrent essentiellement dans le sud de la commune et gardent une distance avec le site du projet. De plus, l'aménagement du site reste très

limité et situé au sein d'espaces agricoles. L'extension du projet reste très limitée dans une zone artificialisée. Nous pouvons estimer que le terrain concerné par le projet d'extension du bâtiment d'activité ne tient pas de relation écologique avec les milieux naturels préservés.

La zone d'arrêté de biotope se situe une grande partie dans le Massif du Petit Luberon. Les biotopes indispensables à la reproduction et à la survie des rapaces. Comme précédemment, il n'y a pas directement un lien entre la zone d'étude et cette zone de biotope, cela garantit la protection des rapaces du Massif du Petit Luberon. L'enjeu écologique du site est considéré comme faible.

Il y a une zone du ZNIEFF géologique environ 700 m à l'Est du site de projet, au croisement de la RD 973 et lieu-dit Pardigons. Cette zone garde un grand intérêt géologique avec un nombre de fossiles important. Elle est à conserver contre le mouvement de terrain. Les travaux du site ne restent que semi-superficiel et les activités du secteur ne sont pas concernées comme des activités lourdes. Pour cela, la ZNIEFF géologique ne sera pas impactée par le projet.

Localisation des sites Natura 2000 - Extrait



Source : DREAL PACA

4.4. Conservation des espaces agricoles

La zone de projet se situe au sein d'un espace agricole. Le choix de la future construction reste traditionnel et régional ; il met en avant notamment sur l'harmonie avec les espaces agricoles alentours. L'objectif de la nouvelle implantation est de densifier les terrains artificialisés en se limitant au besoin identifié tout en préservant le maximum de terre primaire

L'incidence sur les milieux agricoles est donc considérée comme faible.

4.5. Nuisances sur le patrimoine bâti et culturel

D'après le Service des Monuments Historiques de la Direction Régionale des Affaires culturelles (DRAC PACA), aucun édifice protégé au titre de la loi sur les Monuments Historiques inscrit ou classé n'a été répertorié à proximité immédiate du site de projet. Les sites archéologiques restent à distance avec le site du projet également.

L'incidence sur le patrimoine bâti et culturel est donc considérée comme faible à très faible.

4.6. Prise en compte des risques naturels et zones de nuisance

Comme nous l'avons évoqué au chapitre dédié à l'état initial de l'environnement, le site du projet se situe :

- En dehors d'une zone concernée par le risque de feu de forêt,
 - En dehors de toute zone de risque lié au phénomène de mouvement de terrain,
 - En dehors des zones de risque d'inondation,
 - En zone sismicité modérée,
 - En zone du risque retrait gonflement des argiles moyen.
-
- Et en dehors des secteurs affectés par le bruit, compte tenu de l'absence de voie de catégorie bruyante traversant cette espace.

Concernant le risque sismique, la Direction Générale de l'Environnement Provence Alpes Côte d'Azur (DIREN PACA) a édité une plaquette mentionnant les recommandations et règles de construction applicable dans les régions sujettes aux secousses sismiques. Ces recommandations ont pour l'objet principal la sauvegarde des vies humaines et tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions.

Enfin, au regard du phénomène de retrait-gonflement des argiles présent sur ce site, la future extension dans leur conception architecturale tiendra compte de cette contrainte.

Nous pouvons considérer que le projet prend en compte l'intégralité des risques et nuisances du site sur lequel il s'insère et vise à ne pas les augmenter.

5. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.

La commune de Mirabeau appartient au SCoT du Sud Luberon ainsi qu'au Parc Naturel Régional du Luberon. Cette procédure visant à apporter des évolutions du P.L.U. Ce dernier doit être compatible avec d'une part les orientations définies dans le SCoT et d'autre part avec les orientations et les mesures prises dans la Charte du Parc et avec le document du D.O.O.

Le projet de déclassement d'un terrain de la zone A en zone Ac est compatible avec les dispositions de la charte du PNR du Luberon.

La zone Ac comprend actuellement un bâtiment et un parking pour des activités commerciales. Le projet vise une extension en douceur dans le site en s'adaptant à la topographie et en cherchant un meilleur compromis entre la préservation des espaces agricoles et le développement économique local.

Objectif A : Préservation d'espaces et de sites naturels	
Orientation 1 : Préservation de la trame verte.	Le P.L.U. modifié ne concerne pas la zone de préservation. La zone concernée par la révision allégée n'a pas d'impact sur cet objectif de préservation.
Orientation 2 : identification des espaces caractéristiques du Sud Luberon.	Le P.L.U. modifié concerne un petit périmètre et il est compatible avec la caractéristique des espaces.
Orientation 3 : Préservation de la trame bleue et de la ressource en eau.	Le P.L.U. modifié ne concerne pas la zone de préservation.
Orientation 4 : Intégration des prescriptions des Plans de Prévention des Risques.	La zone de risque sont situées hors de périmètre concerné de la révision allégée.
Objectif B : Préservation des espaces agricoles et forestiers	
Orientation 5 : Préservation des espaces agricoles.	Les zones agricoles ont été protégées par leur classement en zone A. la zone concernée par la révision allégée ne concerne pas un secteur présentant des enjeux agricoles. La révision allégée n'a pas d'incidence sur la préservation des espaces agricoles.

Objectif B : Préservation des espaces agricoles et forestiers	
Orientation 6 : Préservation des espaces forestiers et pastoraux.	La révision allégée ne concerne pas d'espaces forestiers.
Objectif C : Organisation du territoire et développement des espaces urbains	
Orientation 7 : Les secteurs à enjeux de développement urbain.	La révision allégée n'a pas d'impact sur cet objectif.
Orientation 8 : Les modes de développement urbain et la limitation de la consommation foncière.	La révision allégée n'a pas d'impact sur cet objectif.
Objectif D : Développement diversifié de l'habitat	
Orientation 9 : Diversification de la production de logement.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 10 : Développement de l'habitat à prix maîtrisé.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.

Objectif E : Cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs	
Orientation 11 : Valorisation des pôles d'échanges et haltes ferroviaires.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 12 : Adaptation de la voirie à la circulation des transports collectifs.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 13 : Perméabilité du tissu urbain au cheminements doux.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 14 : Amélioration du système de déplacements à l'échelle du territoire.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Objectif F : Développement économique, commercial, artisanal et touristique	
Orientation 15 : Localisation préférentielles des commerces dans les centres-villages.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 16 : Pôle commercial de Puyvert	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 17 : Confortement des zones d'activités existantes.	La création de zone Ac permet de conforter l'activité.

Objectif F : Développement économique, commercial, artisanal et touristique	
Orientation 18 : création de nouvelles zones d'activités. (Développer)	La zone Ac au sein de secteur A a pour l'objectif de conforter l'activité et l'économie locale.
Orientation 19 : Développement du tourisme. (Développer)	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Orientation 20 : Equipements publics. (Développer)	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.
Objectif G : protection des paysages, mise en valeur des entrées de ville	
Orientation 21 : Protection des paysages, mise en valeur des entrées de ville.	La révision allégée respecte l'ensemble du paysage agricole et elle est sans impact sur la cadre paysager des entrées de ville.
Orientation 22 : Traitement paysager des entrées de villes et des abords des axes structurants.	La révision allégée prend en compte l'insertion paysagère pour la nouvelle opération à vocation de commerce. Elle prévoit également une intégration depuis la RD973.
Orientation 23 : Protection et valorisation du patrimoine bâti.	La révision allégée est sans impact sur cet objectif.

6. RESUME NON-TECHNIQUE

Le présent dossier de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mirabeau concerne la prise en compte d'un projet d'extension de l'entreprise NALIN afin de permettre la réalisation en extension du bâtiment existant, d'un hangar supplémentaire pour le stockage de laine de mouton.

Le PLU opposable (approuvé en Mars 2017) avait classé la parcelle concernée comme zone agricole (A), interdisant toute nouvelle construction non liée aux activités agricoles. Toutefois, le bâtiment existant dans la parcelle est classé pour une activité de commerce en 2008.

Afin de permettre la réalisation du projet d'extension dans le secteur concerné, il convient d'intégrer un terrain concerné par ce projet dans un STECAL (Secteur Ac) qui répondra aux besoins d'évolution du bâtiment et équipement existant.

Cette modification du secteur est compatible avec les principes et règles à respecter. Il s'agit de prendre en compte les mesures de protection des composantes de l'environnement et du paysage et de permettre de réaliser un projet architectural assurant une intégration harmonieuse avec le contexte naturel et agricole. Ainsi, cette évolution est apportée au zonage et au règlement.

Concrètement, des éléments de construction comme typologie, taille, hauteur et matériaux s'adapteront dans leur environnement agricole. De plus, les thématiques des réseaux et d'assainissement ont été prises en compte dans la conception du projet.

De manière générale, le projet de révision allégée du PLU prend bien en compte toutes les problématiques environnementales, que ce soit la morphologie urbaine et l'occupation des sols, les paysages, les réseaux et infrastructures ou encore les risques naturels et les nuisances.

La présente procédure n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

De plus, le site de La Durance Directive Habitat, La Durance Directive Oiseaux et le Massif du petit Luberon Directive Oiseaux, relevant du réseau Natura 2000, n'impactent pas de manière directe le site de projet qui reste éloigné de ces trois secteurs à enjeux environnementaux et écologiques.

La procédure de révision allégée du PLU ne prévoit donc pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du parlement Européen et du conseil du 27 Juin 2001.