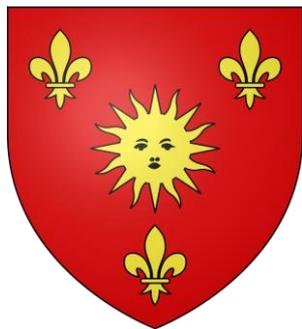


# MIRABEAU



**SOLiHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES  
84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Pièce n° 1

## Plan Local d'Urbanisme

-  
Modification n° 1

-  
Notice de présentation

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
J.B.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme

10/10/2018

# SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>Préambule :.....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction :.....</b>	<b>4</b>
<b>Point n°1 de la modification du PLU : .....</b>	<b>11</b>
<b>Point n°2 de la modification du PLU : .....</b>	<b>32</b>
<b>Conclusion : .....</b>	<b>34</b>

# PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mirabeau a été approuvé en Mars 2017. La présente modification consiste à :

- Point n°1 : Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU afin de permettre la réalisation d'un projet mixte (équipements publics et logements).
- Point n°2 : Réduire le retrait imposé pour les constructions, en zone UC, par rapport à l'axe des voies communales.

**Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'article L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.**

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

- 1) Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3) Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4) Soit d'ouvrir 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'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

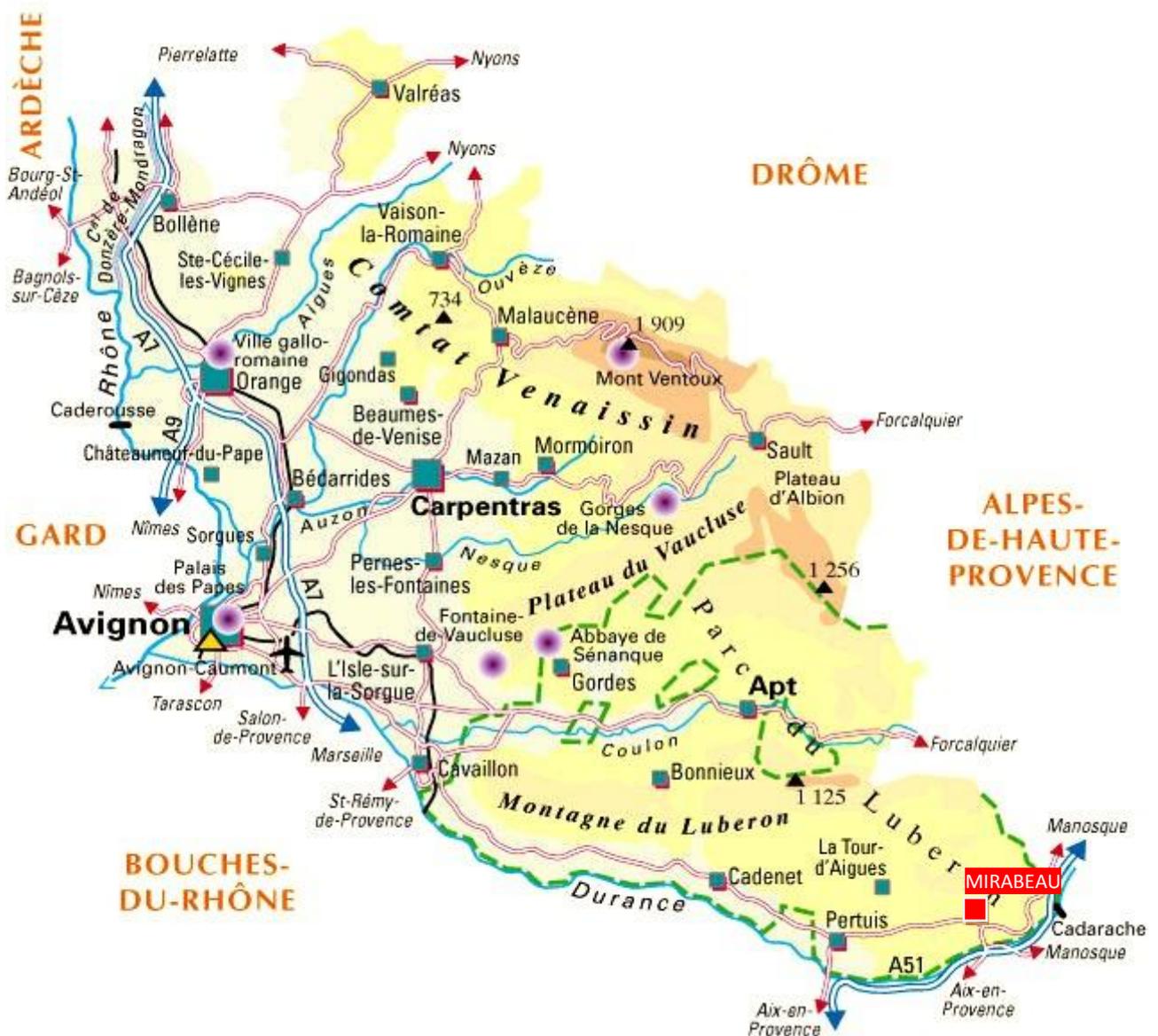
Suite à la décision n°CU-2018-001829 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas sur la modification du PLU, il a été décidé par courrier en date du 1er juin 2018, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Mirabeau. En effet, elle précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification du PLU de Mirabeau n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

# INTRODUCTION

## 1. Situation de la commune

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. Elle compte 1 223 habitants en 2014, réparti sur son territoire communal qui s'étend sur une superficie de 3166 hectares.

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.



## 2. Contexte administratif

Mirabeau, ancré dans un espace marqué par l'intercommunalité, fait partie de la **Communauté de Communes Territoriale Sud Luberon** (= COTELUB, 16 communes, 24 411 habitants en 2014 selon l'Insee), créée par arrêté interpréfectoral du 29 septembre 2000.



Plusieurs compétences ont été transférées à COTELUB dans des domaines complémentaires au service de l'attractivité du territoire parmi lesquels on retrouve notamment le développement économique, l'aménagement de l'espace, le soutien à l'agriculture, le tourisme, l'action sociale, etc.

La commune de Mirabeau s'inscrit également dans le périmètre du **SCoT Sud Luberon**. Le SCoT Sud Luberon a été approuvé le 23 novembre 2015.

Il permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Périmètre SCOT Sud Luberon (source : DDT84)

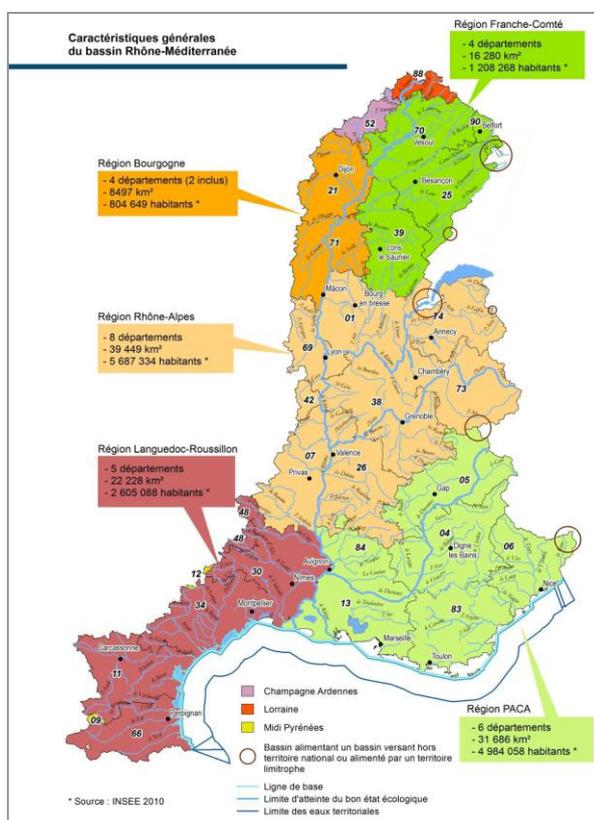


Enfin, la commune de Mirabeau appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2015. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau (le SDAGE vise 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif) ainsi que 9 orientations fondamentales (OF).



Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 sont les suivantes :

- OF 0** : S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1** : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3** : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- OF 4** : Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- OF 5** : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6** : Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- OF 7** : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8** : Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

#### **4. Contexte environnemental**

##### a) Enjeux écologiques

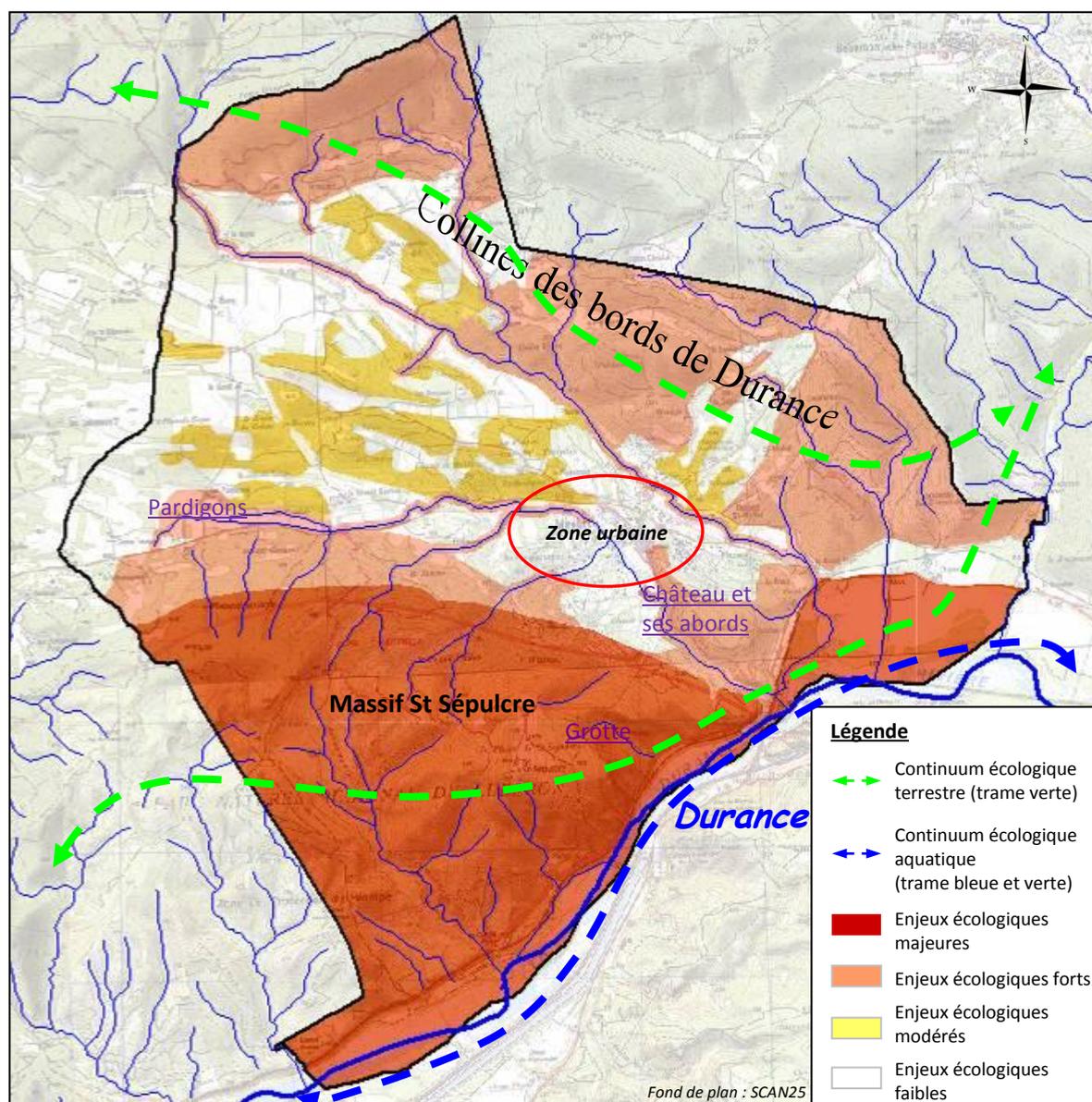
Le territoire communal fait l'objet d'un certain nombre d'inventaires et de protections réglementaires qui témoignent de la richesse de ces milieux. Ces protections dépassent souvent très largement le cadre communal et se superposent pour insister sur la valeur écologique de la vallée de la Durance et des collines boisées qui composent l'ensemble du massif du Luberon.

Aussi, la commune se situe dans un site naturel riche. Rappelons qu'elle est comprise au sein du Parc Naturel Régional du Luberon. De plus, elle est concernée par trois ZNIEFF terrestres, une ZNIEFF géologique, cinq sites Natura 2000 (Directive habitat et Oiseaux), une réserve de biosphère et un arrêté préfectoral de biotope pour la protection des grands rapaces du Luberon, dont l'Aigle de Bonelli (espèce en voie de disparition). En effet, l'ensemble du massif du Luberon est concerné par les enjeux de conservation de cette espèce de rapace.

Les principaux enjeux écologiques portent sur le massif St Sépulcre et le cours d'eau de la Durance et sa ripisylve. La Durance représente un ensemble d'écosystèmes qui interagissent entre eux et qui apportent à une macro-échelle une fonctionnalité forte en terme d'échanges populationnels (flore, oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes...). Le massif St Sépulcre présente de véritables enjeux en matière de protection des grands rapaces du Luberon.

*Massif St Sépulcre*





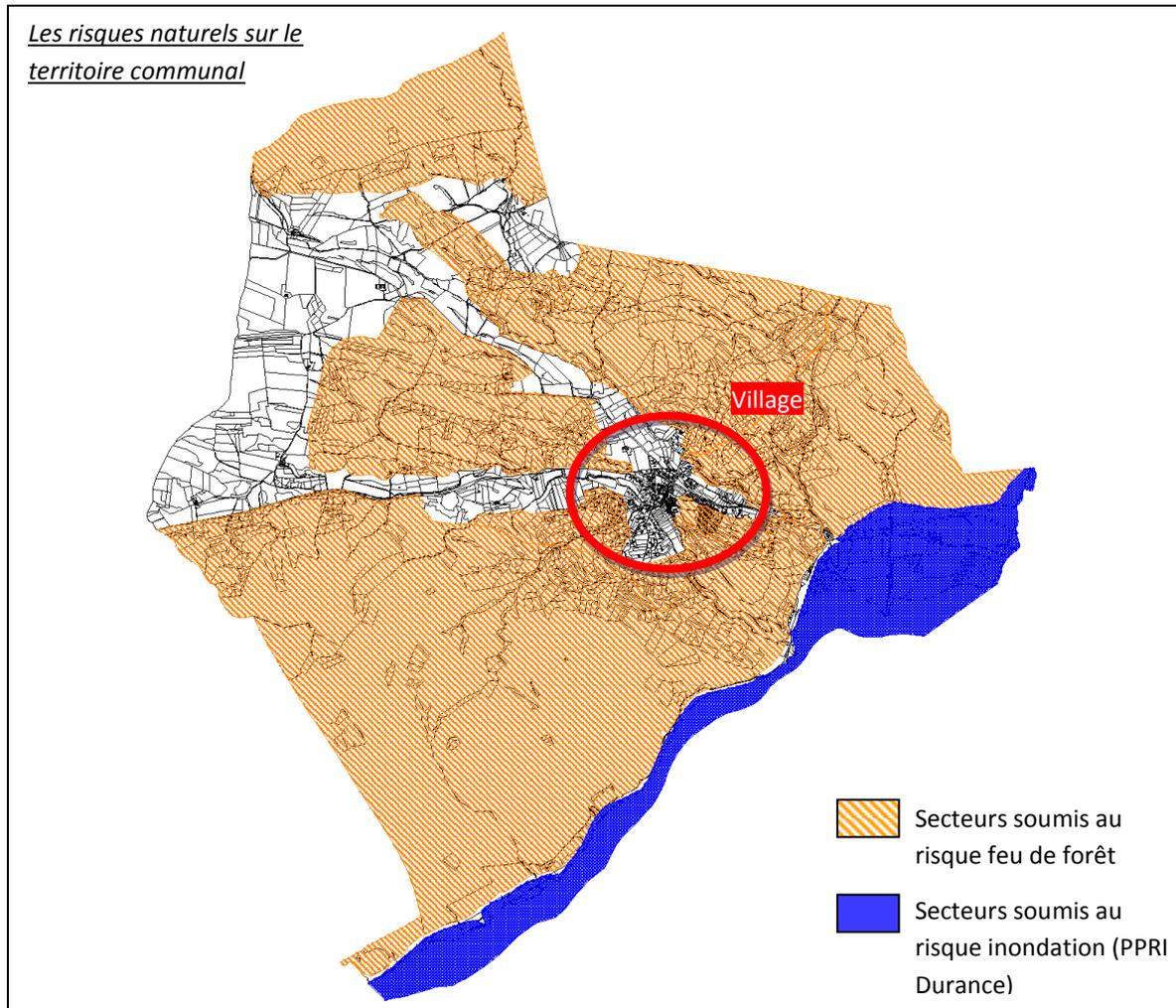
### b) Risques naturels

La prise en compte des risques naturels et des contraintes d'un territoire constitue une composante majeure dans l'expression du projet de développement durable d'une commune. Elle vise à garantir un cadre de vie de qualité, une préservation du patrimoine naturel et doit conduire à penser le développement urbain dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de respect d'équilibre entre les différents espaces d'un territoire.

Les contraintes sur le territoire communal de Mirabeau sont bien identifiées. En effet, la principale contrainte porte sur le risque d'incendie de forêt et le risque inondation. Néanmoins, ces risques sont bien connus et les règles mises en place concourent vers une bonne prise en compte dans les projets de développement.

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

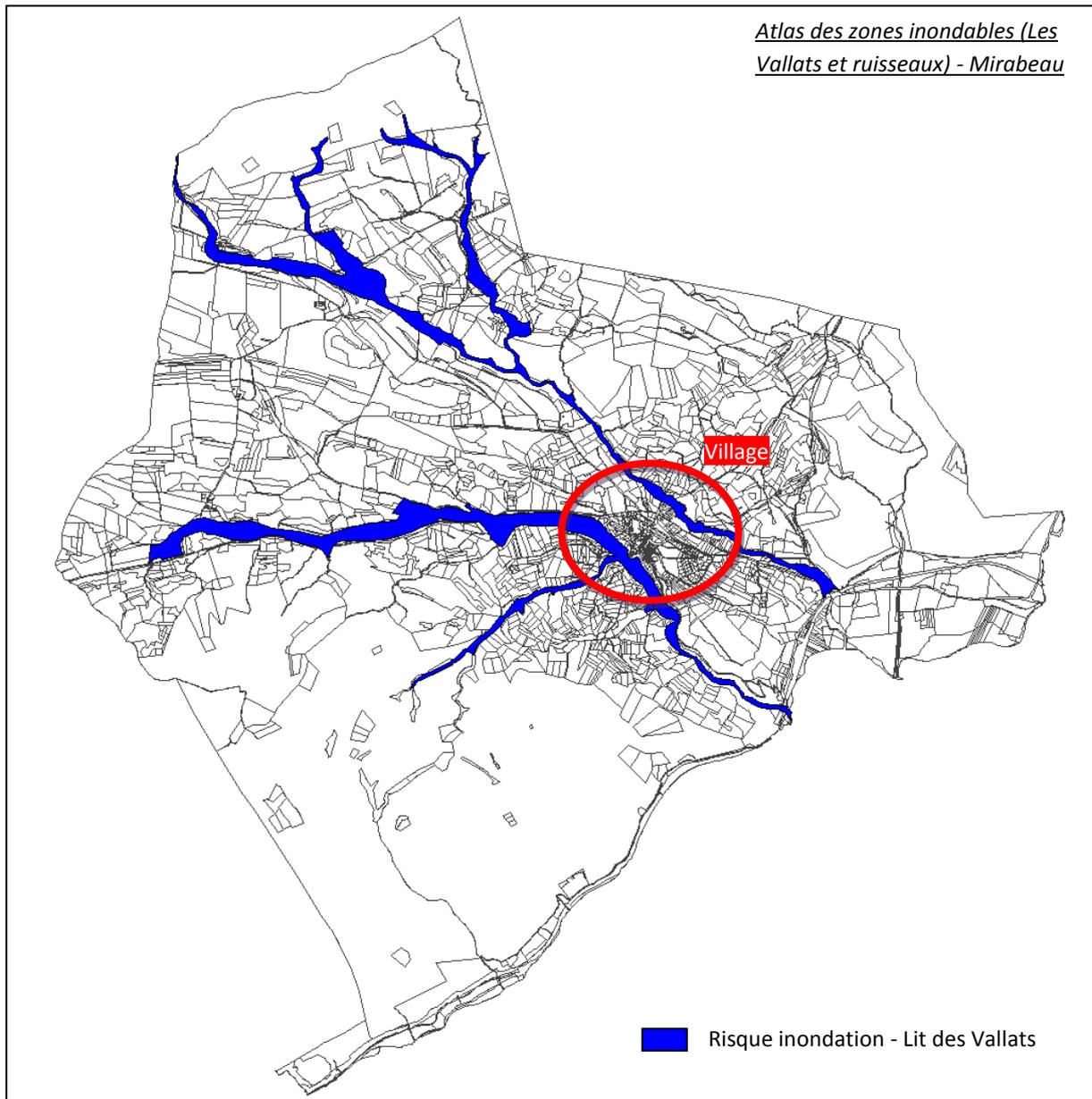
- Le Massif du Saint Sépulcre et les collines au nord (Coste Longue, Collet Eyssu, Pié Loubier) soumises à un aléa très fort ;
- Les collines du Champ Mathieu-La Royère ainsi que les zones urbanisées autour du village (Eyssouquettes, Chante Loube, Peireiron) soumises à un aléa fort.



En matière de risque inondation, le territoire communal de Mirabeau est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du bassin versant de la Durance. Toutefois, la zone de risque couvre l'extrémité Est du territoire, secteur très éloigné des principales zones urbaines du village.

Par ailleurs, un Atlas des zones inondables en Provence Alpes Côte d'Azur a été réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence Alpes Côte d'Azur (DREAL PACA). La méthode retenue pour la délimitation des zones inondables est la méthode dite hydrogéomorphologique qui étudie le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structure des vallées. Il s'agit d'un document de connaissance des phénomènes d'inondation susceptibles de se produire par débordements de cours d'eau. Il sert de base à l'intégration du risque dans les documents d'urbanisme, mais peut être affiné en fonction des relevés de terrains et des enjeux.

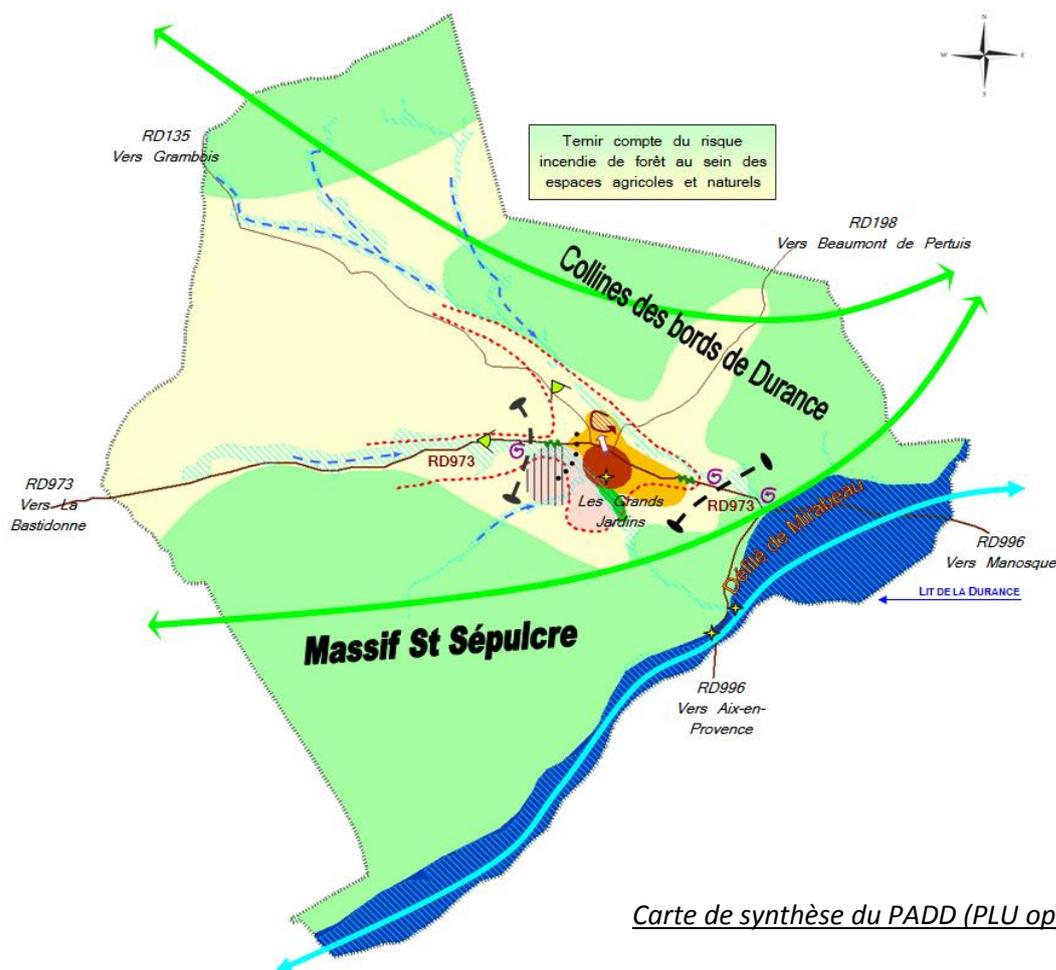
On constate ainsi que sur le territoire communal de Mirabeau, les zones inondables, telles que définies dans cet Atlas, sont élargies aux principaux affluents de la Durance, par rapport à celles des aléas du PPRi. Il s'agit du Torrent de Saint Marcel, du Vallat de la Combe et du ruisseau de la Grande Bastide.



Enfin d'autres risques concernent également le territoire, tels que le risque lié au retrait-gonflement des argiles, le risque sismique et le risque mouvement de terrain.

# POINT N°1 : Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU afin de permettre la réalisation d'un projet mixte (équipements publics et logements).

## 1. Rappel historique du PLU et de ses objectifs



Carte de synthèse du PADD (PLU opposable)

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

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Faire vivre les espaces agricoles : préserver le paysage rural et agricole</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mettre en valeur et protéger les grands espaces naturels structurants</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #32cd32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Préserver la trame naturelle des Petits Jardins</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Favoriser le maintien des corridors écologiques entre les espaces naturels les plus intéressants</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Enjeux écologiques majeurs : protéger le réservoir de biodiversité de la Durance</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed cyan; margin-right: 5px;"></span> Conserver le continuum écologique aquatique de la Durance</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Conforter le maintien des corridors aquatiques secondaires – Eléments de ripisylve, notamment au sein des espaces urbanisés</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed cyan; margin-right: 5px;"></span> Prendre en compte le risque inondation en lien avec le PPRi de la Durance</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Limiter l'urbanisation des secteurs soumis au risque incendie de forêt, en lien avec la prise en compte du PIG feux de forêt</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine identitaire</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Cônes de vue sur le village à protéger</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Barreau routier à réaliser</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Noyau central d'urbanisation : maintenir le caractère groupé du village et diversifier les formes d'habitat</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Secteurs périphériques d'urbanisation : recentrer l'urbanisation autour du village et permettre le remplissage des dents creuses</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> Sens du développement de l'urbanisation future : privilégier le développement au Nord du centre historique, secteur faiblement impactés par les risques naturels</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'urbanisation à enjeux urbains importants</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed pink; margin-right: 5px;"></span> Secteurs périphériques sous-équipés : limiter la densification compte tenu d'une insuffisance en matière de desserte (voire pas adaptée à une densification)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> Secteurs périphériques sous-équipés : urbanisation conditionnée à la réalisation de tous les équipements (voirie, desserte, assainissement), compte tenu de la présence du risque incendie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Permettre aux activités existantes de se développer</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed green; margin-right: 5px;"></span> Affirmer le caractère urbain de la RD973, dans la partie agglomérée et mettre en valeur les entrées de village</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Limite de l'urbanisation</li> </ul> |
|---|---|

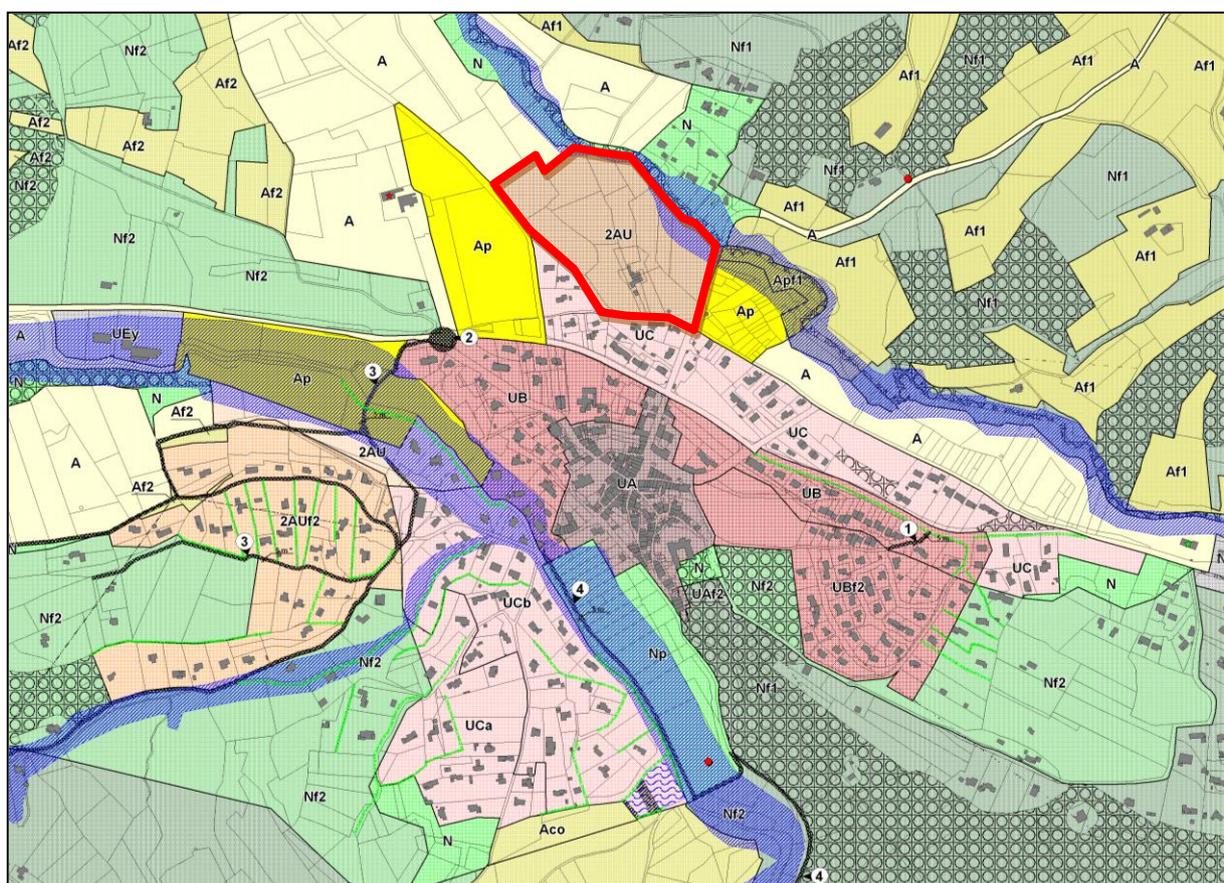
Le PLU a été approuvé en mars 2017 avec pour objectifs de conforter les atouts de la commune tout en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie. Ainsi, en matière d'équilibre, le choix a été de conforter la vie villageoise en permettant à tous de vivre à Mirabeau = parc de logements adapté (diversité de l'habitat, production de logements pour tous, création d'environ 115 logements à l'échéance du PLU), accueil progressif des nouveaux habitants (en fonction de l'amélioration du niveau d'équipement), etc.

Par ailleurs, en matière d'organisation du territoire, le choix a été pris de 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 Espinasses. Ce secteur a clairement été identifié sur le schéma du PADD comme secteur d'urbanisation à enjeux urbains importants.

## **2. Les dispositions actuelles du PLU**

Dans le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable, le secteur d'étude est classé dans une zone 2AU. Ce secteur constitue une extension « naturelle » du village (proximité du centre, absence de risques majeurs, bonne desserte,...).

*Extrait du plan de zonage PLU opposable- Mirabeau*



La zone 2AU correspond dans le PLU opposable à un secteur destiné à être urbanisé à moyen terme. Identifiée comme un secteur à enjeux en matière d'urbanisation, il s'agit d'une zone qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après la modification du PLU et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le règlement précise qu'au sein de la zone 2AU, toutes nouvelles constructions sont interdites (sauf extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, piscines et constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics).

### 3. Contexte de l'urbanisation et éléments de cadrage

#### a) Contexte foncier

Ce point de la modification du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU afin de permettre la réalisation d'un projet mixte comprenant à la fois des logements et des équipements publics. Ainsi, afin de faciliter son aménagement, aussi bien dans sa conception (aménagement d'un projet structuré) que dans l'acquisition foncière, l'Établissement Public Foncier de PACA (EPF) accompagne la commune dans la démarche d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, prévue au PLU.

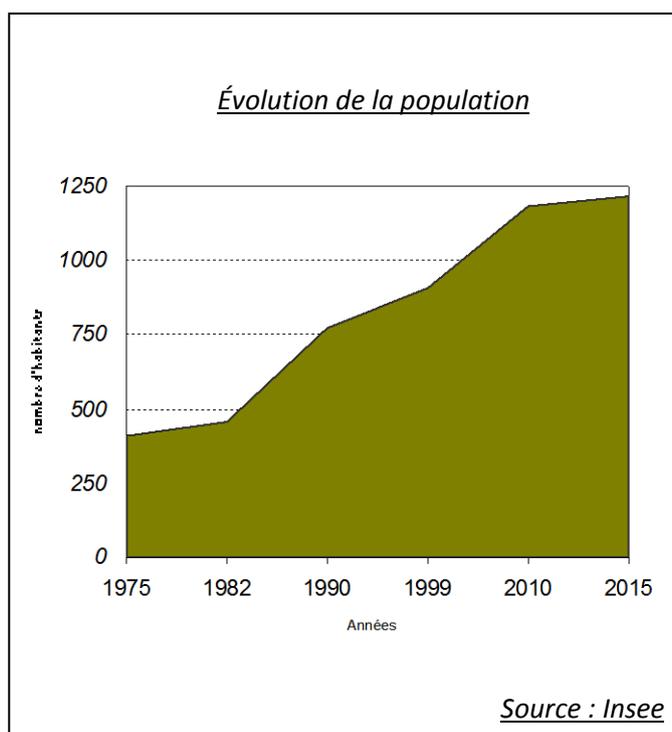
Pour rappel, le PLU opposable a estimé pour les 10 années à venir des besoins en logements à 115 unités environ (une dizaine en densification des terrains déjà bâtis).

Depuis la mise en œuvre du PLU, 2 permis d'aménager et 3 permis de construire ont été accordés pour un total de 22 logements qui devraient être terminés pour les derniers, au premier semestre 2019.

Ainsi, on estime aujourd'hui, au sein des zones ouvertes à l'urbanisation du PLU, les potentialités à environ 50 logements répartis au sein de dents creuses. Cependant, compte tenu de la configuration des terrains disponibles, les possibilités concernent principalement des petites opérations, ou des constructions individuelles seules qui ne répondent pas pleinement au besoin de diversification de la typologie des logements. Ainsi, afin de répondre aux objectifs de réalisation de logements à loyers maîtrisés (logements locatifs sociaux notamment), la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située au Nord du centre du village avec pour objectif en matière d'habitat de permettre la réalisation d'un programme de logements diversifié.

#### b) Contexte socio démographique

Concernant l'évolution démographique la commune, compte en 2015, 1218 habitants, et connaît un taux de croissance important depuis les années 1990, avec toutefois un ralentissement depuis 2010 (1.8% entre 1990 et 1999, 2.5% entre 1999 et 2010, et 0.6% entre 2010 et 2015). Par ailleurs, il apparaît que les principales variations du profil démographique de la commune sont dues au solde migratoire. La recherche d'un nouveau cadre de vie synonyme d'une qualité de vie attrayante, à proximité de plusieurs centres urbains (Pertuis, Manosque, Aix en Provence) et proche des grands axes de communications (A51, RD973), sont des éléments permettant d'expliquer l'importance du solde migratoire durant ces années.



Toutefois, ce taux (solde migratoire) qui était encore positif au début des années 2000 (1.9%), est devenu négatif entre 2010 et 2015 (-0.2%). Cette évolution peut s'expliquer en partie par une faible disponibilité de terrains, associé à un prix du foncier élevé, reléguant ainsi les jeunes ménages (25-35 ans) désireux de s'installer sur la commune, à choisir des communes plus urbaines où le prix d'achat est moins élevés.

Concernant la répartition par âges de la population, on constate de manière générale que depuis 2010, la structure démographique communale est relativement bien équilibrée, malgré un vieillissement de la population avec :

- 33.7% de moins de 30 ans en 2015, contre 34.5% en 2010 ;
- 42.2% pour les 30-60 ans en 2015, contre 44.4% en 2010 ;
- 24.1% de plus de 60 ans en 2015, contre 21.1% en 2010.

Concernant la structure des ménages, on remarque également que le nombre de ménages d'une personne sur la commune est en augmentation : 27.4% des ménages en 2015 contre 21.3% en 2010. Avec la diminution du nombre de personnes par ménage qui induit une réorientation des politiques de construction de logements, de taille plus modeste, une partie du parc de logements est susceptible de ne plus correspondre à certains modes de vie (parent élevant seul ses enfants, résidence alternée, familles recomposées, etc.).

Concernant le parc de logements, le nombre de logements a augmenté d'environ 44 unités entre 2010 et 2015 (+7.7%). En 2015, le parc de logements est quasi largement constitué de résidences principales (82%). Toutefois, concernant le statut d'occupation des résidences principales, on constate que la part des locataires est en légère baisse au profit de celui des propriétaires (19% en 2015 contre 20.6% en 2010).

Par ailleurs, le parc de logements reste déséquilibré avec une sous-représentation de logements de tailles modestes (T1 à T3) soit environ 30% des résidences principales en 2015 et une offre en logements de grandes tailles (4 pièces et plus) qui représente plus de deux tiers des logements. Cela ne permet donc pas à tous les jeunes ménages, aux ménages à revenus moyens, mais aussi aux ménages d'une personne, de pouvoir s'installer sur la commune, et aux personnes âgées de disposer d'un logement adapté à leurs besoins.

En matière de logements sociaux, la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, dans son PADD, les élus ont souhaité inciter :

- à la production de logements pour les jeunes ménages, en favorisant notamment le développement de l'offre en logements locatifs ;
- 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.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au Nord du village (secteur des Espinasses) porté par la commune, favorisera la diversification des types d'habitat (densité moyenne de 25 logements/ha) ainsi que la production de logements à loyers maîtrisés, permettant de répondre aux besoins de tous.

#### **4. Les motivations du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU**

La zone 2AU reste la principale opportunité foncière du PLU permettant de réaliser une opération d'ensemble importante à l'échelle de la commune avec une production intéressante de logements à loyers maîtrisés.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est rendue possible en raison de plusieurs éléments.

En premier lieu, l'urbanisation de ce secteur est inscrite dans une logique de développement souhaitée par la commune dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme. En effet, cette zone a été identifiée et délimitée afin de permettre un développement futur de la commune sur les secteurs les moins impactant vis-à-vis des espaces naturels et agricoles (secteurs qui s'inscrit dans un contexte urbain). En effet, outre la réalisation de logements, l'ouverture de cette zone permettra de créer un nouveau groupe scolaire, une crèche, ainsi qu'un centre social. En effet, l'école actuelle ne répond plus aux besoins de la commune et sa configuration et sa localisation rendent très compliqués son évolution. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent rendre possible la création d'un nouveau groupe scolaire adapté aux besoins. Le bâtiment de l'actuelle école permettra d'accueillir des activités tertiaires et/ou services pour lesquels il existe une demande importante. Concernant le centre social, il s'agit d'un équipement porté par la communauté de communes à destination des personnes âgées afin de leur proposer un lieu adapté à leurs besoins.

Ainsi, l'objectif majeur est de créer un véritable quartier, organisé, comprenant des logements et des équipements qui permettent de répondre aux besoins de la commune.

De plus, différents critères ont permis l'identification de la zone qui sera ouverte à l'urbanisation :

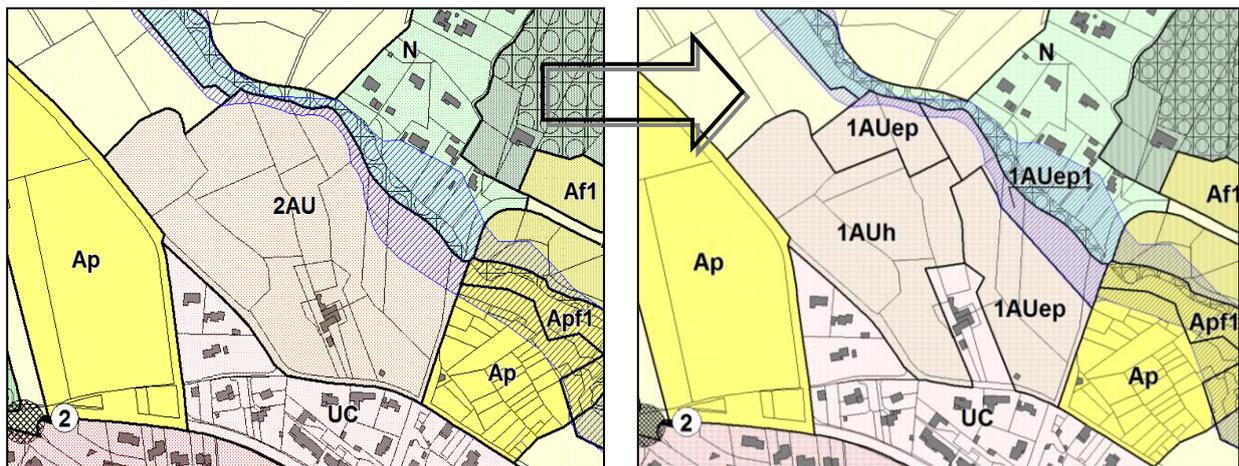
- La desserte par les réseaux : les réseaux électricité, AEP, EU se situe à proximité du site.
- L'accessibilité de la zone : le site est facilement accessible par la route de Beaumont à l'Est et le chemin de la diligence au Sud et à l'Ouest. Il est également prévu un maillage piéton à l'intérieur de la zone, ainsi qu'avec le centre du village.
- Les équipements existants sur la commune ou en projet sont dimensionnés pour prendre en compte ce développement.
- Le potentiel futur en termes de développement urbain porté par ce secteur : Le secteur accueillera une trentaine de logements dont la réflexion du site est pensée de manière globale comprenant un habitat majoritairement groupé. Par ailleurs, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI), et une partie des logements devra être affectée à de l'accession aidée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra donc de poursuivre le développement de la commune tout en assurant une diversification de son parc de logements au sein d'une opération comprenant une part importante de logements locatifs à loyers maîtrisés et en accession aidée, ainsi que des équipements publics structurants pour la commune.

## 5. Justifications des modifications du document d'urbanisme : les zones 1AUh, 1AUep et 1AUep1

Pour que le projet d'ouverture à l'urbanisation du site puisse se réaliser, plusieurs zones ont été créées en cohérence avec les constructions et aménagements prévus. Le site était classé en zone 2AU dans le PLU opposable, interdisant notamment la réalisation de nouvelles constructions.

Tout d'abord, la construction au Sud de la zone 2AU, ainsi que les jardins d'agrément ont été intégrés à la zone UC. Une zone 1AUh a été créée : il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à recevoir de l'habitat. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront définies afin d'encadrer le développement de ce secteur (programme de logements diversifiés, organisation des déplacements, etc.). Par ailleurs, une zone 1AUep a été également créée : il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à recevoir des équipements publics. Cette zone permettra notamment de favoriser la création d'un pôle d'équipement (complexe scolaire, crèche, etc.). Comme pour la zone 1AUh, des OAP seront également prévues. Enfin, une zone 1AUep1 a été délimitée et où les constructions sont interdites. Seuls quelques aménagements pourront être réalisés (bassin de rétention, aire de jeux, cheminement piétonnier, etc.). Cette zone permettra de faire un espace tampon entre les secteurs 1AUh et 1AUep et la zone naturelle du Vallat de la Combe en frange Est.



*Extrait de zonage PLU avant modification*

*Extrait de zonage PLU après modification*

### a) Les dispositions mises en place concernant le règlement de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation où les constructions à usage d'habitat sont interdites en zone 1AUep (zone d'équipements publics). Par ailleurs, sont également interdites les constructions à vocation agricole ou forestière, d'hébergements hôteliers, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt au sein des zones 1AUh (zone d'habitat) et 1AUep. L'article 1AU2 précise pour sa part les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Ainsi, les constructions autorisées dans les zones 1AUh et 1AUep ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent au fur et à mesure des équipements interne à la zone et qu'elles ne remettent pas en cause les principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, afin de mettre en avant la politique d'habitat pour tous engagée par la commune, il a été précisé qu'au sein de la zone 1AUh, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI).

Concernant l'accès et la voirie, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Concernant la desserte par les réseaux, il est notamment précisé que le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire et que toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement. La problématique des eaux pluviales est également prise en compte en fonction du type d'opération projeté. Enfin, concernant la défense extérieure contre l'incendie, l'article a été modifié par rapport aux articles 4 du règlement PLU opposable afin d'intégrer les nouvelles dispositions (annexe du chapitre) issues du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du 10 janvier 2017.

Concernant les règles de prospects, et dans le but de favoriser un habitat diversifié, les constructions pourront être à l'alignement des voies ou à 3 mètres minimum de celles-ci. Par ailleurs, les distances à respecter par rapport aux limites séparatives, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, sont de 3 mètres minimum. Ces limitations sont également motivées pour des raisons de sécurité, d'accessibilité et de salubrité.

L'emprise au sol des constructions est limitée en zone 1AUh à 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction. De plus au sein de cette même zone, une superficie minimum concernant les espaces verts a été fixée à 40% de l'assiette du terrain. Ces règles permettent d'assurer une densité importante tout en prenant en compte les problématiques liées à l'artificialisation des sols. La hauteur a été fixée de manière à ce que les futures constructions s'insèrent dans l'environnement, mais rendent possible la densification du tissu. Ainsi, la hauteur maximum des constructions est de 6 mètres à l'égout des toitures et 7.5 m au faîtage, soit du R+1.

L'aspect extérieur des constructions est réglementé de manière à conserver le style architectural de la commune, afin de ne pas nuire aux paysages naturels ou bâtis. Ces dispositions ont une fonction d'ordre paysager, esthétique, urbanistique et architectural.

Concernant le stationnement, le secteur étant mixte, il s'agit de satisfaire les besoins liés au fonctionnement de la zone. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Des dispositions s'appliquent pour les véhicules motorisés et les vélos.

Concernant les espaces libres et les plantations, les limitations sont motivées par des impératifs d'intégration et de mise en valeur des constructions et des sites. Ainsi, les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Par ailleurs, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées.

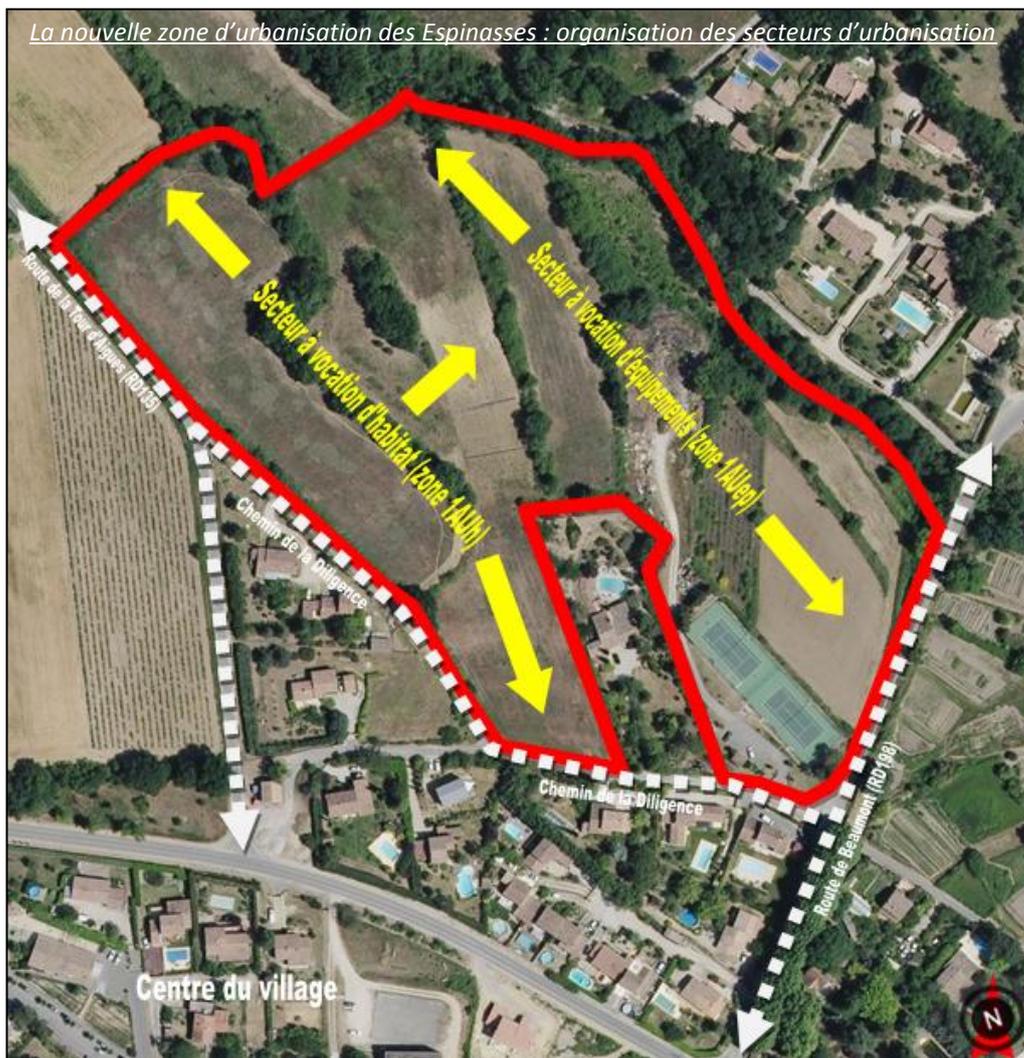
b) Les dispositions mises en place concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU (1AUh, 1AUep, 1AUep1) devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations s'organisent autour de trois thématiques principales :

- Les principes de composition urbaine (organisation du bâti) ;
- Les principes de traitement des déplacements et accessibilité sur le site ;
- Les principes de traitement paysager et gestion environnementale.

➤ En matière de composition urbaine :

L'objectif est d'encadrer de manière plus précise l'urbanisation d'un secteur en continuité du centre historique, entre la RD135, le Chemin de la Diligence et le Vallat de la Combe. Sur la partie Ouest, un secteur d'implantation est prévu afin d'accueillir de l'habitat (zone 1AUh), alors qu'à l'Est il s'agit de permettre la réalisation d'un pôle d'équipements publics (zone 1AUep et 1AUep1, comprenant notamment un groupe scolaire, une crèche et quelques équipements sportifs (terrains de tennis existants, plateau sportif.)



En matière de mixité urbaine et sociale, les OAP ont affinés certains principes au sein de la zone 1AUh. Ainsi la densité nette moyenne attendu est de 25 logements par hectare. De plus, au sein du secteur, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI). Par ailleurs, une partie des logements devra être affectée à de l'accèsion aidée. Enfin, la part de logements en individuel pur (maison individuelle non groupée), ne pourra dépasser 30% de la production et la hauteur est limitée à du R+1.

➤ En matière de déplacements et d'accessibilité



L'objectif est d'assurer la création de liens et une unité urbaine aussi bien au sein du site qu'avec le centre historique du village. La question des espaces communs est traitée dans sa globalité : accès, desserte, stationnement, cheminements doux, ..., en s'appuyant sur la trame viaire existante.

Ainsi, sur la partie Ouest, une voirie structurante viendra conditionner le développement de l'urbanisation et devra respecter un principe de bouclage. Deux accès maximum seront prévus et devront être mis en sécurité.

Sur la partie Est, le site ne sera pas traversant pour les véhicules, mais accessibles depuis des aires de stationnement le long de la RD198. Les équipements publics ainsi que le secteur d'habitat sera accessible par différents cheminements piétonniers en cœur de site est positionnés de manière à éviter la rencontre avec les véhicules.

A noter que les réseaux AEP, EU, électricité et Télécom sont présents aux abords du site, et le raccordement aux réseaux ne devrait pas poser de difficultés majeures.

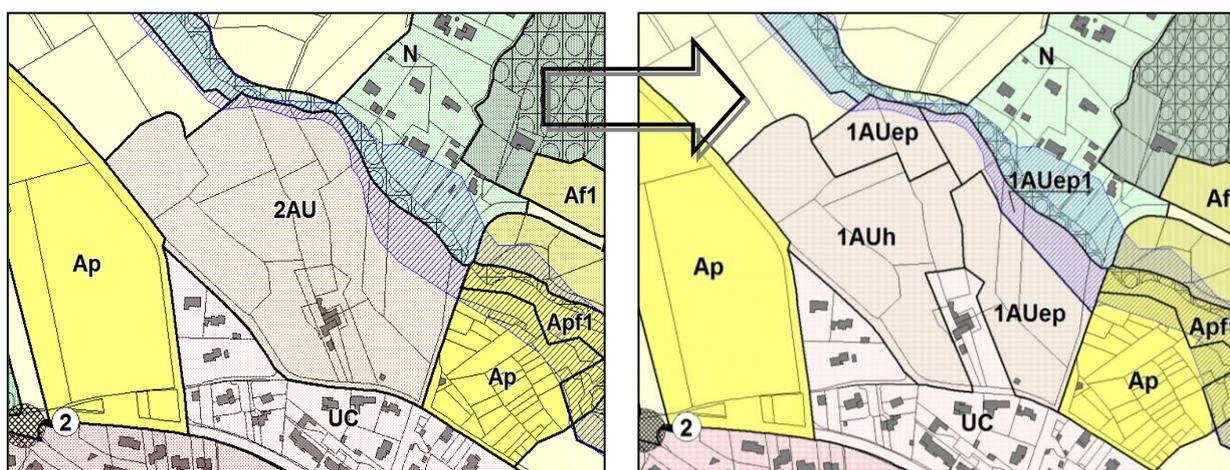
➤ En matière de traitement paysager et gestion environnementale :

La ripisylve du Vallat de la Combe en frange Est du site reste préservée. En effet, les aménagements n'auront pas pour effet d'impacter cet espace naturel. La ripisylve dessine la limite Nord et Est du secteur et s'intègre dans la composition ensemble. Le secteur 1AUep1 interdit toute construction. Seuls les aménagements légers ou répondant à une nécessité technique en lien avec le site pourront être autorisés. Il s'agit de marquer un espace tampon entre les secteurs d'équipements (1AUep) et la zone naturelle du Vallat de la Combe en frange Est. Les surfaces minérales imperméabilisées (enrobés, bétons...) sont interdites, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales sur le secteur.

Par ailleurs, le projet s'est également défini sur l'enveloppe du risque inondation, limitant ainsi les risques pour la population et la problématique du pluvial a été intégrée au projet d'aménagement du site, limitant ainsi les risques de ruissellement. A noter que l'enveloppe du risque inondation a été légèrement modifiée et calée par rapport aux réalités du terrain (topographie).

## 6. Incidences sur le dossier

➤ Au niveau du plan de zonage



*Extrait de zonage PLU avant modification*

*Extrait de zonage PLU après modification*

Le périmètre de la zone 2AU a été maintenu, mais l'ouverture à l'urbanisation du secteur et les projets envisagés en matière d'habitat et d'équipements publics ont créé 3 secteurs : 1AUh, 1AUep, et 1AUep1.

➤ **Au niveau du règlement**

Aucune zone 1AU n'ayant été définie lors de l'élaboration du PLU, un chapitre spécifique a été créé.

---

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

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

**Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Les constructions à vocation agricole ou forestière, d'hébergements hôteliers, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt au sein des zones **1AUh** et **1AUep**.
- Les constructions à vocation d'habitat en zone **1AUep**.
- Toutes constructions au sein de la zone **1AUep1**, à l'exception des aménagements répondant à une nécessité technique (bassin de rétention par exemple) ou des aménagements légers sans effet sur le milieu naturel du vallon de la Combe (aires de jeux, chemin piétonnier, aire de stationnement, etc.).

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

**Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions autorisées dans la zone **1AUh**, et **1AUep** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent **se réalisent au fur et à mesure des équipements interne à la zone** et qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Au sein de la zone **1AUh**, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI).

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.**

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AU3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques 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.

## **Article 1AU4 - Desserte en eau et assainissement**

### **1 – EAU**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

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**

Si le réseau existe, 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.

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### **5 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Les futurs projets devront respecter les règles précisées à l'annexe du présent chapitre (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

## **Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées par le PLU.

### **Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque la construction n'est pas édifée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

### **Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### **Article 1AU8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée par le PLU.

### **Article 1AU9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction au sein de la zone 1AUh.

### **Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures et 7.5 mètres au faîtage.

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AU11 - Aspect extérieur**

Les constructions, de 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les traitements de façade devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale, de préférence, les teintes devront se rapprocher de celle du sable de Vaugines.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes, ou en bardage bois de teinte naturelle, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles dans la mesure où elles permettent ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, etc., éventuellement envisagés, de pierre ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses, les couvertures de tuiles seront d'aspect tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les "chiens assis" sont interdits.

Les panneaux solaires en toiture devront trouver leur place dans le plan de la toiture.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne devront pas être apparents.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être réalisées :

- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Les clôtures en maçonnerie pleine sont interdites.

### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

### **Équipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Article 1AU12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **a) Prescriptions particulières pour les véhicules motorisés**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m<sup>2</sup>, et 25m<sup>2</sup> en intégrant les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations : Deux places de stationnement par logement ;

Pour les logements locatifs financés par l'État, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Bureaux - Une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **b) Prescriptions particulières pour les vélos**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations : Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux - Une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **Article 1AU13 - Espaces libres et plantations**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% de l'assiette du terrain de la construction en zone 1AUh.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

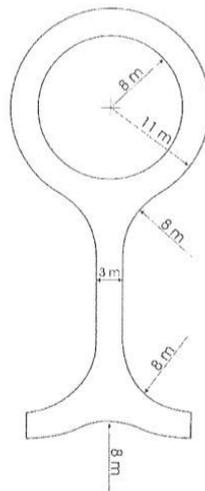
Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Annexe du présent chapitre concernant les dispositions issues du règlement départemental de  
défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

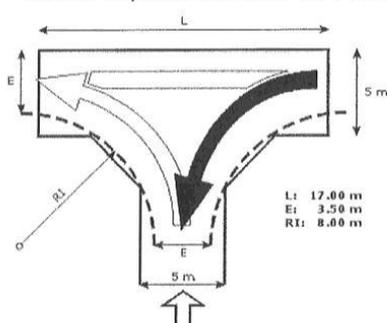
*Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille*

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

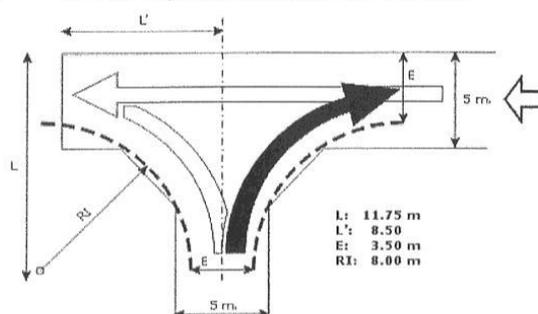
Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout



# TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions d'une surface totale de plancher ≤ 50 m² (hors construction en forêt) et :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux</li> <li>▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillage)</li> <li>▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI</li> </ul> </li> <li>- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m²</li> <li>- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² et PBDN &lt; 8m</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m</li> <li>- Hangar agricole largement ventilé &lt; 1000m²</li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité &lt; 10 véhicules</li> <li>- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique</li> </ul>	<p>Volume minimal de 30m³ utilisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 30m³</li> </ul> <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p> <p>Volume minimal de 30m³ utilisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 30m³/h pendant 1 heure</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 30m³</li> </ul> <p>uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI situé à moins de 400m</li> <li>ou</li> <li>1 PENA situé à moins de 200m</li> </ul>	<p>Risque COURANT Très Faible</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...)</li> <li>- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher &gt; 250 m²</li> <li>- 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m)</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m)</li> <li>- 5ème catégorie avec locaux à sommeil</li> <li>- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre 250m² et 1000m² et/ou PBDN &gt; 8m</li> <li>- Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m²</li> <li>- Type N, R, V, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m²</li> <li>- Type EF</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN ≤ 8m</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher &lt; 250m² et PBDN &gt; 8m</li> <li>- Hangar agricole largement ventilé ≥ 1000m²</li> <li>- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)</li> <li>- Aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules</li> </ul>	<p>Volume minimal de 120 m³ utilisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 120m³ (à titre exceptionnel et après avis du SDS)</li> </ul> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)</li> <li>ou</li> <li>1 PENA situé à moins de 100m</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Camping d'une capacité &gt; 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique</li> <li>- 2ème famille collective (PBDN &gt; 8m)</li> <li>- 3ème famille A ou B</li> <li>- 4ème famille</li> <li>- Résidence de tourisme (PBDN &gt; 8m)</li> <li>- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher &gt; 1000m²</li> <li>- Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe</li> <li>- Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500m² et 4000m²               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ + 90 m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²</li> </ul> </li> <li>- Type N, R, V, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m²               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²</li> <li>▶ + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²</li> </ul> </li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN &gt; 8m</li> <li>- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m²</li> <li>- activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²</li> <li>- autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m²</li> <li>- Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules</li> <li>- Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé</li> <li>- * mur de séparation CF2h ou REI120</li> </ul>	<p>Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</li> <li>+ 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 120m³</li> <li>ou</li> <li>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</li> <li>ou</li> <li>1 PENA de 120m³</li> </ul> <p>(+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</li> <li>1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA)</li> <li>Distance entre PEI : 300m max</li> <li>500m pour l'ensemble du dispositif</li> </ul>	<p>Risque COURANT Important</p>

Type de structure

Besoins en eau

Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI

Catégorie du risque

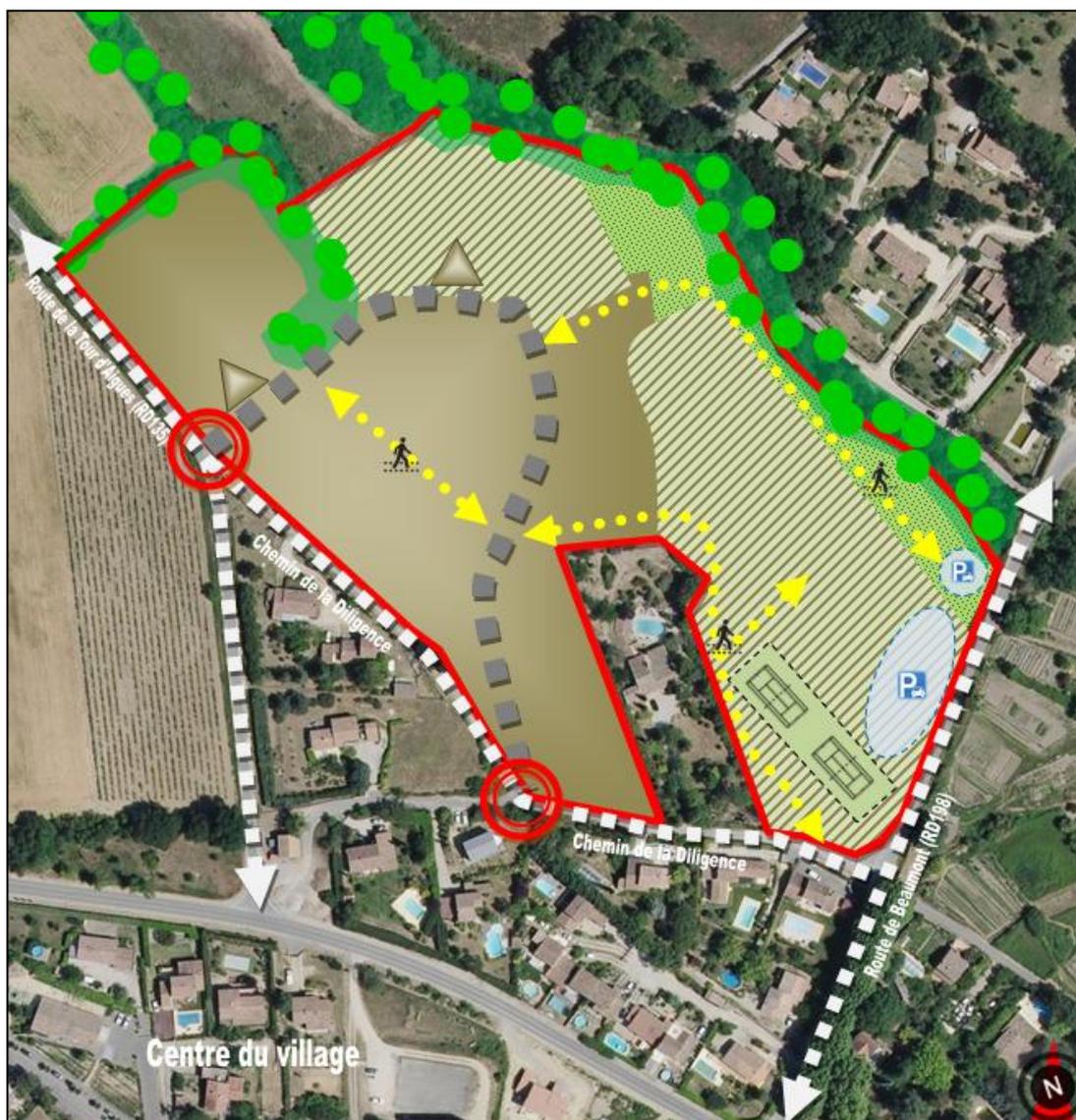
<p>- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique</p>	<p>1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> si &lt; 50 emplacements ou 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup> si compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 2 PENA de 120m<sup>3</sup> si &gt; 200 emplacements</p>	<p>1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>	<p>&gt; aléa très fort et fort Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) et autorisé par PLU ou PPRIF &gt; aléa moyen - Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements) - Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)</p>	<p>1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou 1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 120m<sup>3</sup> ou 1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> ou 1 PI compris entre 30 et 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m<sup>3</sup> ou 1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m<sup>3</sup> ou 1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, descente, interface, PE, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)</p>	<p>1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt;8m) 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt;8m) ou 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt;8m) 1 PENA situé à moins de 100m 1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN &gt;8m)</p>	<p>Risque COURANT Important</p>
---	---	---	---	---	--	---------------------------------

<p>- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher &gt; 4000 m<sup>2</sup> Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☑ surface maximum des cellules 4000 m<sup>2</sup> (7000m<sup>2</sup> si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade ☑ les murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes doivent dépasser d'au moins 1 m de la couverture ☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique - Parc de stationnement couvert d'une capacité &gt;250 véhicules - ZAC, ZI, ZAE, etc. :</p>	<p>Volume minimal de 360m<sup>3</sup> utilisable suivant application de l'instruction technique « DS-84 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m<sup>3</sup>/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)</p>	<p>PI ou PENA situé à moins de 100m (50m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif</p>	<p>Risque PARTICULIER</p>
<p>é débit simultané PI DN100 et 150</p>	<p>zone de moins de 3 ha : 120m<sup>3</sup>/h (2 PI de 100mm en simultané) 100m au maximum 200m au maximum 2 PI de 150mm au minimum dans la zone Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m<sup>3</sup>)</p>	<p>zone de plus de 9 ha : 300m<sup>3</sup>/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané) 1 PI de 150mm tous les 500m</p>	

➤ **Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le secteur des Espinasses (zones 1AU) est concerné par des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) qui permettent d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de maîtriser le développement de l'urbanisation sur le site. Les opérations d'urbanisme et les constructions à venir devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

• Schéma d'aménagement



Légende :

Limite du secteur d'aménagement (zones 1AU)

Secteur d'implantation = habitat

Secteur d'implantation = pôle d'équipements publics

Secteur d'implantation d'aménagement en lien avec le site (bassin de rétention, aire de jeux, stationnement..)

Équipement sportif existant = terrains de tennis

Voirie structurante

Cheminements piétonniers

Mise en sécurité des accès

Aires de stationnement

Organiser les accès avec la voirie structurante

Maintenir les éléments naturels structurants (ripisylve de la Combe, haies, etc.)

- Principes d'aménagement

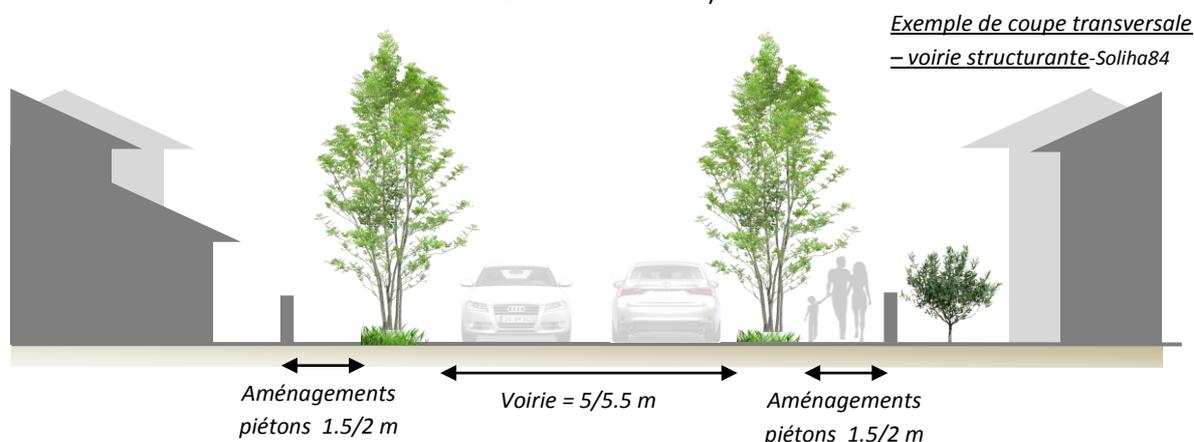
### Organisation du bâti

L'urbanisation du site devra être cohérente et s'organiser de la manière suivante :

- Sur la façade Ouest, un secteur d'implantation est prévu afin d'accueillir de l'habitat :
  - La densité nette moyenne (hors voirie, espaces communs, etc.) devra être de 25 logements/ha au sein du secteur.
  - Au sein du secteur, 25% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social (type PLUS/PLAI). Par ailleurs, une partie des logements devra être affectée à de l'accession aidée.
  - La part de logements en individuel pur (maison individuelle non groupée), ne pourra dépasser 30% de la production.
  - L'implantation des constructions devra être cohérente et organisée entre les différentes constructions (décrochés de façades et de toitures, implantation des logements qui favorise les orientations nord/sud tout en s'intégrant en continuité avec le tissu existant, etc.).
- Sur la partie Est, un secteur d'implantation est prévu afin de permettre la réalisation d'un pôle d'équipements publics, comprenant notamment un groupe scolaire et une crèche.
- Sur la façade Est, un secteur d'implantation est également prévu où toute construction y est interdite. Seuls les aménagements légers ou répondant à une nécessité technique en lien avec le site pourront être autorisés. Il s'agit de marquer un espace tampon entre les secteurs d'équipements et la zone naturelle du Vallat de la Combe en frange Est. Les surfaces minérales imperméabilisées (enrobés, bétons...) sont interdites, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales sur le secteur.
- La hauteur des constructions sur l'ensemble du secteur ne pourra être supérieure à 7 m à l'égout des toitures.

### Accessibilité et déplacements

- Une voirie structurante devra être aménagée sur la façade Ouest. L'emprise de cette voirie sera d'un gabarit suffisant, permettant ainsi la réalisation d'aménagements piétons, et dans la mesure du possible d'accotement d'arbres de haute tige (notamment afin de renforcer la trame végétale sur le site en lien avec les haies existantes et le milieu de la Combe).



- La voie structurante ne devra pas se terminer en impasse, recherchant ainsi un principe de bouclage du secteur.
- Les accès depuis la voirie structurante, notamment sur le chemin de la Diligence et la route de la Tour d'Aigues devront être mis en sécurité. Des aménagements routiers (plateau par exemple) devront être pensés.
- La partie Sud Est du site (équipements publics : groupe scolaire, etc.) ne devra pas être traversante pour les véhicules et devra s'organiser autour d'un maillage piétonnier. Toutefois, un parvis (aire de stationnement) sécurisé à proximité de la RD198, permettra d'accéder au site.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

#### *Traitement paysager et gestion environnementale*

- La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).
- Les éléments naturels structurants, notamment la ripisylve du Vallat de la Combe devront être préservés. Au sein du site, et dans la mesure du possible, les espaces communs devront être aménagés de manière à favoriser une composition végétale en cohérence avec les milieux environnants.

# POINT N°2 : Réduire le retrait imposé pour les constructions, en zone UC, par rapport à l'axe des voies communales

## 1. Rappel

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité définir des zones constructibles qui présentent une continuité avec le centre historique afin de conforter la centralité autour du village. Afin de respecter la morphologie du site villageois, les élus ont délimité une zone UC majoritairement occupée par de l'habitat où les règles d'implantation des constructions ont été adaptées à une morphologie qui s'inscrit dans l'esprit des secteurs déjà urbanisés.

## 2. Objectif de la modification

Au sein de la zone UC, le règlement du PLU prévoit qu'à défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, compte tenu de la configuration de certains terrains (forme, topographie, accessibilité, etc.), et sans remettre en cause la morphologie urbaine de ces secteurs, les élus souhaitent que la disposition concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques soit modifiée, et abaissée à 5 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique. Cette disposition pourrait permettre la réalisation de quelques nouvelles constructions, et notamment d'annexes.

## 3. Les implications de la modification

Les modifications apportées apparaissent [en bleu](#).

- *Au niveau du règlement*

### *Avant modification*

#### **Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des routes départementales N°135, N°198 et N°973.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

*Après modification*

**Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées ~~à moins de 10 mètres~~ **à moins de 5 mètres** de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des routes départementales N°135, N°198 et N°973.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

# CONCLUSION

Le plan local d'urbanisme (PLU) opposable de la commune de Mirabeau a été approuvé en Mars 2017. La présente modification n°1 du PLU consiste à :

- Point n°1 : Ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU afin de permettre la réalisation d'un projet mixte (équipements publics et logements).
- Point n°2 : Réduire le retrait imposé pour les constructions, en zone UC, par rapport à l'axe des voies communales.

Le point n°1 a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU au Nord du centre du village et en continuité du centre historique afin de permettre la réalisation d'un projet favorisant la mixité urbaine et sociale. En effet, cette modification du PLU permettra de poursuivre le développement de la commune tout en assurant une diversification de son parc de logements au sein d'une opération comprenant une part importante de logements locatifs à loyers maîtrisés et en accession aidée, ainsi que des équipements publics structurants pour la commune (crèche, école, équipements sportifs). Par ailleurs, compte tenu du ralentissement de la croissance démographique pouvant avoir un lien avec une certaine pression foncière sur le territoire, et un déséquilibre marqué du parc de logement (prédominance de grands logements, peu adapté aux jeunes ménages et aux personnes âgées) les élus ont souhaités agir en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU. Pour cela, des zones spécifiques (1AUh, 1AUep, et 1AUep1) ont été créées et réglementées, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été prévues afin d'encadrer le développement de l'urbanisation sur le secteur (composition urbaine, accessibilité et déplacements, gestion environnementale)

Le point n°2 permet d'améliorer les possibilités de construction au sein des zones UC, en réduisant le retrait imposé pour les constructions par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois cette modification ne génère pas d'incidence sur la morphologie du tissu urbain.

De manière générale, le projet de modification du PLU prend en compte toutes les problématiques environnementales, notamment au sein des zones 1AU, que ce soit la morphologie urbaine et l'occupation des sols, les espaces naturels, les réseaux et infrastructures ou encore les risques naturels et les nuisances. A noter que la procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (Ae), qui a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU. En effet, elle précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis, la mise en œuvre de la modification du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.