



COMMUNE D'AUREL

Département de Vaucluse



Opposable à compter
du - 5 MAI 2011

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVÉLOPPEMENT DURABLE [PADD]

Etude	Prescription	Arrêté	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	28/02/2004	18/06/2010	22/11/2010	12/03/2011

PREAMBULE

La loi SRU du 13 décembre 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain) modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003 (Urbanisme et Habitat) instaure le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui devient une pièce constitutive du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Selon l'Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune en vue notamment de contenir et maîtriser le développement de l'urbanisation et de préserver la qualité du cadre de vie, des paysages et de l'environnement.

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager. En cohérence avec le PADD, elles peuvent notamment prévoir des actions et opérations d'aménagement pour :

- ✓ la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- ✓ lutter contre l'insalubrité,
- ✓ permettre le renouvellement urbain,
- ✓ assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement particulières sont inscrites dans un document distinct du PADD. L'article L.123-5 précise que seules les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, etc. Ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Le PADD permet au conseil municipal d'établir sa politique générale en matière d'urbanisme et d'aménagement. L'article L.123-9 énonce qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU. Le conseil municipal d'Aurel, par délibération du 28 février 2004, a décidé pour la totalité de son territoire, l'élaboration du PLU.

CONTEXTE GENERAL

LES PRINCIPAUX ENJEUX DE LA COMMUNE

La commune d'Aurel est riche d'un territoire d'une grande qualité paysagère qu'elle a su préserver au fil du temps. L'activité agricole est extensive [lavande, lavandins, céréales, élevage ovins] mais néanmoins fragile par rapport à son contexte économique et climatique.

Ce cadre de vie de qualité est aujourd'hui recherché comme lieu de résidence secondaire par des populations extérieures...

Les habitants locaux sont désireux de pouvoir demeurer dans le village mais sont confrontés à la difficulté de trouver des terrains constructibles par rapport aux prix devenus prohibitifs résultants d'une forte demande extérieure ayant plus de moyens financiers.

Les anciennes fermes et bâtiments attenants ne sont pas toujours adaptés au mode de vie actuel. Les zones dans lesquelles les constructions neuves sont autorisées doivent être étudiées et limitées avec attention afin de ne pas nuire à la qualité du site, des abords du village et permettre d'établir un rapport équilibré entre l'offre et la demande.

L'activité économique artisanale est importante pour la commune qui souhaite l'implantation d'artisans dans les zones d'habitat dans la mesure où les activités sont compatibles avec les lieux de résidence.

Seront pris en compte notamment :

- ✓ les contraintes liées au risque d'incendie [presque 50% du territoire communal est constitué de bois et forêts], toutefois celui-ci reste relativement faible par rapport à l'aléa communal,
- ✓ les diverses servitudes,
- ✓ les règles particulières s'appliquant sur la commune,
- ✓ les sentiers de petite randonnée faisant partie du PDIPR...

LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

De ces constats, la municipalité a défini par délibération du 27 août 2005 les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune à savoir :

- ✓ 1 - la maîtrise de l'urbanisation,
- ✓ 2 - la conservation et la gestion des espaces agricoles,
- ✓ 3 - la protection des espaces naturels,
- ✓ 4 - l'activité économique, artisanale et touristique, intégrée au sein du tissu urbain,
- ✓ 4 - le programme des équipements publics.

1 - LA MAITRISE DE L'URBANISATION

L'enjeu de l'urbanisation est primordial en considération :

- ✓ de la qualité du paysage, du bâti et de la structure du village et du hameau des Crottes,
- ✓ de l'impact des constructions isolées, notamment celles neuves, sur le paysage.

Les exigences contemporaines de construction sont : le temps de réalisation plus court, les matériaux manufacturés, les coûts, les fonctions et utilisations [dépendances sont moins importantes]. Pérennité, adaptation et intégration au territoire sont rarement des priorités. Même si certains maîtres d'œuvre s'appliquent au « pastiche architectural », une grande majorité des constructions sont réalisées en rupture totale avec l'architecture locale.

L'un des objectifs du PADD est de définir l'organisation de nouvelles zones d'urbanisation dans les meilleures conditions possibles et répondre au mieux à la demande de bâtir.

Une analyse a permis de définir quelques secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions :

- ✓ au Nord du village, dans le prolongement des constructions existantes Les Hauts d'Aurel en contenant le développement,
- ✓ Quartier La Girarde, route de Ferrassière : création d'un îlot de constructions
- ✓ Hameau des Crottes : développement dans son prolongement.

La municipalité souhaite :

- maintenir le caractère rural des chemins et les privilégier aux voies urbaines des villes.
- assurer l'accès aux véhicules de services DFCI, nettoyage, ramassage des ordures ménagères, de déneigement...
- préserver l'environnement et les perceptions de covisibilité depuis ou vers le village.

Limites contenues du village – Aménagement et mise en valeur

Objectifs :

- ▶ Accompagner le village dans son évolution en favorisant sa fréquentation et son habitabilité sans pour autant perdre de vue ce qui fait sa qualité aujourd'hui.
- ▶ Préserver le patrimoine des actions de restauration, de reconstruction ou de construction, de changement de destination qui porteraient atteinte à son aspect, en informant les opérateurs susceptibles d'intervenir sur le bâti (par la mise à disposition de l'ouvrage de référence : « Maisons rurales et vie paysanne en Provence » Jean Luc Massot – éditions 1975 par exemple) tout en conservant une certaine souplesse afin de ne pas figer l'évolution du village et son adaptation aux modes de vie actuelle.
- ▶ Insérer de nouvelles constructions dans les rares « dents creuses » afin de constituer un tissu homogène et limiter les possibilités de construire à la pointe sud du village.
- ▶ Les abords du village correspondant notamment au site inscrit doivent être préservés de toute construction nouvelle afin que le village conserve l'émergence de sa silhouette sur son socle naturel.

La mise en œuvre :

- ▶ Améliorer les conditions de stationnement, de circulation, d'accessibilité aux piétons.
- ▶ Mettre en place des règles précises en ce qui concerne l'aspect des constructions (enduits, toitures, menuiseries, couleur et nature des matériaux...) et autres éléments bâtis (murs de soutènement, murs de clôture, accompagnement végétal...). Par exemple en limitant les décroûtements systématiques des enduits de façades, l'utilisation des menuiseries extérieures en PVC ou aluminium auxquelles on privilégiera le bois ou le métal.
- ▶ Permettre et favoriser l'installation d'équipements publics.
- ▶ Préserver et soutenir le commerce local.

- Introduire à l'article 11 du règlement du PLU des règles de prescriptions qualitatives, document de référence, opposable, pour tous travaux de réhabilitation, de ravalement, pose d'enseigne, de signalétique etc.

Création d'un îlot d'habitat route de Ferrassières

Il est retenu cette zone comme principal pôle de développement de l'urbanisation. Elle est située à la croisée de la route départementale n°95 et de la route d'Aurel à Ferrassière, à environ 500m à l'est du village.

Ce secteur offre de réelles possibilités pour l'organisation d'une urbanisation d'habitat individuel, adaptée aux objectifs de la municipalité, et ce dans des conditions de vie contemporaines ; il doit être complémentaire du village. Sa réalisation sera échelonnée dans le temps.

La forme urbaine s'appuie sur le parcellaire existant et la présence du chemin communal dont il est impératif de conserver le caractère rural.

Chaque accès, construction, annexe, clôture, arbre ou bosquet doit être mis en place avec justesse. Le choix de fixer une zone d'implantation de la construction, son accès et le couvert végétal primaire répond à cet objectif.

A l'origine du projet de La Girarde, il était prévu un secteur opérationnel et un autre non opérationnelle afin d'établir des phases de réalisation adaptées à la mise en place des équipements et répondre aux objectifs de développement de la commune. En réponse aux différentes observations émises notamment par les personnes publiques associées, le conseil municipal a décidé par délibération du 11 novembre 2010 de ne conserver que la zone opérationnelle. La zone non opérationnelle quand à elle, est restituée à la zone agricole, en fonction de l'évolution des besoins, le conseil municipal pourra au moment opportun proposer une révision du PLU pour redéfinir la vocation de ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de ce quartier est également le moyen pour la municipalité de montrer son attachement à la préservation de son environnement. En effet, au sein du règlement une prise en compte des énergies renouvelables est retenue avec des prescriptions architecturales (orientation et forme urbaine, ou encore dans la collecte des eaux de pluie) et paysagères (plantation d'arbre permettant la régulation climatique des habitations, haies arbustives d'essences locales et variées).

Extension du hameau des Crottes

Maîtriser le développement du hameau existant. Étant en lisière de massifs boisés, en contrebas par rapport au village une urbanisation non maîtrisée de cette zone pourrait avoir un impact négatif sur les perceptions visuelles depuis les balcons du village. Plusieurs hypothèses ont été développées afin de se rendre compte de l'impact visuel du développement de l'urbanisation du hameau des Crottes.

Il est retenu une extension maîtrisée de la zone constructible qui permettra l'implantation de quelques constructions supplémentaires le long du chemin traversant le hameau ; en continuité de l'existant, tout en présentant des espaces de dégagement par rapport aux constructions existantes.

Par ailleurs, la commune a réalisé la mise en place d'une « mini » station d'épuration, reliant les maisons existantes à l'assainissement collectif et permettant le raccordement des nouvelles.

La forme de l'urbanisation est établie, en cohérence avec celle regroupée des constructions autour des espaces libres publics ou privés.

Pour les constructions neuves comme pour les réhabilitations, les prescriptions architecturales sont énoncées dans le règlement du PLU.

II. Conservation et gestion des espaces agricoles

Ils présentent des enjeux importants en terme de paysage et confrontés aux aléas de l'exploitation agricole avec la désaffection que connaît l'agriculture en particulier dans le sud de la France depuis quelques décennies et soumis à la convoitise d'une population à la recherche du soleil et de la tranquillité.

La pérennité de l'agriculture doit être soutenue et les initiatives des jeunes agriculteurs déjà sensibilisés à la culture raisonnée et au développement durable doivent être prises en compte pour la reconquête de terrains en friche ou colonisés.

De nombreuses constructions sont présentes sur le territoire agricole : des fermes, d'anciennes fermes transformées en résidences secondaires, de nouvelles constructions qui conduisent à l'amorce d'un mitage de cet espace ...

L'enjeu est de trouver un équilibre entre :

- le changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés qui s'accompagne nécessairement d'infrastructures et d'une fréquentation accrue pouvant porter atteinte au paysage.
- l'abandon des bâtiments qui ne sont pas propres à être transformés en habitation par leur taille ou leur structure et se détériorent au fil des ans.
- les projets proposés, leur réalisme et leur viabilité.
- le développement de l'activité agricole et l'implantation de nouvelles constructions adaptées à son évolution.
- les contraintes liées à l'assainissement : chaque construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation et adapté aux besoins engendrés par le projet.

Même lorsqu'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation, l'implantation de hangars agricoles ne peut pas être le fruit du hasard ou le résultat d'une logique individuelle.

Le mur en pierres sèches fait partie du patrimoine de Aurel, c'est un élément plus ou moins structurant du paysage agricole selon les quartiers, il peut être clôture ou mur de soutènement.

Il est important de les préserver par des actions de réhabilitation à l'identique.

De nombreux cabanons sur le territoire agricole participent à la grande qualité du paysage. Ils sont répertoriés sur un plan du rapport de présentation, leurs restaurations à l'identique sans possibilité de changement de destination est retenue, et ce dans leur stricte fonction de « cabanons » agricoles.

La zone agricole représente un enjeu important pour l'hébergement touristique (gîtes, chambres et tables d'hôte) de qualité et de proximité. L'autorisation et la réglementation de ces possibilités doivent être retenues au niveau des dispositions réglementaires du PLU, elles sont essentiellement liées à l'exploitation agricole et trouvent principalement leur place au niveau de l'aménagement des constructions existantes. Toutefois les constructions nouvelles peuvent être envisagées dans la mesure où elles sont exclusivement réservées aux besoins de la production et de l'exploitation agricole.

Par ailleurs le Padd s'inscrit dans les orientations du « protocole agricole » de Vaucluse cosigné par le Préfet, l'association des maires, le DDAF, la chambre d'agriculture et des dispositions de l'article L.301-11 du code rural.

III. La protection des espaces naturels

-

L'un des principaux atouts d'Aurel est la qualité de son site et de ses paysages qu'il est nécessaire de protéger et développer pour un avenir étroitement lié à sa vocation agricole, forestière et touristique.

Le paysage d'Aurel doit être considéré avec les entités suivantes :

- les contreforts Sud/Ouest du Mont Ventoux, en grande partie boisés, soumis au régime forestier, qui concernent la majeure partie des espaces naturels avec les pratiques du pastoralisme.
- les contreforts, vallons, coteaux agricoles
- les abords et le village

Des mesures de protection et de valorisation doivent conduire à des prescriptions pour la préservation de la forêt communale, des boisements, leur gestion et leur exploitation.

L'inscription des espaces boisés classés, au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme permet de les préserver d'un défrichement et changement de destination, l'objectif étant de préserver le caractère boisé de ces espaces.

IV. L'activité économique artisanale et le tourisme

La municipalité est sollicitée par des artisans ou de petites entreprises de services qui souhaitent se maintenir ou s'implanter à Aurel. Dans le sens de la redynamisation du village il est important de prendre en compte ces demandes et de les satisfaire en les intégrant dans les zones d'habitat, dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisance particulière.

Favoriser leur installation permettra de maintenir ou créer des emplois sur la commune, limiter les déplacements domicile/travail.

Les petites activités touristiques doivent être prises en compte et privilégiées, par rapport à l'attrait du territoire communal.

Sur le plan agricole le tourisme vert doit trouver sa place avec des dispositions qui prennent en compte d'une part la protection de l'espace agricole et la possibilité de développer ce type d'occupation des sols avec la revalorisation du patrimoine bâti, qui peut constituer un complément important pour l'agriculteur.

Le centre de vacances « les fontaines » permet de valoriser le patrimoine historique et constitue un point d'animation avec la fréquentation des lieux par une jeune population, sensibilisée au plaisir de la nature, du grand air et des paysages. Des dispositions réglementaires doivent être prises en compte pour permettre à cet établissement d'évoluer en fonction de la législation, des conditions de confort ou des projets de développement.

La commune est concernée par le plan départemental des itinéraires de petites randonnées, atout à ne pas négliger avec le respect et la valorisation de ces tracés dans le projet d'urbanisation.

V. Le programme des équipements publics

♦La commune a entrepris l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement (SGA) conjointement avec l'élaboration du PLU. Il est aujourd'hui repris en charge par le SIAEP de la région de SAULT.

Pour le village la station d'épuration répond aux besoins actuels et futurs correspondant aux possibilités de construire.

Pour le hameau des Crottes (partie agglomérée du hameau et projet de développement) il est desservi par une mini station d'épuration réalisée en 2010 et d'une capacité de 120 EH.

Le hameau de la Girarde est lui maintenue en assainissement autonome.

♦Une réserve foncière est prévue pour le projet d'extension du cimetière au niveau de l'emplacement réservé n°4 permettant notamment l'aménagement d'un parking.

♦Le choix de retenir des zones à urbaniser nécessite pour la commune de prévoir les équipements nécessaires à l'organisation de ces espaces et leurs dessertes par les réseaux publics.(voirie, énergie électrique, défense incendie, adduction d'eau potable).

Des emplacements réservés sont retenus plus particulièrement au quartier La Girarde pour permettre la mise en place de la DFCI. Quand aux voies et emprises publiques la totalité des acquisitions foncières ont été réalisées par la commune afin d'assurer leur recalibrage et leur aménagement.