Commune de Mérindol

Commune de MÉRINDOL

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique en vue de l'arrêt du PLU

Du projet à la traduction règlementaire

18 décembre 2023

planed Planification et Développement

ecovia Ingénieurs Conseil Environnement

DL Avocats

PLAnèD - Europole de l'Arbois 13100 Aix en Provence
04 42 12 53 31 contact@planed.fr

Au programme

1. Le PLU, les grands objectifs de la révision et les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2. Traduction règlementaire des axes du PADD

3. Débat avec les participants

<u>Objet de la réunion</u> : Présenter la stratégie globale d' aménagement de Mérindol à horizon 10 ans

Aucune réponse sur les cas particuliers ou sur la constructibilité des parcelles

1/ Le PLU, les grands objectifs de la révision et les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Plan Local d’ Urbanisme :

- Exprime un **projet stratégique** de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l’**avenir** de la commune pour 10 ans
- Donne les **outils du développement** souhaité par le territoire (« avoir la main » sur les choix d’installations, sur leurs formes, sur l’instruction des permis, etc.)
- Définit le **droit des sols** (zonage, règlement) pour les **autorisations de construire**
- Applique les **lois** sur l’urbanisme, l’environnement, l’habitat (SRU notamment), etc.
- Doit être compatible avec les **documents de rang supérieur** : SCoT, PLH, PDU, … et prendre en compte le SRADDET etc.

Les pièces constitutives d'un PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic socio-économique

Etat initial de l'environnement

Justifications des choix retenus

Articulation avec les documents cadres

PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PROJET POLITIQUE

Pièce maitresse

Déclinaison réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

Orientations pour les zones ouvertes à l'urbanisation

RÈGLEMENT ET PLANCHES GRAPHIQUES

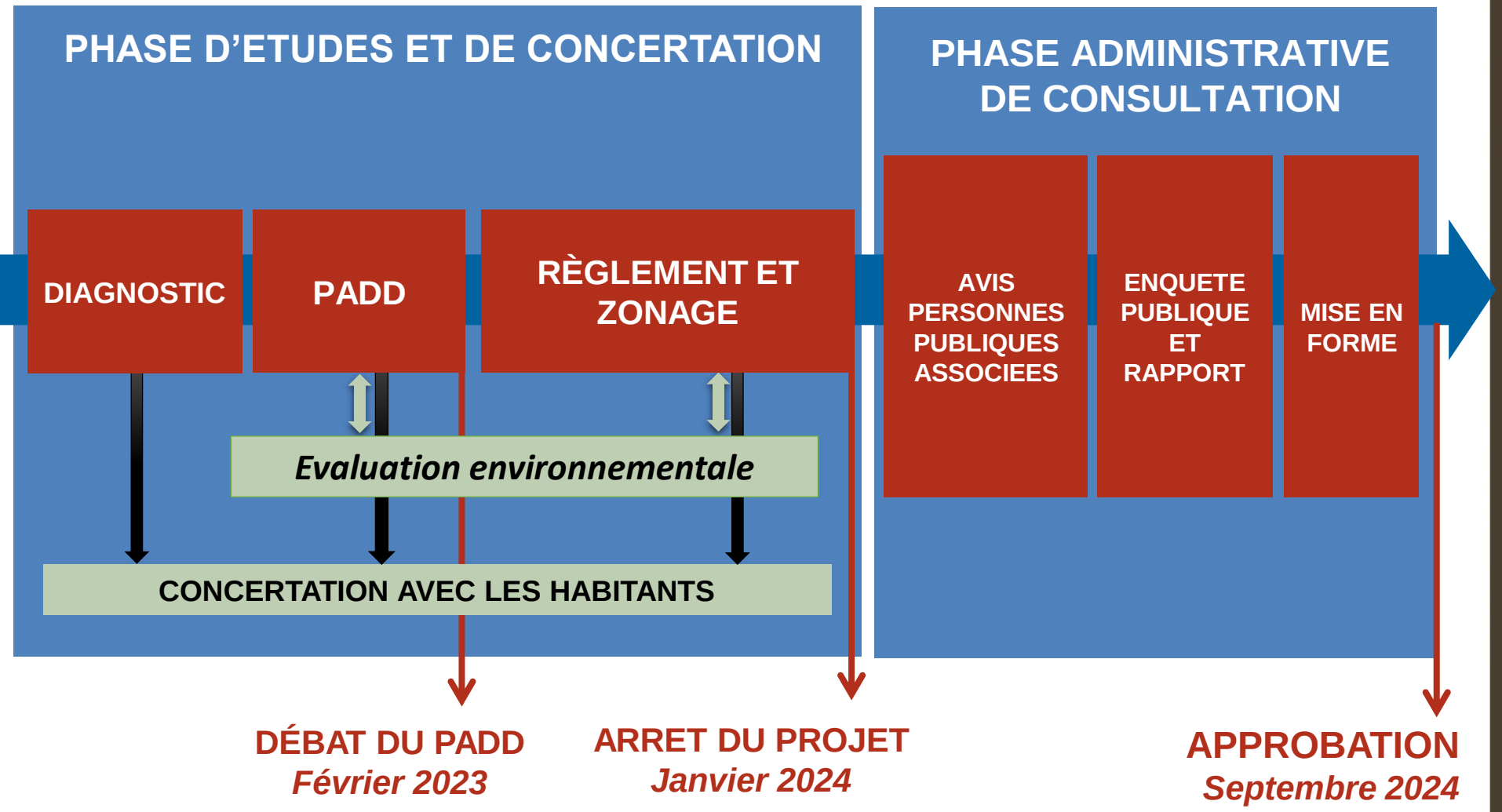
Document graphique définissant le zonage pour chaque parcelle

Règles applicables pour construire, rénover, agrandir....

ANNEXES

Zones inondables, servitudes diverses, annexes sanitaires,

Une procédure à respecter



Les grands objectifs de la révision du PLU

- **Maîtriser le développement urbain** de la commune en adéquation avec les principes du développement respectueux de l'environnement
- **Produire du logement pour tous** (intergénérationnel, logement abordable, logement social) et **favoriser le parcours résidentiel complet**
- **Mobiliser en priorité la densification et le renouvellement urbain, modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
- Affirmer la qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets
- Dynamiser et **faire vivre le centre-village** (commerces, services, équipements publics, habitat)
- Agir sur les mobilités (modes actifs, stationnement, circulation)
- Préserver le cadre de vie et valoriser les espaces naturels
- **Préserver les espaces agricoles et favoriser le développement de l'activité agricole**

Les grands axes du PADD

Axe 1/ Mérindol, un village vivant et à taille humaine

1A/ Soutenir la vitalité du village

1B/ Maîtriser la croissance démographique et restaurer un équilibre générationnel et social

Axe 2/ S'engager dans un urbanisme durable et qualitatif

2A/ Consolider le caractère de « village à vivre »

2B/ S'intégrer dans le socle naturel du territoire (sensibilités environnementales et risques naturels) et s'engager dans la lutte contre le changement climatique

2/ Traduction règlementaire des orientations du PADD

Axe 1/ Mérindol, un village vivant et à taille humaine

1A/ Soutenir la vitalité du village

Points clés :

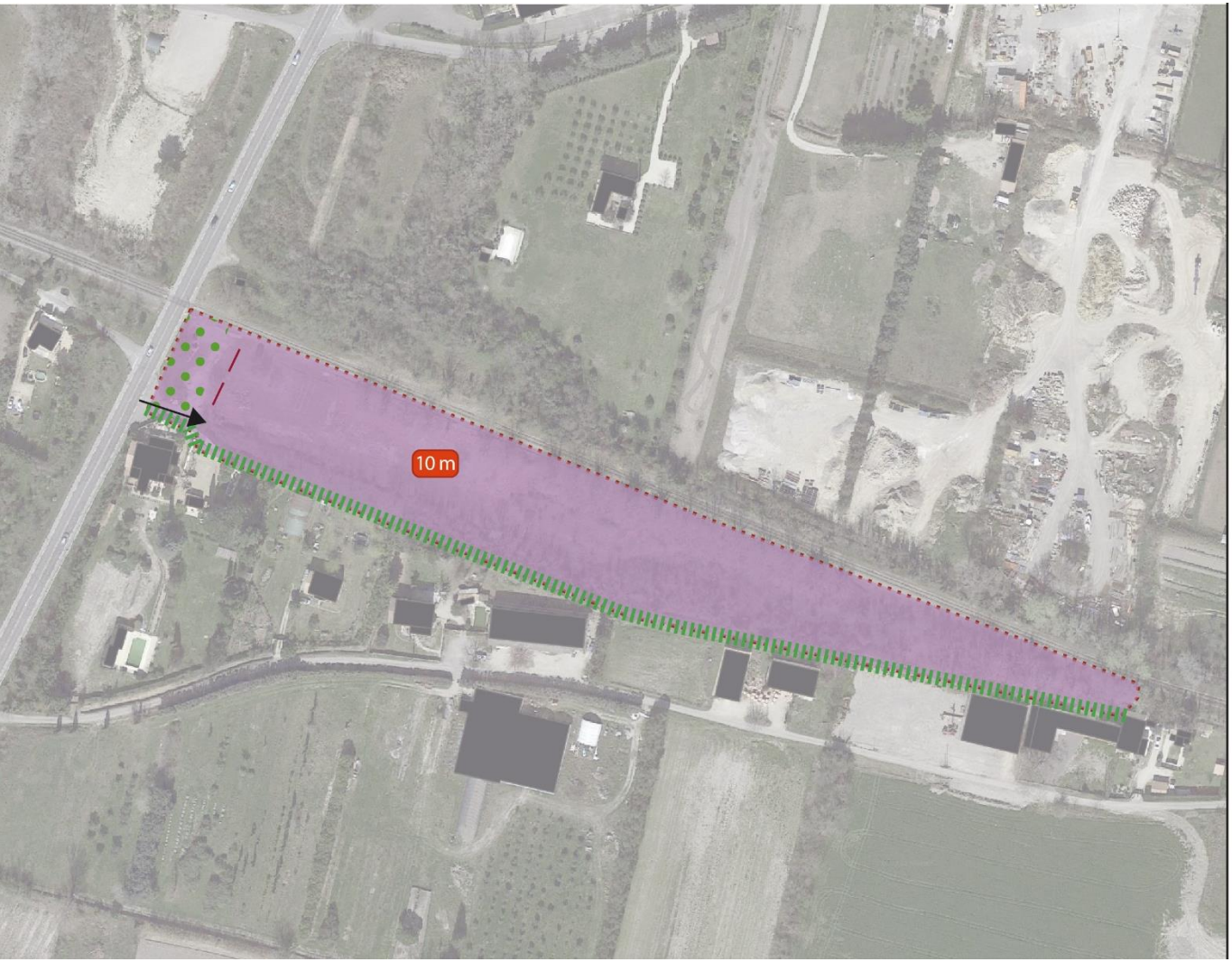
- Réalisation d'une OAP cœur de village
- Constitution d'un zonage spécifique pour l'urbanisation de la RD
- Création de zonages spécifiques dédiés aux équipements publics, sportifs
- Etablissement de zonages agricoles différenciés pour le développement agricole et la préservation des paysages,
- Création d'un STECAL avec OAP pour un projet économique

Les zonages spécifiques liés à l'économie

Zonage	UE	STECAL Ae	STECAL Ne
Constructibilité	30 %	1 000 m² d'ES	3 000 m² SDP
Perméabilité et végétalisation	30 %	Non réglementé	Non réglementé

OAP n°5 - Secteur de la Gare

Vocation économique



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe d'accès à créer

Vocation et composition urbaine

Vocation économie

R+X Hauteur maximale des constructions

Principe de recul des constructions

Composition paysagère

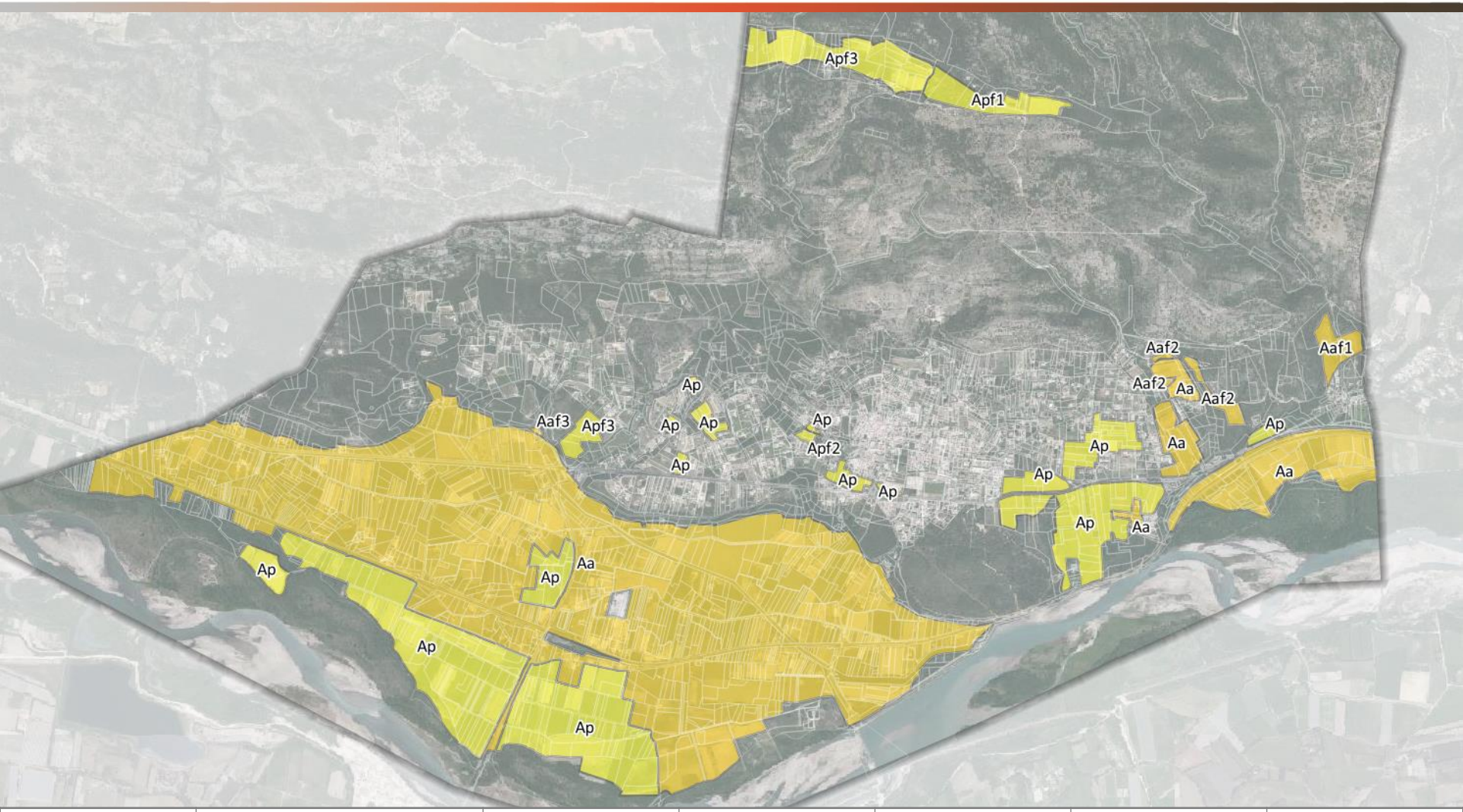
Frange végétale dense à créer

Zone tampon végétalisée à renforcer

Les zones destinées aux équipements publics

Zonage	Ueq	Ueqm	Neq	Neqf2
Constructibilité	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Perméabilité et végétalisation	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

Les zones Agricoles



Zonage	Aa	Aaf1 – Aaf2	Aaf3	Ap	Apf1 – Apf2	Apf3
Constructibilité	Extension 30 % d'ES dans la limite de 200 m² SDP (min 70 m²)	Extension 20 m² SDP dans la limite de 200 m² SDP (min 70 m²)	Extension 30 % d'ES dans la limite de 200 m² SDP (min 70 m²)	Extension 30 % d'ES dans la limite de 150 m² SDP (min 70m²)	Extension 20 m² SDP dans la limite de 150 m² SDP (min 70 m²)	Extension 30 % d'ES dans la limite de 150 m² SDP (min 70m²)

OAP n°1 - Secteur rue des Ecoles

Vocation mixte – 80 logements

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- Principe de voie de desserte à créer
- Principe de liaison viaire à long terme
- Liaison piétonne à créer, conforter
- Aire de stationnement publique à créer, requalifier
- Principe d'accès aux constructions
- Traversée piétonne à créer
- Esplanade piétonne

Vocation et composition urbaine

- Vocation habitat densité élevée et rdc commercial autorisé
- Vocation habitat densité élevée
- Vocation habitat densité faible à moyenne
- Vocation équipement public
- Espae public végétalisé à créer
- Espace vert, aire de jeux à créer
- R+X Hauteur maximale des constructions

Composition paysagère

- Oliverai à préserver
- Arbre/haie à conserver

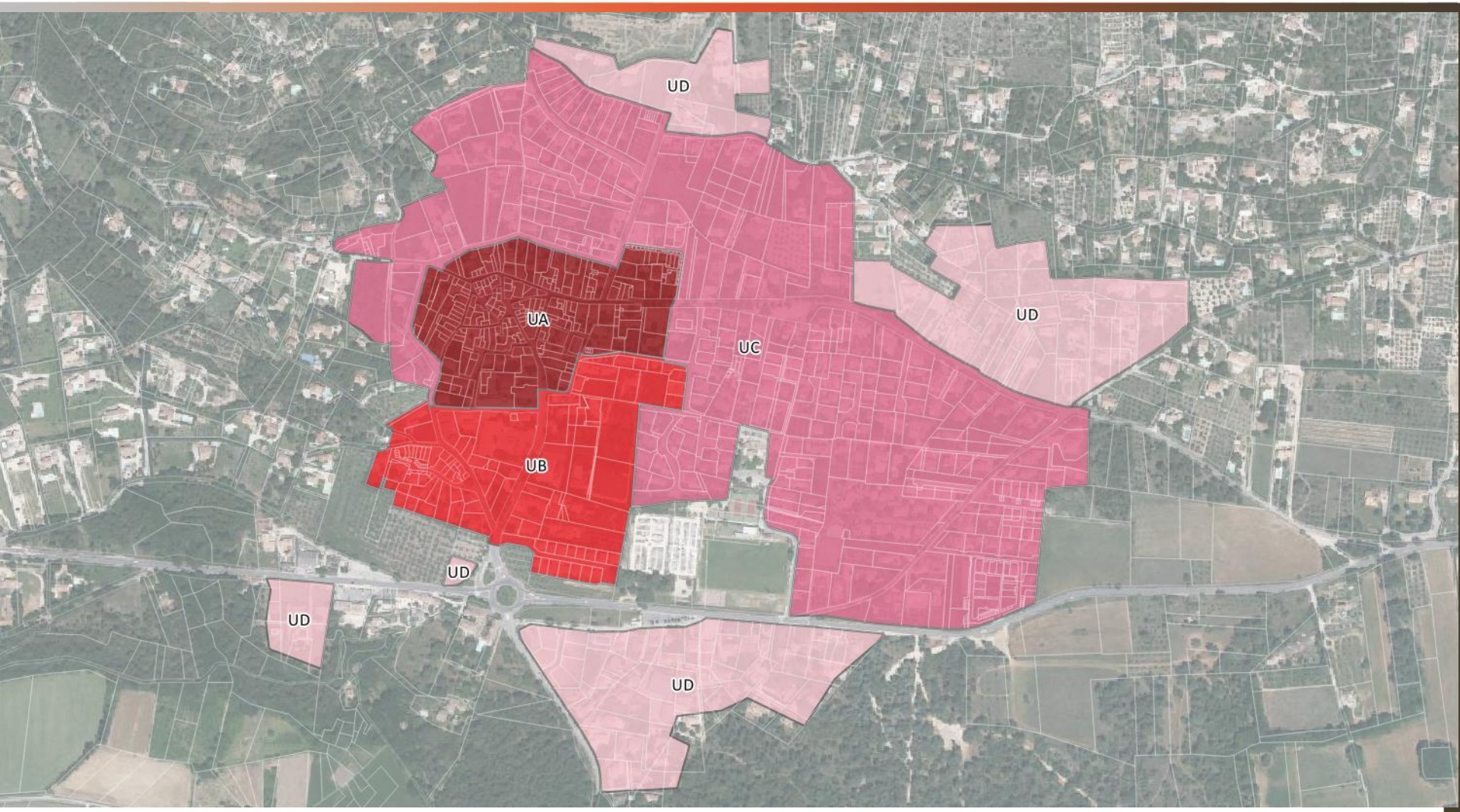
Axe 1/ Mérindol, un village vivant et à taille humaine

1B/ Maîtriser la croissance démographique et restaurer un équilibre générationnel et social

Points clés :

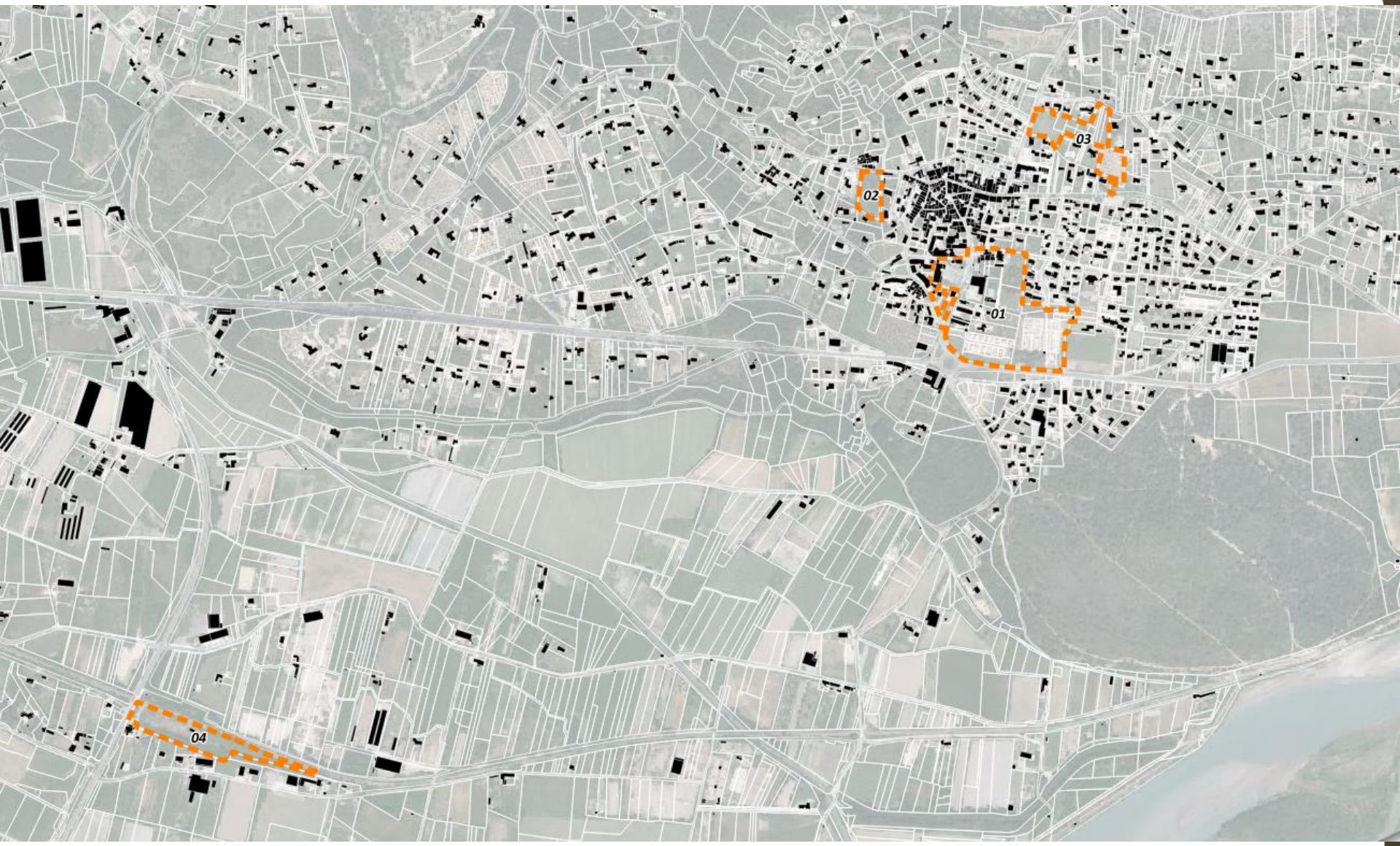
- Produire environ 15 logements/an sur les 10 du PLU soit 150 logements supplémentaires
- Création de zonages U en fonction de l'intensité urbaine
- Réalisation d'OAP à vocation habitat avec des principes de composition qualitatifs
- Création d'une OAP pour de l'habitat inclusif
- Mise en place de prescriptions Servitude de Mixité sociale sur des secteurs ciblés

Les zones Urbaines



Zonage	UA	UB	UC	UD
Constructibilité	Non réglementé	60 %	40 %	10 %
Perméabilité et végétalisation	Non réglementé	30 %	40 %	50 %

Repérage des OAP à vocation d'habitat



OAP n°2 - Secteur Huguenot

Vocation habitat – 35 à 40 logements

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Liaison piétonne à créer

Principe de bouclage à long terme

Vocation et composition urbaine

Vocation habitat, densité moyenne (groupé à individuel)

Vocation habitat inclusif, densité élevée (petit collectif)

Patrimoine à préserver

R+X Hauteur maximale des constructions

Principe d'implantation des constructions

Composition paysagère

Frange végétale dense à créer

Préservation des motifs paysagers existants (oliveraie)

OAP n°3 - Secteur Chemin de la Muse

Vocation habitat – 8 logements

Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès au groupe d'habitations

Liaison piétonne à créer

Parking commun à créer

Vocation et composition urbaine

Vocation habitat, densité élevée (habita intermédiaire)

R+X Hauteur maximale des constructions

Alignement des constructions

Composition paysagère

Traitement des franges paysagères

Conservation d'une partie du verger

Ech : 1/1000

Récapitulatif de la production de logements projetée dans le PLU

	Potentiel de production de logements	dont social	% social
Densification au fil de l'eau (hors secteur de projet OAP)			
avec une rétention de 50 %	32	0	
BIMBY			
avec une rétention de 80 %	5	0	
OAP densification et renouvellement urbain			
Rue des Ecoles	80	24	30 %
Huguenot	40	22	54 %
Chemin de la Muse	8	0	0 %
Sous-total	128	46	36 %
Logements vacants			
Mobilisation de 10 %	11		
TOTAL	**176**	**46**	**25,9 %**

> **100 % des logements réalisés dans le tissu urbain** existant (densification, renouvellement urbain, logements vacants)

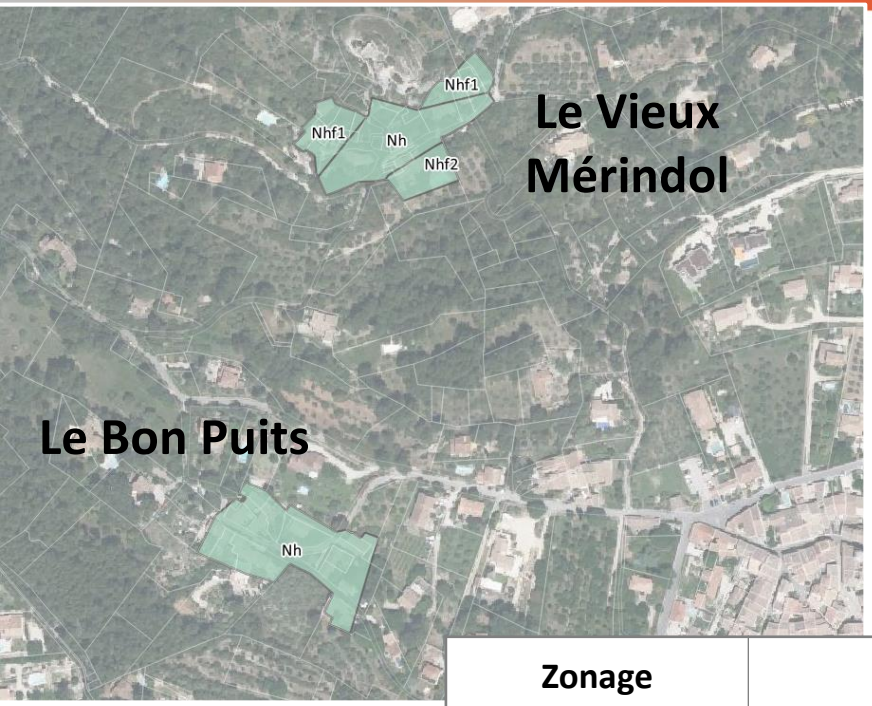
Axe 2/ S'engager dans un urbanisme durable et qualitatif

2A/ Consolider le caractère de « village à vivre »

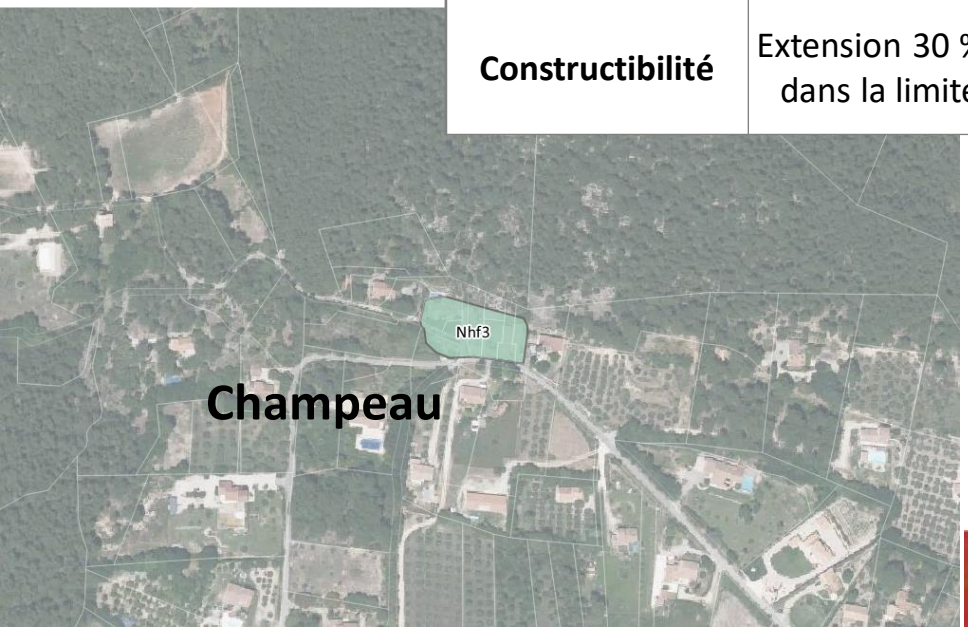
Points clés :

- Création d'un zonage spécifique pour permettre la réhabilitation des hameaux
- Des prescriptions L151-19 en faveur le patrimoine bâti et végétal (dont dans le centre-village, entrée de ville)
- Création d'une zone AP en faveur de la protection des paysages
- Préservation du patrimoine végétal et bâti dans les OAP
- Des emplacements réservés pour des améliorations de voirie, des cheminements doux
- Diversification des formes urbaines dans les OAP en cohérence avec les ambiances architecturales du village
- Amélioration des déplacements intégrée dans les projets OAP (stationnements, modes doux, circulation)

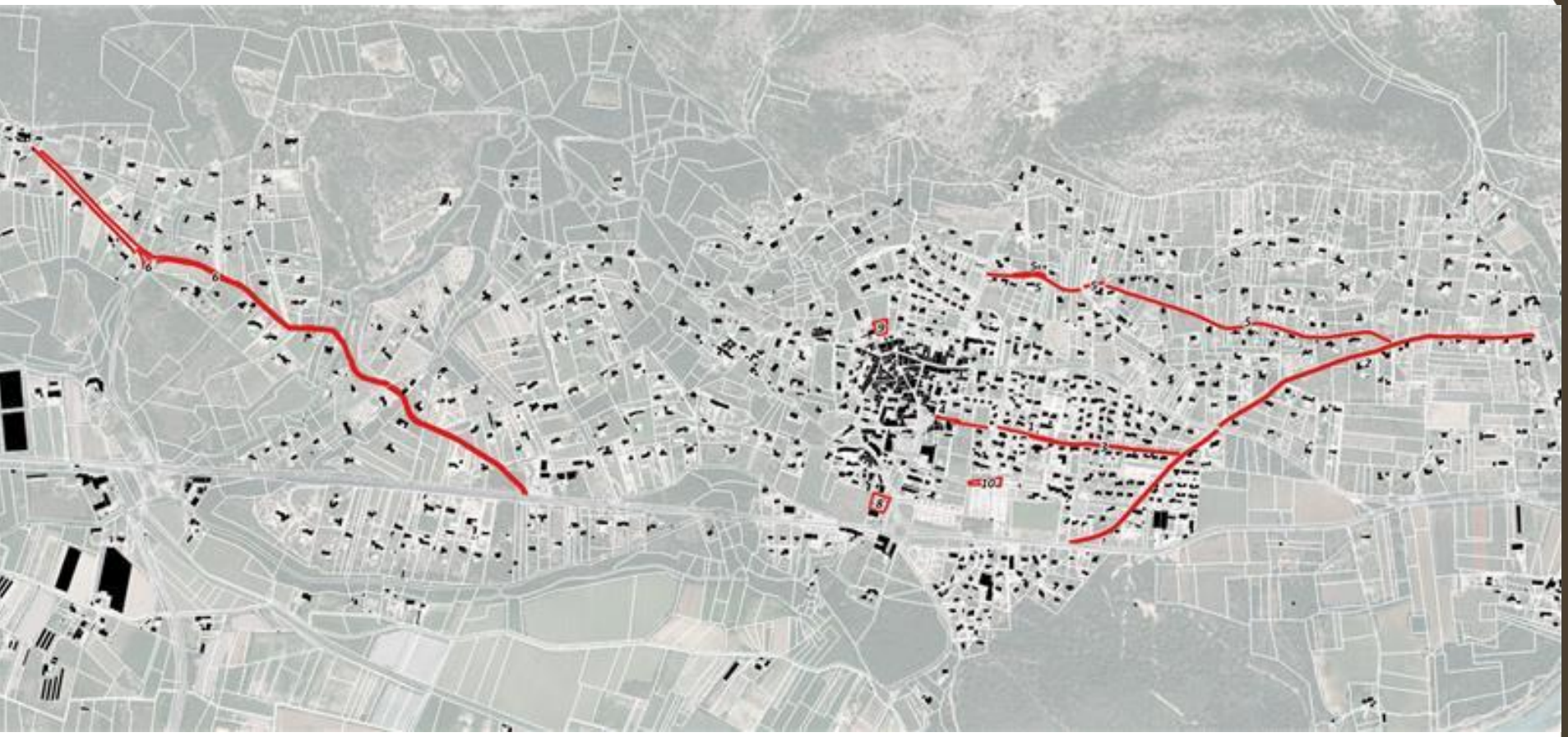
Les hameaux historiques



Zonage	Nh	Nhf1 – Nhf2	Nhf3
Constructibilité	Extension 30 % de l'ES existante dans la limite de 200 m² SDP	Extension 20 m² SDP	Extension 30 % de l'ES existante dans la limite de 200 m² SDP



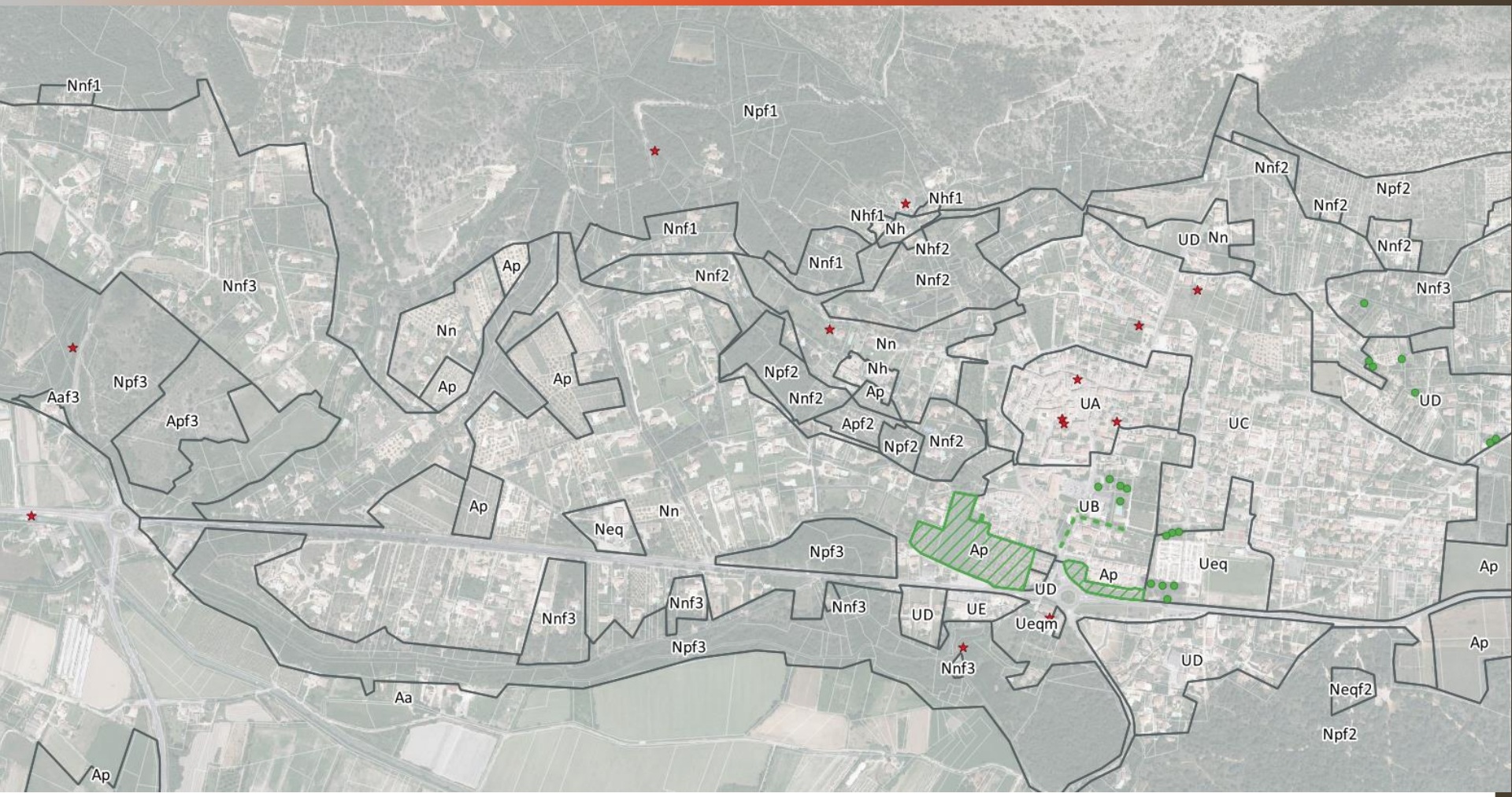
Les emplacements réservés



11 emplacements réservés de prévues au PLU, tous au bénéfice de la commune :

- 5 destinés à des élargissements de voirie
- 4 destinés à des créations de voirie
- 2 à des créations de stationnements

Les protections du patrimoine culturel, paysager et végétal



- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19
- Arbre remarquable à protéger au titre de l'artcle L.151-19
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19

Axe 2/ S'engager dans un urbanisme durable et qualitatif

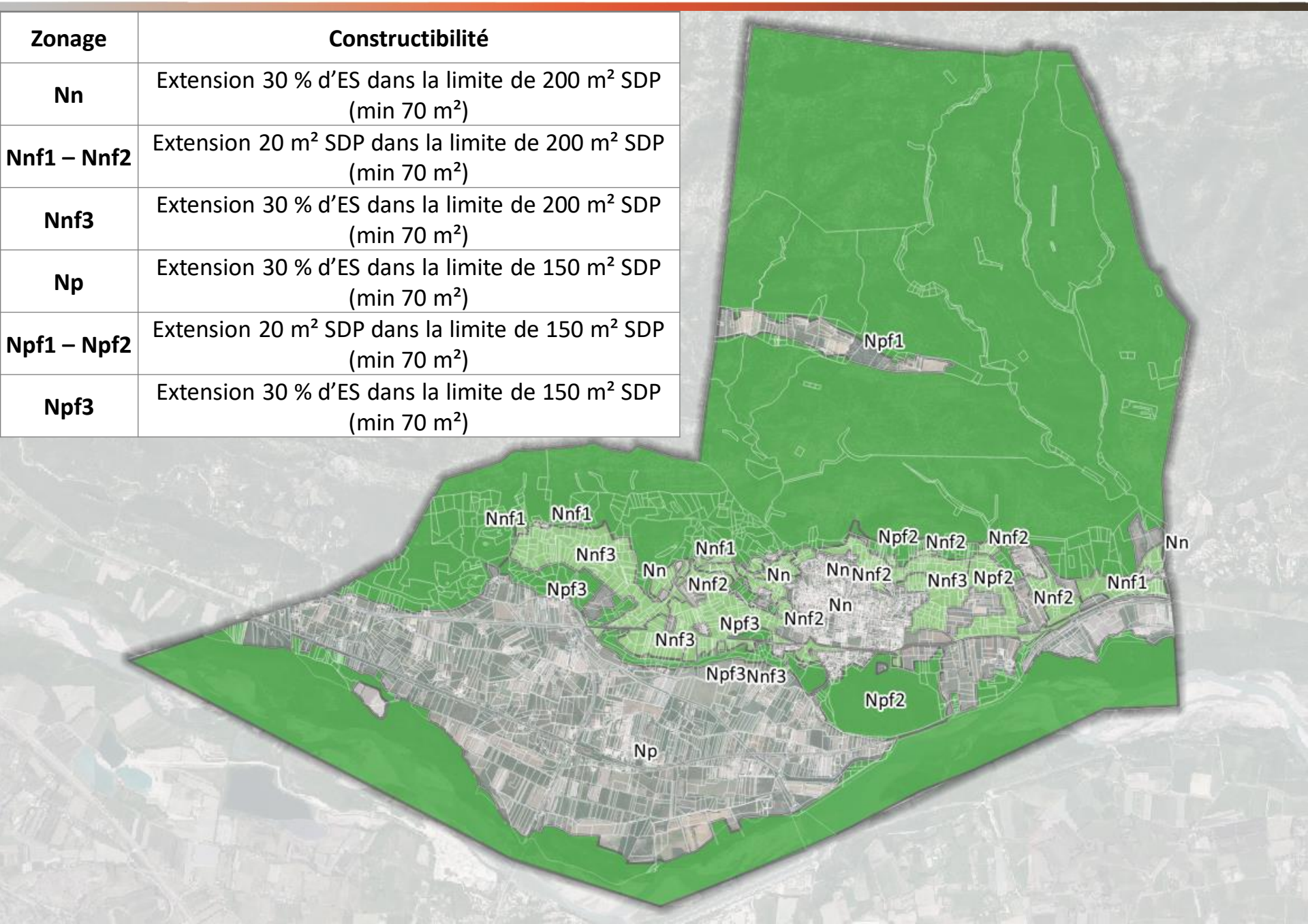
2B/ S'intégrer dans le socle naturel du territoire (sensibilités environnementales et risques naturels) et s'engager dans la lutte contre le changement climatique

Points clés :

- Création de zones naturelles particulières : préservation renforcée pour la biodiversité
- Prescriptions spécifiques en faveur de la protection de la biodiversité : L151-23 et EBC
- Définition d'un zonage spécifique pour projet de ferme photovoltaïque sur le secteur de la station d'épuration
- Création de zonages spécifiques pour intégrer le risque feu de forêt
- OAP Trame verte et Bleue

Les zones Naturelles

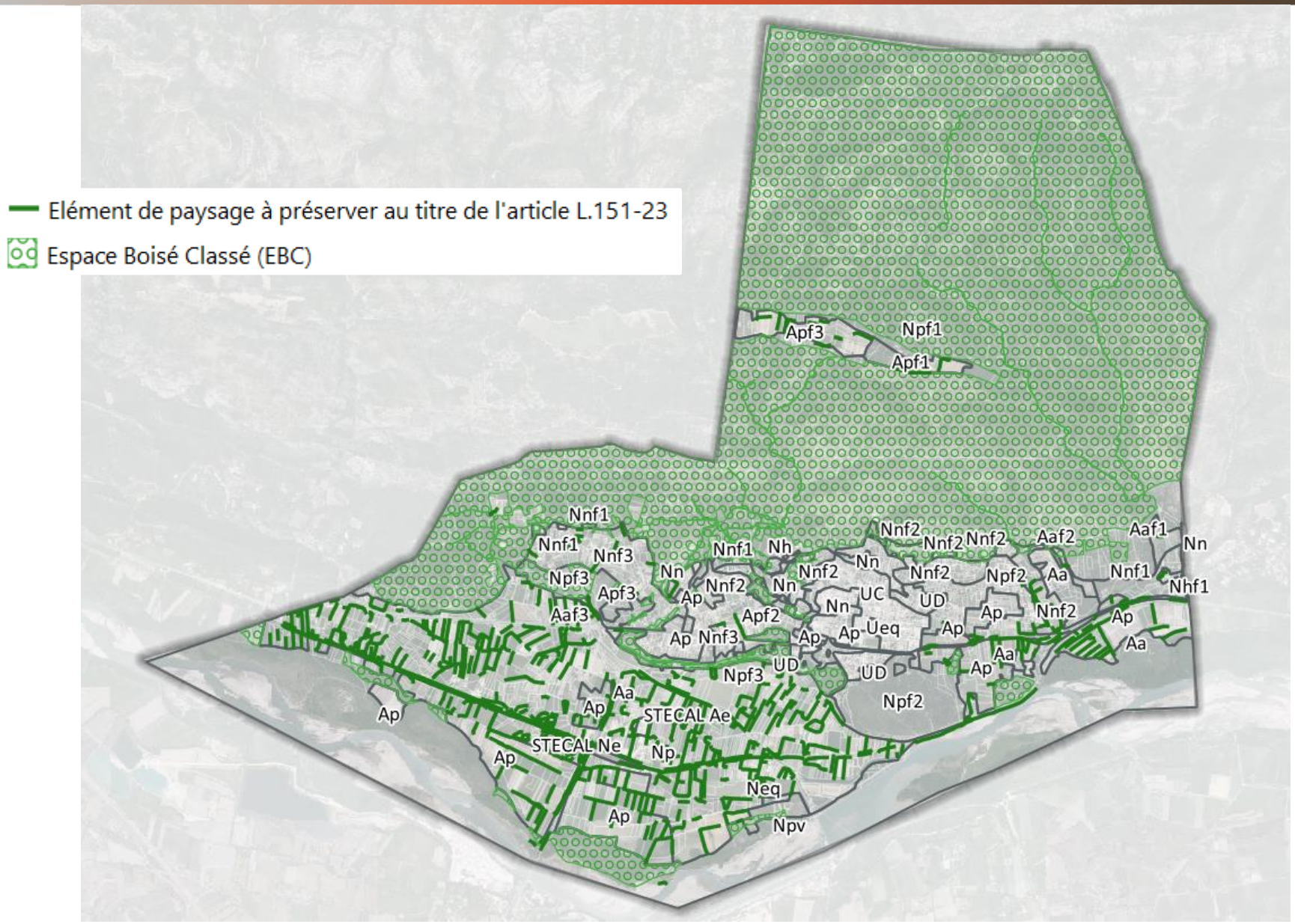
Zonage	Constructibilité
Nn	Extension 30 % d'ES dans la limite de 200 m² SDP (min 70 m²)
Nnf1 – Nnf2	Extension 20 m² SDP dans la limite de 200 m² SDP (min 70 m²)
Nnf3	Extension 30 % d'ES dans la limite de 200 m² SDP (min 70 m²)
Np	Extension 30 % d'ES dans la limite de 150 m² SDP (min 70 m²)
Npf1 – Npf2	Extension 20 m² SDP dans la limite de 150 m² SDP (min 70 m²)
Npf3	Extension 30 % d'ES dans la limite de 150 m² SDP (min 70 m²)



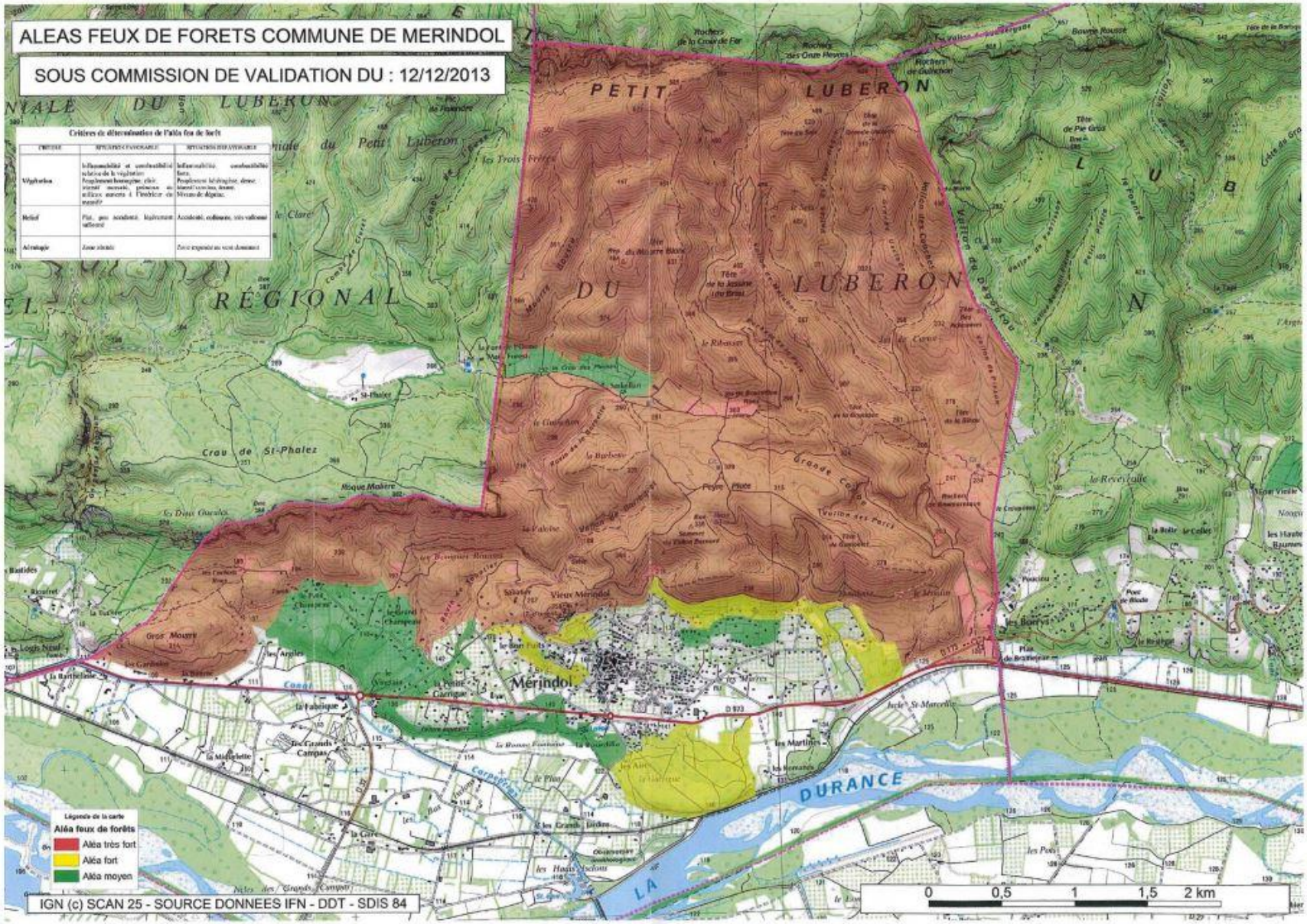
Zonage dédié à une centrale photovoltaïque

Zonage	Npv
Constructibilité	Locaux et installations techniques liées à l'exploitation photovoltaïque

Les protections en faveur de la biodiversité

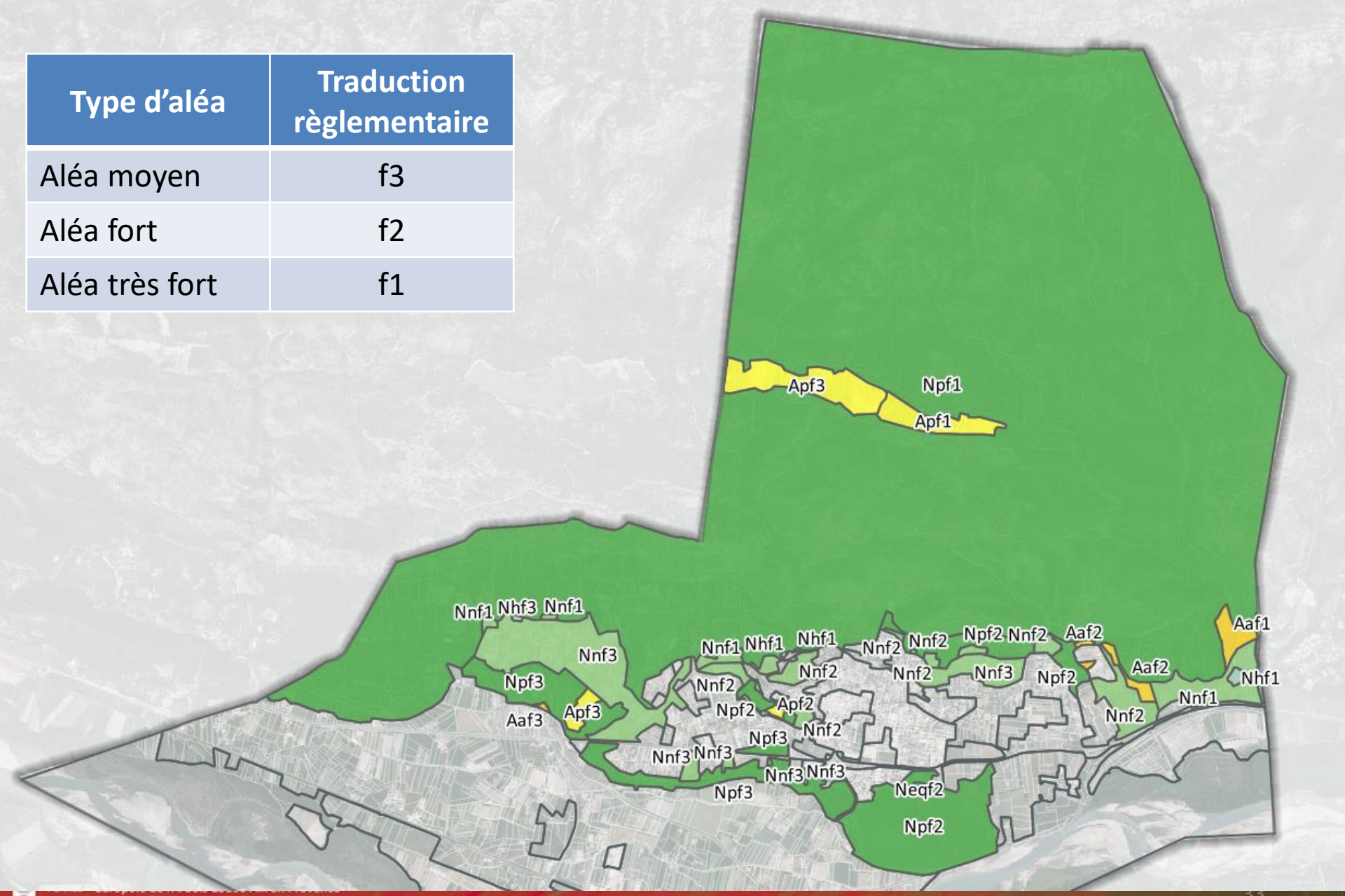


La doctrine feu de forêt

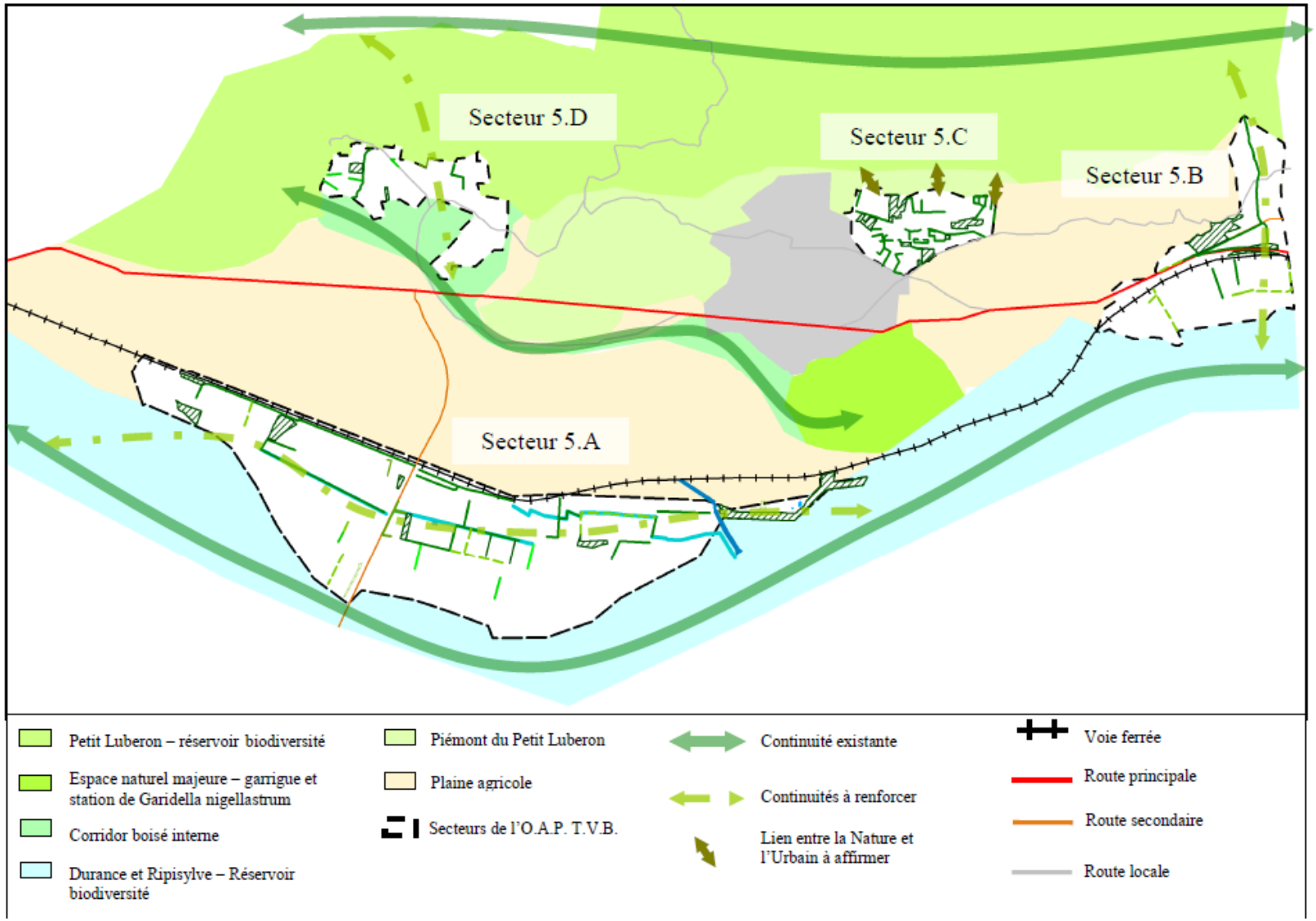


La doctrine feu de forêt

Type d'aléa	Traduction règlementaire
Aléa moyen	f3
Aléa fort	f2
Aléa très fort	f1



Rôles des secteurs de l'O.A.P. T.V.B. vis-à-vis des continuités écologiques identifiées



Le calendrier

PHASE D'ETUDES ET DE CONCERTATION

PHASE ADMINISTRATIVE DE CONSULTATION

- DIAGNOSTIC
- PADD
- DEBAT DU PADD EN CM
- TRADUCTION DU PADD EN RÈGLEMENT ZONAGE OAP
- FINALISATION ET MISE EN FORME POUR ARRET
- ARRET DU PLU EN CM
- AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
- ENQUETE PUBLIQUE ET REMISE RAPPORT D'ENQUETE
- MISE EN FORME POUR APPROBATION
- APPROBATION DU PLU EN CM
- APPLICATION DU PLU

Réunion PPA :
09 novembre 2023

3 mois

Février 2023

Début d'année 2024

Automne 2024

Concertation avec les habitants et les PPA

Commune de Mérindol

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Océane ROUGEOT– o.rougeot@planed.fr
Camille LE FLOCH – c.lefloch@planed.fr

Elin PEZZINI– e.pezzini@ecovia.fr