Commune de MÉRINDOL

Commune de Mérindol

Révision du PLU

Réunion publique : les grands enjeux et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

23 janvier 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. La démarche de révision du PLU
2. Les grands objectifs politiques
3. Les grands enjeux du diagnostic et présentation des orientations du PADD
4. Les prochaines étapes

1/ LA DEMARCHE DE REVISION DU PLU

Qu’est-ce qu’un PLU ?

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…)

- Définit le droit des sols (zonage, règlement) pour les autorisations de construire

- Applique les lois sur l’urbanisme, l’environnement, l’habitat (SRU notamment)…

- Doit être compatible avec les documents de rang supérieur : SCoT, PLH… 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 DURABLES

PROJET POLITIQUE
Pièce maîtresse

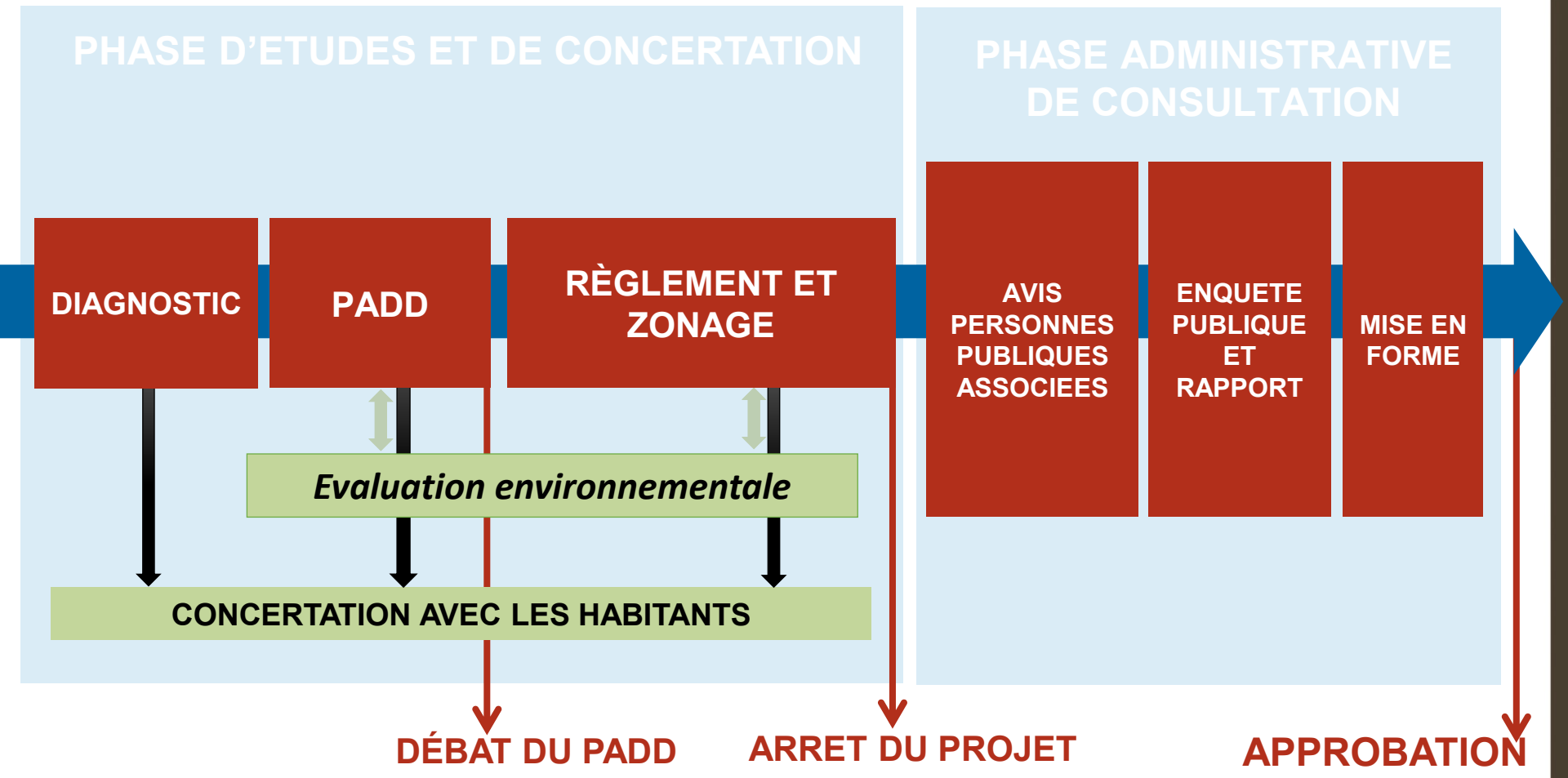
Déclinaison réglementaire

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



2/ LES GRANDS OBJECTIFS POLITIQUES DE LA REVISION DU PLU

La démarche de révision du PLU : la vision politique

- **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**

La concertation dans le cadre du PLU

- **Questionnaire habitants : « La commune vue par les habitants »**
  - Au total, 187 personnes ont répondu à ce questionnaire qui comporte 17 questions
  - Il a été clôturé le 01/06/2022

- **Des réunions publiques** à chaque étape clé du PLU

3/ LES GRANDS ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET LES ORIENTATIONS DU PADD

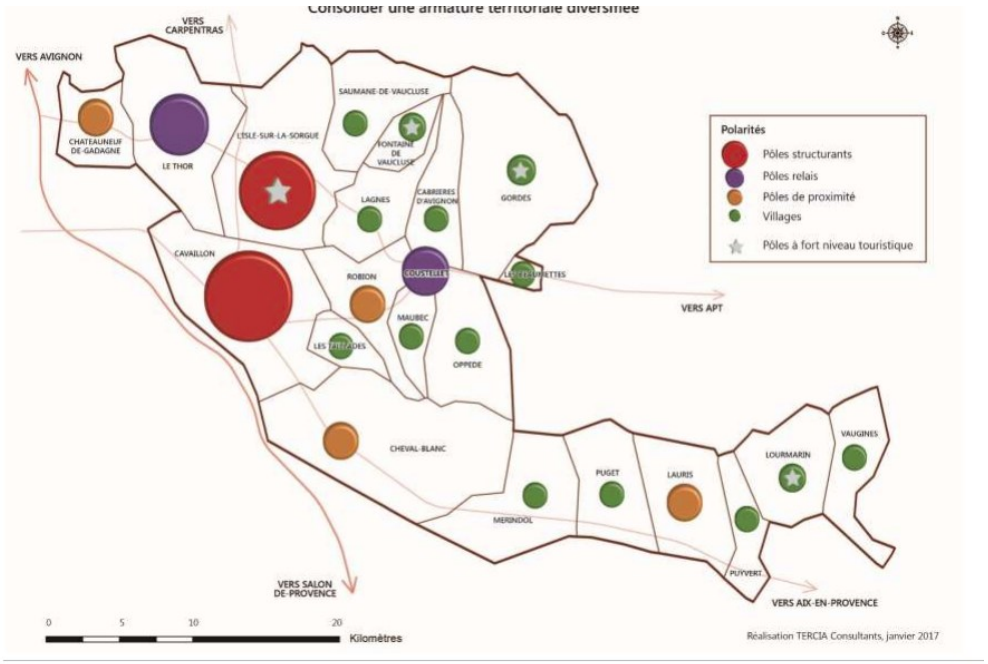
Le cadre des documents supérieurs

Le cadre du SCoT bassin de vie Cavaillon, Coustellet, Isle-sur-la-Sorgue

- Identifié au SCoT en **polarité « village »**

- Objectif de production de logements : 3 132 logements pour les polarités « village » (14 « villages »)
- Objectif besoins en logements sur la polarité « village » : 135 logements/an
- Objectif taux minimal de production LLS : 20%

- **Des objectifs pour lutter contre l'étalement urbain** :
  - 30% de mobilisation des logements vacants
  - 51% des logements à produire (yc vacants) dans les tissus existants
  - Densité différenciée suivant la localisation du site entre 10 et 60 logements/ha en densification
  - En extension : 21 logements/ha brute moyenne



TERCIA consultants / Inddigo/ Temah — Novembre 2018

>> Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT

Le cadre du PLH Agglomération Luberon Mont du Vaucluse

	Objectifs de production du PLH					Objectifs de production de LLS dans l'existant	
	Ensemble des logements sur 6 ans	Logements / an	Logements sociaux sur 6 ans (minimum)	Logements sociaux / an (minimum)	Part minimale dans la production neuve	Part minimale dans l'existant	volume par an
Beaumettes	24	**4**	0	**0**	0%		
Cabrières-d'Avignon	90	**15**	18	**3**	20%		
Cavaillon	810	**135**	243	**41**	30%	**10%**	14
Cheval-Blanc	251	**42**	100	**17**	40%	**10%**	4
Gordes	90	**15**	15	**3**	17%		
Lagnes	30	**5**	10	**2**	33%		
Lauris	210	**35**	84	**14**	40%	**10%**	4
Lourmarin	60	**10**	20	**3**	33%		
Maubec	60	**10**	0	**0**	0%		
Mérindol	100	**17**	27	**5**	27%		
Oppède	80	**13**	10	**2**	13%		
Puget	40	**7**	0	**0**	0%		
Puyvert	50	**8**	5	**1**	10%		
Robion	320	**53**	128	**21**	40%	**10%**	5
Taillades	60	**10**	0	**0**	0%		
Vaugines	25	**4**	0	**0**	0%		
TOTAL CA LMV	**2300**	**383**	**660**	**110**	**29%**	**7%**	**27**
TOTAL Communes SRU	**1591**	**265**	**555**	**93**	**35%**	**10%**	**27**

>> Des objectifs en faveur du logement social

>> Le PLU doit être compatible avec les objectifs du PLH

Les grands enjeux du territoire et les orientations 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 »

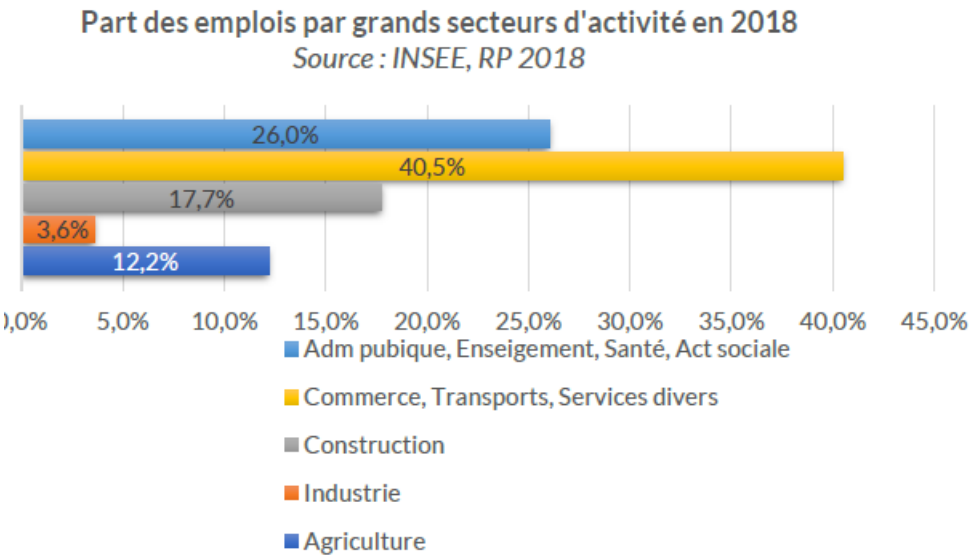
2B/ S'intégrer dans le socle naturel du territoire (sensibilités environnementales et risques naturels) et s'engager dans la lutte contre le changement climatique

Les grands enjeux du diagnostic

➢ Economie, commerce, agriculture

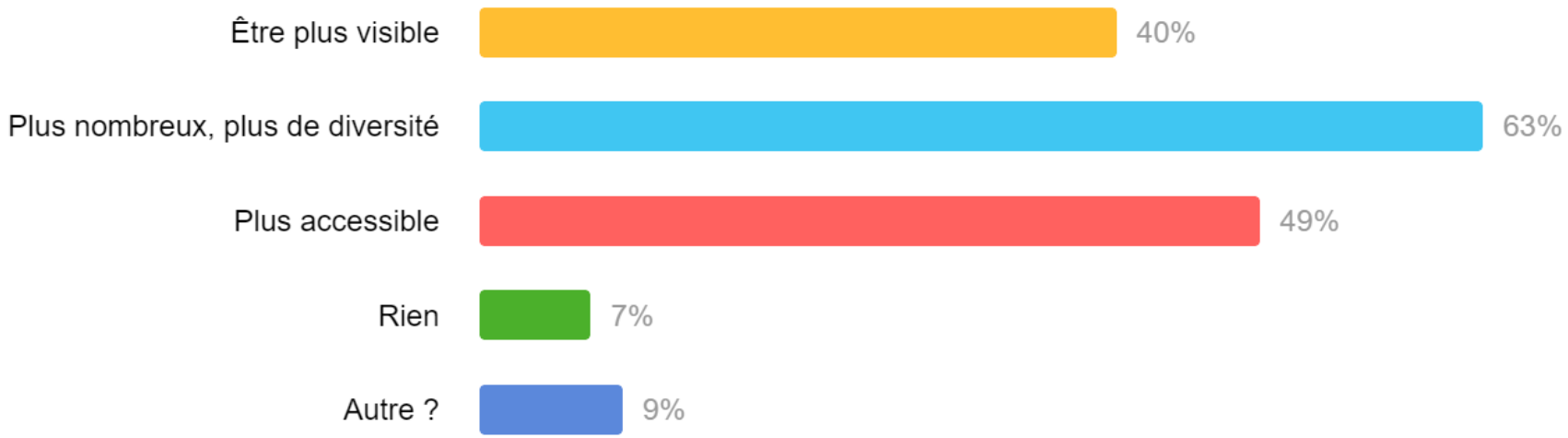
- **70 % de l'emploi de la commune est à destination des habitants**
- **Un taux de chômage en baisse** et une croissance de la part des actifs occupés
- En 2018, 40 % des emplois de Mérindol sont issus du commerce, des transports et des services divers, croissance du secteur de l'agriculture (+ 12 emplois en 10 ans)
- Les **cadres et professions intermédiaires ont augmenté** avec respectivement +67% et +40% d'augmentation en 10 ans
- Une territoire avec des **AOP et des IGP**. La surface AOP touche les limites urbaines du centre-village
- Un outil de protection pour la zone agricole **: la Zone Agricole Protégée (ZAP)**

- Une **offre commerciale diversifiée répartie en deux polarités** : le centre-village et la RD973
- Une **zone de chalandise élargie** : un potentiel d'attractivité commerciale
- Des **équipements publics qui arrivent à saturation** : ouverture de classe nécessaire, besoin d'extension du cimentière



Renforcer l'attractivité économique et l'animation du centre-village

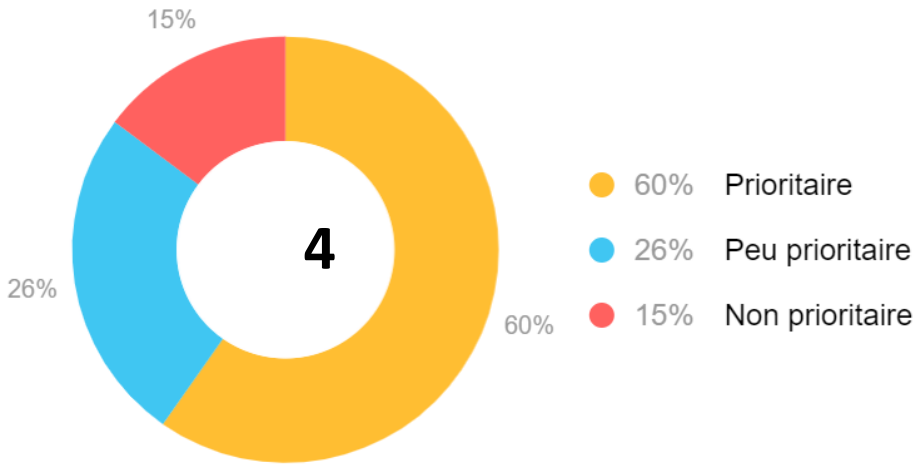
Les politiques prioritaires pour le PLU



- **Une majorité de 63% des participants considère que l'amélioration du commerce sur la commune pourrait se faire par un nombre plus important ainsi que pas une diversité plus importante.**
- Près de la moitié, soit 49 %, souhaiteraient qu'ils soient plus accessibles, et 40 % souhaiteraient que les commerces soient plus visibles.
- 7% considèrent que les commerces n'ont pas de nécessité à être améliorés.

➢ Les politiques prioritaires pour le PLU :

Dynamiser l'animation du centre-village, notamment en diversifiant l'offre commerciale (dont le projet de la halle)



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

1A/ Soutenir la vitalité du village

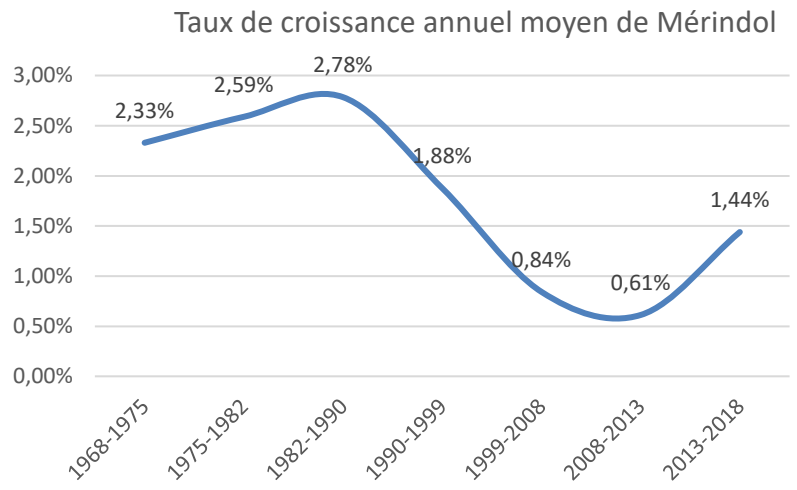
- **Structurer un cœur de village actif et attractif autour du projet mixte de nouvelle centralité** (offre commerciale, équipement public, habitat) et des rues commerçantes (rue du Relarguier, rue de la Fontaine, rue de l'église) et aménager un espace public central au niveau de la salle des fêtes pour favoriser l'animation du centre-village
- **Renforcer les équipements publics au cœur du village** (extension de l'école, centre de loisirs, extension du cimetière, équipements sportifs), et anticiper les besoins à venir
- **Élargir l'offre en équipement public pour la jeunesse** (pump track, etc.), animer les équipements pour les jeunes et moins jeunes (en lien avec les associations locales et la mairie)

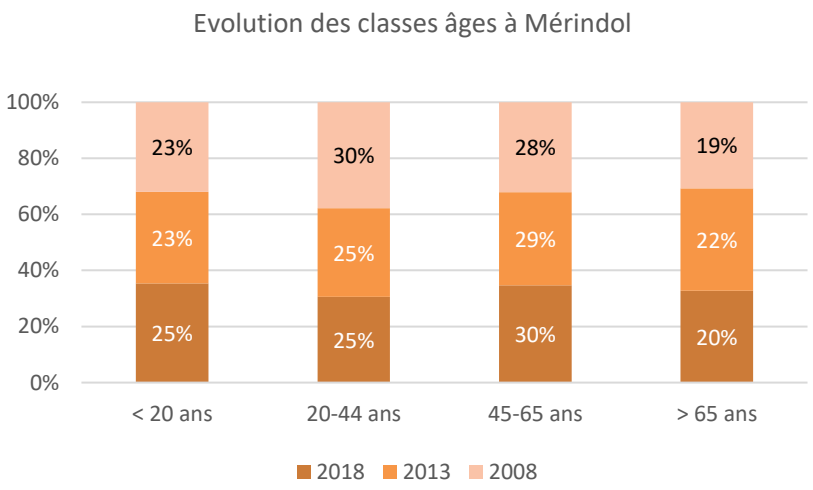
- **Maintenir et diversifier la filière agricole en tant qu'activité productive**, favoriser la valorisation de la production locale (circuits courts)
- **Accompagner la préservation des espaces agricoles avec la mise en place d'une Zone Agricole Protégée** (ZAP) et tendre vers l'autosuffisance alimentaire pour la cantine scolaire

- **Poursuivre le déploiement du réseau numérique** pour faciliter le télétravail, l'installation d'activités, favoriser les accès aériens pour desservir les secteurs éloignés

➢ Population

- Une **reprise de la croissance** démographique
- Dynamique démographique essentiellement **rythmée par le solde migratoire** (+ 1,17%), et un solde naturel inférieur (+0,27%)
- Une croissance de la tranche des 45/65 ans et des < de 20 ans
- Une taille des ménages élevée avec un phénomène de baisse : 2,29 personnes par ménages en 2018

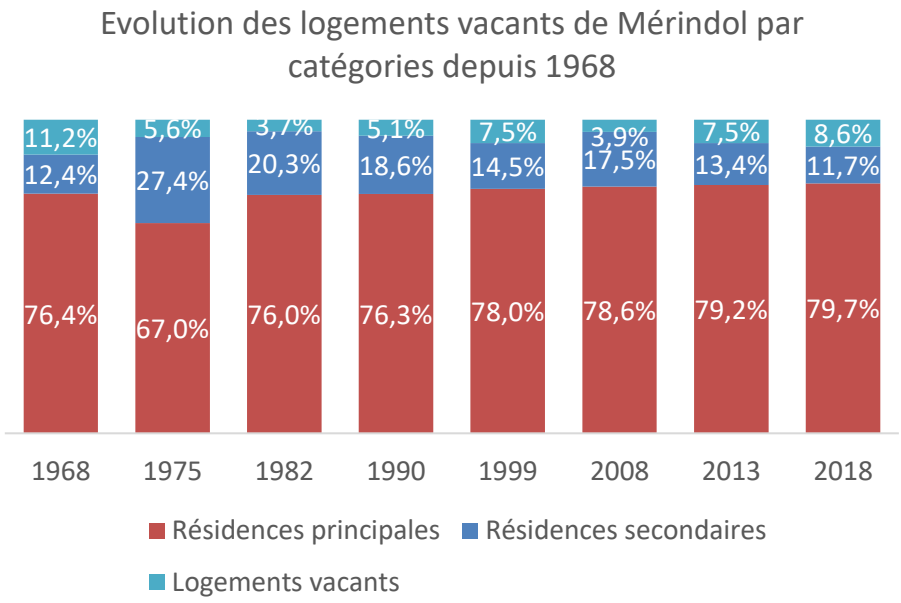




Stabiliser/réguler la croissance démographique

Habitat

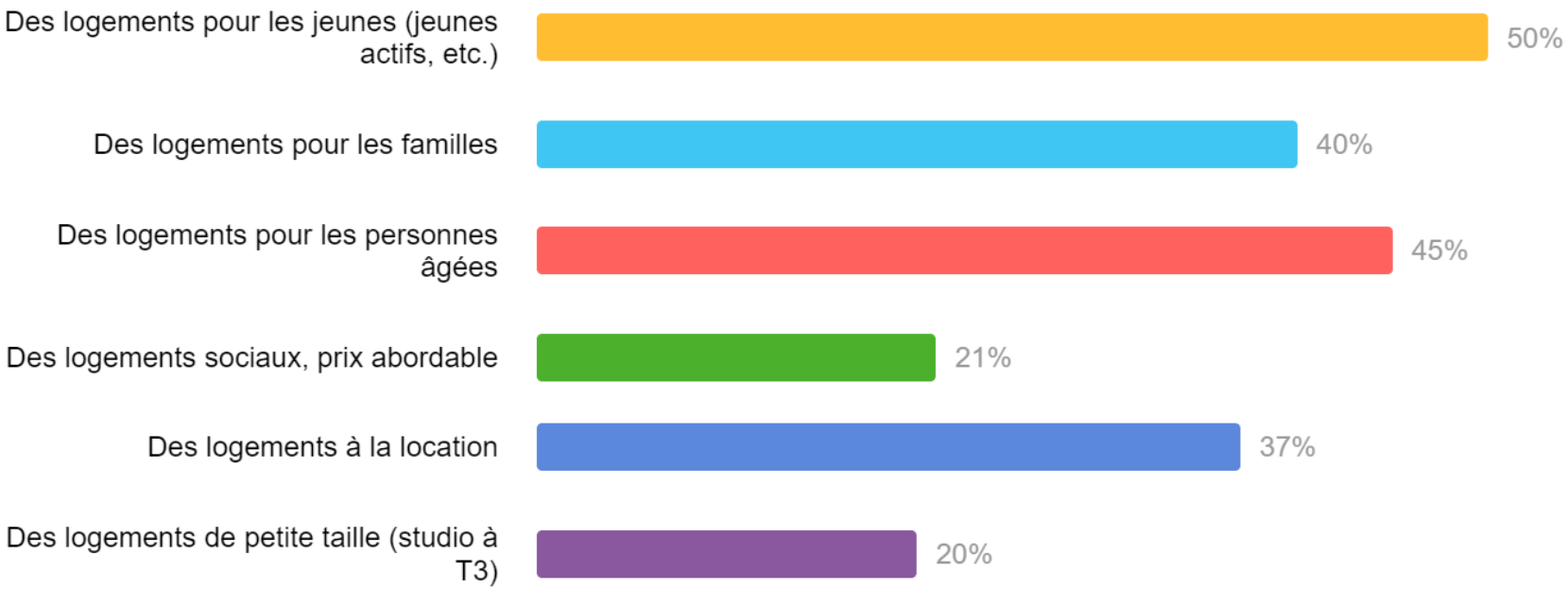
- Une **croissance des logements sur la commune** avec un **rythme de construction d'environ 13 logements/an**
- Près de 80% de résidences principales et une **baisse de la résidence secondaire**
- Une **croissance des logements vacants** depuis 2008
- Une prépondérance des **logements de grande de taille (72%)** et des propriétaires (70,4%)
- La maison **individuelle** dominante (91% du parc)
- Des prix de l'immobilier en hausse sur la commune
- Un parc social de **28 logements locatifs sociaux et 10 logements sociaux communaux**
- 5,2 ha identifiés comme espace libre à bâtir en **densification**
- 3,8 ha identifiés en **division parcellaire** (BIMBY)



Assurer le renouvellement de la population et produire du logement accessible

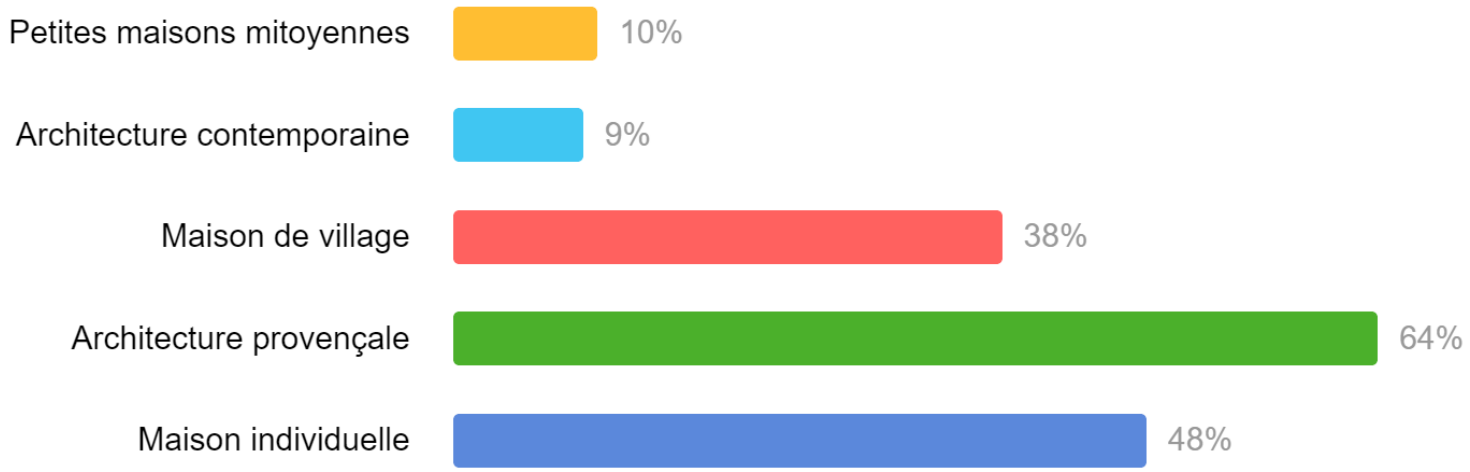
Retours du questionnaire habitants

Que faudrait-il développer à Mérindol pour répondre aux besoins de la population ?



- La moitié des participants considèrent qu'il faudrait développer des logements pour les jeunes. **Des logements pour les familles et les personnes âgées sont également mis en avant par respectivement 40 % et 45 % des participants.**
- **Les logements locatifs sociaux et abordables, et logements de petite taille sont considérés comme piste de développement par environ 20 % des participants.**

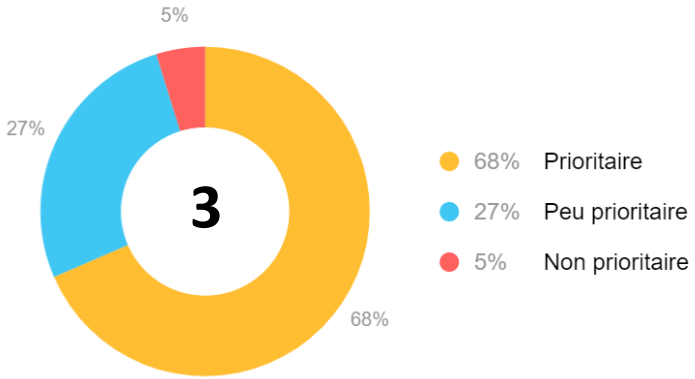
Que souhaiteriez-vous voir se développer en termes de logement à Mérindol ?



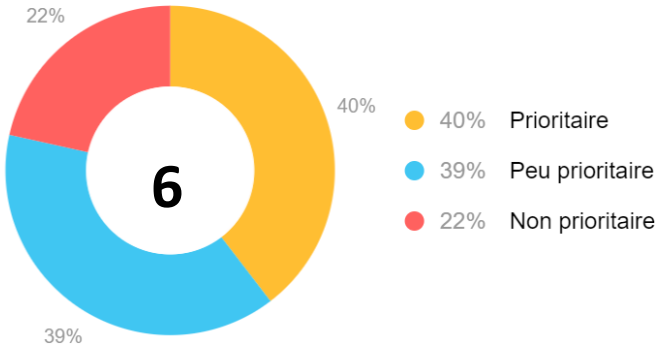
- 64 % des participants souhaitent le développement d'architecture provençal sur Mérindol contre seulement 9 % des participants qui souhaitent le développement d'une architecture contemporaine.
- 48 % et 38 % souhaitent respectivement le développement de maison individuelle et de maison de village, quand seulement 10 % des participants souhaitent le développement de petites maisons mitoyennes

➢ Les politiques prioritaires pour le PLU :

Compléter les équipements de la commune à destination des jeunes et moins jeunes



Développer une offre en logement diversifiée et pour tous (jeunes, familles, personnes agées)



- La mixité intergénérationnelle et les équipements pour tous ressortent comme des enjeux.

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

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

- **Volet démographie**

- **Réguler la croissance démographique**

- **Diversifier les programmes de logement pour faciliter le parcours résidentiel** : petits logements pour les jeunes, ménages sans enfants, personnes âgées ; plus grands logements pour les familles, logements spécifiques adaptés notamment pour les seniors... Et produire du **logement accessible pour tous**

Chiffres clés

- **Produire environ 10 logements/an sur les 10 du PLU soit 100 logements supplémentaires**
- **Produire à minima 20 % de logements locatifs sociaux et abordables**

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

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

Volet qualitatif

- **Privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle**
- **Maîtriser le développement en réalisant des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées** dans les secteurs stratégiques pour le développement du territoire sous la forme de projet d'ensemble avec une densité maîtrisée, une mixité des typologies de bâti : secteurs de l'école et Vallon Bernard
- **Organiser et encadrer la densification et/ou le renouvellement urbain qualitatif** dans des secteurs favorables (avec les capacités de voirie suffisantes, avec un faible impact paysager et sur le voisinage) en contenant l'urbanisation dans les secteurs éloignés du centre-village
- **Travailler sur des formes urbaines mixtes** qui permettent de tenir les objectifs de modération de la consommation de l'espace tout en répondant aux objectifs d'accueil de population

Chiffres clés

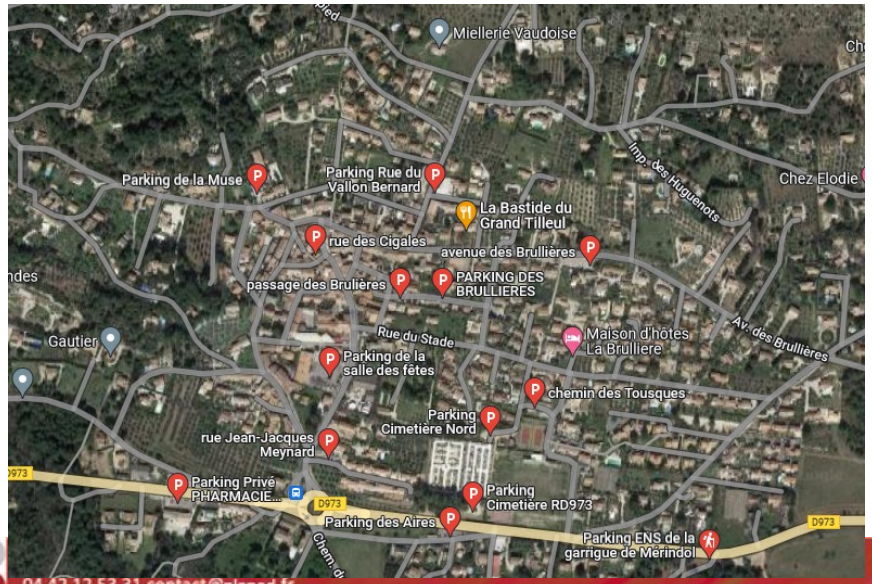
- **Une densité de 25 logements/ha en moyenne en densification**
- **La quasi-totalité de la production des logements dans le tissu urbain existant**

➢ Mobilités

- Le **réseau viaire dans le centre-village contraint** par l'emprise des voiries : une prépondérance du tout voiture dans des rues étroites

- Une **offre en stationnement diffuse** aux abords du centre-village avec une fréquentation différenciée

- Des **courtes distances** entre les équipements, commerces du centre-village



S'appuyer sur l'organisation territoriale existante pour améliorer le fonctionnement urbain (maillage viaire, mode doux stationnements)

➢ Cadre de vie

- 3 entrées principales sur le territoire : **des entrées de ville à la qualité hétérogène :**
  - **Entrée de ville Ouest** : mitage des constructions, covisibilité sur le centre-village, ouverture paysagère caractéristique du Luberon
  - **Entrée de ville Est** : lisière naturelle, végétation en plusieurs strates
  - **Entrée de ville Sud** : mise en valeur du grand paysage (Luberon et Durance, absence de constructions

Mettre en valeur le patrimoine, caractériser les entrées de ville en lien avec l'image de Mérindol

Entrée Ouest

Entrée Est

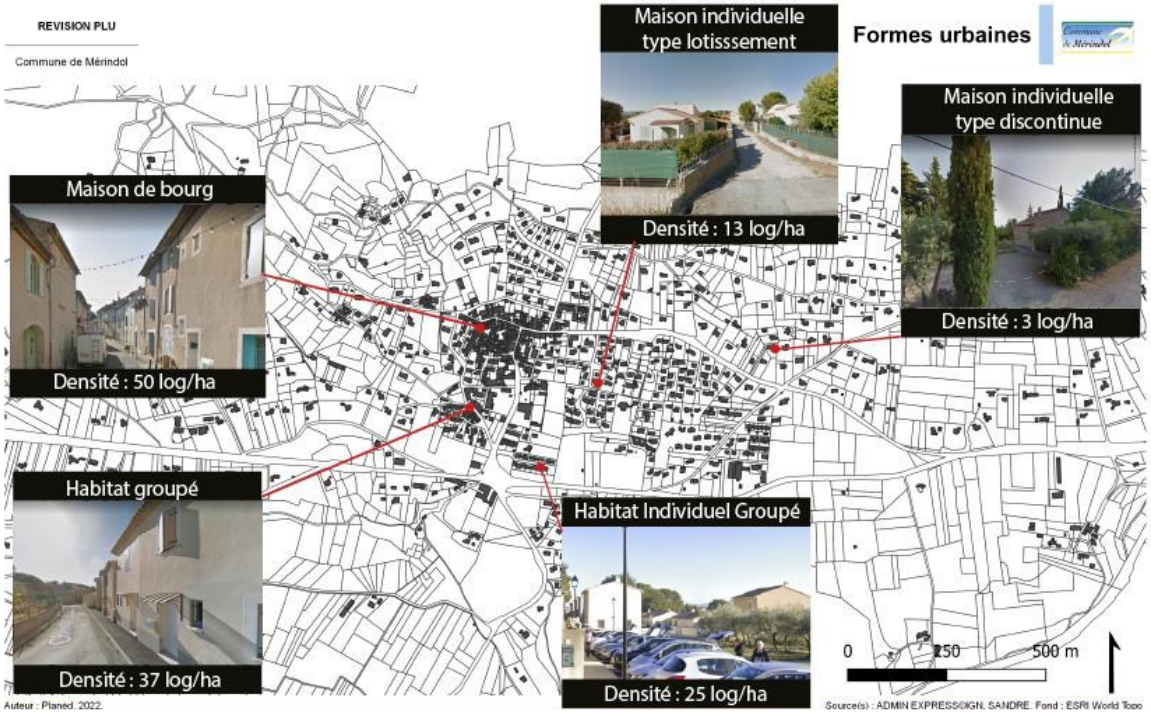
Entrée Sud

➢ Urbanisme

- Des **formes urbaines orientées vers l'individuel**, un centre historique dense avec de la maison de ville. Des opérations récentes avec de la diversité des formes urbaines

- Un **potentiel de densification important aux abords du centre-village**

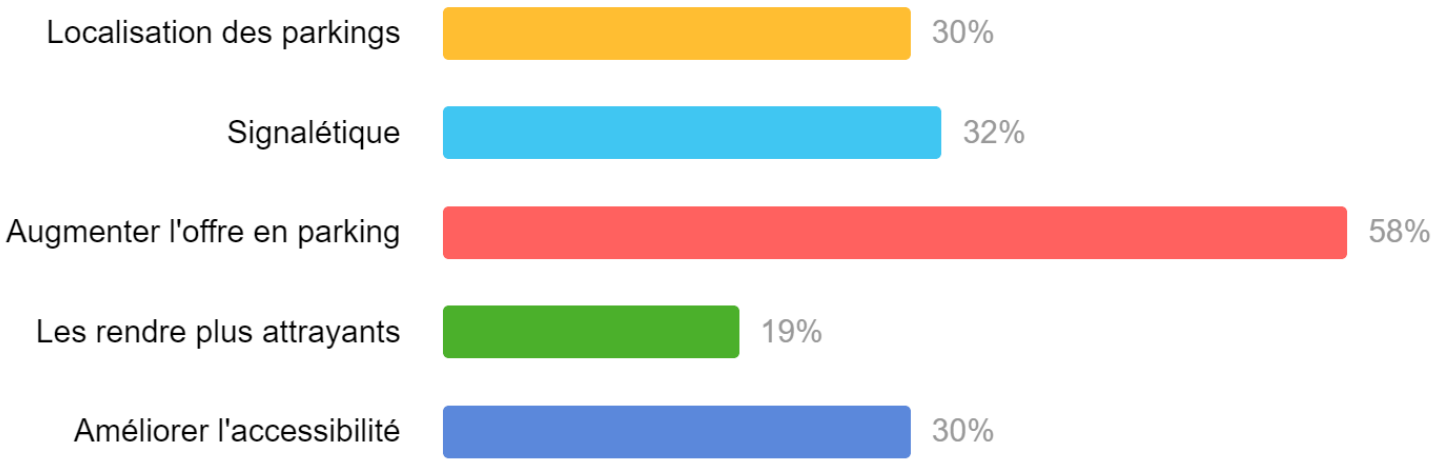
- Une **structure paysagère marquée par des espaces agricolisés en centre-village** et des vues sur le grand paysage



Adapter les formes urbaines à la silhouette du village et préserver des trames paysagères urbaines

Retours du questionnaire habitants

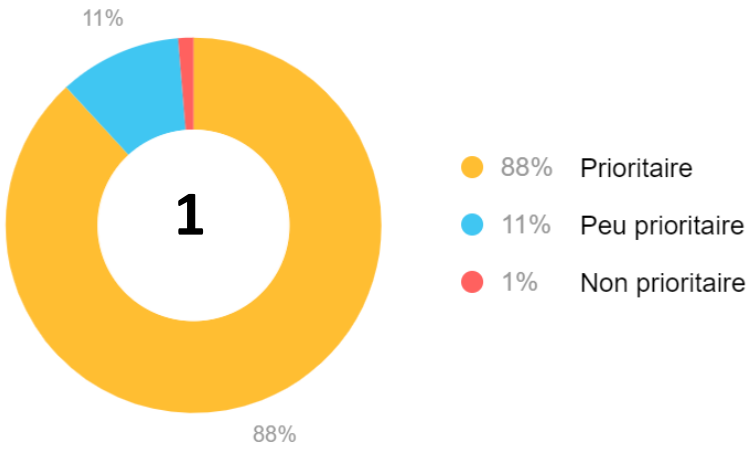
Selon vous, que serait-il nécessaire d'améliorer dans l'offre de stationnement de Mérindol ?



- **58% des participants souhaiteraient une augmentation de l'offre en parking et 30% souhaiteraient une meilleure spatialisation de ceux-ci.**
- 32% souhaiteraient une amélioration de leurs signalisations, 30% souhaiteraient une amélioration de l'accessibilité et seulement 19% souhaiteraient que les parkings soient plus attrayants.

➢ Les politiques prioritaires pour le PLU :

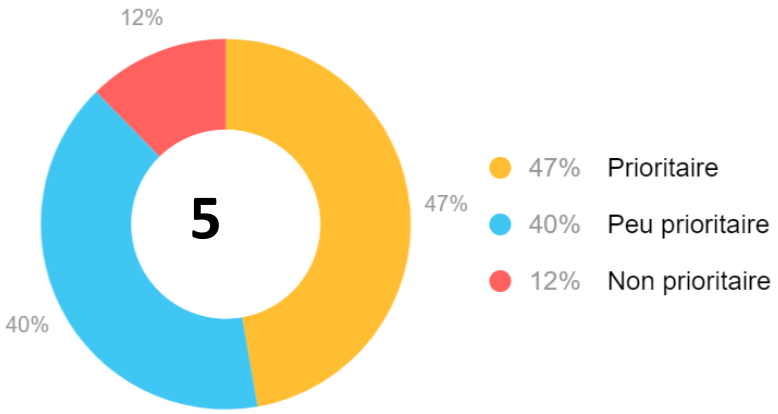
Conserver un cadre de vie agréable pour les habitants en développant une urbanisation maitrisée et qui corresponde à l'identité villageoise de Mérindol



- Des enjeux tournés vers la préservation du caractère de village provençal pour ne pas venir détériorer le cadre de vie.

➢ Les politiques prioritaires pour le PLU :

Repenser la circulation dans le centre-village pour développer les modes doux (piétons, cycles)



- Des besoins notamment en aménagements en faveur des **modes doux** (pistes cyclables).

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

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

- **Mobilités**

- **Favoriser les déplacements du quotidien en mode doux** en déployant un réseau de cheminement adapté vers le centre-village et ses équipements
- **Apaiser le centre-village en menant une réflexion sur la circulation** (hiérarchisation des voies, sens de circulation, place des modes doux, etc.)
- **Repenser les stationnements** en complétant l'offre à proximité des équipements et de la future centralité, en améliorant la lisibilité des stationnements existants
- **Encourager la multimodalité sur la commune** avec l'aménagement d'une aire de covoiturage par exemple
- **Requalifier l'entrée de ville ouest D973** au niveau du pôle santé : réduire les vitesses et créer du lien entre les commerces de la D973 et le centre-village (aménagement de la traversée de la D973, continuité mode doux)
- **Qualifier la rue des Ecoles depuis le giratoire D973** pour mieux identifier et marquer l'accès au centre-village et à ses commerces (signalétique, vocabulaire urbain, mobilier urbain par exemple).

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

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

Qualité urbaine, cadre de vie

- **Adapter l'intensité urbaine et diversifier les formes urbaines** (de la maison individuelle au petit collectif/maison de bourg) en fonction du contexte urbain et des principes du bioclimatisme
- **Mettre l'accent sur la qualité des constructions** en lien avec les caractéristiques du village (aspect extérieur, palette chromatique, hauteur) pour maintenir le caractère du village de Mérindol
- **Valoriser les cônes de vue sur le village et le grand paysage** depuis le centre-village, les entrées de ville en préservant des fenêtres sur le paysage dans les opérations nouvelles, en adaptant les hauteurs aux quartiers pour gérer la covisibilité
- **Conserver des espaces non bâtis généreux dans le village et les quartiers périphériques** afin de maintenir et développer la trame végétale urbaine et favoriser la perméabilité du sol
- Limiter la densification urbaine le long de la D973
- **Mettre en valeur le centre historique de Mérindol et son patrimoine** (parcours de découverte, signalétique, réhabilitation, etc.) et **protéger le patrimoine remarquable** de la commune

Les grands enjeux du diagnostic

➢ Environnement

- **Une diversité dans les paysages** : grandes entités naturelles, silhouette villageoise
- Territoire inscrit dans le Parc Naturel du Luberon : les orientations de la charte paysagère à intégrer dans le PLU
- Des **périmètres de protection des espaces naturels remarquables**
- Des **secteurs essentiels pour la Trame Verte et Bleu** : le Petit Luberon au nord et la ripisylve de la Durance au sud, la trame agricole, les zones de garrigue
- Un territoire **soumis aux risques inondation, feu de forêt, mouvement de terrain** – Un PPRI réglemente le risque inondation

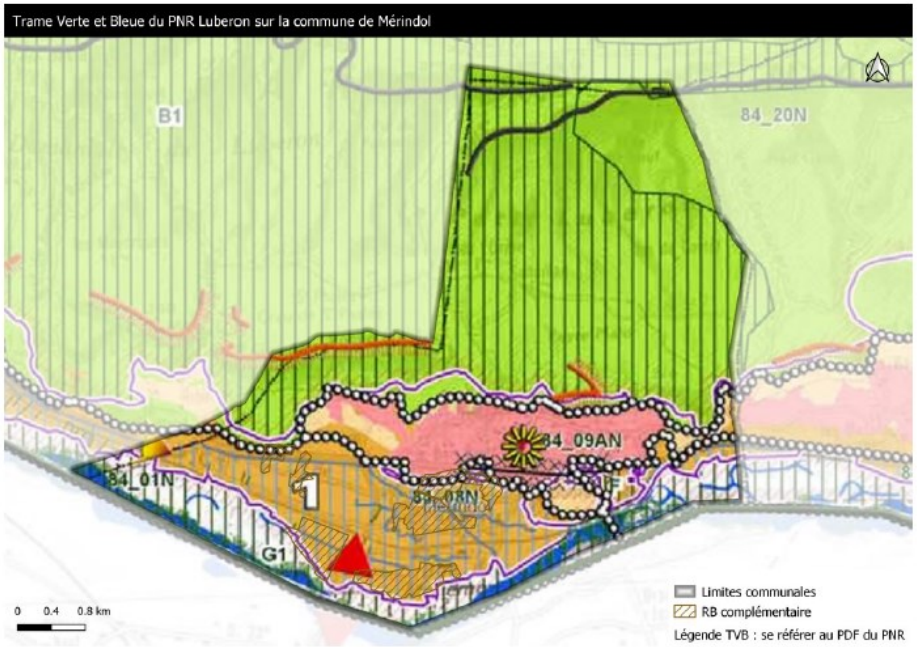
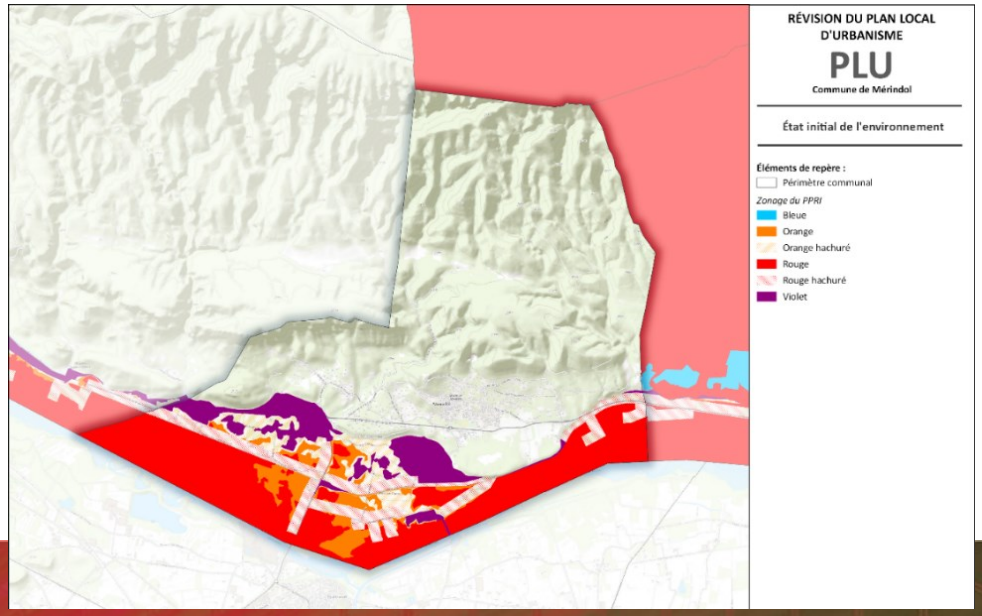
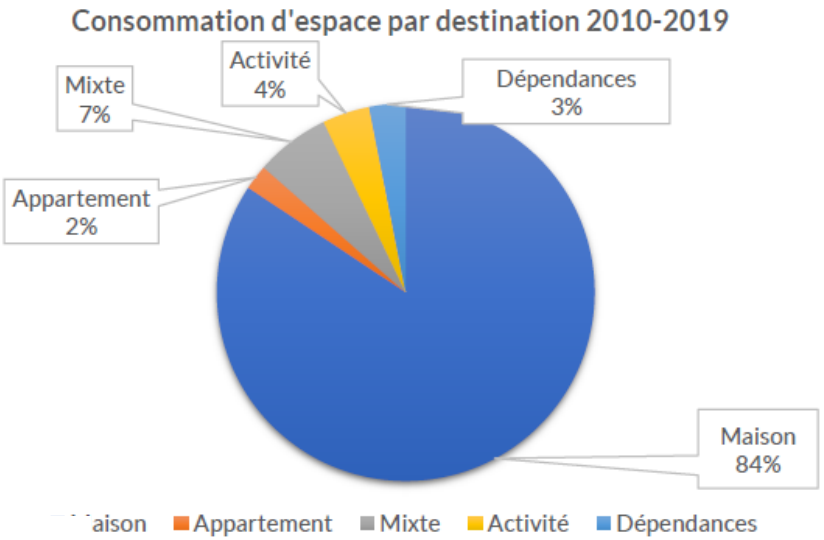


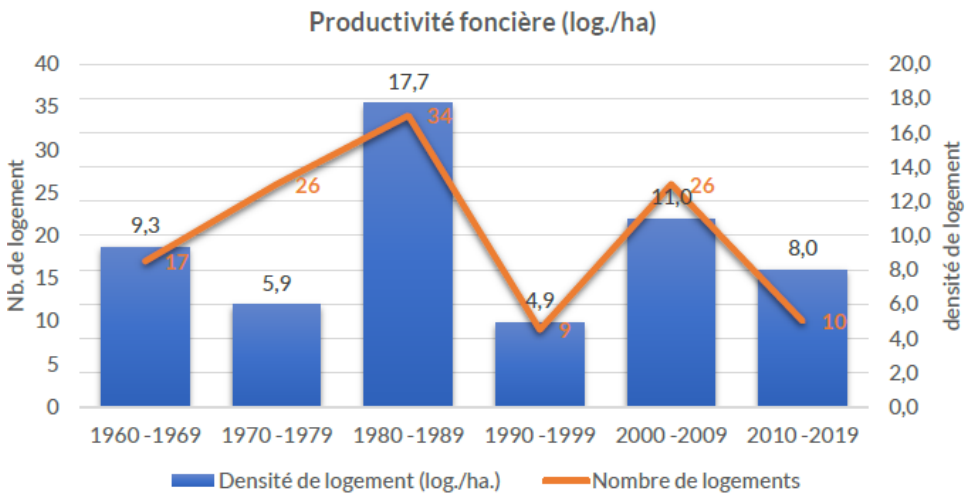
Figure 10 : Déclinaison du plan de Charte du PNR du Luberon sur la commune de Mérindol



➢ Evaluation de la consommation d'espace

- Entre 2011 et 2020, le rythme de consommation foncière est de **1,5 ha/an soit 15,59 en dix ans**
- **Une consommation d'espace majoritaire pour la construction d'habitation**
- Une **baisse de la consommation d'espaces** récemment



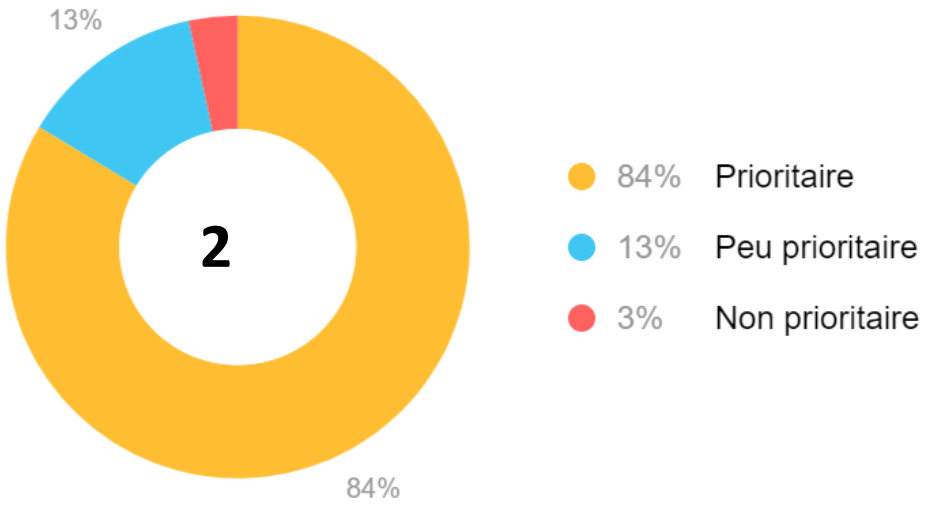


Modérer la consommation d'espace et répondre à la Loi Climat & Résilience

Retours du questionnaire habitants

➢ **Les politiques prioritaires pour le PLU :**

Préserver la naturalité du territoire, les paysages



Les questions de « nature en ville » qui semblent aussi importantes pour les habitants

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

- **Protéger la trame verte et bleu**, support des corridors écologiques (entre Durance et Massif du Luberon et le réseau bocager)
- **Protéger les grands ensembles paysagers et leurs structures paysagères** pour maintenir une armature paysagère structurante : plaine de la Durance, trame agricole, trame forestière
- **Préserver la Durance et sa ripisylve comme réservoir de biodiversité**
- Protéger les espaces naturels et les sites de valeur biologique remarquable
- Préserver la ressource en eau et intégrer les impacts du changement climatique sur cette
- **Préserver des motifs paysagers d'agriculture urbaine dans le centre-village** (oléiculture notamment) participant à la qualité des paysages, au cadre de vie et à la lutte contre les îlots de chaleur
- **Maîtriser les risques en réduisant les aléas** par la réduction de l'imperméabilisation des sols notamment et en aménageant des zones de régulation en amont (site de la carrière)

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

- **Mettre le territoire sur une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** : Accentuer les efforts de modération de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en faisant porter l'effort autant sur les espaces résidentiels (densité) que sur les autres espaces fonctionnels (économie, équipements…)
- **Réduire les consommations d'énergies et émissions liées au transport et au résidentiel** en s'articulant avec le PCAET et permettant le développement des énergies renouvelables, notamment avec la reconversion de l'ancienne station d'épuration

Chiffres clés

- **Modérer la consommation d'espaces prévue dans le PLU** en fixant un objectif de modération de consommation d'espaces de **80 % à horizon 10 ans**

Carte de synthèse des orientations du PADD

REVISION PLU

Commune de Mérindol

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Axe 1 - Mérindol, village vivant et à taille humaine

- Orientation A: Soutenir la vitalité du village

Structurer un coeur de village actif et attractif (commerces, habitats, équipements)

Maintenir les rues commerçantes

Préserver l'activité agricole

- Orientation B : Maitriser la croissance démographique et restaurer un équilibre générationnel et social

Contenir l'urbanisation des secteurs résidentiels éloignés de la centralité

Opérer des opérations de densification/renouvellement urbain ciblés dans les secteurs favorables

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

- Orientation A : Consolider le caractère de « village à vivre »

Densification et renouvellement urbain dans les secteurs favorables

Valoriser les paysages naturels et urbains (entrées de ville, village)

Renforcer l'offre de stationnement en centre-village

Connecter le centre-village par un maillage de modes doux.

- Orientation B : S'intégrer dans le socle naturel du territoire et s'engager dans la lutte contre le changement climatique

Protéger la trame verte et bleu fonctionnelle

Restaurer les continiutés écologiques

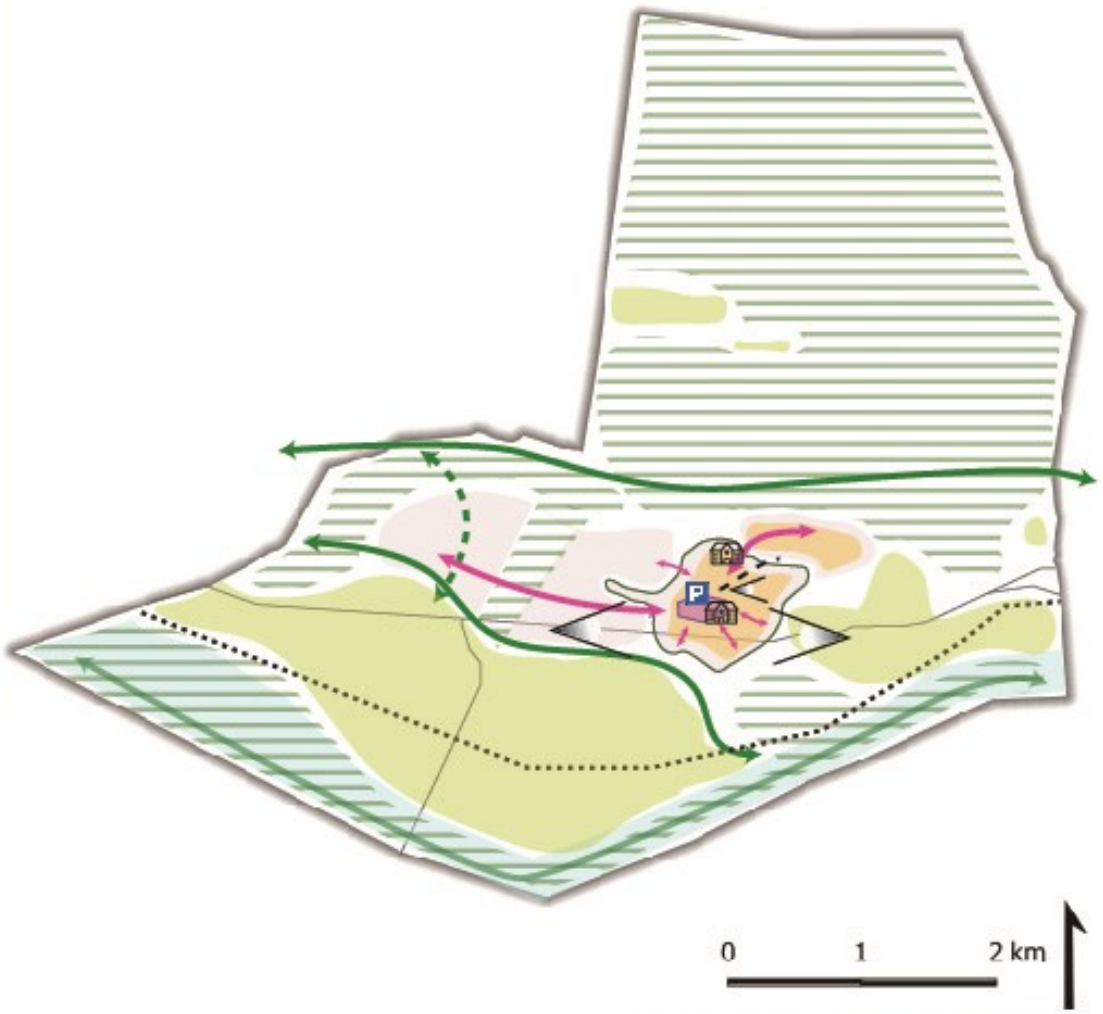
Préserver les grands ensembles paysagers et leurs structures paysagères

Préserver l'armature paysagère que constitue la nature en ville

Préserver la Durance et sa ripisylve

Eléments de cadrage :

Axes structurants



Auteur : Planéd, 2022.

Source(s) :ADMIN EXPRESS©IGN, SANDRE. Fond : ESRI World Topo

4/ LES PROCHAINES ETAPES

Les grandes étapes clés : le calendrier

PHASE D'ETUDES ET DE CONCERTATION

- DIAGNOSTIC
- PADD
- DEBAT DU PADD EN CM

Février 2023

- TRADUCTION DU PADD EN RÈGLEMENT ZONAGE OAP
- FINALISATION ET MISE EN FORME POUR ARRET

1 er semestre 2023

- ARRET DU PLU EN CM

2e semestre 2023

PHASE ADMINISTRATIVE DE CONSULTATION

- AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3 mois

- ENQUETE PUBLIQUE ET REMISE RAPPORT D'ENQUETE
- MISE EN FORME POUR APPROBATION
- APPROBATION DU PLU EN CM

2024

- APPLICATION DU PLU

Concertation avec les habitants et les PPA

Commune de Mérindol

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Elody BOUDON – e.boudon@planed.fr

Elin PEZZINI– e.pezzini@ecovia.fr