



Réunion Publique

31 mars 2017

Du projet politique à sa traduction réglementaire

Quelques rappels sur le P.L.U.

Un PLU :

- Exprime un projet stratégique de développement du territoire communal porté par les élus qui engage l'avenir de la commune pour 15 ans.
- Définit le droit des sols (zonage, règlement)
- Document de rattrapage

Un PLU doit :

- Appliquer les lois sur l'urbanisme, l'environnement, l'habitat,
- Transcrire la Directive Paysagère des Alpilles
- Etre compatible avec les documents Schéma de Cohérence Territoriale, la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles, ...
- Prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique,

Du PADD à la traduction règlementaire

PHASE D'ETUDES ET DE CONCERTATION

DIAGNOSTIC

P.A.D.D.

O.A.P.

RÈGLEMENT ET
ZONAGE

CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

RP 31 mars 2017

PHASE ADMINISTRATIVE DE CONSULTATION

AVIS
PERSONNES
PUBLIQUES
ASSOCIEES

ENQUETE
PUBLIQUE
ET
RAPPORT

MISE
EN
FORME

Mai-Août

Septembre-
Octobre

ARRET
Printemps 2017

APPROBATION
Automne 17

ORIENTATIONS GENERALES

ORIENTATION 1 :

Renouer avec ce qui fait le socle du village : son histoire, sa géographie et son environnement naturel

ORIENTATION 2 :

Maîtriser durablement le développement communal

ORIENTATION 3 :

Développer du lien entre les habitants pour unifier le village

ORIENTATION 1 :

Renouer avec ce qui fait le socle du village : son histoire, sa géographie et son environnement naturel

- a) Reconquérir les espaces agricoles pour développer les activités (existantes et nouvelles) et les cultures identitaires (vignes, olives, amandes)
- b) Valoriser un environnement naturel de qualité et restaurer les continuités écologiques
- c) Préserver les personnes et les biens des risques
- d) Mettre en valeur le patrimoine d'identité locale, les monuments de caractère, les petits éléments architecturaux, le patrimoine végétal, les cours d'eau, les gaudres et ruisseaux
- e) Améliorer la situation des réseaux publics et anticiper sur les besoins futurs
- f) Limiter l'extension de l'urbanisation en complétant le tissu urbain pour redonner sens à l'existant

Ce qui s'est dit lors des ateliers citoyens...

« Quand on arrive de Mouriès, de Barbegal, c'est magnifique, paradisiaque ! On appelle ça Le sans faute ! »

« Les agriculteurs, ce sont les jardiniers du paysage. »

« Je cherche des terres agricoles pour faire des céréales ou de la prairie, mais il n'y a pas de terres agricoles au Paradou ».

« L'eau c'est tout ce qui fait le Paradou ».

« Les paysages qu'on apprécie sont en partie façonnés par l'agriculture et comme on souhaite pérenniser ces paysages, on souhaite pérenniser l'activité agricole. »

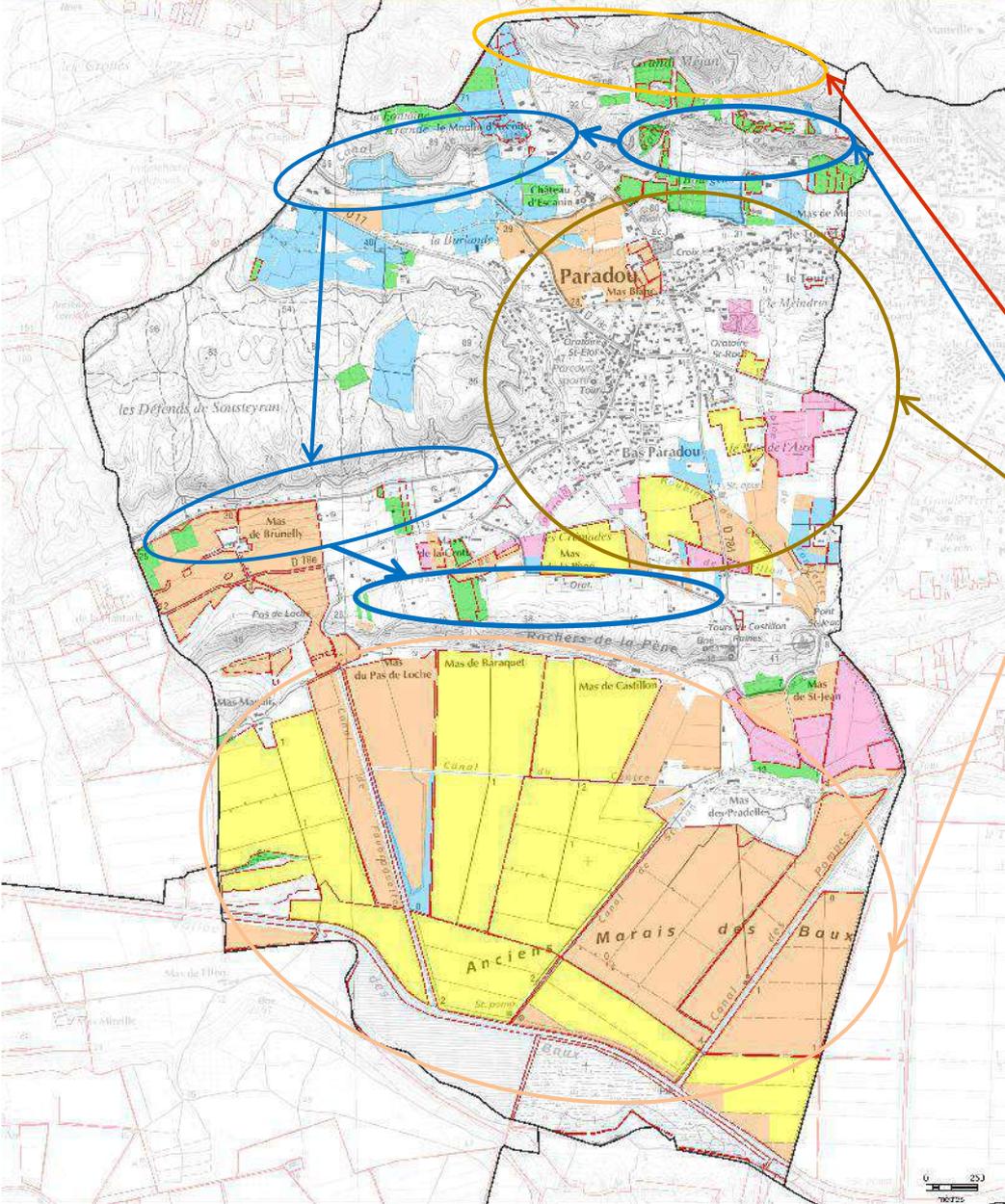
L'agriculture : diversité des cultures et des situations professionnelles

Secteur nord-ouest : le massif

Secteurs des Piémonts (4) (Nord du village, Sud du Sousteyran)

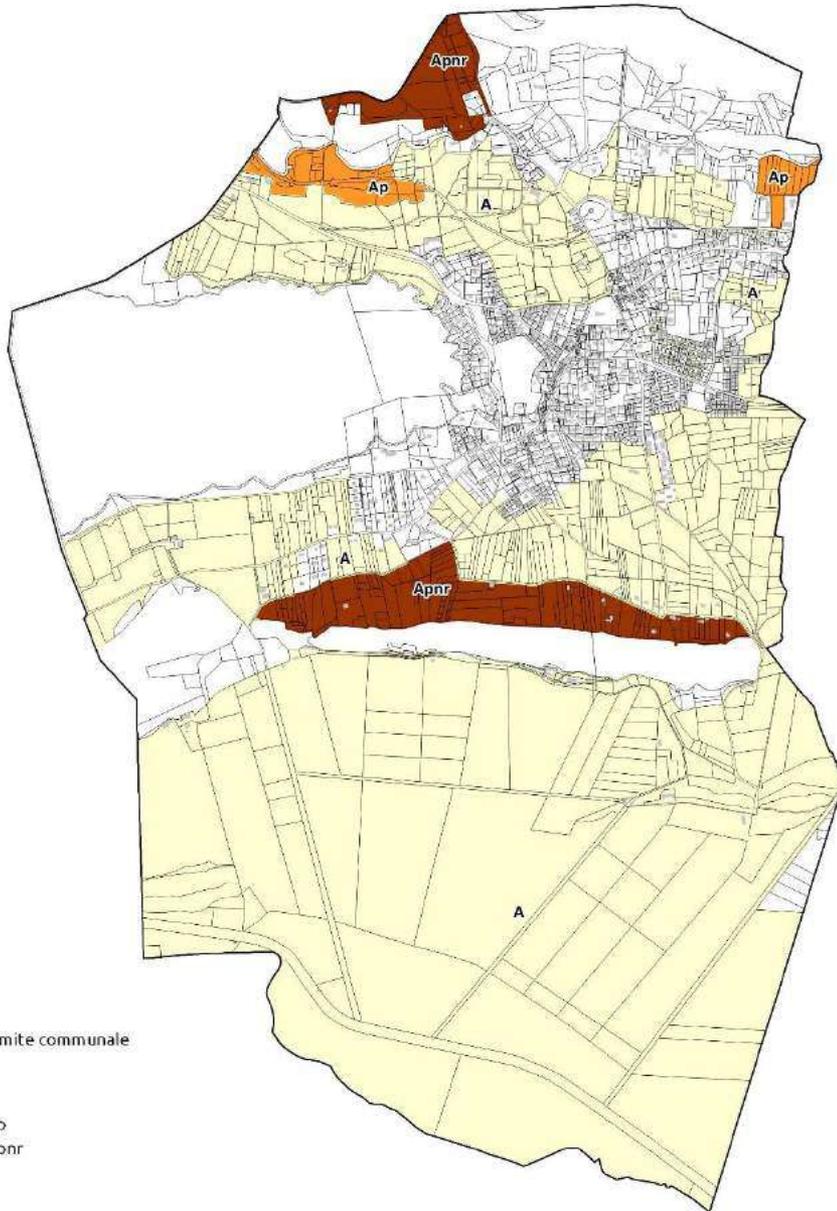
Secteur Central : Sud village jusqu'à la Pène

Secteur Sud : les anciens marais



Légende

- Occupation du sol 2015
- Céréales
- Prairie
- Parcelle sous valorisée
- Oliviers
- Limites communales
- Ilois anonymes 2013



L'agriculture : diversité des enjeux

Aa

Secteurs sans spécificités où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises

Ap

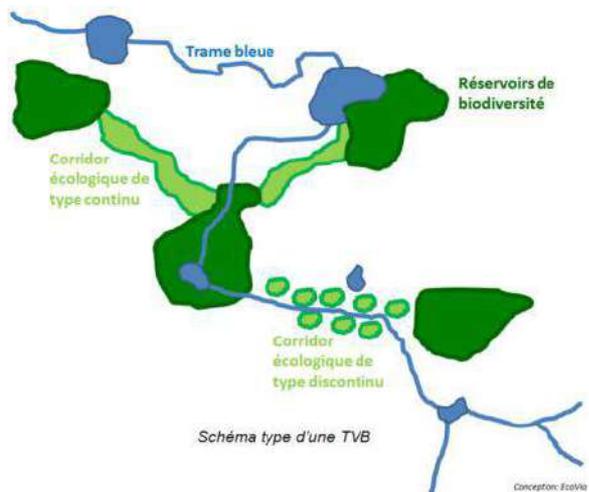
Secteurs à enjeux paysagers identifiés par la DPA. Rôle marqué dans la qualité des paysages et participe au cadre de vie du village

Apnr

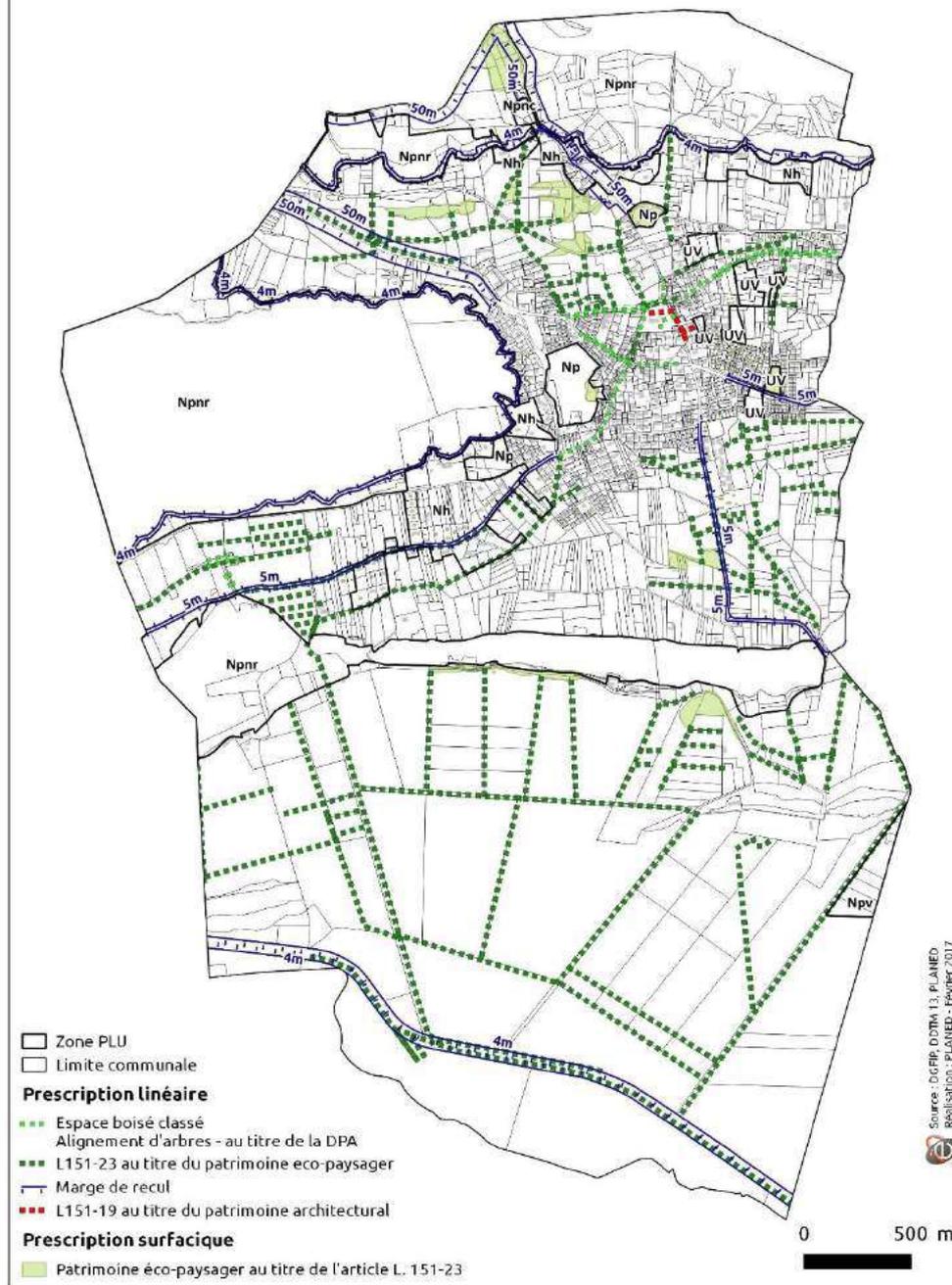
Espaces agricoles compris dans les paysages naturels remarquables de la DPA

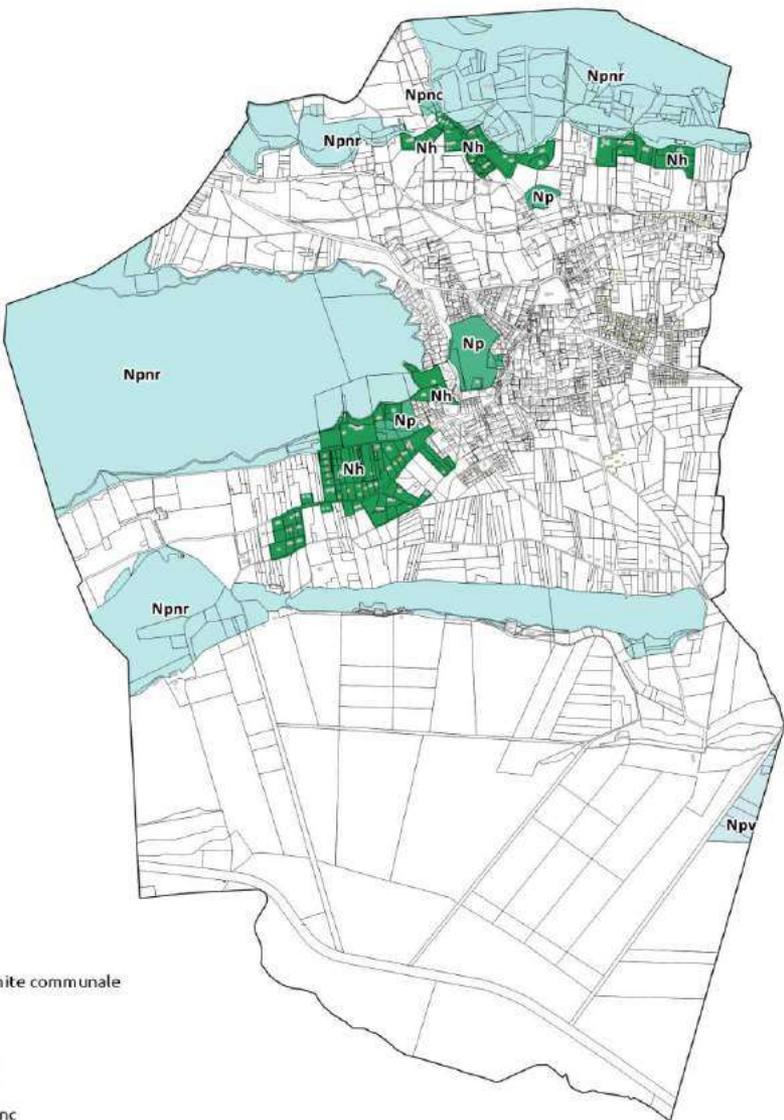
Un environnement naturel de qualité

La trame verte et bleue



PARADOU - TVB

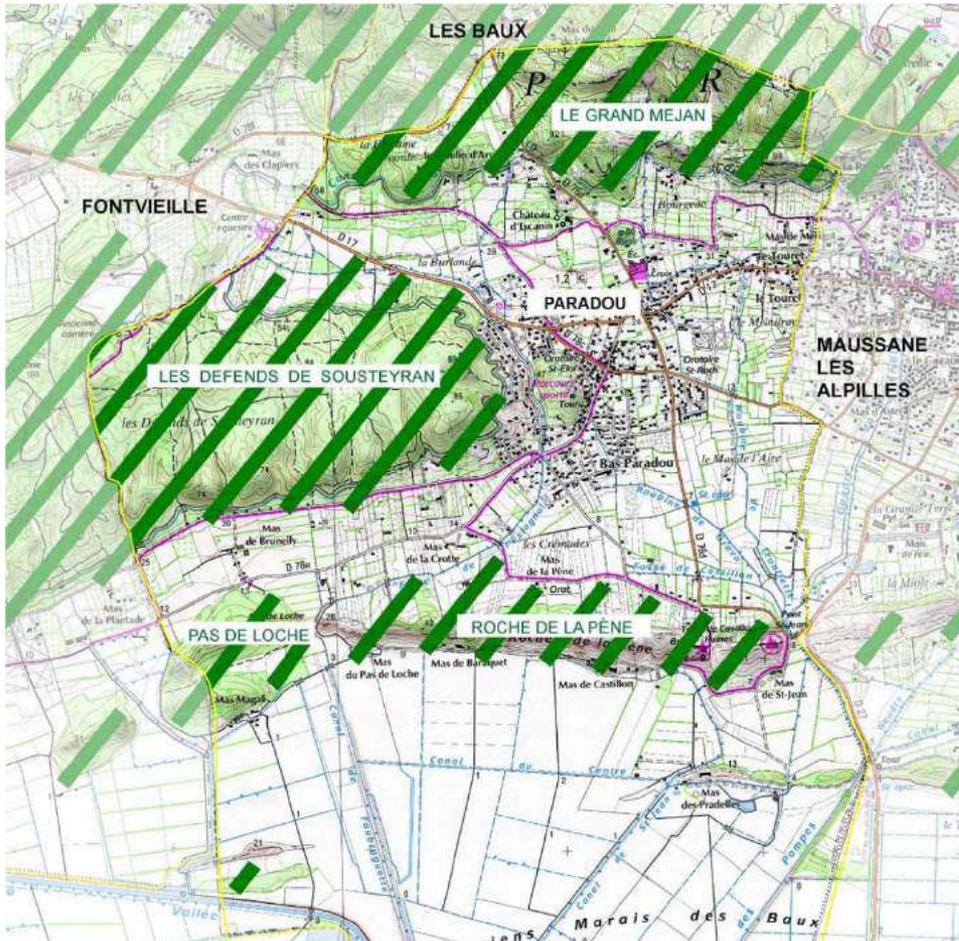




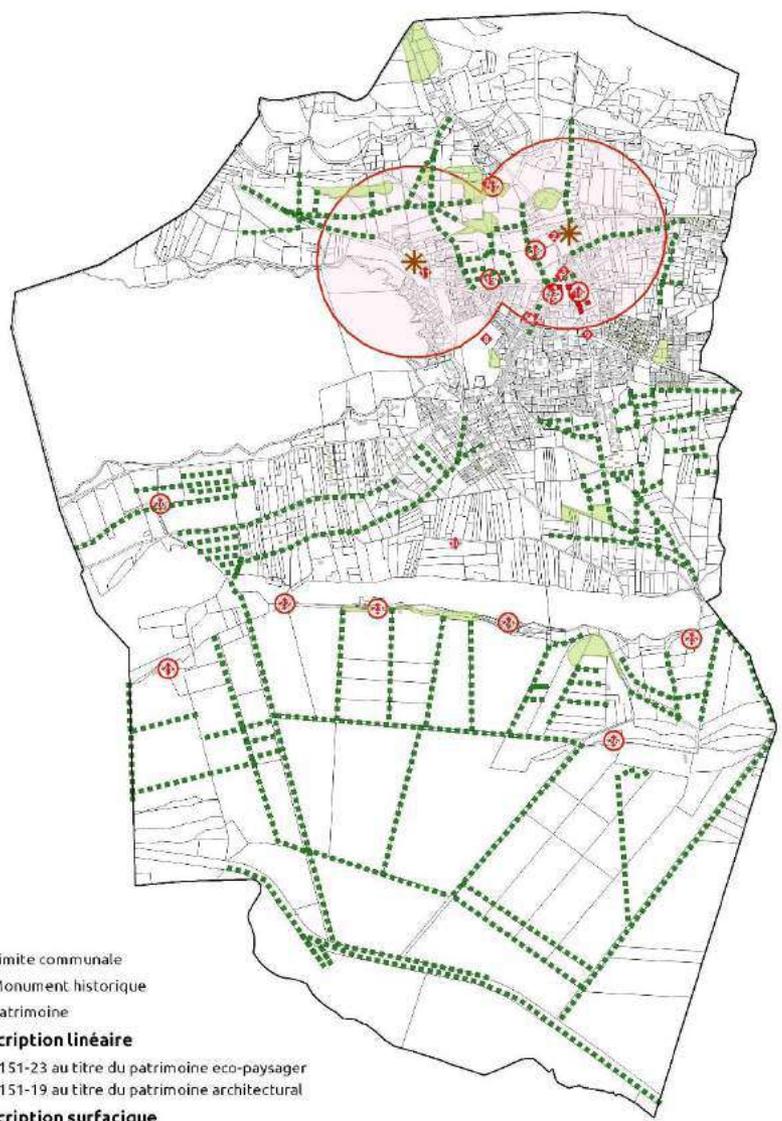
Espaces naturels : diversité des enjeux

Nh Secteurs naturels d'habitat diffus
Np Secteurs d'intérêt paysager identifiés par la DPA
Npnc Espaces compris dans les paysages naturels construits de la DPA
Npnr Espaces compris dans les paysages naturels remarquables de la DPA
Npv Parc photovoltaïque

Un patrimoine paysager et bâti, caractéristique des Alpilles



PARADOU - Patrimoine

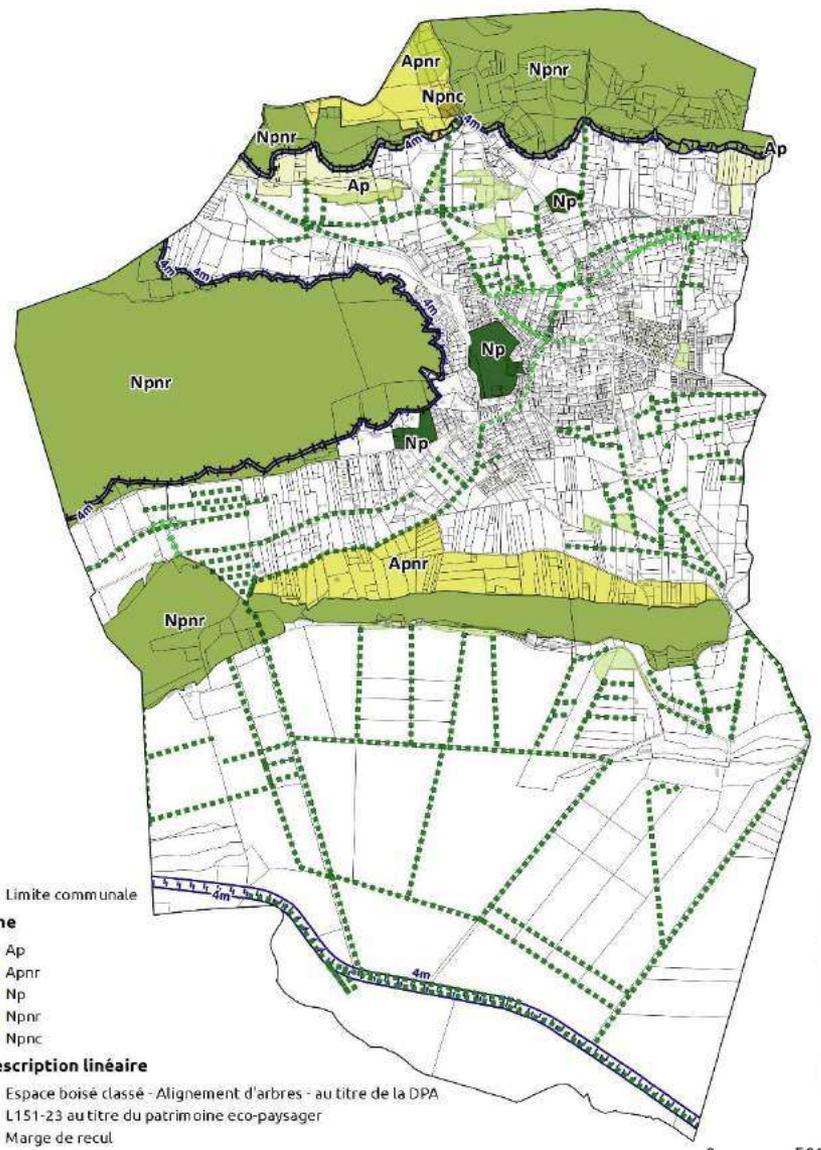


- Limite communale
- ✱ Monument historique
- ◆ Patrimoine
- Prescription linéaire**
- ⋯ L151-23 au titre du patrimoine éco-paysager
- ⋯ L151-19 au titre du patrimoine architectural
- Prescription surfacique**
- L151-23 au titre du patrimoine éco-paysager

0 500 m

Source: DGF, DDTM 13, PLANED
Réalisation: PLANED - Février 2017

PARADOU - DPA



- Limite communale
- Zone**
- Ap
- Apnr
- Np
- Npnr
- Npnc
- Prescription linéaire**
- ⋯ Espace boisé classé - Alignement d'arbres - au titre de la DPA
- ⋯ L151-23 au titre du patrimoine éco-paysager
- ⋯ Marge de recul
- Prescription surfacique**
- Patrimoine éco-paysager au titre de l'article L. 151-23

0 500 m

Source: DGF, DDTM 13, PLANED
Réalisation: PLANED - Février 2017

Des risques à intégrer

Commune du Paradou
Analyse hydrogéomorphologique

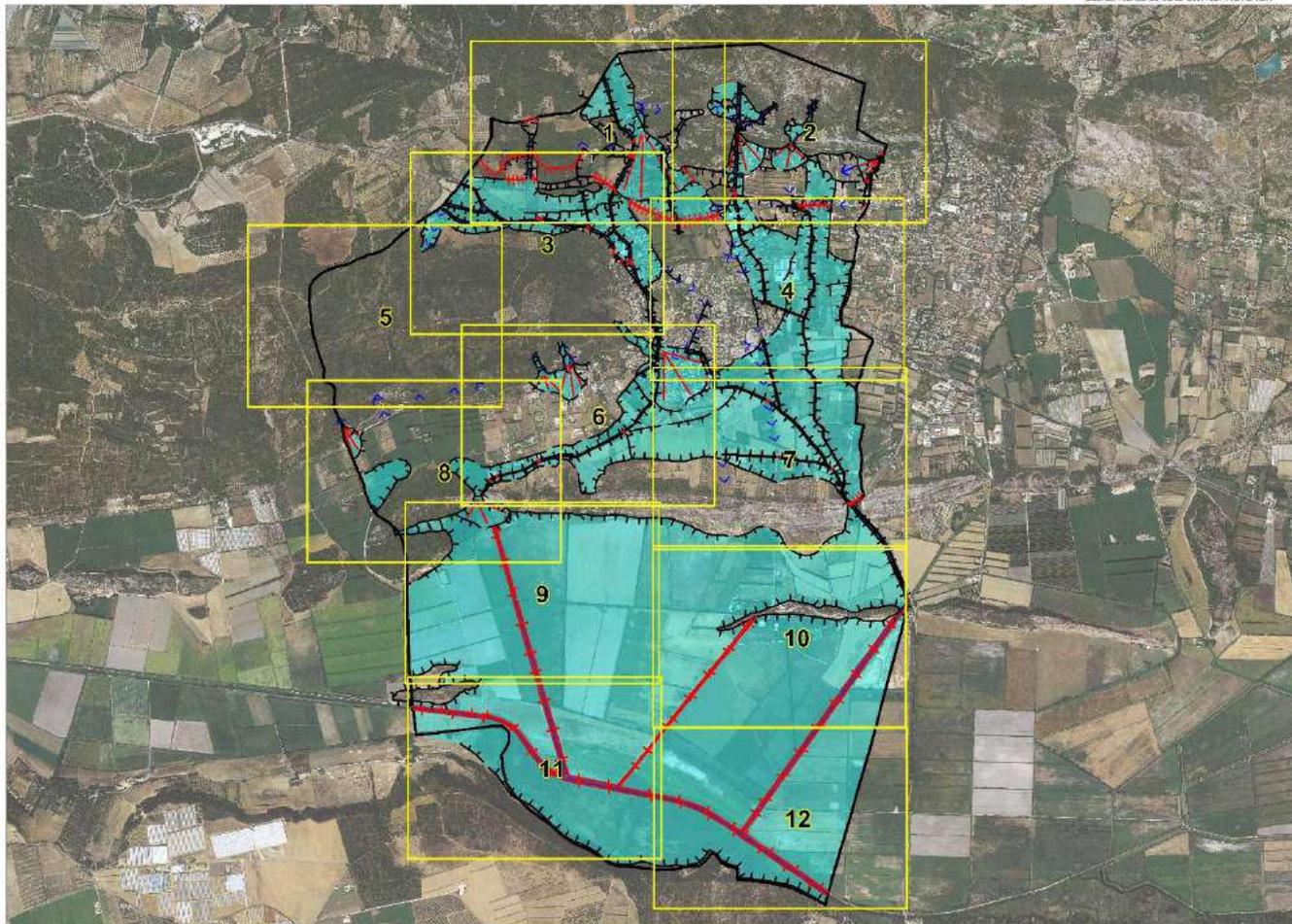
Cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables



0

ET15052

Source : fonds de carte ORTHOPHOTO IGN



LEGENDE

Zone inondable

- Lits mineur / moyen confondus
- Lit majeur

Limites morphologiques

- Talus
- Talus peu marqué

Structures secondaires

- Axe d'écoulement
- Chenaux de crue
- Cône de déjection

Eléments d'occupation du sol à rôle hydrodynamique

- Remblai d'infrastructure de transport
- Ouvrage de franchissement
- Digue

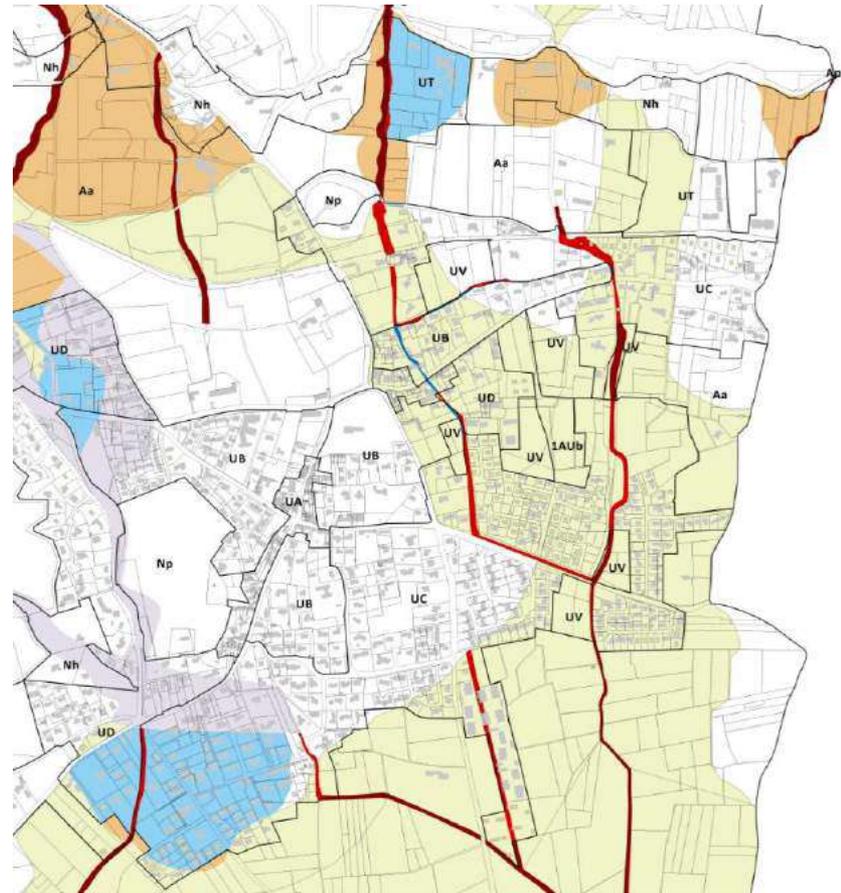
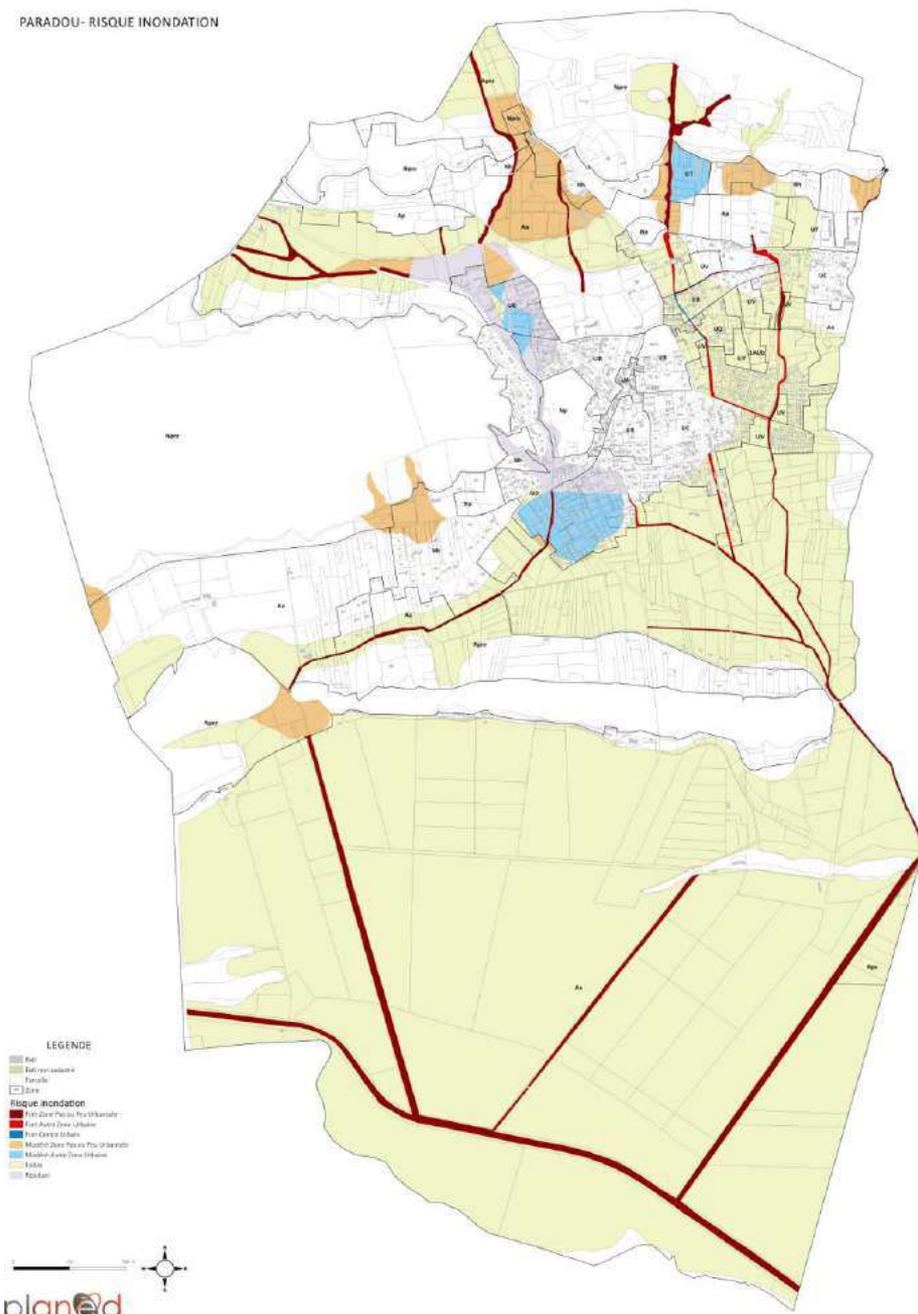
Limite communale



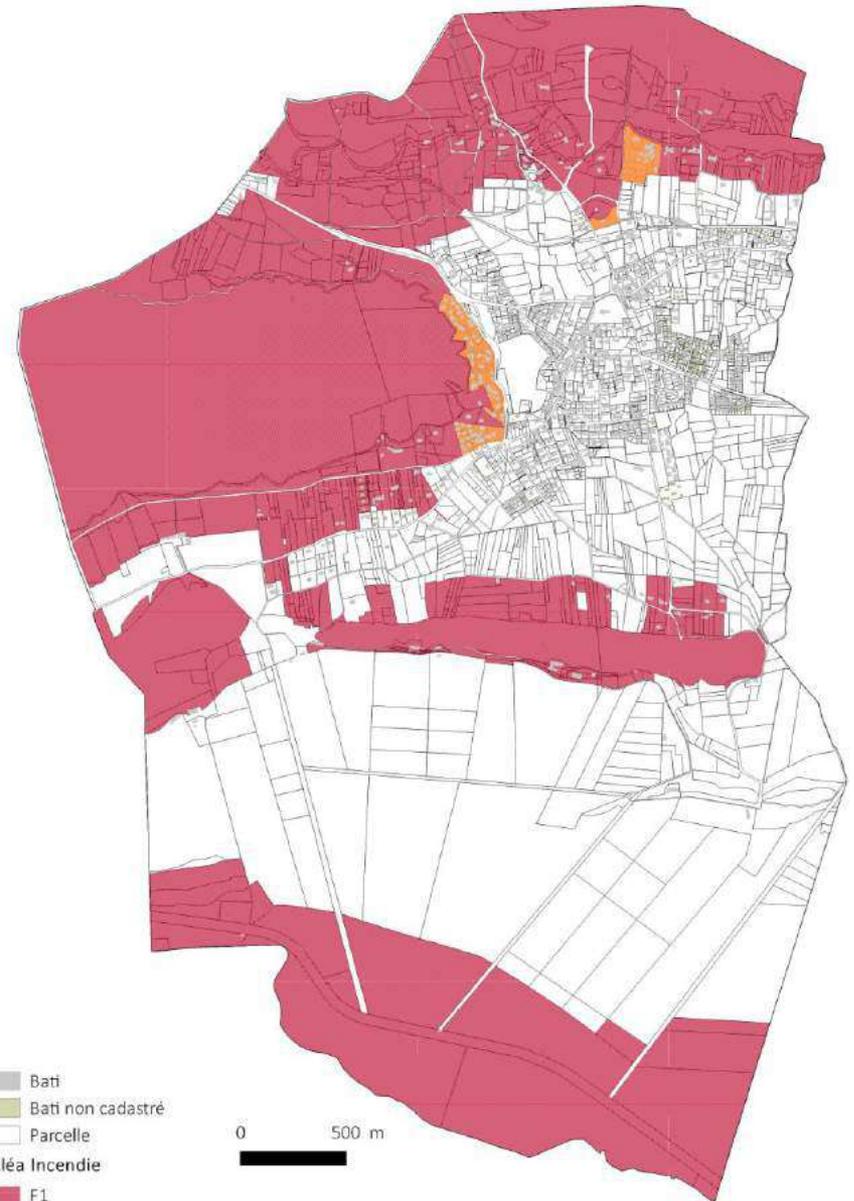
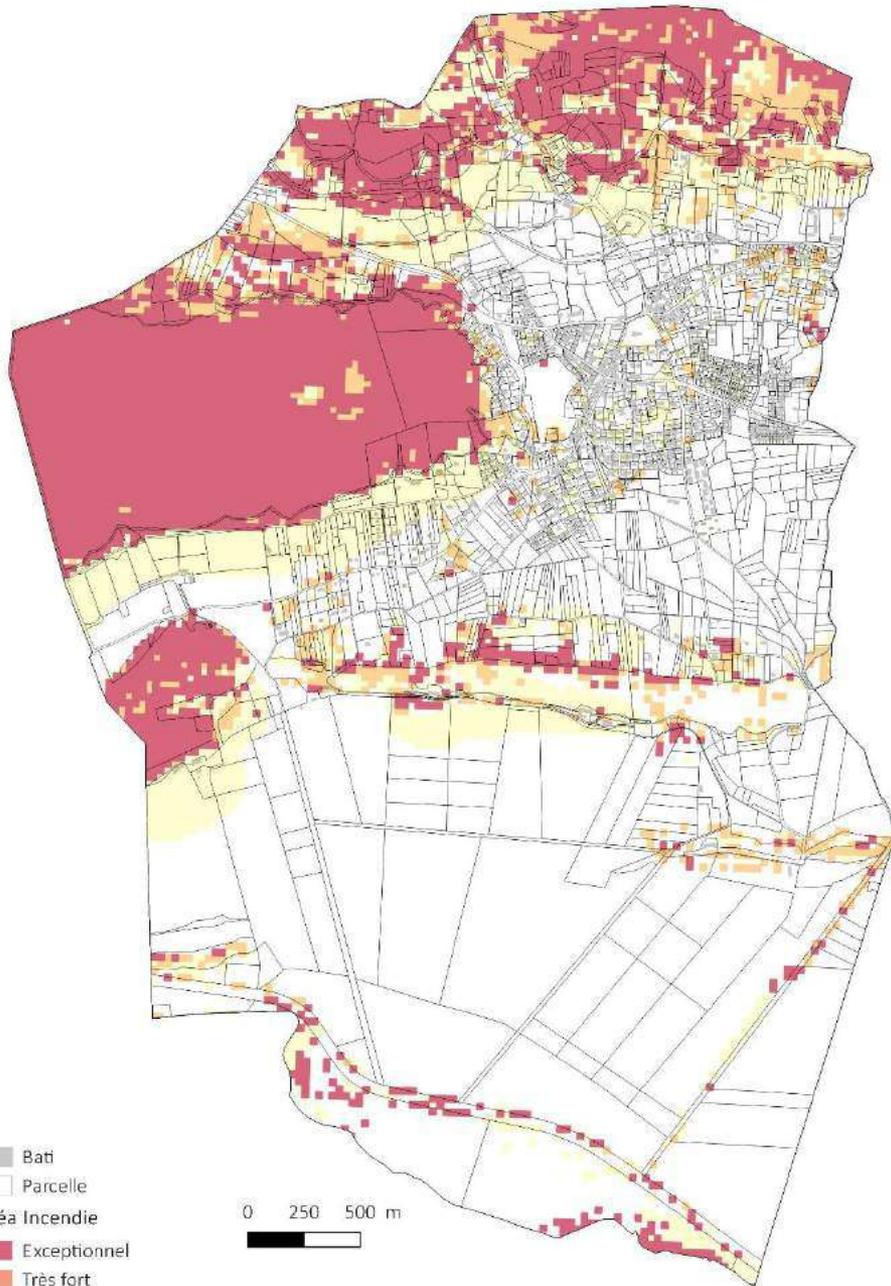
Echelle : 1 / 5 000



Risque inondation



Risque feux de forêt

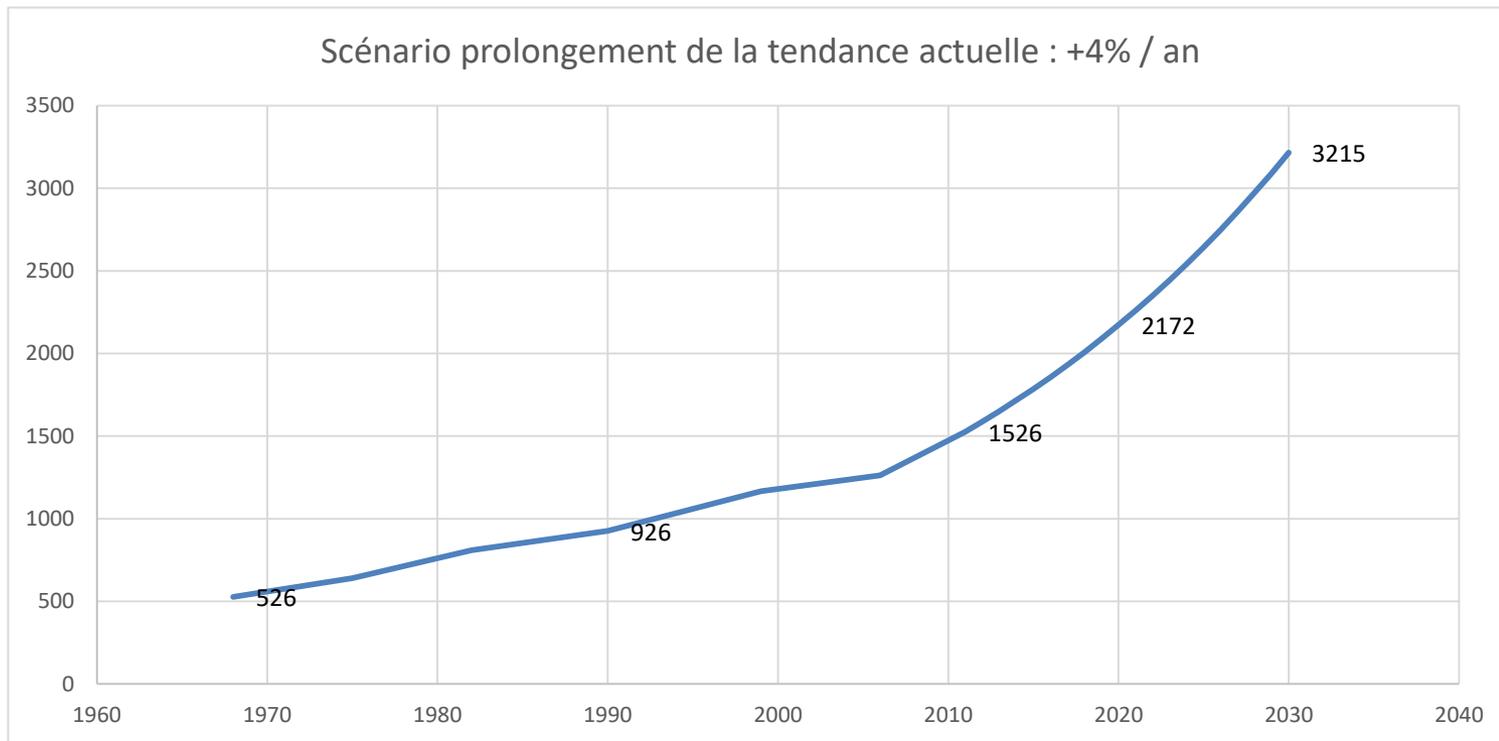


ORIENTATION 2 :

Maîtriser durablement le développement communal

- a) Maîtriser la croissance démographique pour gérer aujourd'hui et prévoir demain
- b) Instaurer une politique foncière et immobilière pour des logements adaptés (typologie, forme, architecture ...) en alternative à la maison individuelle de lotissement
- c) Développer des emplois locaux et réduire la dépendance à la voiture pour rejoindre les pôles d'emplois
- d) Tirer parti du tourisme existant et le compléter par des structures et des activités respectueuses du site et des paysages
- e) Favoriser le développement des énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques avec un urbanisme durable et une architecture bioclimatique

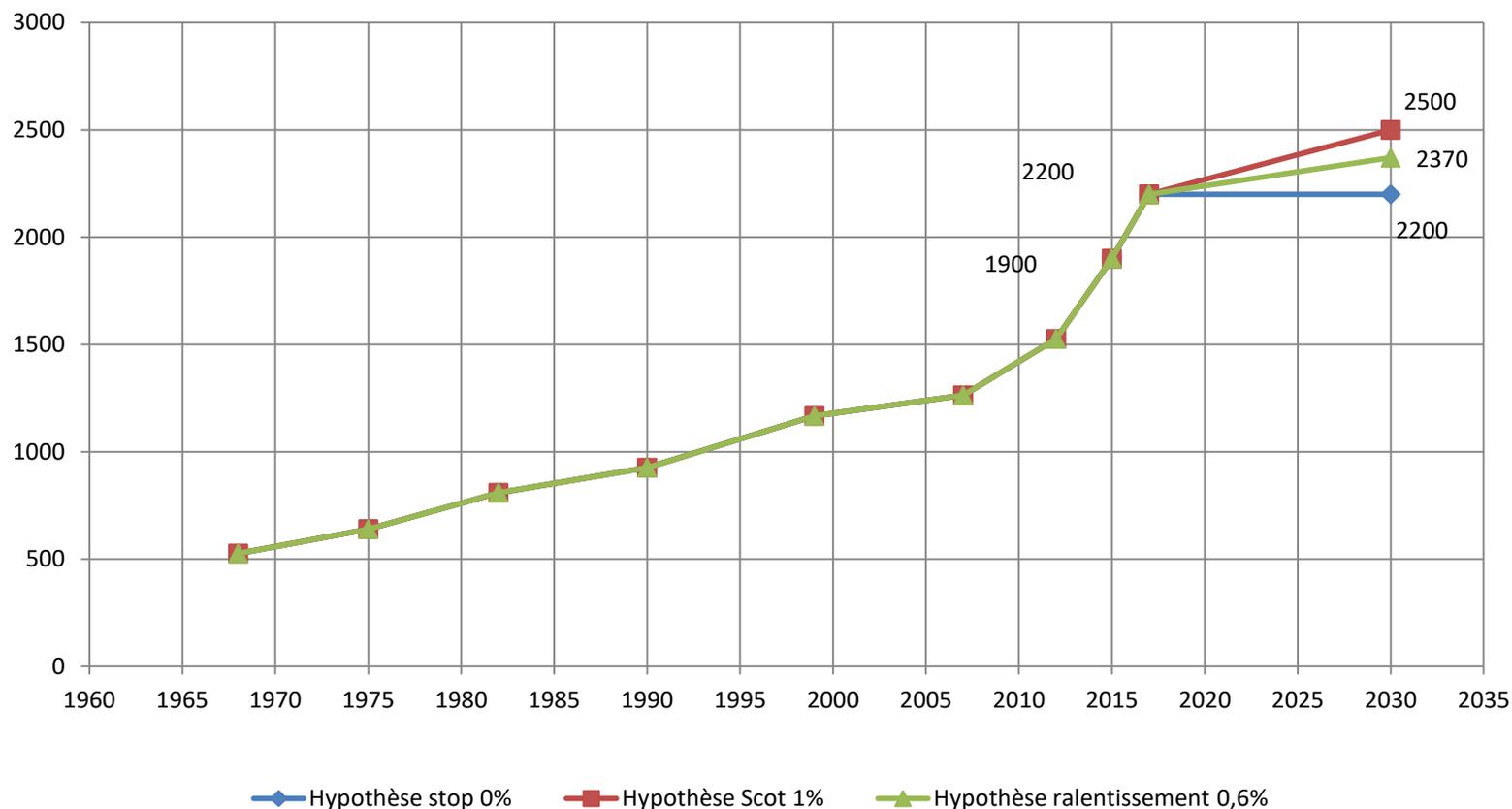
Maîtriser la croissance démographique pour gérer aujourd'hui et prévoir demain



Maîtriser la croissance démographique pour gérer aujourd'hui et prévoir demain

Principe de poursuite de la croissance actuelle à +4,8%/an entre 2014 et 2017 (inertie du marché avant approbation du PLU)

3 scénarios d'évolution démographique



Maîtriser la croissance démographique pour gérer aujourd'hui et prévoir demain

	Tendance actuelle		Ralentissement 0,6%	
	2014-2017	Par an	2017-2030	Par an
Population	+290	+95	+170	+13
Logements nouvelle population	+120	+40	+75	+6
Logements Desserrement des ménages	+8	+3	+25	+2
Total logements	+128	+43	+100	+7,5

Ce qui s'est dit lors des ateliers citoyens...

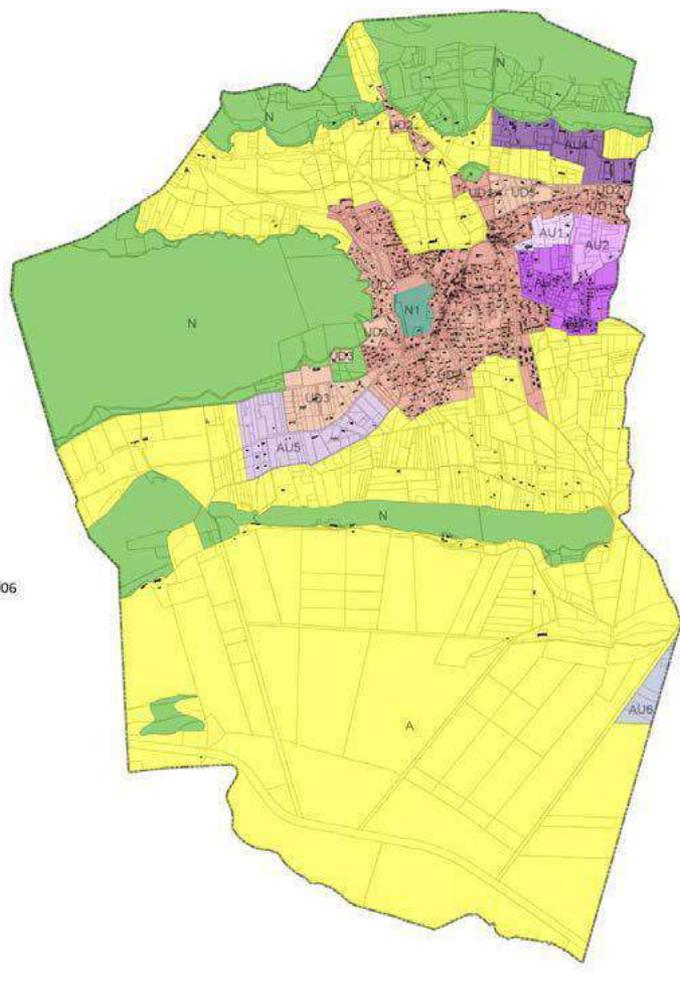
« Beaucoup de gens vont partir quand leurs enfants auront grandi. »

« Il manque des logements pas trop chers pour débiter dans la vie. »

« On habite à Paradou pour vivre en maison – on ne veut pas des blocs avec appartements.»

« Il faut quelques logements supplémentaires en location comme le Moulin de Seytour pour les jeunes ménages ou en cas de divorce.»

Un document d'urbanisme en vigueur qui présente des risques pour l'avenir

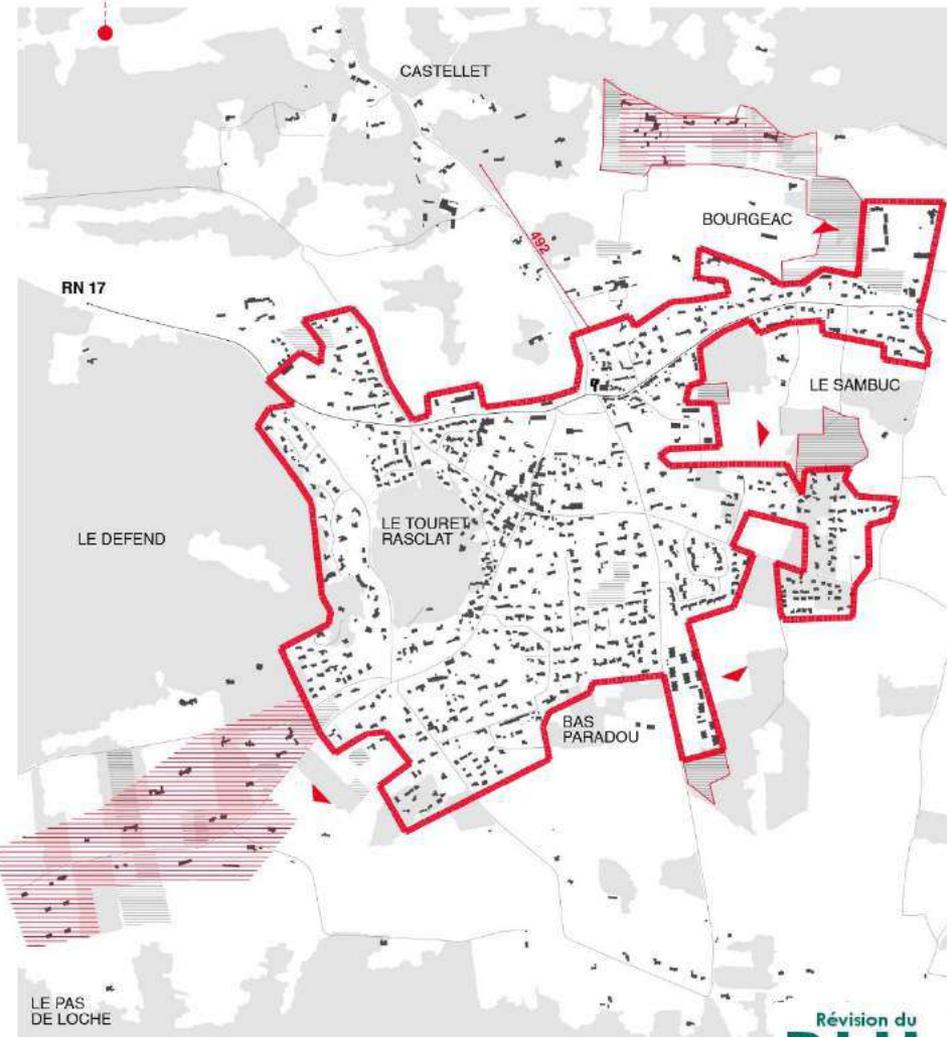
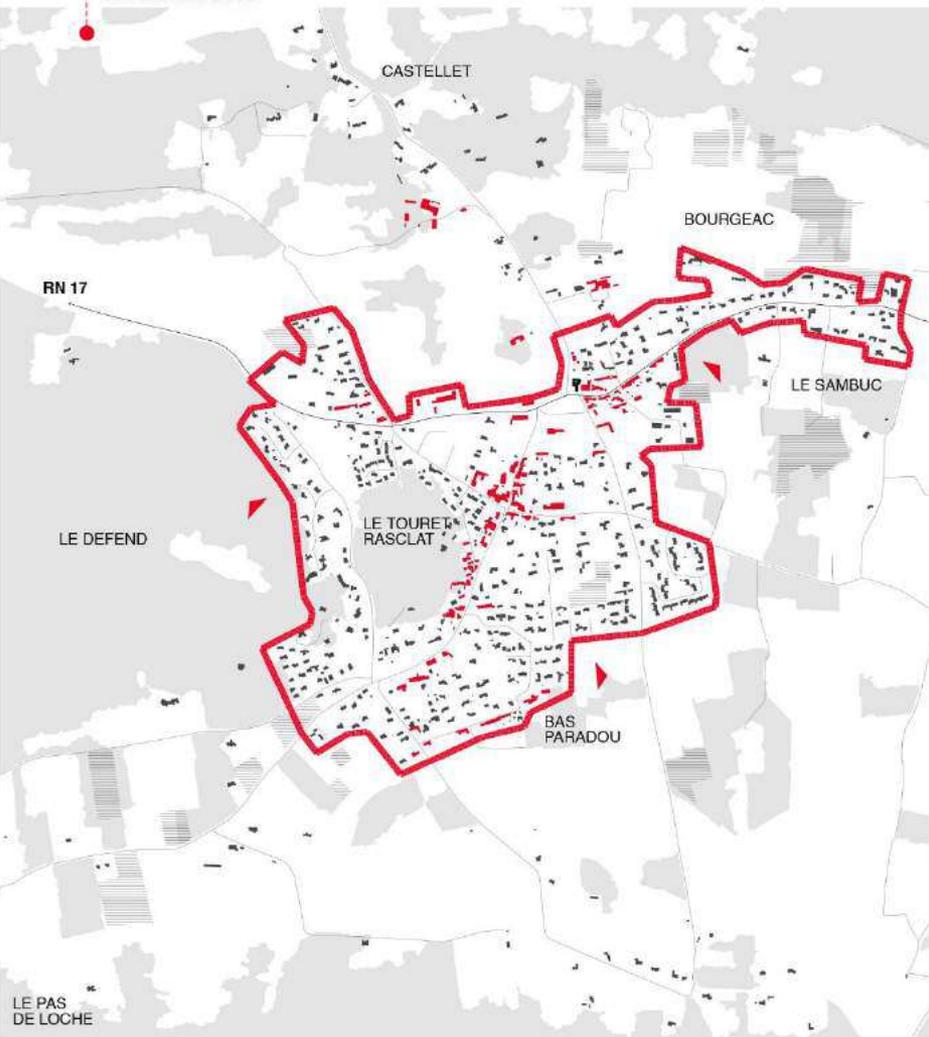


Secteur	Superficie (ha)	Pourcentage	
		Zone	Territoire communal
Commune du Paradou	1 615	Zone	Territoire communal
Zones urbaines (U)	131	100 %	8,1 %
UA	3	2,3	0,2
UD1	70	53,4	4,3
UD2	34	26	2,1
UD3	24	18,3	1,5
Zones à urbaniser (AU)	90	100 %	5,6 %
AU1	6	6,7	0,4
AU2	11	12,2	0,7
AU3	23	25,6	1,4
AU4	17	18,9	1,1
AU5	27	30	1,7
AU6	6	6,7	0,4
Zones naturelles (N)	418	100 %	25,8 %
N	411	98,3	25,4
N1	7	1,7	0,4
Zones agricoles (A)	976	100%	60,4 %

Un développement de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles et naturels

Du centre ancien aux extensions des années 2000

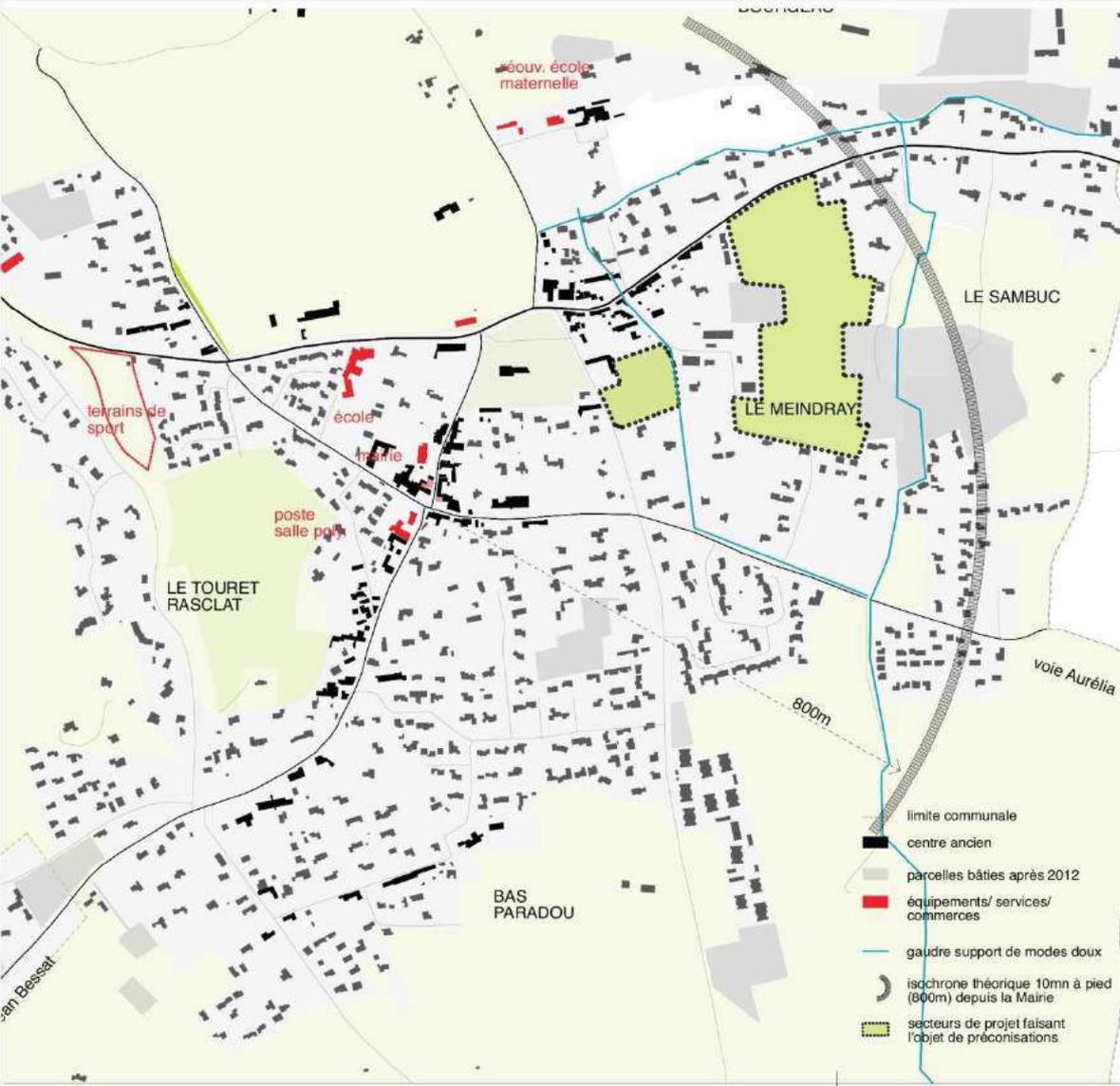
Les extensions urbaines post 2006



- centre ancien
- ▨ bâti diffus / mitage
- ▭ évolution de la zone bâtie
- ▨ parcelles bâties après 2012

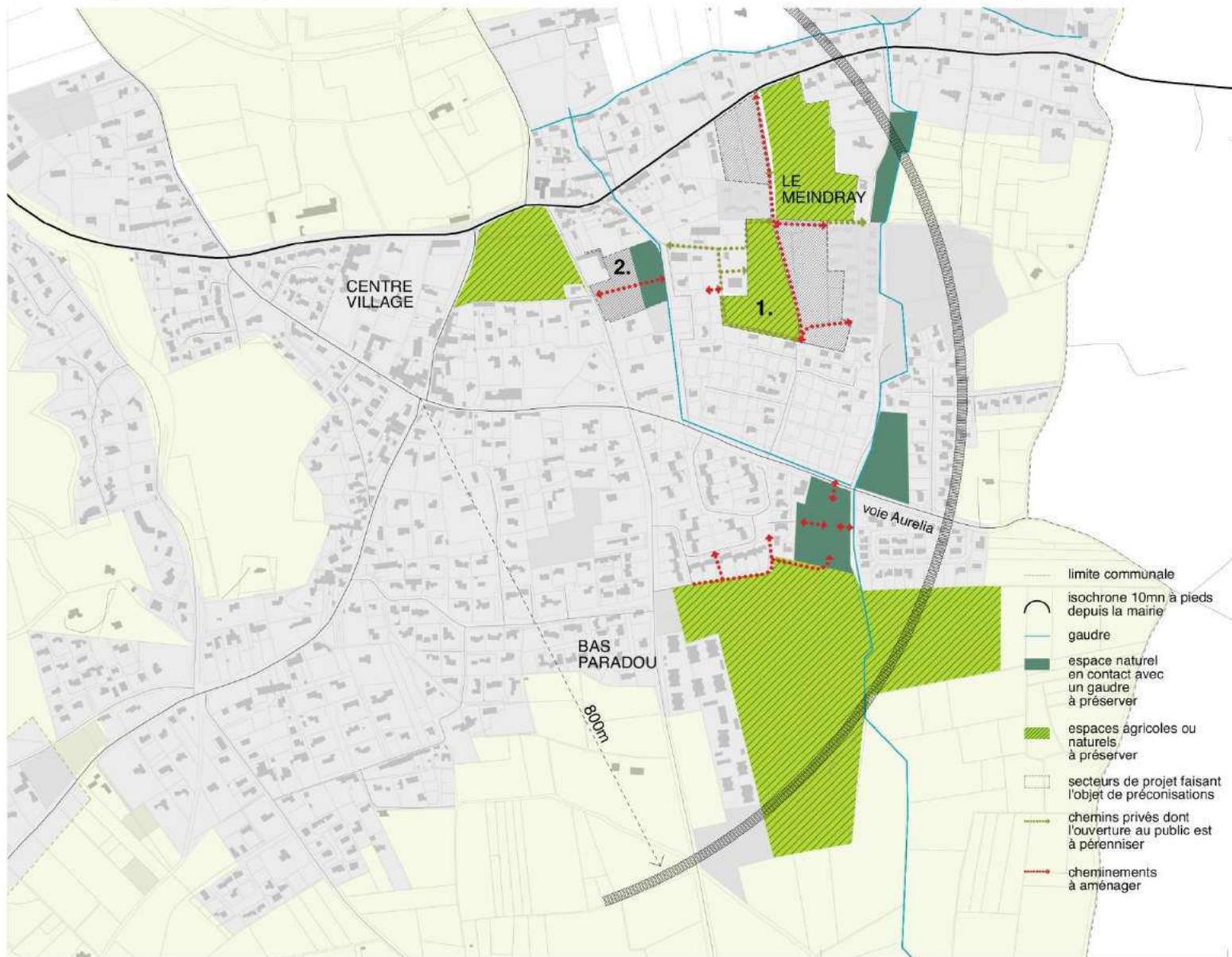
▭ évolution de la zone bâtie post 2012

Des secteurs d'OAP pour proposer des solutions pour la vie du quotidien



- Prévoir une constructibilité au plus proche du cœur du village
- Créer des espaces publics et maintenir des espaces ouverts
- Mieux relier les lotissements au village
- Urbaniser tout en prévenant les risques (inondation, ...)

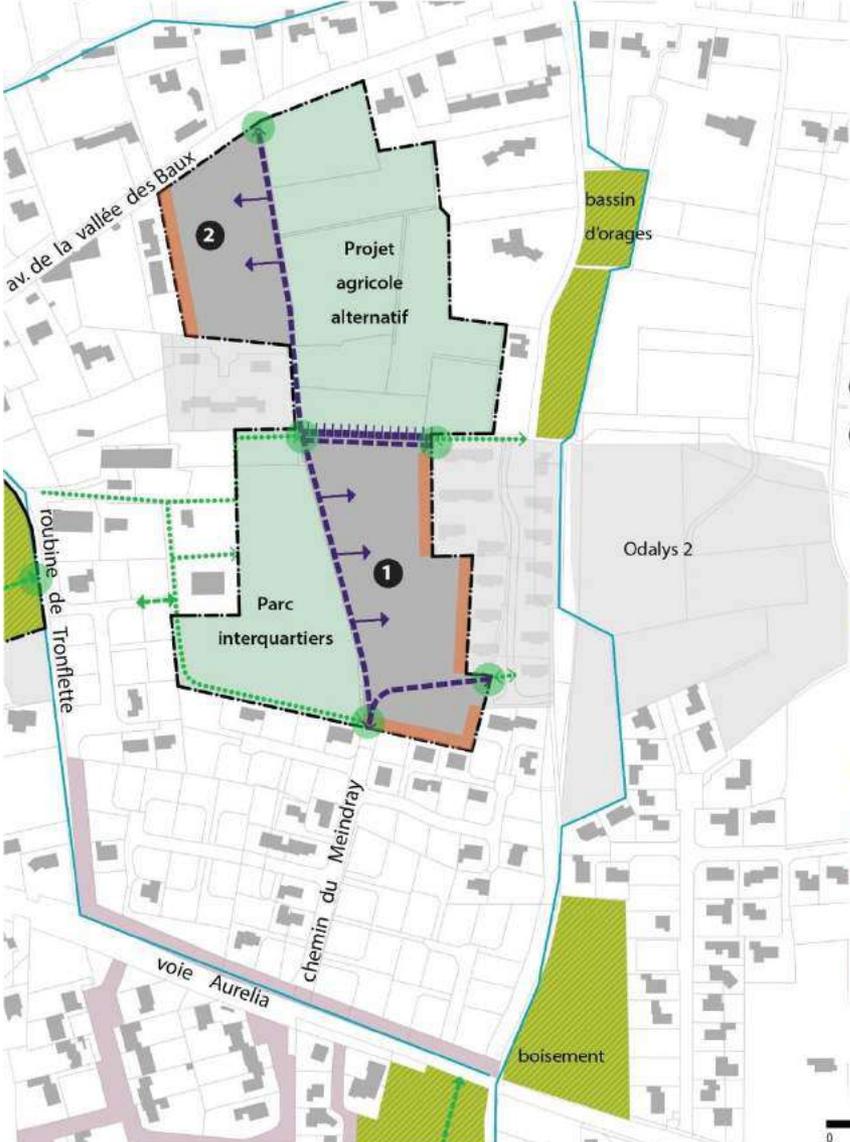
Deux opérations permettant de constituer un maillage d'espaces publics



OAP LE MEINDRAY



Un réseau d'espaces publics structurants pour intégrer les extensions urbaines.



- 1** 20 à 30 logements
 - 2** 10 à 20 logements
 - chemins existants
 - parcelle communale
 - espace naturel ou agricole à conforter/ à aménager
 - espace naturel en contact avec un gaudre à conforter/ à aménager
 - périmètre de projet
 - zone constructible
 - principe de voies carrossables
 - principe de voies modes doux
 - aménagement des continuités piétonnes et/ou routières avec des voies ou chemins existants
 - recul depuis les parcelles bâties existantes
 - front bâti à traiter
 - zone non aedificandi
- 0 50 200m
- Nord

> Aménager une rue structurante Nord-Sud :

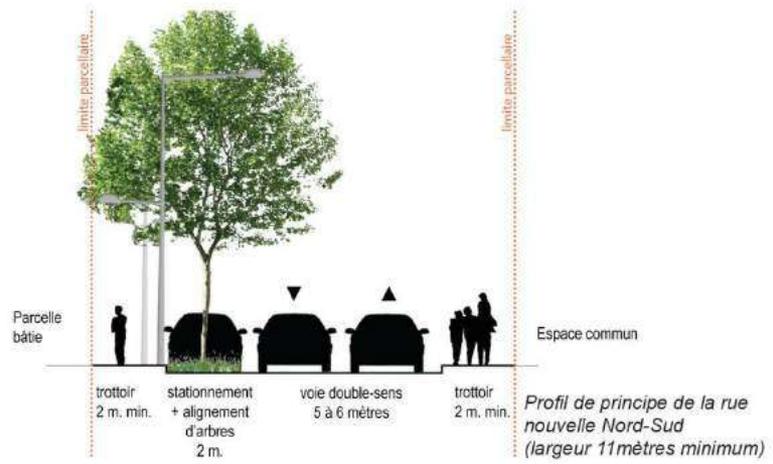
Le secteur est desservi par une nouvelle voie créée dans le prolongement du chemin de Méindray au sud et sur les traces d'un chemin existant au nord, reliant ainsi l'avenue des Baux à la voie Aurelia. Cette liaison qui dessert les extensions urbaines et désenclave le lotissement existant **doit être aménagée comme une vraie rue, avec un gabarit de 11 mètres de large minimum** pour pouvoir intégrer un double sens de circulation, la plantation d'arbres d'alignement, du stationnement et des trottoirs confortables.

> Une alternance d'espaces bâtis et ouverts de part et d'autre de la rue :

Les extensions urbaines sont concentrées au nord-ouest et au sud-est du terrain en accroche à des secteurs urbanisés. Cette disposition laisse deux vastes espaces ouverts au nord-est et au sud-est du secteur. Ces espaces préservent le caractère campagnard du village tout en offrant de nouveaux lieux de vie en commun aux habitants. Il s'agit de créer des lieux fédérateurs pour les quartiers environnants, mais également une destination de promenade des habitants du centre ancien et d'autres quartiers.

> Aménager un réseau de liaisons modes doux est-ouest :

Les chemins existants sont conservés, ou adaptés lorsque nécessaire, et prolongés en quelques points stratégiques, de façon à raccorder les lotissements existants. Ce réseau de cheminements se raccordera à l'ouest à la parcelle du secteur du Mas (cf. OAP 2), pour relier le quartier Méindray au centre village par le chemin dit «des tontons».



Une forme urbaine alternative au lotissement classique



Exemples de logements type maisons en bande présentant une relation intéressante entre espaces privés et publics et un traitement soigné des clôtures et des façades.

> **Des principes d'aménagement des parcelles bâties, à l'opposé des formes classiques du lotissement :**

- On favorisera **une forme bâtie compacte** type maisons en bande. La **mitoyenneté** sera favorisée, pour reconstituer un rapport de voisinage à l'image de celui du centre-village et pour une forme bâtie réductrice de consommation d'énergie (performance thermique améliorée).

- La desserte des bâtis par le Nord doit permettre de **valoriser l'orientation Nord/ Sud des parcelles et des bâtis**. On privilégiera l'implantation du bâti en fond de parcelles, à proximité des voies pour créer des façades en contact avec ces espaces publics et dégager des jardins significatifs au sud.

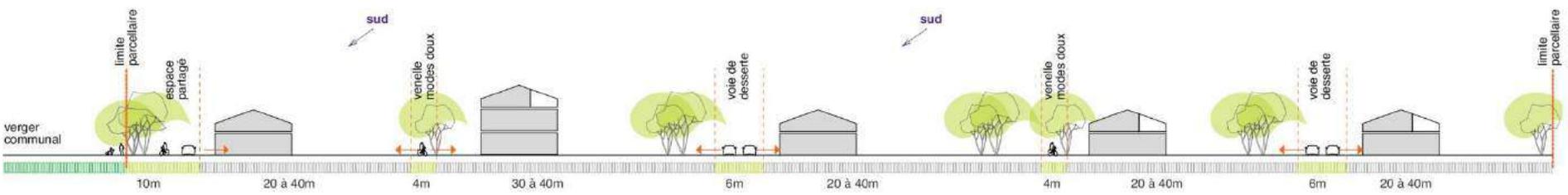
> **Aménager des voies de desserte partagées voitures / modes doux (type zone de rencontre) et des venelles piétonnes.**

- Le traitement de voiries doit **permettre des usages partagés** entre continuités piétonnes et desserte routière des logements, mais aussi espaces de détente et de pause (mobiliers urbains légers).

- On **évitera les voies finissant en impasse et toute aire de retournement traitée en raquette**. On favorisera autant que possible le bouclage des circulations, à minima modes doux, et/ou des aires de stationnement mutualisé paysagées en interface avec les secteurs urbanisés.

> **La mixité des typologies d'habitat sera envisagée pour une offre adaptée aux besoins contemporains et une forme urbaine moins monotone.**

La majorité des logements sera composée de maisons individuelles, mais on pourra envisager d'insérer ponctuellement de l'habitat intermédiaire, type maison superposée, offrant des logements de taille plus réduite.



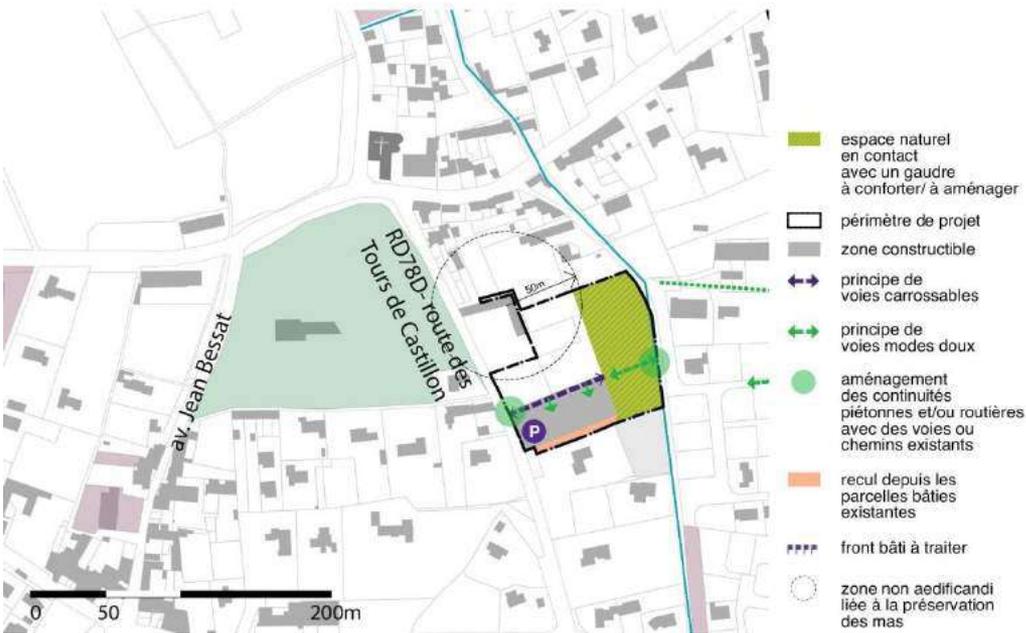
Coupe schématique Nord-Sud sur l'extension urbaine située au Sud-est du secteur : principe d'implantation des bâtis et des voies de desserte



1 parc inter-quartier

2 projet agricole alternatif



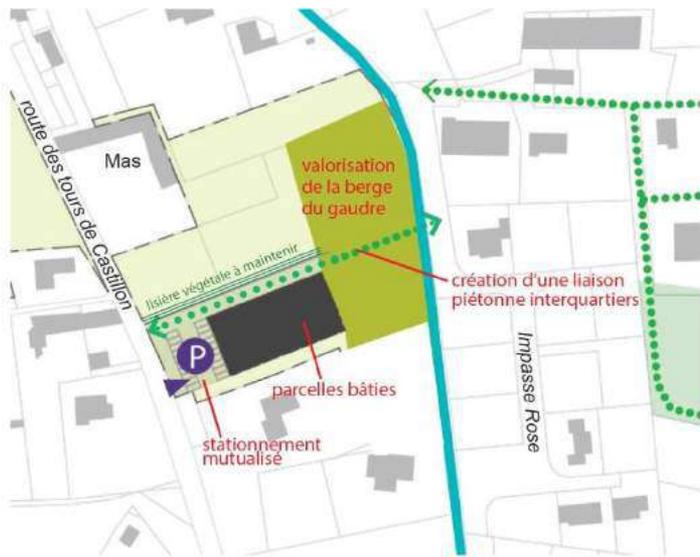


La route des Tours de Castillon et son accroche au noyau historique.



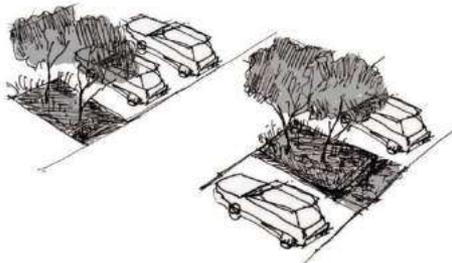
Un espace préservé à proximité de la roubine, une opportunité de mise en valeur.





Plan schématique des grands principes d'implantation à respecter :

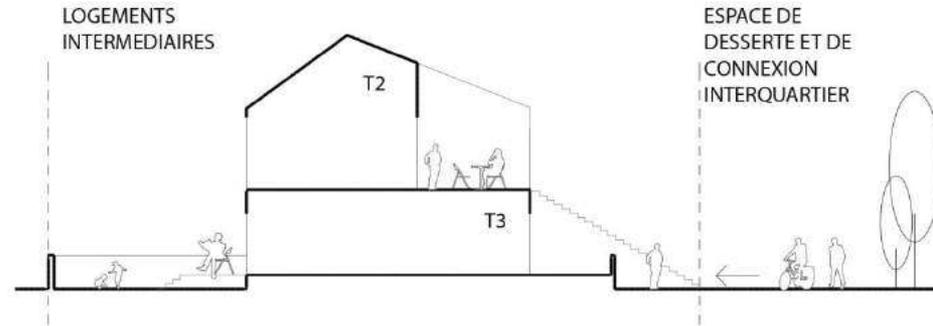
- 1 regroupement des parcelles bâties (mitoyenneté)
- 2 préservation et valorisation de la berge de la roubine de Tronflette
- 3 création d'une liaison piétonne interquartiers à travers la parcelle
- 4 mutualisation du stationnement en entrée de parcelle



4 Intégration du stationnement : l'aire de stationnement devra être aménagée de façon à s'intégrer harmonieusement avec les autres espaces extérieurs de la parcelle, par des plantations généreuses et en laissant autant que possible de sol perméable.



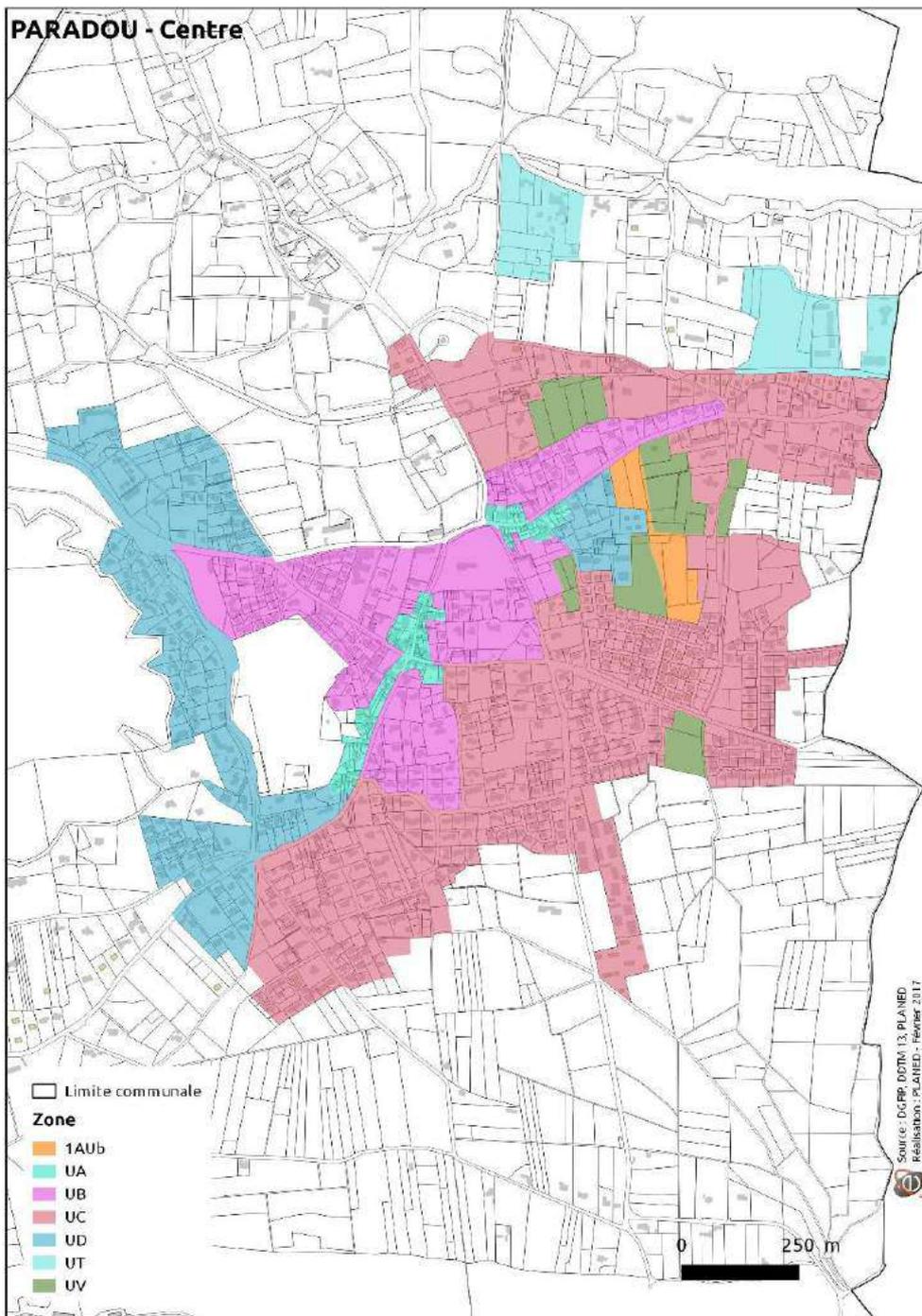
3 Liaison interquartier : exemple d'aménagement signifiant une voie à dominante piétonne mais carrossable pour le passage occasionnel de véhicules.



1 Schéma de principe : exemple de forme bâtie offrant un T2 en R+1 et un T3 en RdC. Chaque logement possède un accès et un espace extérieur privés.



2 Illustrations indicatives pour la valorisation de la berge du gaudre : on privilégiera un aménagement très simple, sans équipement particulier, respectant le plus possible la topographie actuelle du site, laissant le sol entièrement perméable et cultivant une diversité végétale en accord avec le contexte, comme un simple verger fleuri par exemple. Une passerelle piétonne devra permettre le franchissement du Gaudre dans la continuité de la liaison interquartiers.

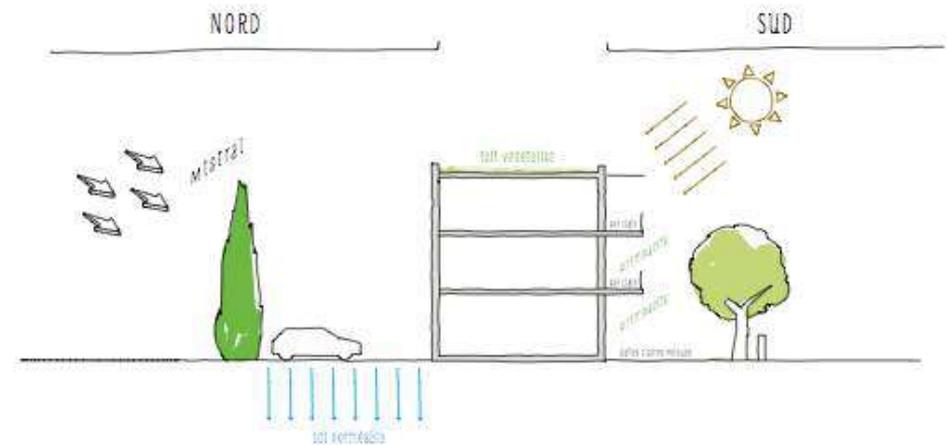
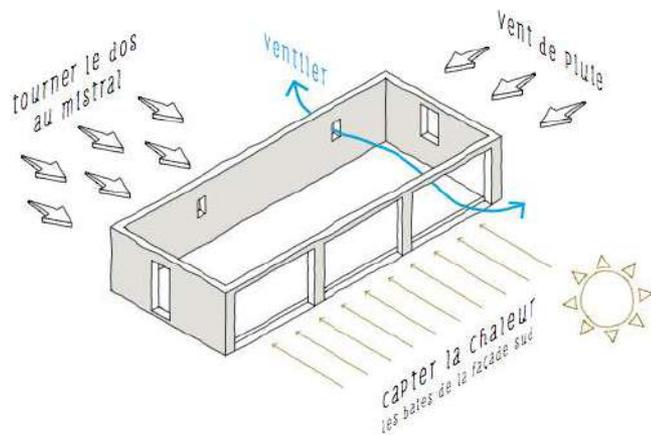


Zones urbaines et à urbaniser : traduction réglementaire

Zones urbaines : traduction réglementaire

UA Centre ancien		UB Première couronne autour du centre ancien	UC Deuxième couronne. Lotissements neufs.
Habitat + établissements et services qui en sont le complément habituel. Implantation dense et continue à l'alignement des voies		Habitat + établissements et services qui en sont le complément habituel. Commerce, artisanat et entrepôts limités à 200m ² SDP	Habitat
CES : NR		CES : 40 %	CES : 30 %
UD Habitat dispersé. Faible densification	UT Zone touristique de Bourgeac	Uv Espaces verts urbains pour assurer la qualité de vie en centre urbain	
Uniquement les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation (20 % - 200m ² SDP)	Uniquement les extensions mesurées des constructions à usage hôtelier	Uniquement les équipements sportifs et de loisirs non pérennes et démontables	
CES : 15 %	CES : 15 %	CES : NR	

Favoriser le développement des énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques avec un urbanisme durable et une architecture bioclimatique



Images extraites du guide habiter les Alpilles, réalisé par le CAUE13 et le PNRA (2012)

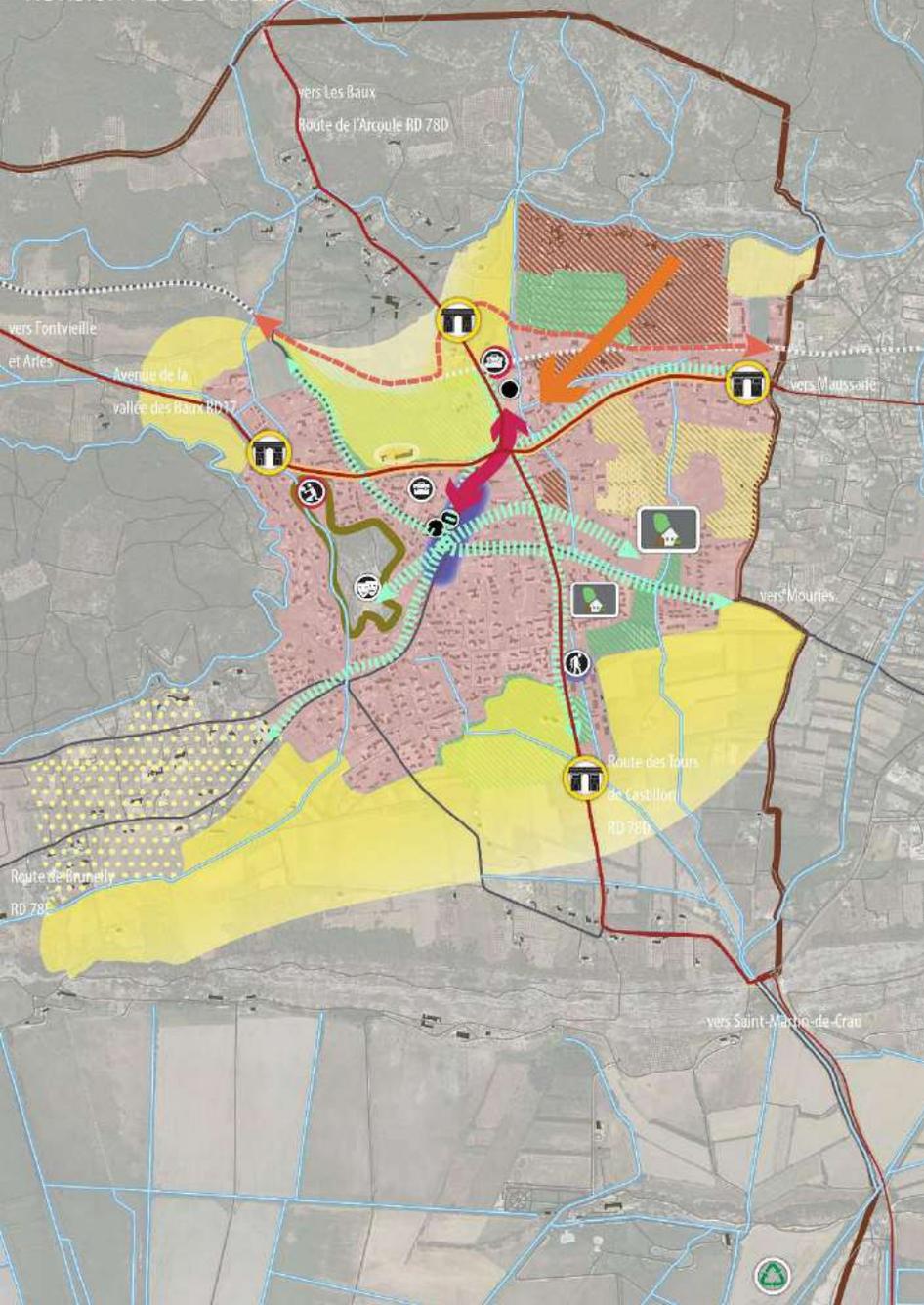
ORIENTATION 3 :

Développer du lien entre les habitants pour unifier le village

- a) Renforcer le lien social à travers l'aménagement d'espaces publics et récréatifs de qualité, des activités et équipements publics adaptés et des commerces et services de proximité
- b) Opter pour un développement urbain harmonieux qui structure l'espace
- c) Améliorer les déplacements du quotidien pour faire cohabiter les différents modes

CARTE DE SYNTHÈSE 2 - Projet d'aménagement et développement durable

Révision PLU Le Paradou



-  Pérenniser et développer les commerces et services de proximité dans le centre du village ou à proximité immédiate
 -  Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables : parc photovoltaïque autour de la station d'épuration
 -  Valoriser la colline en lien avec le pôle sportif pour recréer un espace récréatif et culturel
 -  Réfléchir sur l'avenir du Mas Blanc
 -  Compléter les besoins en équipements publics
 -  Maintenir la population plus âgée avec une offre adaptée
- Structurer les extensions urbaines déjà constituées :**
-  Limiter l'extension de l'urbanisation, au delà de l'enveloppe bâtie actuelle en étudiant des possibilités de projets urbains qualitatifs à la marge
 -  Maintenir les espaces de transition agriculture / urbain (Pas de Loche)
 -  Préserver les secteurs ouverts
 -  Envisager la constructibilité aux marges des secteurs ouverts
 -  Urbaniser en cohérence avec la structuration du village
 -  Qualifier les lotissements au Sud et Sud Est de la commune
 -  Qualifier et structurer la zone de Bourgeac pour la connecter aux dynamiques du village
 -  Articuler les deux noyaux villageois
 -  Qualifier la Route Départementale RD17
 -  Qualifier le maillage Est - Ouest en utilisant l'ancienne voie ferrée et cheminements existants
 -  Développer et sécuriser les mobilités douces
 -  Traiter les entrées de village et requalifier les voies fréquentées de la commune

Ce qui s'est dit lors des ateliers citoyens...

« Ce qu'il nous faudrait c'est une agora. »

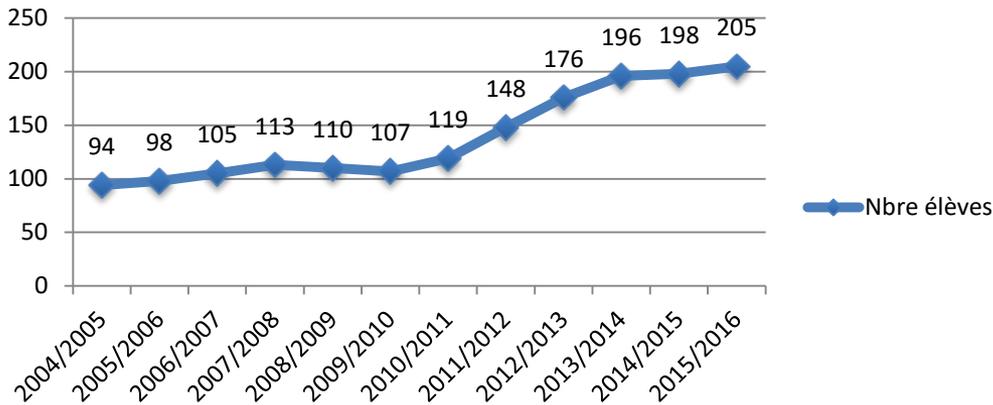
« Trop de gens au Paradou vivent derrière leurs murs, il faudrait les faire tomber, ces murs ! »

« On a besoin de lieux de rencontre Haut-Bas et de lieux de rencontre au sein même des lotissements. »

On veut une "vraie vie de village, un petit café avec un croissant, une place animée pour se retrouver : on le voit bien, dès qu'il y a une fête ou un concert, les gens participent, ils sont présents dans la vie du village, rencontrent les autres, sortent. »

Un niveau d'équipements publics et privés qui n'a pas suivi l'augmentation de la population

Nombre d'élèves Groupe scolaire

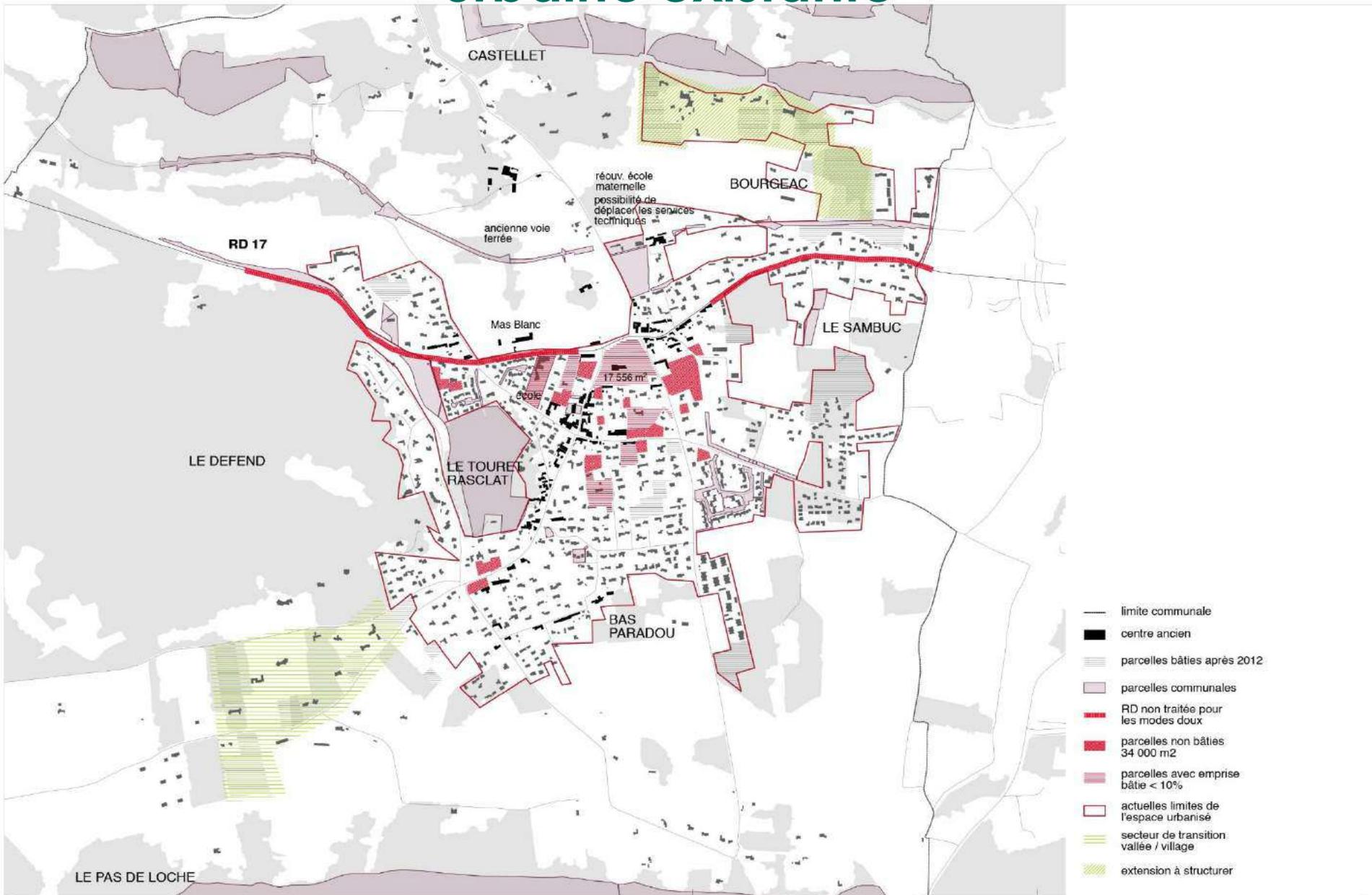


Mais des projets à l'étude...

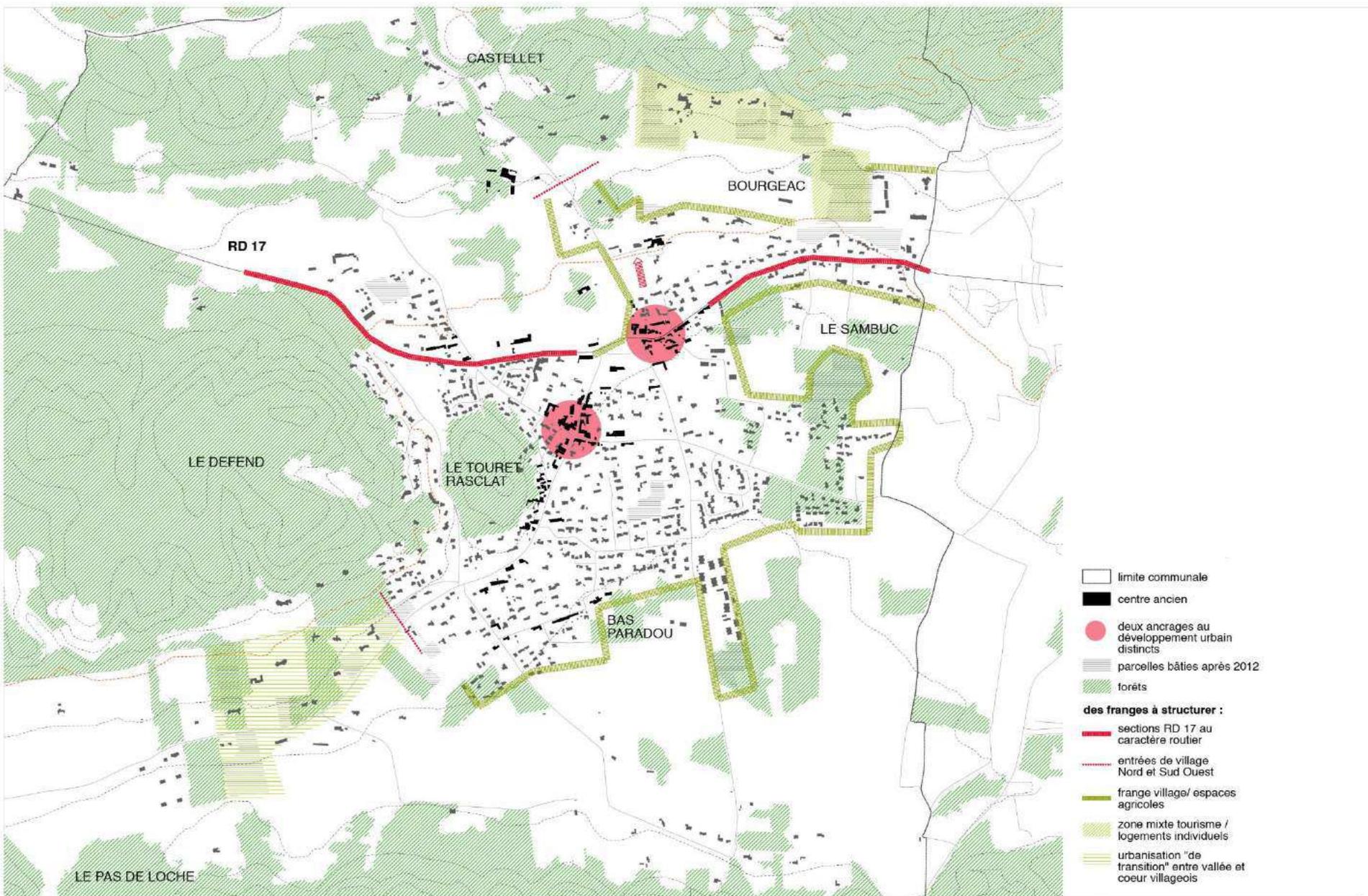
Exemple de bâtiment de pays : Le Fouquet du Lac en Ardèche



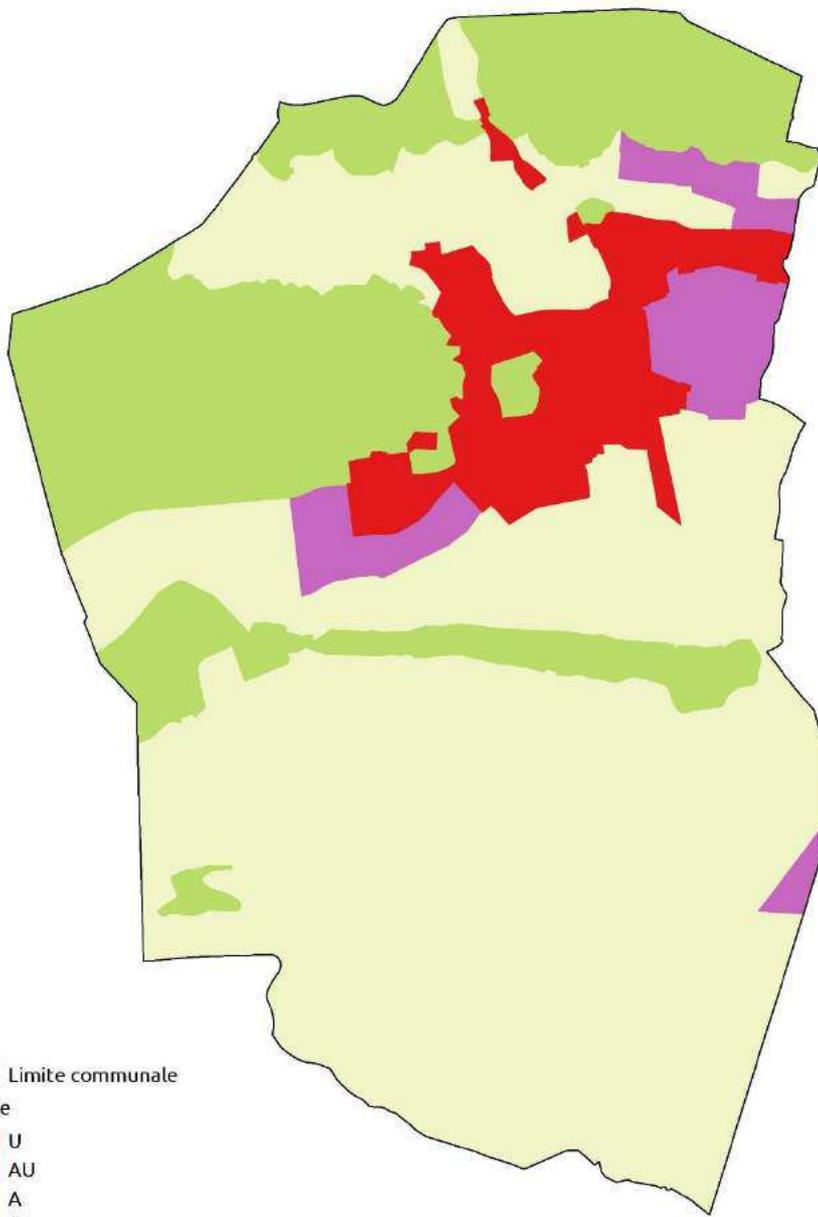
Des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante



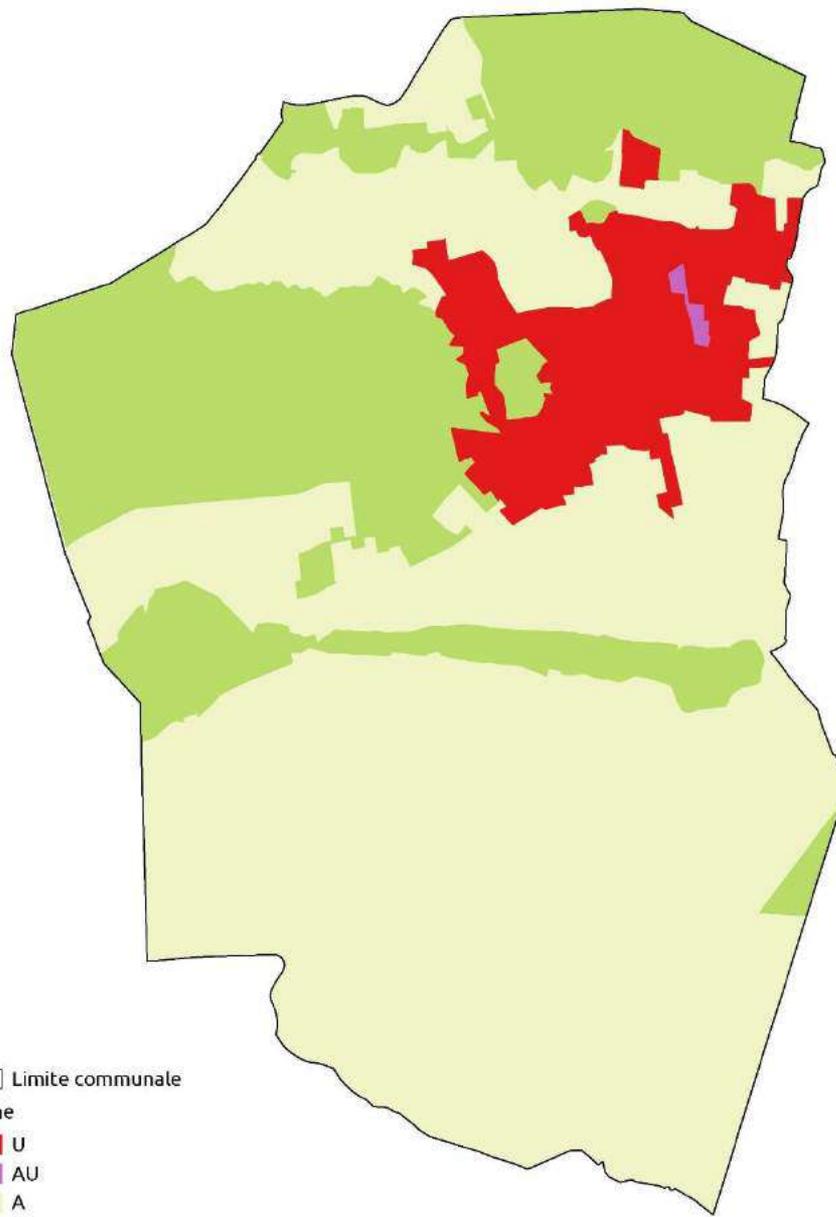
Des limites d'urbanisation peu claires



PLU 2006



PLU 2017



Evolution des surfaces entre les deux PLU

PLU 2006		PLU 2017		EVOLUTION		
Zones	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
U	134,8	8,5%	142,2	9%	+ 7,4	+ 5,5 %
AU	83,7	5,2%	2,3	0,15%	- 81,4	- 97 %
A	961	60,5%	994,5	62,6%	+ 33,5	+ 3,5 %
N	410,2	25,8%	448,5	28,2%	+ 38,2	+ 9,3 %



Et la suite ?

ARRÊT DU PROJET Conseil Municipal : Printemps 2017

ENQUETE PUBLIQUE : Automne 2017

APPROBATION DU PROJET : Automne 2017

MERCI DE VOTRE ATTENTION

