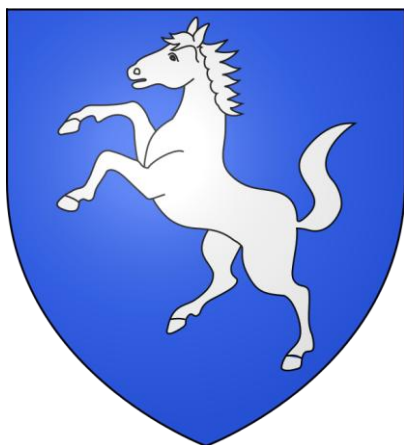


CHEVAL-BLANC

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 2



Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

| | |
|------------|--|
| Conçu par | Commune |
| Dressé par | Habitat et Développement de Vaucluse |
| B.WIBAUX | Ingénieur aménagement rural Direction animation |
| JB.PORHEL | Chargé de mission urbanisme |
| A.BARBIEUX | Chargé d'opérations urbanisme |



26/02/2019

SOMMAIRE

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Préambule | 2 |
| Orientations générales du PADD | 5 |
| Schéma de synthèse du PADD | 14 |

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'années.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables- Article L123-1-3, modifié par LOI n° 2014-366 du 9 août 2015 - art. 193.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

- Code de l'Urbanisme - Article R-123-3, modifié par Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 - art. 18.

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

- **Cheval Blanc aujourd'hui**

Le territoire communal de Cheval Blanc, d'une superficie de 5 856 ha, s'inscrit en limite Sud-ouest du Parc naturel régional du Luberon, entre les crêtes du petit Luberon et le lit de la Durance.

De part sa proximité immédiate avec la commune de Cavaillon, pôle important à l'échelle du département, mais aussi des grandes infrastructures de déplacement comme l'autoroute A7 et la RD973, Cheval Blanc est un territoire attractif.

La commune présente un paysage à la fois riche et varié : le site appartient à plusieurs entités paysagères dont la plaine comtadine (pour la partie Nord Ouest de la commune), la vallée de la Durance (partie Sud) et le Luberon intérieur (Partie Nord Est). Ces grandes entités présentent des atouts paysagers, environnementaux et naturels qui, pour certains d'entre eux, ont nécessité une protection toute particulière compte tenu de leur fonctionnement écologique.

Cheval Blanc est une commune qui connaît depuis 2007 un ralentissement de sa croissance démographique (+0.2% par an), après une croissance de +2.2% par an depuis 1975. De plus, la commune présente un visage démographique vieillissant qui risque de s'accroître au regard du faible renouvellement des jeunes ménages depuis plusieurs années. Ce paramètre doit être pris en compte par la collectivité pour le développement communal futur, d'autant plus que l'offre en logements sur le territoire est peu diversifiée (prédominance de grands logements peu adaptés aux petits ménages, peu de logements locatifs et de logements à loyers maîtrisés) malgré les dernières opérations d'habitat mixte et celles projetées (opération sur le secteur Donnat), et pourrait à terme, devenir problématique pour l'équilibre de la commune.

La fonction économique et commerciale sur le territoire de la commune est relativement bien développée, comparativement au poids démographique de la commune et à sa localisation par rapport à l'agglomération de Cavaillon. Le tourisme tend à se développer, et notamment le tourisme vert. L'agriculture, en pleine mutation et autrefois cultivée par de petites exploitations maraîchères, est aujourd'hui occupée en majorité par d'importantes structures d'arboriculture sur des sols de qualités agronomiques remarquables. Ces particularités économiques sont un atout que la commune défend depuis de nombreuses années, grâce notamment à un territoire riche, protégé et diversifié.

Compte tenu des protections qui impactent le territoire (patrimoine paysager et naturel, risque inondation, etc.), la croissance de la commune de Cheval Blanc présente des défis singuliers et majeurs que la collectivité entend relever en vue de garantir un développement harmonieux et cohérent du territoire communal.

L'objectif principal de Cheval Blanc est de structurer le développement de la commune en favorisant un équilibre démographique, tout en poursuivant une organisation équilibrée et durable du village, notamment au sein de deux pôles majeurs (le centre du village et la Canebière). Le respect du site au sein duquel le territoire s'inscrit est également un élément fondamental dans le choix de développement de la commune.

- **Le PADD : un projet communal sur une dizaine d'année**

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal : faire en sorte que Cheval Blanc maîtrise durablement son développement, notamment au regard des milieux naturels et des risques naturels (risque inondation notamment), et renforce son identité villageoise par un réel dynamisme démographique, social, économique et urbain.

Pour cela, l'objectif majeur est de relancer le rythme de la croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **1 %**. Les objectifs démographiques sont donc de **450 nouveaux habitants** souhaités par la commune d'ici les dix ans à venir, correspondant à des besoins de **260 logements** :

- 190 logements concernant l'accroissement démographique (sur une base moyenne de 2.4 personnes par ménage) ;
- 70 logements concernant le phénomène de desserrement des familles (diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population) nécessitant d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente.

La création de 260 logements se réalise de la manière suivante :

- 50 à 60 logements au sein du projet Donnat (réhabilitation d'un ancien site industriel) ;
- 100 logements environ seront réinvestis au sein des secteurs urbanisés du village (40 environ en division parcellaire, et 60 environ au sein des dents creuses) ;
- Une petite centaine sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (entités non bâties d'un seul tenant – secteurs de projet).

Ainsi, en se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **30 logements par hectare** au sein du tissu existant (dents creuses - rétention foncière de 30%) et de **25 logements par hectare** au sein des nouvelles opérations d'aménagement, **8 à 9 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population. Pour les secteurs à vocations d'activités économiques (industrie, artisanat, etc.), 4 ha ont été consommés depuis le milieu des années 2000, soit une moyenne d'environ 0.4 ha/an. Le PLU se fixe un objectif de consommation d'espace plus économe à l'avenir, avec une réduction d'environ 25% de la consommation d'espace moyenne annuelle au sein de ces secteurs (0.3 ha/an), en comparaison avec les dix dernières années.

Le développement de l'urbanisation sur la commune se fera uniquement au niveau du village (en priorisant un développement autour de la bipolarité centre du village/Canebière), et notamment au sein du tissu existant. L'objectif est de maîtriser et d'organiser l'urbanisation sur les quelques grandes poches non bâties. Par conséquent, aucune extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat n'est prévue.

Le projet des élus est de maîtriser le développement de la commune, à travers trois grandes orientations qui sont :

1. Développer l'urbanisation autour de la bipolarité de Cheval Blanc
2. Promouvoir un développement responsable en lien avec la capacité des équipements
3. Maintenir une économie locale dynamique et diversifiée
4. Préserver les principales richesses du territoire

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1. Développer l'urbanisation autour de la bipolarité de Cheval Blanc

La réflexion sur les vocations de l'espace permet d'assurer et d'assumer une gestion durable du territoire en promouvant une utilisation économe de l'espace et respectueuse de l'environnement.

Le village s'est historiquement développé autour de deux pôles : le centre du village et la Canebière. Ces deux noyaux "centre" ainsi que les voies de communication qui les traversent ont fortement conditionné l'extension de l'urbanisation du village. Cependant, l'urbanisation s'est également développée, au fur et à mesure des opportunités foncières, au sein de plusieurs secteurs en discontinuité du village : Vidauque, Cassouillet, Saint Ferréol, etc. Seul le hameau du Logis Neuf présente aujourd'hui une configuration urbaine mieux organisée.

L'objectif est de recentrer l'urbanisation au sein du village (centre du village/Canebière) en promouvant de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et en favorisant une meilleure intégration urbaine. De plus, l'existence d'importantes poches non bâties pose la question du devenir de ces espaces : ils devront être perçus comme des espaces préférentiels de projet.

1.1 Affirmer la centralité de l'espace village/Canebière

- Organiser une urbanisation recentrée autour de cet espace, tout en prenant en compte l'identité de ces deux pôles.
- Densifier le noyau villageois et celui de la Canebière principalement par le comblement des dents creuses.
- Favoriser les projets de renouvellement urbain (secteur Donnat par exemple) permettant de structurer le caractère central de cet espace.
- Maîtriser le développement des secteurs au Nord de l'École et de la Réale.
- Délimiter des limites strictes de l'urbanisation, en lien notamment avec les secteurs à potentiels agricoles.

1.2 Structurer les secteurs urbanisés en périphérie de l'espace Village/Canebière

- Introduire l'idée d'une graduation de la densité urbaine pour retrouver un équilibre entre urbanisation dense et urbanisation plus lâche.
- Stopper la logique d'extension de l'enveloppe constructible le long des axes de communications tels que la RD973, le Chemin du Milieu ou encore le Chemin du Moulin de Losque.

- Permettre l'évolution des secteurs en première couronne de l'espace central.
- Définir une organisation équilibrée du secteur de l'allée des Peupliers (terrains CCAS/Mairie).

1.3 Stopper l'urbanisation des secteurs déconnectés du village en fonction du niveau d'équipements

- Identifier le secteur village/Canebière et ses extensions comme unique zone constructible à vocation principale d'habitat.
- Mettre fin à l'urbanisation des secteurs bâtis en bordure du massif du Luberon (St Ferréol, Vidauque, Cassouillet, etc.) : secteurs en assainissement autonome, en discontinuité du village, et difficilement accessibles.
- Privilégier l'urbanisation des secteurs déjà desservis ou facilement raccordables aux réseaux.
- Conserver la morphologie actuelle du hameau du Logis Neuf et encadrer le développement de son urbanisation.

2. Promouvoir un développement responsable en lien avec la capacité des équipements

La commune souhaite parvenir à l'implantation durable, au sein du village, d'une population nouvelle, notamment constituée de jeunes ménages, mais aussi le maintien sur la commune de personnes âgées. L'ambition de la municipalité est donc de relancer une dynamique de croissance démographique tout en disposant d'une chaîne de logements complète pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future. L'objectif est de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

Le développement de la commune sera également maîtrisé grâce à une organisation cohérente de l'urbanisation, en lien avec les équipements existants. L'objectif étant ici de maîtriser les coûts de l'urbanisation pour la commune.

2.1 Favoriser une croissance maîtrisée et organisée de la population

- Encadrer le développement démographique en lien avec les équipements existants de la commune.
- Rééquilibrer la structure de la population en répondant notamment aux besoins de jeunes ménages (25-35 ans).
- Permettre à des ménages modestes de pouvoir s'installer sur la commune, et aux personnes âgées occupant des logements inadaptés (trop vastes, étages, isolés,...) de pouvoir rester sur la commune.
- Prévoir l'accueil d'environ 450 nouveaux habitants d'ici 10 ans, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de maximum 1%.
- Assurer par conséquence la construction de 260 logements supplémentaires d'ici 10 ans.

2.2 Adapter l'offre de logements par rapport aux besoins

- Relancer la dynamique du parcours résidentiel (locatifs, accession des primos accédants).
- Promouvoir la réalisation de logements de petites tailles (du T2 au T3), permettant de répondre aux besoins de la population.
- Assurer la réalisation de logements à loyers maîtrisés (PLUS/PLAI) sur le besoin en résidences principales, à programmer d'ici une dizaine d'années, et notamment au sein de l'espace village/Canebière (40% minimum de logements à loyers maîtrisés au sein des secteurs de projet important du PLU : opérations d'aménagement d'ensemble au sein du village).

- Respecter un objectif minimum moyen de densité de 25 logements à l’hectare au sein des nouvelles opérations d’aménagement.

2.3 Assurer une cohérence entre les équipements existants et le développement souhaité

- Adapter le développement souhaité au niveau d’équipement de la commune (équipements scolaires, de loisirs, capacité de la station d’épuration...).
- Améliorer les équipements concernant la défense extérieure contre l’incendie (D.E.C.I).
- Prendre en compte la problématique des déplacements, et notamment du stationnement au sein de l’espace central.
- Conforter et développer les modes de déplacements doux (trottoirs par exemple) entre le secteur village/Canebière, les zones d’urbanisations périphériques et les futures opérations d’aménagement.
- Prévoir la création d’un nouveau cimetière.
- Favoriser le déploiement de réseaux de communications numériques (fibre optique).

3. Maintenir une économie locale dynamique et diversifiée

Par ailleurs, le développement démographique s'accompagne d'un développement économique. Les élus souhaitent ainsi poursuivre le développement d'un tissu économique de proximité, adaptés aux besoins de la population, mais aussi permettre aux activités existantes de pouvoir évoluer.

L'activité touristique constitue aujourd'hui une opportunité, que la commune souhaite voir se développer. L'enjeu sera d'accompagner les évolutions de ce secteur. Enfin, l'agriculture, aujourd'hui en pleine mutation reste une activité traditionnelle de Cheval Blanc : elle est à la fois encore un secteur porteur d'emplois, mais aussi d'image et d'identité. Par l'intermédiaire de son PLU la commune souhaite aussi protéger et promouvoir ses terres agricoles.

3.1 Conforter la diversité du tissu économique de la commune

- Favoriser le maintien et le développement des activités d'artisanat, de commerce et de service de proximité au sein du village et de la Canebière.
- Identifier les différentes zones d'activités sur le territoire et permettre leur évolution.
- Favoriser l'émergence de projets économiques cohérents avec le développement de projets communautaires.
- Imposer des prescriptions architecturales adaptées pour une meilleure intégration des futurs bâtiments d'activités.
- Permettre l'évolution de certaines activités économiques installées en zones agricoles et naturelles.

3.2 Mettre en valeur les initiatives à vocation touristiques

- Maintenir l'image de qualité du terroir agricole en favorisant les activités agrotouristiques.
- Promouvoir les activités touristiques orientées vers la nature (randonnée, VTT, etc.) dans le respect des principaux sites naturels de la commune.
- Permettre le développement de l'offre en matière d'hébergement touristique, et notamment à vocation hôtelière.
- Prévoir l'émergence d'un espace à vocation de loisirs en lien avec le plan d'eau de la Grande Bastide.

3.3 Ne pas compromettre le développement d'activités agricoles sur le territoire

- Préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations.
- Identifier les sièges d'exploitation et certains bâtiments agricoles et prendre en compte leur potentiel de développement.
- Mettre en œuvre une réglementation adaptée, favorable au maintien de l'activité agricole et à l'accueil de nouveaux agriculteurs.
- Diversifier les sièges d'exploitation (gîtes, ventes directes, etc.) en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante.

4. Préserver les principales richesses du territoire

La richesse de la commune de Cheval Blanc repose également sur son patrimoine naturel et environnemental qui reste un aspect essentiel à prendre en compte dans son développement, tels que le parcellaire agricole de la plaine de la Durance, les massifs boisés du Luberon ou la Durance et sa ripisylve. Préserver ces richesses reste une nécessité, en vue d'assurer une gestion équilibrée et durable du développement de la commune.

Aux côtés de ce grand patrimoine existe un patrimoine bâti, également porteur de la mémoire et témoin de la richesse de la commune. Les filioles, les roues à aubes, les moulins... sont autant d'éléments qui participent à la singularisation de la commune.

Marquée par une tradition rurale et une vocation agricole encore bien présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui mettent en avant cette identité.

4.1 Protéger les sites à fortes valeurs environnementales et favoriser le maintien des continuités écologiques

- Définir, en prenant appui sur les recensements écologiques, les zones les plus sensibles en vue de garantir leur préservation et leur pérennisation.
- Protéger le continuum aquatique majeur de la Durance et le continuum terrestre du Luberon par une réglementation adaptée.
- Maintenir les fonctions environnementales des éléments boisés constitutifs des éléments de la trame verte et bleue (massifs, haies, bosquets...).
- Préserver les zones humides de la commune.

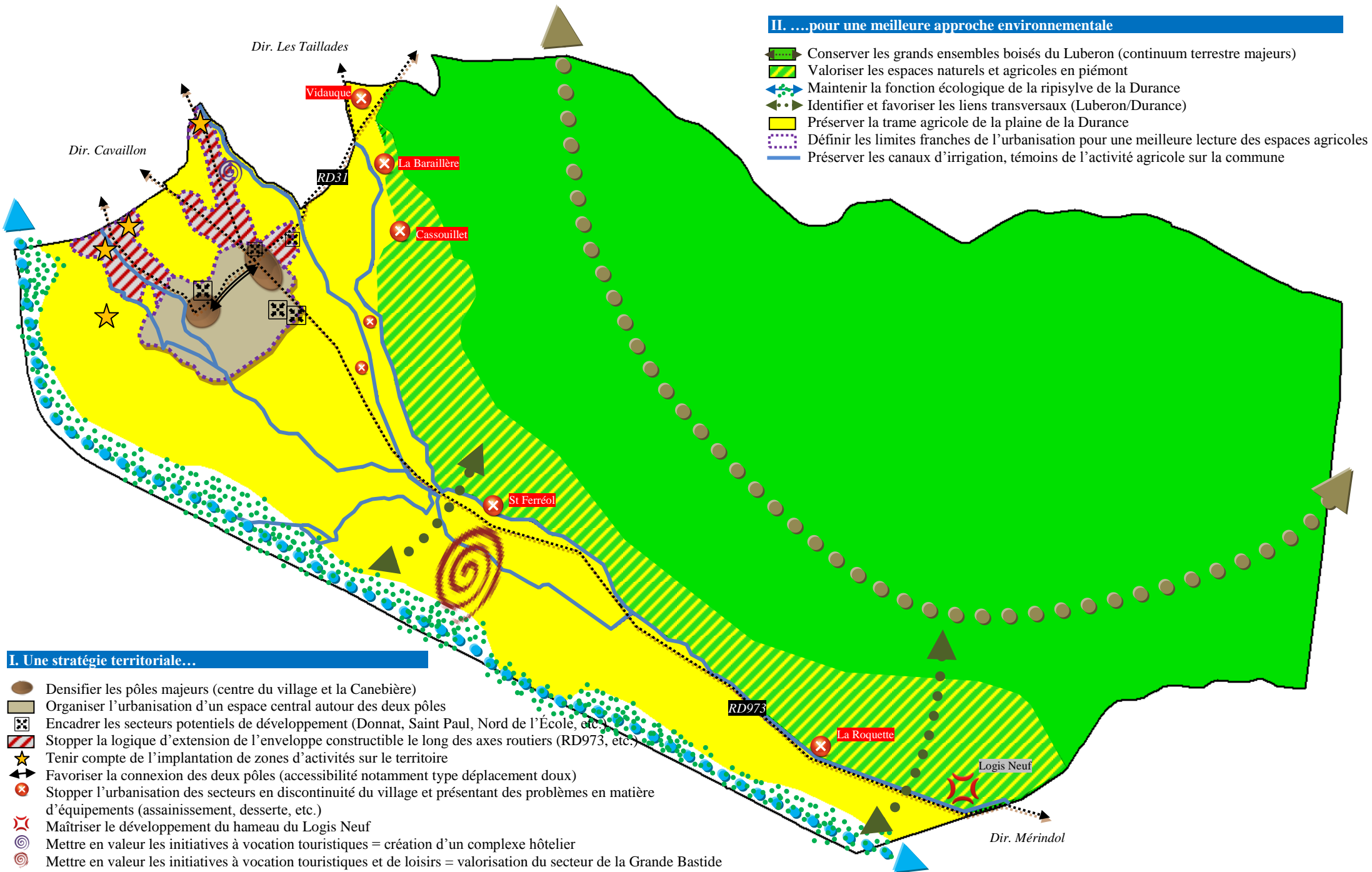
4.2 Contribuer au maintien des espaces présentant un potentiel agricole

- Définir les limites franches de l'urbanisation permettant une meilleure lecture des espaces agricoles.
- Protéger les terres agricoles, surtout au sein de la plaine irriguée de la Durance, présentant la meilleure qualité agronomique et économique, et jouant un rôle dans les continuités écologiques.
- Valoriser la qualité paysagère des espaces agricoles, et lutter contre le mitage de ces espaces en n'autorisant principalement que les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- Préserver le réseau d'irrigation gravitaire, essentiel au développement de l'agriculture sur la commune.

4.3 Identifier et valoriser les éléments patrimoniaux témoins du riche passé de la commune

- Valoriser les ouvrages liés à l'eau : les petits ponts, les filioles, les roues à aubes, les moulins, etc.
- Favoriser le maintien des canaux qui participent à la structuration du paysage communal.
- Assurer la valorisation des entrées de ville notamment au niveau de la Canebière (RD973).
- Proposer des règles (en termes de hauteur, de style architectural, ...) compatibles avec le caractère rural de la commune afin de conserver son identité villageoise.

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD



II.pour une meilleure approche environnementale

- Conserver les grands ensembles boisés du Luberon (continuum terrestre majeurs)
- Valoriser les espaces naturels et agricoles en piémont
- Maintenir la fonction écologique de la ripisylve de la Durance
- Identifier et favoriser les liens transversaux (Luberon/Durance)
- Préserver la trame agricole de la plaine de la Durance
- Définir les limites franches de l'urbanisation pour une meilleure lecture des espaces agricoles
- Préserver les canaux d'irrigation, témoins de l'activité agricole sur la commune

I. Une stratégie territoriale...

- Densifier les pôles majeurs (centre du village et la Canebière)
- Organiser l'urbanisation d'un espace central autour des deux pôles
- Encadrer les secteurs potentiels de développement (Donnat, Saint Paul, Nord de l'École, etc.)
- Stopper la logique d'extension de l'enveloppe constructible le long des axes routiers (RD973, etc.)
- Tenir compte de l'implantation de zones d'activités sur le territoire
- Favoriser la connexion des deux pôles (accessibilité notamment type déplacement doux)
- Stopper l'urbanisation des secteurs en discontinuité du village et présentant des problèmes en matière d'équipements (assainissement, desserte, etc.)
- Maîtriser le développement du hameau du Logis Neuf
- Mettre en valeur les initiatives à vocation touristiques = création d'un complexe hôtelier
- Mettre en valeur les initiatives à vocation touristiques et de loisirs = valorisation du secteur de la Grande Bastide