

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MIRABEL**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Choisissez un élément.
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Mirabel, le
Gilbert MARCON, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 170223				Page : 2/15
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	04/2023	Création	Sonia FACEN	SF

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement du territoire de Mirabel.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.

Le **développement durable** est « un **développement** qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987)



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

	<p>Quel territoire voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?</p>
---	--

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :



Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



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
- Les loisirs



Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs retenus par les élus de Mirabel pour l'avenir du territoire communal se déclinent selon les axes suivants :

- A. Développer le tissu urbain et la politique de l'habitat**
- B. Maintenir et développer les activités économiques**
- C. Maintenir la qualité paysagère du territoire**
- D. Assurer les transports et les déplacements**
- E. Favoriser les énergies renouvelables**
- F. Prendre en compte les risques**
- G. Modérer la consommation des espaces naturel et agricole**

A. Développer le tissu urbain et l'habitat

Orientation 1 - Organiser l'enveloppe urbaine

Structurer le tissu urbain au niveau des quartiers récents et les intégrer pleinement au sein du territoire communal, il s'agit de les rendre plus fonctionnelle et en faire des lieux de vie à part entière.

Aménager des espaces publics destinés aux rencontres, au partage et à la convivialité (parc, aire de jeux, petit équipement sportif, ...), notamment quartiers Sauzède et Rouvière, afin de créer une mixité des fonctions qui participe à la connexion des poches urbaines au reste du territoire communal et à l'amélioration de la qualité du cadre de vie des résidents.

Orientation 2 - Compléter les potentialités résidentielles

Permettre le consolidation de l'enveloppe urbaine existante et la production de logements :

- Produire de l'habitat intermédiaire et/ou collectif pour disposer de logements adaptés et accessibles à tous les ménages, notamment au lieu-dit « Tarnondette » qui n'a pas de vocation agricole,
- Compléter les zones résidentielles, notamment celles qui sont desservies par les réseaux, tout en visant la prise en compte de l'environnement (eau, air, sols, biodiversité),
- Fixer des limites franches aux zones urbaines avec les espaces agricoles ou naturels, notamment pour les secteurs d'habitat avec les espaces non bâtis voisins,
- Préserver la silhouette compacte du village en proposant des limites franches à l'urbanisation.

Orientation 3 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les hameaux

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural dans le village, les hameaux (les Avias, les Guiniberts, le Palageay) en s'appuyant sur des caractéristiques qualitatives urbaines (volume, hauteur, etc.) et architecturales (façade, toiture).

Améliorer la cohérence et la lisibilité de l'espace public, notamment les ruelles sinueuses du village non adaptées aux déplacements et stationnements automobiles.

Réaménager les entrées du village, la place de la Fontaine et la rue principale pour redéfinir la place de la voiture et du piéton et de mettre en valeur le bâti et les espaces publics du centre ancien.

Assurer l'insertion des constructions dans la pente par des volumétries simples, et encadrer les clôtures et les murs d'enceinte afin de limiter l'impact visuel.

Préserver le bâti traditionnel notamment aux lieux-dits « les Chazelles », « Chassagnes », « Girard » et « Basses granges », « Aventure », « Clapier », « Toulouze », « Barbier », l'habitation troglodyte de la Grange de Baumier, le domaine du Pradel qui accueille l'espace muséal Olivier de Serres sur l'évolution de l'agriculture et un centre de formation dans le domaine du développement territorial et le monument historique « tour de l'ancien château ».

Protéger le patrimoine local notamment les ponts, croix, fontaines, lavoirs, puits.

Orientation 4 - Assurer une mixité dans les formes d'habitat

Proposer une offre de logements plus diversifiée afin de répondre aux besoins d'équilibre social de l'habitat pour un parcours de vie afin de répondre aux besoins des jeunes ménages (étudiants, jeunes adultes, ...), des ménages solo (personnes âgées, personnes en changement de situation, ...) et des familles, notamment dans les quartiers récents qui sont décousus.

Développer le parc de logements locatifs privés et public, à hauteur de 24% de la production de logements, soit 10 logements.

Produire des logements conventionnés à hauteur de 7% de la production de logements de type PLUS et PLAI, soit 3 logements.

S'appuyer sur les changements de destination de constructions existantes excentrées vers de l'habitat pour garder l'attractivité du territoire tout en favorisant la mixité sociale.

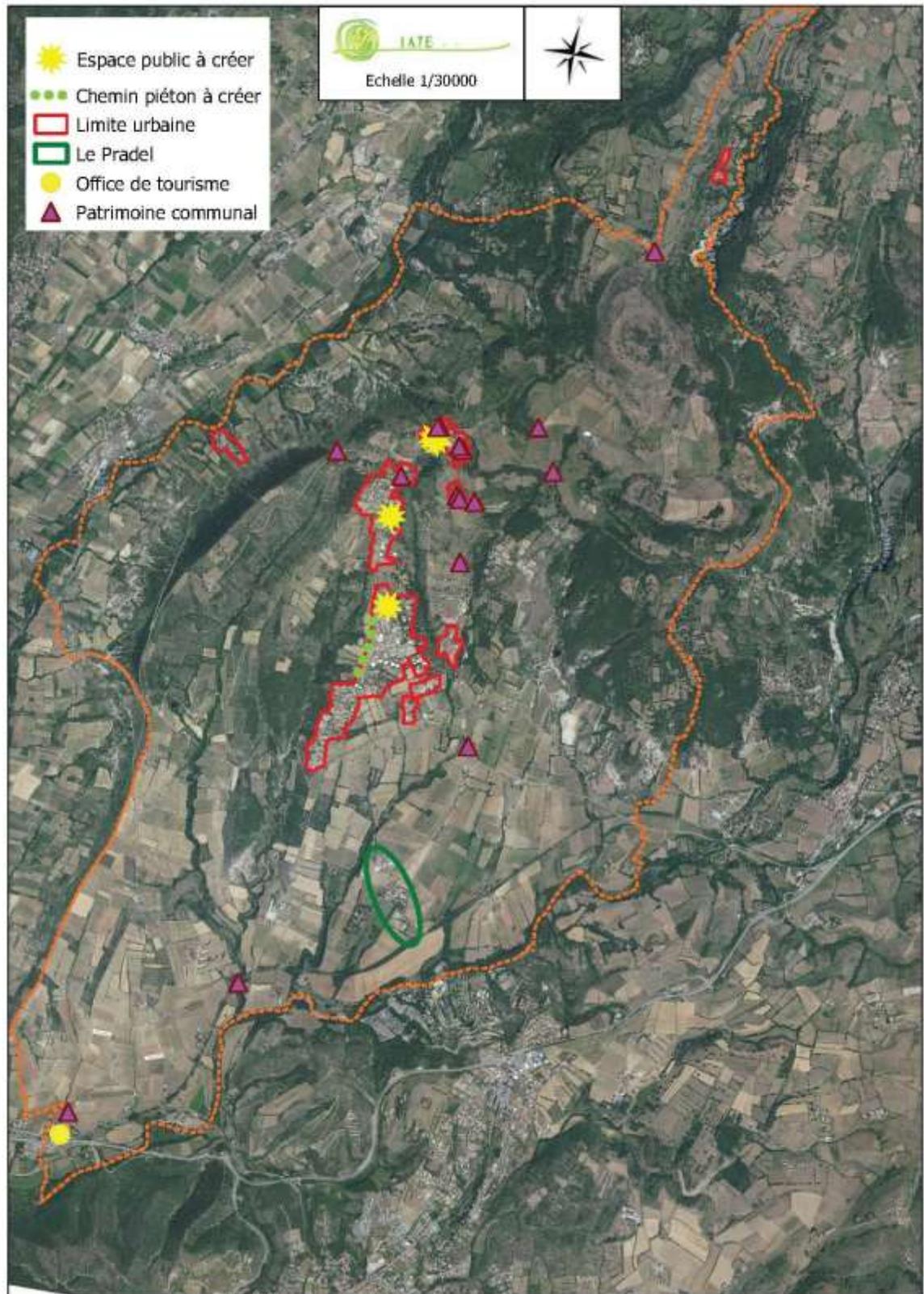
Orientation 5 - Développer les communications numériques

Favoriser le développement de l'accès aux technologies numériques pour communiquer et échanger au sein des territoires afin d'avoir une offre adaptée aux particuliers et aux professionnels, notamment dans le cadre du télétravail.

Orientation 6 - Adapter le niveau d'équipement

La commune de Mirabel fixe à sa politique d'aménagement du territoire l'objectif de permettre une rationalisation des équipements, en maintenant une qualité de services aux habitants. Il s'agit de :

- Maintenir les équipements de niveau communal, pour répondre aux besoins locaux,
- Accompagner la création d'un bar restaurant au centre village,
- Réaliser une nouvelle mairie au village à proximité de la salle des fêtes
- Maintenir les organismes de formations diplômantes au niveau des structures du Pradel,
- Permettre l'accueil d'un centre d'incendie et de secours dans le secteur du caveau des vigneron de Montfleury.



B. Maintenir et développer les activités économiques

Orientation 7 - Maintenir et renforcer les activités de commerces et de services

Pérenniser les services existants notamment au village.

Permettre l'accueil de commerces pour les achats du quotidien notamment au village.

Poursuivre l'accueil de commerces au niveau du caveau des vignerons de Montfleury

Orientation 8 - Développer et soutenir les activités industrielles et artisanales

Soutenir l'artisanat et l'installation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain existant.

Créer une zone d'activité multifonction dans le secteur du caveau des vignerons de Montfleury qui bénéficie d'un accès sécurisé via un giratoire sur la route nationale

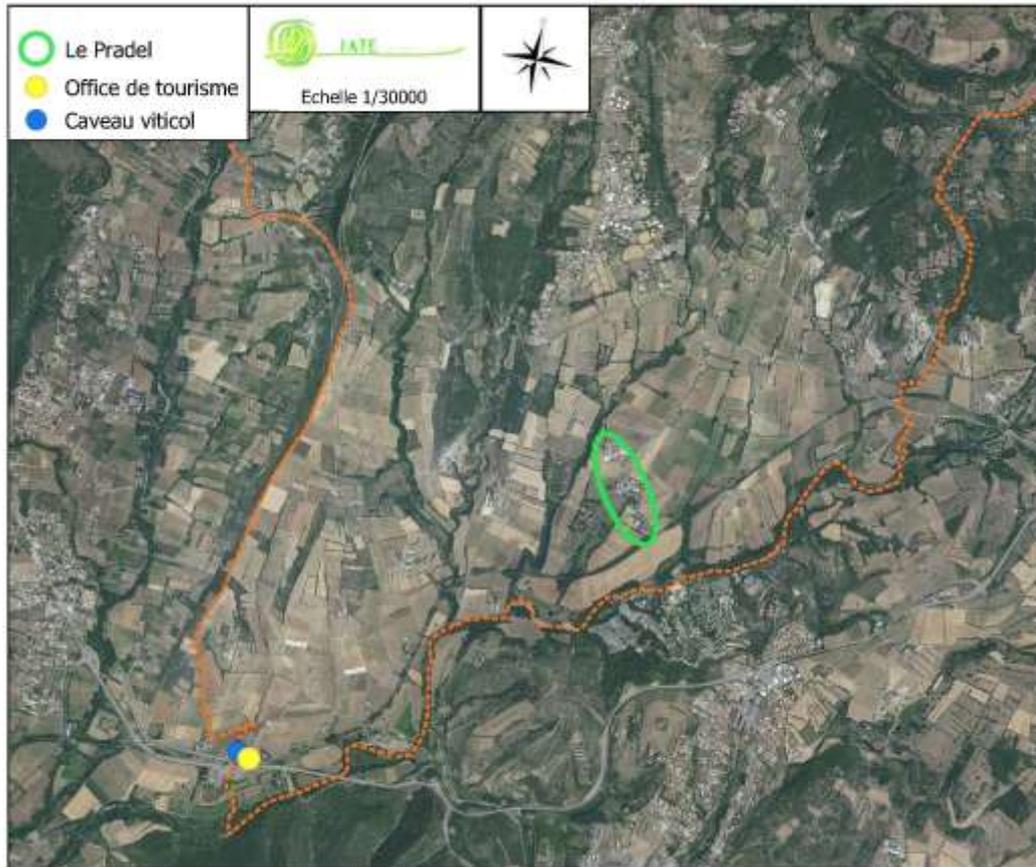
Orientation 9 - Maintenir et pérenniser les activités touristiques

Assurer le développement d'hébergements de type gîtes, chambre d'hôtes notamment dans le tissu urbain existant.

Maintenir le caveau des vignerons de Montfleury qui participe à l'attractivité touristique du territoire communal.

Favoriser le maintien de l'office de tourisme Berg et Coiron le long de la RN102 dans un bâtiment mitoyen au caveau des vignerons de Montfleury.

Développer le musée Olivier de Serres qui propose notamment la découverte de l'histoire de l'Ardèche méridionale et de l'agriculture du 16^{ème} siècle au fil des saisons, au niveau du Pradel



Orientation 10 - Soutenir et préserver l'activité agricole

Soutenir les activités agricoles et leur pérennité économique.

La préservation des terres agricole doit participer :

- Au maintien d'une agriculture, notamment viticole, reconnue en terme de qualité de produit ;
- Au maintien des élevages reconnus également en terme de qualité de produit ;
- Au maintien et au développement des exploitations et des emplois permanents et saisonniers,
- A la préservation de secteurs irrigués existants.

Assurer le maintien et le développement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole tout en veillant à en limiter l'impact sur les paysages et sur les zones urbaines existantes.

Permettre la diversification (vente directe, hébergements touristiques, restauration, circuit court local, ...) des exploitations agricoles.

C. Maintenir la qualité paysagère du territoire

Orientation 11 - Conserver un paysage naturel de qualité

Prendre en compte les éléments du paysage naturel en :

- maîtrisant la pression sur les terres agricoles pour soutenir leur vocation et leur capacité de nourrir la population,
- maintenant la perception visuelle du réseau hydrographique grâce à la protection des ripisylves également espace de mobilité des cours d'eau,
- évitant le mitage du paysage pour préserver la qualité du cadre de vie, notamment au niveau de la plaine agricole au paysage ouvert qui permet de mettre en valeur le patrimoine bâti,
- préservant les points de vues remarquables sur le patrimoine bâti en s'appuyant sur les corniches basaltiques, coupure abrupte du plateau du Coiron ;
- protégeant les terrasses en pierre sèche et les clapas.

Orientation 12 - Préserver les espaces naturel, agricole et forestier

Protéger les réservoirs de biodiversité (plateau du Coiron) qui sont des espaces naturels terrestre de perméabilité forte.

Maintenir les espaces de nature de type pelouses sèches du Bas Vivarais présentes dans les espaces naturels et agricoles du ban communal.

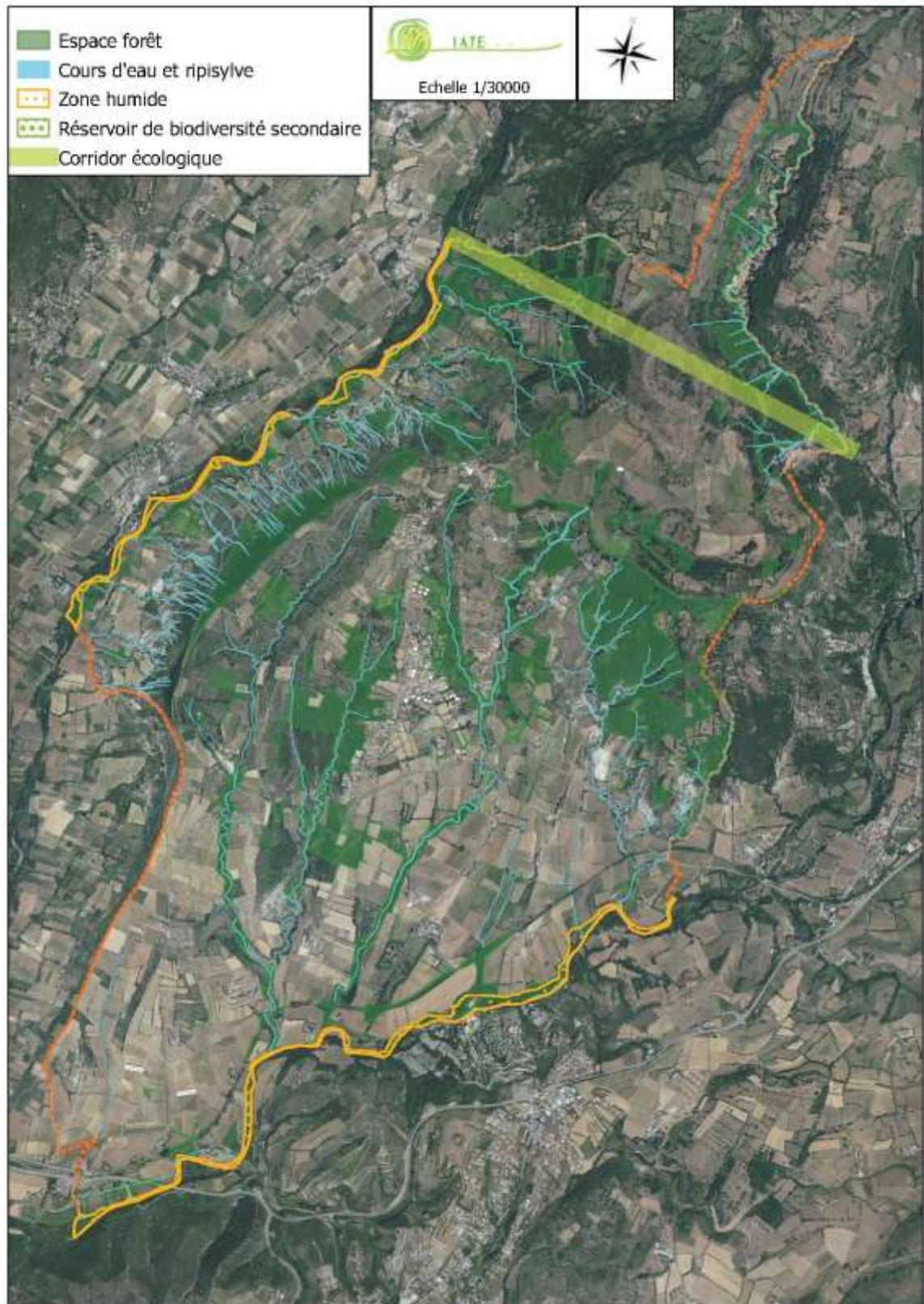
Préserver les espaces naturels :

- ZNIEFF de type 1 : partie centrale du plateau du Coiron,
- les zones humides connues : bordure des ruisseaux de l'Auzon, de la Claduègne, de Largentelle, de Beaume de Bouze et de Gazel.

Orientation 13 - Prendre en compte les continuités écologiques

Maintenir les corridors écologiques terrestres et les préserver de l'urbanisation, notamment :

- La trame bleue formée par le ruisseau de l'Auzon, de la Claduègne et leurs affluents, ainsi que leurs ripisylves.
- La trame verte identifiée dans les espaces agricoles, espace perméable participant au bon déplacement de la faune et de la flore.



D. Assurer les transports et les déplacements

Faciliter les déplacements sur le territoire et les échanges avec les territoires voisins et les bassins d'emplois (Aubenas, Montélimar).

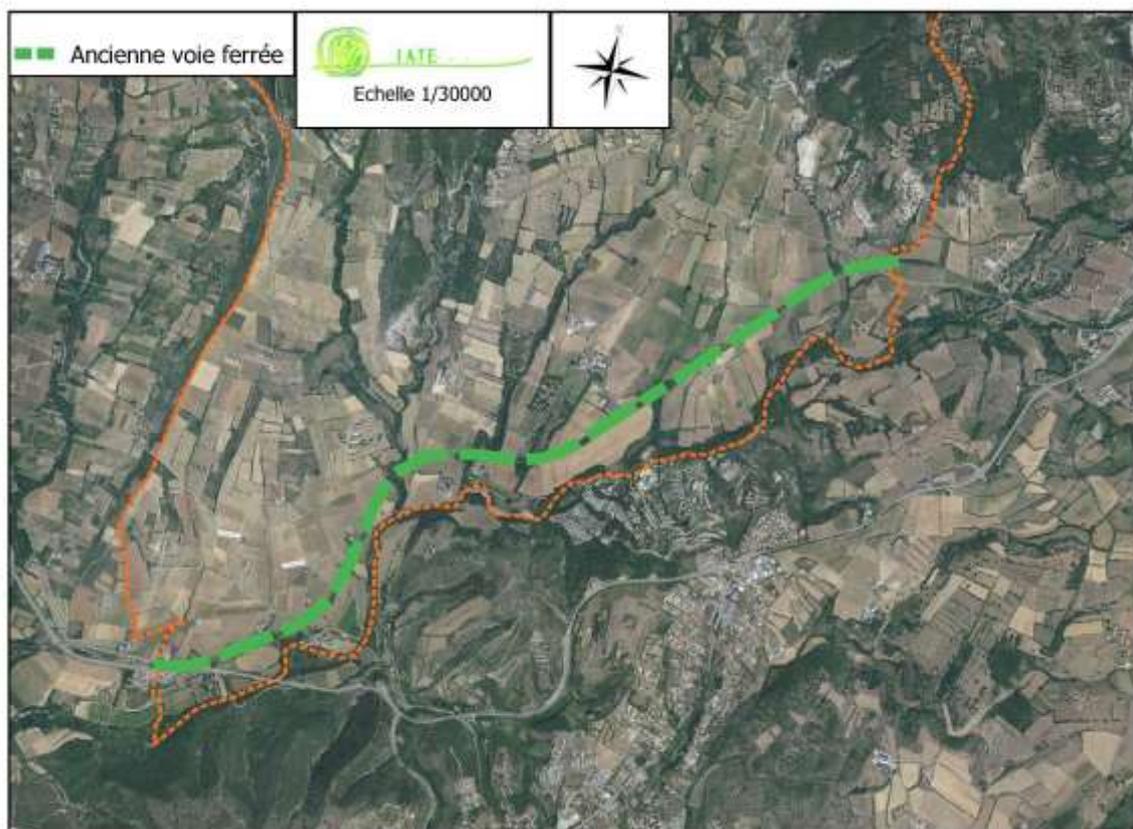
Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture notamment en :

- proposant une bonne insertion des modes de déplacement actif dans les opérations d'urbanisme pour sécuriser les accès,
- créant des connexions piétonnes internes aux quartiers récents pour limiter les effets d'impasse,
- créant une voie douce entre les quartiers récents et le village,
- facilitant l'interconnexion entre les villages.

Créer des stationnements au niveau village lié aux activités culturelles et aux commerces, et dans d'autres quartiers pour les activités sportives.

Requalifier l'ancienne voie ferrée en voie douce de niveau intercommunal.

Interdire les accès individuels nouveaux sur les RD et la RN102.



E. Favoriser les énergies renouvelables

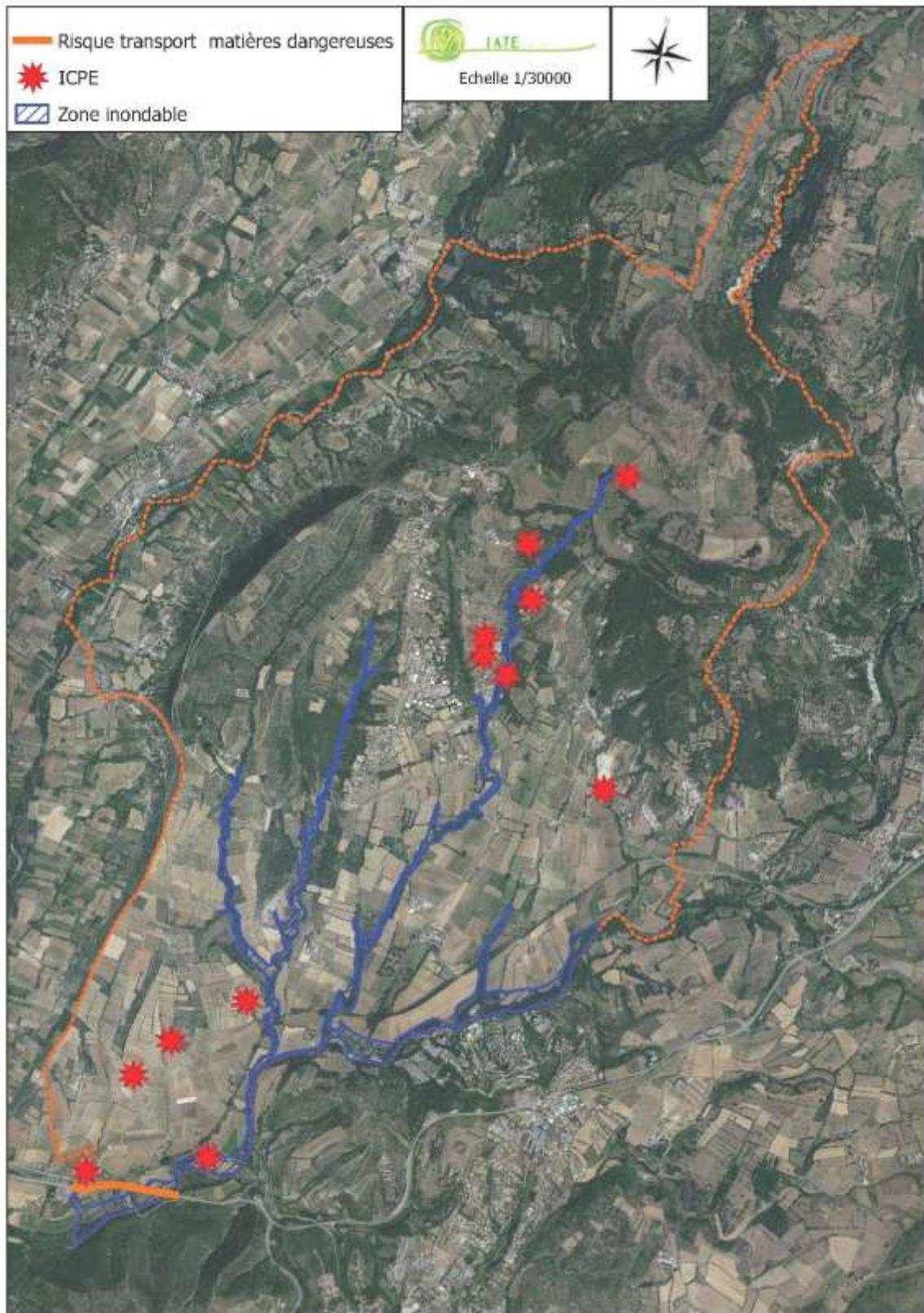
En lien avec le SCOT Ardèche méridional, il s'agit de :

- Lutter contre le changement climatique en réduisant les consommations énergétiques (meilleure isolation des constructions) et en complétant par la production d'énergie renouvelable (solaire, éolien, biomasse en lien avec la forêt),
- Encadrer l'isolation par l'extérieur et les panneaux solaires dans le bâti traditionnel,
- Favoriser la production d'énergie solaire au niveau des constructions,
- Interdire le développement du grand éolien au sein du territoire.

F. Prendre en compte les risques

L'aménagement du territoire doit se faire dans des secteurs peu ou faiblement contraints et en prenant en compte les risques environnementaux et anthropiques connus afin de garantir la sécurité des biens et des personnes. Dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, chaque démarche de projet devra avoir le souci de prendre en compte:

- les champs d'expansion de la Claduègne pour limiter l'atteinte aux biens et aux personnes,
- le risque incendie de forêt en respectant un recul de la constructibilité par rapport aux espaces boisés,
- les risques de mouvements de terrain de type glissement, chute de blocs, cavité souterraine naturelle (grotte de Baumier) présents sur le territoire communal,
- le transport de matière dangereuse via la RN102,
- le site installation classée pour la protection de l'environnement : caveau des vigneron de Montfleury, etc.



Préserver la qualité des eaux superficielles en :

- maintenant le traitement collectif des eaux usées (station d'épuration du village) et en créant une nouvelle structure de traitement collectif pour les espaces récemment urbanisés,
- continuant la mise en place d'un assainissement autonome pour les autres constructions non raccordables,
- gérant le ruissellement des eaux pluviales dans le tissu urbain,
- encadrant les activités polluantes.

G. Modérer la consommation des espaces naturel et agricole

Modérer la consommation des espaces naturels et agricoles par :

- Le renouvellement urbain à travers la mobilisation des espaces non bâtis et incitation à la rénovation et valorisation du bâti existant ;
- La mise en place d'une politique urbaine plus dense et mixte (habitat intermédiaire, collectif) ;
- La définition d'un objectif démographique de 817 habitants en 2035 par rapport à 2023, soit une croissance de 0,76%/an ou 71 habitants supplémentaires ;
- La production d'environ 40 logements en densification à l'horizon 2035, pour des résidences principales, soit en moyenne 3 à 4 logements/an.