

# Élaboration du **PLU** de la commune de **LOURMARIN**

Document réalisé par Habitat et Développement de Vaucluse et Agence Kanopé

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Février 2018



Maître d'ouvrage :

VILLE DE LOURMARIN

Urbaniste mandataire :

HABITAT ET DEVELOPPEMENT  
DE VAUCLUSE

Agence de Paysage :

AGENCE KANOPE



# SOMMAIRE

Préambule \_\_\_\_\_ **3**

Orientations générales \_\_\_\_\_ **7**

# 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 quinzaine d'année.

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 L.151-5, ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

- 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.

### **Lourmarin aujourd'hui**

Lourmarin est une commune située dans le Luberon, à 4 km de Cadenet, pôle majeur du SCOT Sud Luberon et de la Communauté de Communes Portes du Luberon dont fait partie la commune.

Le territoire de Lourmarin s'inscrit dans l'entité paysagère du Luberon intérieur, marquée notamment par la combe de Lourmarin, accès privilégié pour relier les communes tel que Apt, à celles du sud du Lubéron (Pertuis, Cadenet). Elle constitue aussi un attrait touristique dont la commune bénéficie. La présence de l'écosystème de cette combe ainsi que celui du massif du Luberon sont des apports de richesses sur le plan paysager, écologique et naturel.

Lourmarin est une commune qui connaît depuis 2006 un nouveau regain démographique, après une baisse de 8,5% de sa population entre 1999 et 2006. Cependant, la commune présente un visage démographique vieillissant qui risque de s'accroître au regard du faible renouvellement des jeunes ménages. 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) malgré les dernières opérations à vocation d'habitat (habitats groupés, locatifs, etc.), et pourrait, à terme, devenir problématique au sein de la commune.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un tissu économique local bien développé et notamment axé vers le commerce et le tourisme tout au long de l'année. Cette particularité économique est un atout que la commune défend depuis de nombreuses années, grâce notamment à un territoire riche, protégé et diversifié.

**L'objectif principal de la commune de Lourmarin est de préserver l'identité villageoise en favorisant une vie à l'année, tout en maîtrisant le développement de l'urbanisation dans le respect du site au sein duquel le territoire s'inscrit.**

### **Le PADD : un projet communal sur une quinzaine d'années**

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 Lourmarin maîtrise durablement son développement, notamment au regard du paysage et des milieux naturels, et garantisse un réel dynamisme démographique, social, économique et urbain.

Pour cela, la volonté des élus pour les 15 années à venir serait de relancer le rythme de la croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **+1.1 %**. Par conséquent, l'accueil de nouveaux ménages, en favorisant notamment l'installation et le maintien de jeunes est privilégié par la collectivité. Les ménages ciblés seraient issus de catégories socio professionnelles diverses en vue de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein de la commune.

Les objectifs démographiques sont donc de **200 nouveaux habitants** environ souhaités par la commune d'ici 15 ans, correspondant à des besoins en logements estimés à près de **95 unités** pour l'accroissement démographique (en comptant 2.1 personnes par logement en moyenne). A noter, que le phénomène de desserrement des familles projeté est très faible pour Lourmarin compte tenu du nombre de personnes par ménage (2.1 en moyenne). Ce taux est en dessous de celui de la Communauté de Communes des Portes du Luberon (2.3 en moyenne). La volonté d'accueillir de nouveaux jeunes ménages avec enfants, associé au vieillissement d'une partie de la population, devrait stabiliser ce taux à 2.1.

Par ailleurs, on peut estimer qu'une dizaine de logements sera réalisée dans le cadre de la densification du tissu existant (division de grands logements, division parcellaire, etc.), les **85 autres logements** seront donc quant à eux créés **sur du « foncier nu »**.

Depuis les années 1980, la densité moyenne des constructions réalisées sur la commune de Lourmarin est d'environ 6 à 7 logements par hectare (zones urbaines et zone 1NDa). Concernant les zones urbaines à vocation principale d'habitat (hors zone 1NDa), la densité moyenne est de 12 à 13 logements par hectare. Celle-ci est différente selon les secteurs, avec par exemple :

- La Gravière : 9 à 11 logements par hectare.
- Les Grandes Bastides : environ 18 logements par hectare.
- Le centre du village : 40 à 50 logements par hectare.

En se fixant comme objectif de modérer la consommation de l'espace, la densité moyenne brute est de **20 logements par hectare**. La densité est ainsi renforcée, permettant ainsi de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain sur le territoire.

Ainsi, en réalisant en moyenne 20 logements par hectare, **5 à 6 hectares environ** seront nécessaires pour atteindre les objectifs de développement (en ayant inclus la rétention foncière et la réalisation de commerces et autres bâtiments d'activité).

Le projet des élus est de préserver l'identité villageoise de la commune, à travers avec quatre grands objectifs qui sont :

## 1. Maintenir l'essor d'une vie à l'année sur la commune

- 1.1 Favoriser un équilibre générationnel et social de la population
- 1.2 Diversifier les formes d'habitat
- 1.3 Maintenir une économie locale

## 2. Préserver et renforcer la qualité paysagère du centre historique

- 2.1 Protéger la silhouette bâtie du village
- 2.2 Conserver les éléments de patrimoine

## 3. Développer le village dans le respect du site

- 3.1 Assurer une maîtrise de la consommation de l'espace
- 3.2 Orienter une urbanisation compatible avec la protection du centre historique
- 3.3 Adapter le niveau des équipements aux besoins futurs

## 4. Protéger et mettre en valeur les espaces ruraux du territoire

- 4.1 Préserver les principaux espaces naturels du territoire
- 4.2 Contribuer au maintien du caractère des espaces agricoles

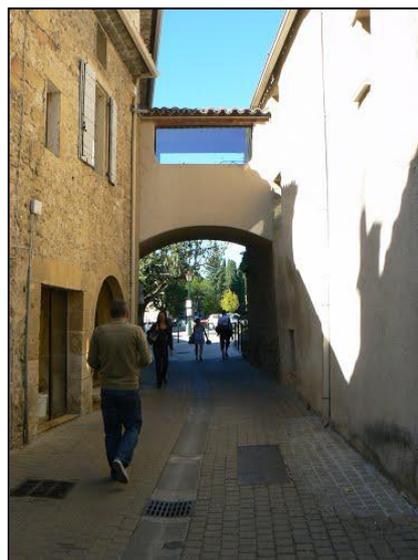
# ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

# 1. Maintenir l'essor d'une vie à l'année sur la commune

Pour conserver un village dynamique tout au long de l'année, la croissance démographique doit se poursuivre et se baser notamment sur l'accroissement d'une population de jeunes ménages afin d'équilibrer la structure de la population. Il convient, pour ce faire, de créer des logements adaptés aux besoins aussi bien à cette tranche de la population, mais aussi aux personnes âgées désireuses de rester sur la commune. Cela se traduit en outre par la réalisation de logements locatifs à loyer maîtrisé et de logements de tailles adaptées.

Le développement économique de Lourmarin est porté essentiellement vers le tertiaire marchand. Ainsi, afin de maintenir cette dynamique, le développement économique devra être diversifié (commerces, artisanat) et ne devra pas se faire au détriment du tissu commercial existant (essentiellement localisé dans le centre). De plus, le tourisme constitue un volet particulier, essentiel pour la commune (potentiel important, notamment en matière d'emplois). C'est pourquoi, l'enjeu sera d'accompagner et de diversifier les évolutions de ce secteur.

L'agriculture est une activité traditionnelle de Lourmarin : elle est à la fois primordiale en terme d'économie, mais aussi d'image et d'identité. Par l'intermédiaire de son PLU la commune souhaite aussi protéger et promouvoir ses terres agricoles.



## *Favoriser un équilibre générationnel et social de la population*

- Rééquilibrer la structure de la population en répondant aux besoins de jeunes ménages (20-40 ans).
- Permettre à des ménages modestes de pouvoir s'installer sur la commune.
- Favoriser l'accueil d'environ 200 nouveaux habitants d'ici 15 ans, soit un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +1.1%.
- Assurer par conséquent la construction de 95 logements supplémentaires d'ici 15 ans.
- Maintenir l'école à sa place actuelle et maintenir ses effectifs.

### 1.2 Diversifier les formes d'habitat

- Favoriser les résidences principales dans le village, et limiter le développement des résidences secondaires, afin de permettre l'installation durable de la population.
- Poursuivre la relance de la dynamique du parcours résidentiel (locatifs, accession des primos accédants).
- Permettre aux personnes âgées occupant des logements inadaptés (trop vastes, étages, isolés,...) de pouvoir rester sur la commune en proposant des logements conformes à leurs besoins dans le village.
- Soutenir la production de logements à loyers maîtrisés (PLUS/PLAI), notamment au sein de nouvelles opérations.
- Promouvoir la réalisation de logements de petites tailles (du T2 au T3), notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Tendre vers une part de logements en individuel pur (maison individuelle en milieu de parcelle), qui ne pourra dépasser 40% de la production future.
- Préserver un accès indépendant aux appartements situés aux étages lors de la transformation d'immeuble en commerce.

### 1.3 Maintenir une économie locale

- Conforter et accueillir des activités sur le territoire de la commune, avec comme objectifs :
  - de conserver et créer de nouveaux emplois sur Lourmarin,
  - d'augmenter l'autonomie du territoire vis à vis de l'extérieur,
  - de maintenir l'attractivité de la commune.
- Diversifier les activités de commerce, d'artisanat et associatif en assurant un service marchand tout au long de l'année.
- Promouvoir la diversification des activités liées au tourisme (visites numériques, E-tourisme, etc.), et développer des outils et usages numériques favorisant ces activités (fruitière numérique, bornes WIFI, etc.).
- Définir et organiser des espaces pouvant accueillir des manifestations publiques de tous types en lien avec la valorisation culturelle.
- Soutenir le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois (favoriser la valorisation des productions locales).
- Permettre l'évolution des activités économiques installées en zones agricoles et naturelles.

## 2. Préserver et renforcer la qualité paysagère du centre historique

La commune s'inscrit dans un site naturel et paysager remarquable. L'ensemble des cônes de visibilité est à prendre en considération puisqu'ils participent pleinement à la qualité du cadre paysager. Ainsi, la silhouette bâtie du village est un élément sensible du patrimoine paysager du territoire communal qu'il convient de préserver.

Par ailleurs, il existe un patrimoine bâti, également porteur de la mémoire et témoin de la richesse de la commune. Les formes urbaines caractéristiques de la région, les fontaines, lavoirs... sont autant d'éléments qui participent à la singularisation de la commune de Lourmarin. Identifier et préserver ce petit patrimoine apparaît également comme une nécessité en vue de garantir une pérennisation du territoire et de l'identité Lourmarinoise.



### 2.1 Protéger la silhouette bâtie du village

- Prendre en compte les co-visibilités du village avec les plaines environnantes.
- Conserver les limites de l'urbanisation à l'Ouest de la RD943 afin de préserver l'unité bâtie du centre historique.
- Traiter les franges urbaines, notamment par des règles architecturales et paysagères pour les fronts bâtis disposés en lisière des espaces agricoles.
- Rendre inconstructible la ceinture verte à l'Ouest du centre historique ainsi que le secteur des Jardins à l'Est (préservation du réseau d'arrosage gravitaire des Jardins).
- Proposer des règles (en termes de hauteur, de style architectural, ...) compatibles avec le caractère rural de Lourmarin afin de conserver l'esprit de village de la commune.
- Assurer la protection et la valorisation des entrées de villages les plus sensibles notamment depuis la RD27 et la RD943.

## 2.2 Conserver les éléments de patrimoine

- Protéger les principaux édifices de la ceinture verte, comme éléments de repères visuels. Il s'agit notamment du Château de Lourmarin et du Temple.
- Préserver les éléments de diversité paysagère et notamment les linéaires boisés présents au centre villageois (Boulevard du Rayol, Boulevard Raoul Dautry, Avenue Henry Bosco, Avenue Laurent Vibert).
- Assurer la mise en valeur des édifices et monuments liés à l'eau (Fontaine de la Place, Fontaine de la Place de l'Eglise, Fontaine au Trois Masques, le lavoir, etc.).
- Mettre en valeur et renforcer les chemins et itinéraires les plus pittoresques, notamment les Venelles, chemins agricoles présents au sein de la ceinture verte, et qui permettent de desservir le village de manière piétonne.
- Eviter toutes constructions sur les collets, petites collines boisés, dont la présence participe à l'identité paysagère du territoire communal (Colette, Collet du Pierrouret, de la Lauzière, du Roucassols, des Sarrières, etc.).

## 3. Développer le village dans le respect du site

Le développement de la commune sera maîtrisé grâce à une organisation cohérente de l'urbanisation, en lien avec les équipements existants et les objectifs de développement démographique voulus par les élus. Cette définition des vocations de l'espace permettra également d'assurer et d'assumer une gestion durable du territoire en promouvant une utilisation économe de l'espace et respectueuse de l'environnement.

Dans l'ensemble des secteurs urbains de la commune, la collectivité recherchera à assurer également la diversité de l'habitat, au travers du cadre réglementaire, en diversifiant les formes urbaines dans le tissu urbain (habitat individuel, groupé, collectif) en fonction de leur localisation, du contexte urbain et paysager.

La commune souhaite maintenir l'outil de transfert de constructibilité qu'elle utilise depuis plusieurs années, et le développer sur quelques nouveaux secteurs.

Les espaces verts et les jardins font partie intégrante du paysage urbain. Il joue un rôle croissant dans le cadre de vie des quartiers. C'est pourquoi, l'accompagnement paysager des voies et espaces publics est garant d'un cadre de vie agréable.



### 3.1 Assurer une maîtrise de la consommation de l'espace

- Respecter une densité moyenne de 20 logements par hectare conformément aux prescriptions du SCOT Sud Luberon.
- Permettre le développement d'habitat groupés et/ou collectifs au sein des opérations nouvelles à vocation principale d'habitat.
- Favoriser une urbanisation cohérente avec les réseaux afin de maîtriser les coûts de l'urbanisation.
- Prendre en compte la problématique des déplacements et des liaisons douces dans le développement de la commune et notamment au sein des zones d'urbanisation future.

### *3.2 Orienter une urbanisation compatible avec la protection du centre historique*

- Ne pas développer l'urbanisation de la commune en extension immédiate du centre ancien afin de préserver le caractère remarquable du site.
- Organiser le développement de l'urbanisation au sein des secteurs déjà partiellement artificialisés et proches du village, entre la RD56 et le Chemin d'Aguye (secteur du Clos), derrière l'ancienne coopérative fruitière, dans l'esprit des Grandes Bastides (secteur d'habitat mixte organisé autour d'une trame viaire).
- Tisser un lien entre le secteur d'urbanisation des Hautes Prairies (habitat mixte) et le village, notamment par l'émergence d'un continuum bâti s'appuyant sur les infrastructures de déplacements doux déjà existantes le long de la RD56.
- Conforter les structures arborées présentes au centre historique afin de les intégrer pleinement à l'aménagement des quartiers.
- Maintenir les secteurs de la Gravière et des Grandes Bastides dans leur périmètre constructible.
- Stopper l'urbanisation du secteur des Magnananelles et celui proche du cimetière.

### *3.3 Adapter le niveau des équipements aux besoins futurs*

- Assurer une cohérence entre le développement souhaité et le niveau d'équipement de la commune.
- Prendre en compte la problématique des déplacements, et notamment du stationnement proche du village (prévoir l'aménagement de nouveaux parkings à proximité immédiats du centre, le long de la RD973), mais aussi au sein des nouvelles zones d'urbanisation, afin de développer une offre de stationnements sécurisés pour les résidents, et éviter le stationnement sauvage et anarchique en période estivale.
- Conforter et développer les modes de déplacements doux, notamment dans le centre ancien (piétonisation) et vers les zones d'urbanisations périphériques.
- Rendre possible la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif sur l'intégralité du territoire communal à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Favoriser le déploiement de réseaux de communications numériques (fibre optique).

## 4. Protéger et mettre en valeur les espaces ruraux du territoire

La richesse de la commune de Lourmarin repose aussi sur son patrimoine naturel et environnemental qui reste un aspect essentiel à prendre en compte dans son développement, tels que les alignements d'arbres au centre du village, le parcellaire agricole, les contreforts du Luberon (combe de Lourmarin) ou les différents petits massifs boisés (Collet). Préserver ces richesses reste une nécessité, en vue d'assurer une gestion équilibrée et durable du développement 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. En effet, les caractéristiques paysagères de la commune doivent être affirmées à savoir un village installé au coeur d'une plaine et ses coteaux (collets). L'espace agricole, qui représente 40% du territoire communal, ne doit plus être exclusivement considéré comme une réserve foncière mais doit faire partie intégrante du projet communal.



### 4.1 Préserver les principaux espaces naturels du territoire

- Prendre en compte les différents sites liés à la protection de l'environnement (Natura 2000, Zone de Nature et de Silence du PNR du Luberon, ZNIEFF).
- Protéger les grands ensembles boisés (Massif du Luberon, Collet du Pierrouret, Les Faridoux, etc.) présentant une richesse écologique en prévoyant des règles adaptées aux enjeux de protection (trame verte).
- Protéger également les boisements disséminés au sein des espaces agricoles, secteurs semi-naturels pouvant jouer un rôle de corridor de déplacement pour la faune sauvage.
- Identifier les linéaires arborés structurant le paysage (haies, talus, etc..) en zone agricole dont leur fonction écologique est à préserver, notamment secteurs des Cavaliers, des Baumelles, des Ramades ou de la Haute Prairie.
- Assurer la continuité des principaux cours d'eau (l'Aigue Brun) en imposant un recul des constructions par rapport aux berges.
- Protéger la ripisylve du cours d'eau de l'Aigue Brun, du Ravin d'Aguye, et du Vallat des Vignes, (trame bleue).
- Favoriser la biodiversité dans le village et dans les futures zones d'urbanisation par la réalisation de poumons verts.

#### 4.2 Contribuer au maintien du caractère des espaces agricoles

- Assurer la protection des espaces agricoles présentant un fort enjeu écologique et/ou paysager, notamment en bordure du massif du Luberon et à proximité du village.
- Préserver les zones agricoles en y empêchant toute urbanisation (mitage) et notamment le long de l'Aigue Brun, sur le secteur de la Basse Prairie.
- Définir un zonage et un règlement qui permettent aux exploitations agricoles de se développer et de s'adapter aux évolutions.
- Maintenir l'image de qualité du terroir agricole en étant présent sur les circuits courts, et par le développement d'un tourisme vert (diversification de la fonction des sièges d'exploitation de type, vente de produits à la ferme, etc.).

PLAN DE SYNTHÈSE

**PADD DE LOURMARIN**

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**LOURMARIN : LA FORCE D'UN TERRITOIRE EN ÉQUILIBRE**  
Un équilibre entre territoires bâtis, naturels et agricoles

**SCHÉMA PADD**

- Espaces boisés structurants à conserver
- Espaces agricoles à protéger  
Préserver et renforcer le paysage rural et agricole
- Limite communale.



- Ripsisylve**  
→ Maintenir, protéger et conforter les corridors des ripisylves
- Maintien d'une zone agricole à forte valeur paysagère**
- Conservet et favoriser un continuum écologique entre les espaces naturels et agricoles**
- Patrimoine**  
→ Préserver et mettre en valeur le patrimoine
- Cônes de vues remarquables**  
→ Secteur paysager sensible permettant de dégager des vues sur la silhouette du village
- Alignements d'arbres**  
→ Alignements d'arbres à maintenir et renforcer l'ossature de la ceinture verte
- Ceinture verte de Lourmarin : prairies et jardins potagers**  
→ Préserver la respiration, la trame des jardins potagers
- Centre bourg**  
→ Conserver l'unité et la qualité architecturale du centre bourg
- Secteurs à enjeux**  
- - - - - → Maintenir l'urbanisation dans le périmètre constructible  
- - - - - → Stopper l'urbanisation
- Sens du développement de l'urbanisation future**  
→ Privilégier le développement au nord-est du bourg
- Zone d'extension villageoise**  
→ Zone d'extension villageoise à urbaniser en conservant les structures paysagères  
→ Secteur d'urbanisation à poursuivre en continuité du village et de ses formes urbaines  
→ Secteur d'urbanisation à enjeux urbains
- Stationnements**  
→ Organiser les stationnements
- Réseau viaire**  
→ Organiser le réseau viaire en continuité avec l'urbanisation existante
- Circulations douces**  
→ Organiser les circulations douces entre les quartiers, les équipements et le centre villageois