

Département de VAUCLUSE

Commune de **BEDOIN**

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PRESCRIPTION	16/01/2007
ARRET	
APPROBATION	

02/11/2011

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT de VAUCLUSE
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme

## **SOMMAIRE**

	Pages
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>I- PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS DE BEDOIN .....</b>	<b>4</b>
<b>II- CONFORTER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
<b>III- AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DE BEDOIN AUTOUR D'UN TOURISME VERT .....</b>	<b>7</b>
<b>IV- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR UN TERRITOIRE REMARQUABLE ....</b>	<b>8</b>
<b>V- AGIR EN FAVEUR D'UN CADRE URBAIN DE QUALITE .....</b>	<b>10</b>



## PREAMBULE

### **Les enjeux pour la commune**

La commune de Bedoin est située au Nord-Est du département de Vaucluse, au pied du Mont Ventoux. Elle est la principale porte d'entrée sur le flanc sud du massif. Elle se situe à 15 km au nord-est de Carpentras. Elle est également située à 40 km d'Avignon. Bedoin se trouve à proximité de Carpentras, qui offre des services et équipements variés, mais elle se place également en complémentarité grâce à une identité propre qui est la conséquence d'une offre intéressante de services et d'un tissu associatif bien développé. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 9 103 hectares. Il s'agit d'une commune rurale marquée par la présence du Mont Ventoux. L'altitude du territoire communal varie entre 260 et 1912 mètres. Compte tenu de sa situation au sein d'un territoire en mutation, la commune est soumise à une pression foncière de plus en plus importante issue, d'une part, du développement actuel de l'habitat résidentiel en milieu rural qui offre un cadre de vie très prisé depuis quelques années, et d'autre part du développement du tourisme.

### **Le projet**

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable.

L'enjeu de la commune de Bedoin est de loger ses ressortissants et d'anticiper l'arrivée d'une population nouvelle dans une région marquée par la pénurie de logements et des zones d'activités économiques, artisanales et commerciales, tout en continuant à équiper la commune et à organiser cette arrivée de population.

L'objectif de la municipalité est donc de limiter le rythme de la croissance démographique pour atteindre 3750 habitants d'ici à 10 ans, représentant un taux de croissance annuel moyen de 1.6%. Les élus veulent donc accueillir environ 730 habitants supplémentaires d'ici 2019, ce qui impliquera la construction des logements nécessaires à cette évolution.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Bedoin consiste à préserver le caractère villageois et rural de la commune, en affirmant sa vocation touristique, tout en protégeant les éléments les plus intéressants du territoire.

⇒ ***La commune de Bedoin a ainsi opté pour un projet de développement raisonné, associant préservation du territoire et vitalité de la commune.***

### **Les orientations générales du PADD s'articulent autour de cinq axes :**

**I – Promouvoir un développement villageois de Bedoin**

**II – Conforter le caractère rural de la commune**

**III – Affirmer la vocation touristique de Bedoin autour d'un tourisme vert**

**IV – Protéger et mettre en valeur un territoire remarquable**

**V – Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité**

**ORIENTATIONS GENERALES**

## I - Promouvoir un développement villageois de Bedoin

L'objectif de la municipalité est de permettre le maintien et le renforcement du caractère villageois de la commune. En effet, ce caractère s'apprécie à travers d'une part, l'organisation des différentes composantes bâties d'un village (habitat, commerces, services,...), et d'autre part, les caractéristiques de la population ; Toutes les composantes de la population doivent être représentées pour assurer la vie d'un village.

Le développement de l'urbanisation et les perspectives d'évolution doivent s'accompagner de la maîtrise de l'urbanisation, c'est à dire par une extension cohérente des zones urbanisables, en accord avec les équipements et la croissance démographique souhaitée.

### **ORIENTATIONS :**

***- Limiter le rythme de la croissance démographique.***

L'objectif est de permettre une bonne assimilation des populations nouvelles pour leur assurer une bonne intégration à la vie locale.

***- Stopper l'éparpillement des constructions et privilégier l'urbanisation en continuité directe du village.***

Ainsi, le rôle central du village s'en trouvera conforté, et la population de la commune participera naturellement à la vie du village. L'objectif de la municipalité est d'encourager une certaine densification des espaces urbanisés pour respecter les principes d'économie de l'espace indiqués par la loi SRU. De même, les élus doivent se conformer aux principes de loi Montagne.

***- Définir les secteurs d'urbanisation en cohérence avec les réseaux.***

Seuls des secteurs desservis par les réseaux pourront être classés en zone constructible ; Ainsi, l'accueil de population n'entraînera que peu de dépenses pour la collectivité, conformément aux programmations du schéma d'assainissement.

***- Accroître la densité des espaces déjà urbanisés dans le village et à proximité immédiate.***

Ainsi, en renforçant les espaces urbanisés à proximité du village, outre le fait que cela engendre des coûts moindres d'équipement pour la collectivité, cela renforce la centralité du village et donc sa vie.

***- Contenir et limiter le développement des hameaux.***

Les hameaux caractérisent l'urbanisation de Bedoin. Cependant, ils sont générateurs de coûts d'équipements importants pour la collectivité, et favorisent les déplacements motorisés. La municipalité souhaite permettre leur développement, par une densification, et l'accueil éventuel d'activités artisanales ou commerciales. Elle souhaite pouvoir y autoriser, pour les valoriser, la réhabilitation des constructions existantes et leur changement d'affectation. Des problèmes de stationnement existent pour certains hameaux, et les élus souhaitent encourager la création d'aires de stationnement à leur périphérie.

**- Freiner la construction de résidences secondaires, et proposer des règles de construction favorables à une occupation à l'année.**

Une vie villageoise passe nécessairement par une occupation des logements à l'année, ce qui permet le maintien et le développement sur la commune de commerces et de services. Aujourd'hui, le fort taux des résidences secondaires peut constituer un danger pour l'équilibre de la commune s'il continuait à s'accroître. Ceci implique la définition de règles d'urbanisme favorisant une densification. De même, les élus envisagent de mettre en place la taxe sur les logements vacants pour inciter à la remise sur le marché de cette part du parc de logements.

**- Inciter à la production de logements pour les jeunes ménages.**

La tension sur le marché de l'immobilier à Bedoin conduit à des prix de vente et de location des logements qui ne permettent plus aux jeunes ménages, au début de leur parcours résidentiel, de pouvoir se loger sur la commune. Cette situation risque à terme d'engendrer un déséquilibre générationnel, néfaste à la vie d'un village, comme on peut déjà le constater pour les écoles où les classes sont mises en cause chaque année.

**- Favoriser le développement de programmes proposant des logements adaptés aux ménages les plus modestes.**

Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment, les ménages les plus modestes ne parviennent plus à se loger sur la commune, et c'est tout un pan de la population locale qui manque à la dynamique villageoise. La municipalité souhaite conserver et encourager cette mixité de la population, qui participe à sa richesse, en facilitant la réalisation de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes. Ceci passe notamment par le respect des objectifs du Plan Local de l'Habitat, qui prévoit pour la commune, 94 nouveaux logements sur sa durée (6 ans, soit 16 logements par an).

**- Permettre l'accueil d'activités orientées autour de la démarche artisanale du territoire.**

La vie d'un village se caractérise par la pluralité des fonctions (résidentielle, économique, services...); elle permet aux habitants de participer aux différentes composantes de la dynamique communale. Compte tenu des caractéristiques de Bedoin, la municipalité souhaite favoriser le développement de l'activité artisanale sur son territoire.

Les élus souhaitent permettre l'accueil d'activités principalement orientées vers la démarche artisanale du territoire, et pouvoir également accueillir des entreprises nouvelles compatibles avec la volonté de préservation de l'environnement (entreprises de services, transformation de produits du terroir,...). L'implantation de ces activités devra s'intégrer dans l'environnement et ne pas dégrader la qualité des paysages. La demande est très forte dans la mesure où de nombreux artisans ne parviennent plus à s'installer sur la commune, où quittent le territoire communal dès lors qu'ils désirent étendre leur activité. La municipalité désire réglementer fermement les éventuels logements de fonction pour éviter toute dérive spéculative. Bedoin étant le centre naturel d'un bassin d'activités, cette zone aura notamment vocation à rassembler des entreprises dont le siège social est déjà situé sur ce territoire.

Les élus souhaitent également que des contraintes en matière d'urbanisme soient définies pour les zones d'activités afin de favoriser leur intégration architecturale et paysagère. Ils souhaitent également que soit favorisée la réhabilitation des anciens sites industriels et leurs friches.

## II - Conforter le caractère rural de la commune

L'objectif de la municipalité est de permettre le confortement du caractère rural de la commune. La commune de Bedoin possède un espace agricole étendu et révélateur de l'histoire et de l'économie du village. Ce territoire qui est amené à subir de plus en plus les pressions de l'urbanisation compose un aspect fondamental du paysage local au sein d'un territoire vallonné. Ces espaces se mêlent parfois avec des secteurs boisés contribuant ainsi à la richesse du paysage local.

### **ORIENTATIONS :**

***- Délimiter clairement les zones à vocation agricole.***

La municipalité souhaite clairement identifier les espaces ayant une vocation agricole à travers un zonage spécifique afin de préserver ces secteurs. Ainsi, l'activité agricole, composante essentielle de la vie de la commune et de l'organisation du territoire, conservera sa place et continuera de conférer à Bedoin son caractère rural. Les zones bénéficiant de l'irrigation correspondront naturellement à cette délimitation avec les terrains non irrigués mais à la valeur agricole reconnue.

***- Conforter l'urbanisation dans les pôles existants.***

Le développement de l'urbanisation hors des secteurs déjà urbanisés de la commune contribuerait à banaliser l'occupation du territoire, et atténuer par là même son identité. Ainsi, les élus souhaitent favoriser le développement de l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis de la commune.

***- Favoriser l'agriculture sur les secteurs présentant le meilleur potentiel agronomique, écologique ou économique pour l'activité agricole.***

L'agriculture constitue une composante importante de la commune. Afin d'assurer une pérennité de cette activité, les élus veulent protéger fortement les secteurs de la commune présentant les valeurs agronomiques, écologiques ou économiques les plus fortes afin de ne pas hypothéquer l'avenir de l'agriculture. Cette protection pourra aller jusqu'à une inconstructibilité complète de certains secteurs de la commune.

***- Stopper le mitage des zones naturelles et agricoles.***

Le maintien du caractère rural de la commune de Bedoin passe nécessairement par l'arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels. En effet, la construction de logements isolés au sein de ces espaces contribue à leur banalisation et peut engendrer des conflits d'usage avec les activités liées à ces milieux (agriculture, travaux forestiers,...).

***- Proposer des règles, dans les zones agricoles, qui n'autorisent que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.***

Les élus souhaitent que ne puissent être autorisées dans les zones agricoles que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront se situer à proximité immédiate du siège d'exploitation, si celui-ci est préexistant.

### **III – Affirmer la vocation touristique de Bedoin autour d'un tourisme vert**

De par sa situation au pied du massif du Ventoux, Bedoin constitue un territoire très attractif pour le tourisme. Les élus souhaitent organiser cette activité en privilégiant un tourisme vert, plus en adéquation avec les spécificités locales.

#### **ORIENTATIONS :**

***- Obtenir une offre touristique choisie et non plus subie.***

Conséquence de la renommée du Mont Ventoux, et d'un territoire riche et préservé, Bedoin connaît une pression touristique croissante. La municipalité souhaite pouvoir canaliser cette pression et organiser son offre touristique. L'objectif est de clairement identifier les espaces destinés à l'accueil touristique afin de rechercher une meilleure maîtrise de l'offre, pour en faire un atout pour la commune et non pas une contrainte. Ceci implique la mise en place d'une véritable politique touristique, qui passe notamment par la gestion et l'actualisation de la taxe de séjour.

***- Proposer un développement touristique maîtrisé et compatible avec le caractère rural de la commune.***

L'objectif est de favoriser un tourisme orienté vers la nature, et son intégration à la vie de la commune. Ceci passe par une offre adaptée, constituée principalement de petites unités intégrées au village (de type gîtes d'étapes, auberges de jeunesse,...) et par des manifestations attractives pour les populations recherchées (écomusée ...). Cela étant, les aires d'accueil touristique existantes devront pouvoir exercer leur activité économique, et la développer, de manière raisonnable.

***- Favoriser un développement touristique orienté vers les sports de pleine nature, la culture et la découverte du patrimoine local.***

Pour ce faire, les élus souhaitent réaliser la réhabilitation des bâtiments existants (annexe de Perrache, bergeries, chalet Manin,...)

***- Mettre en valeur le patrimoine urbain et naturel de la commune.***

L'attrait de la commune et le respect du territoire implique une mise en valeur du patrimoine local. Les élus souhaitent favoriser la mise en place de réglementations qui permettent une mise en valeur des éléments de patrimoine de Bedoin.



## IV – Protéger et mettre en valeur un territoire remarquable

L'urbanisation historique des espaces agricoles et naturels est relativement importante, et le territoire communal est constitué de diverses entités paysagères. Ces espaces méritent d'être protégés contre le mitage ou l'urbanisation diffuse. Les extensions d'urbanisation devront se faire en continuité avec l'urbanisation dense existante afin de conforter la centralité autour du village. Les espaces agricoles et naturels pourront même être protégés dans les sites présentant les valeurs paysagères les plus fortes afin de préserver les vues et les paysages.

### **ORIENTATIONS :**

***- Protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti les plus intéressants, et notamment :***

- La colline St Antonin,
- L'église,
- Les remparts,
- Les chapelles des Bécaras, de la Madeleine, et du Moustier,
- Les calades, lavoirs et fontaine du village et des hameaux,
- Le petit patrimoine de pierre sèche (bergeries du Ventoux),
- La villa des Bruns,
- La colonne commémorative.

Les élus souhaitent mettre en place des dispositions réglementaires spécifiques afin d'assurer la protection des éléments de patrimoine bâtis les plus intéressants.

Les élus souhaitent également permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, présentant un intérêt pour la commune, qui n'ont aujourd'hui plus de vocation agricole afin de permettre de ne pas tomber en ruine, ce qui constituerait une perte pour le patrimoine communal. La réhabilitation et le changement d'affectation de ces bâtiments ne pourraient être autorisés que pour les constructions bâties pérennes, d'une superficie minimale de 80 m<sup>2</sup> de SHOB.

***- Assurer une protection des vues les plus intéressantes sur le village, les hameaux et le Ventoux.***

De par ses caractéristiques (Monts Ventoux, site du village,...), le territoire de Bedoin offre des vues et panoramas sur différents éléments et espaces qui le composent. Ces vues participent à la qualité du territoire, et les élus souhaitent en assurer la protection la plus stricte, en allant jusqu'à une inconstructibilité complète des espaces paysagèrement les plus sensibles. Cette préoccupation doit s'accompagner également d'une réflexion sur tous les éléments susceptibles de porter atteinte au site, et notamment les panneaux publicitaires, ...

***- Assurer une mise en valeur des milieux naturels les plus remarquables, et notamment :***

- Protéger le sommet et le massif du Mont Ventoux ,
- Protéger les Demoiselles coiffées ,
- Maintenir des espaces boisés sur :
  - la colline de la Garenne ,
  - le sommet de la colline du Rougadou ,
  - la crête de la colline de Piebounau
- Favoriser un maintien des haies, bosquets et ripisylves

La protection et la mise en valeur de ces espaces et milieux, voulues par les élus, s'effectueront par l'utilisation de dispositions réglementaires adaptées aux enjeux (identification d'éléments naturels, délimitation d'Espaces Boisés Classés, inconstructibilité de certains espaces,...).

**- Favoriser l'implantation de nouvelles constructions en plaine plutôt qu'en coteaux.**

Afin de préserver la qualité du territoire, hors des principaux secteurs d'urbanisation, les élus souhaitent définir des règles qui favorisent l'implantation d'éventuelles nouvelles constructions dans la plaine, plutôt que sur les coteaux. De cette manière, leur intégration dans le site n'en sera que meilleure.

**- Proscrire les constructions sur les crêtes.**

Dans le même esprit que le point précédent, la municipalité désire interdire les constructions sur les crêtes. Ceci se traduira par une identification de ces secteurs et la rédaction d'un règlement qui poursuivra cet objectif.

**- Apporter une attention particulière au traitement des entrées de village.**

Les entrées de village constituent des secteurs sensibles en terme d'image pour la commune. En conséquence, les élus souhaitent définir des dispositions réglementaires qui favorisent l'intégration des bâtiments le long des principales voies d'accès au village. De même, ils désirent assurer une protection des cônes de vues aux entrées du village.

**- Prendre en compte les risques naturels.**

La commune de Bedoin, située au sud du massif du Ventoux et abritant de nombreux secteurs boisés, se trouve soumise aux aléas feux de forêt et inondation. Le développement raisonné de la commune passe par la nécessaire prise en compte de ces risques, et plus particulièrement du risque incendie très étendu sur la commune. Le risque inondation n'est pas sans conséquence sur le développement du village dans la mesure où il le traverse. La municipalité souhaite prendre en compte ces risques naturels en :

- Actualisant la délimitation des secteurs spécifiques soumis au risque inondation et au risque incendie de forêt, où pour des raisons de sécurité des prescriptions seront établies ;
- Concentrant l'urbanisation au maximum hors des secteurs soumis à des risques ;
- Limitant l'urbanisation des secteurs soumis à des risques.

**- Renforcer la réglementation concernant les clôtures.**

Dans l'ensemble des zones du PLU, les clôtures devront être réglementées afin de préserver le caractère rural et méditerranéen du village.

## V – Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité

Bedoin connaît une croissance régulière de sa population depuis plusieurs décennies, consécutivement à l'extension des zones urbanisées. Cette croissance n'est pas sans conséquence sur les équipements publics au sein du village. Un développement harmonieux de la commune nécessite quelques améliorations et actions visant à remédier aux déficits identifiés, et anticiper les problèmes à venir, afin de proposer un cadre urbain de qualité.

### **ORIENTATIONS :**

***- Prévoir une solution pour le stationnement lors de la réalisation de nouveaux logements ou de nouveaux commerces.***

Des problèmes de stationnement existent dans certains hameaux et le village, et les élus désirent permettre la création d'aires de stationnement en périphérie, et proposer des règles qui permettent d'améliorer la situation existante. Les élus souhaitent notamment mettre en place la taxe pour la non réalisation des aires de stationnement.

***- Poursuivre l'aménagement et la sécurisation des entrées du village.***

Les entrées de village constituent des secteurs présentant des enjeux forts (sécurité, paysage,...), et la municipalité souhaite poursuivre les actions menées visant à améliorer leur organisation et leur sécurisation.

***- Favoriser l'aménagement des voies ouvertes à la circulation, dans le village.***

Les problèmes de circulation constituent des éléments qui peuvent poser des problèmes de fonctionnement ou de sécurité. Pour limiter ces désagréments, les élus souhaitent permettre l'aménagement de certaines voies. L'objectif est notamment de permettre la création de trottoirs. Les élus souhaitent réglementer le stationnement sur le Cours, et le renvoyer vers des aires spécifiques aménagées à cet effet.

***- Créer de nouveaux parkings périphériques pour limiter l'engorgement du centre.***

Le village de Bedoin présente une forte attractivité, notamment en période estivale, ce qui engendre un engorgement du centre par les véhicules. Afin de remédier à ces désagréments, la municipalité souhaite favoriser la création d'aires de stationnement à la périphérie du centre, pour en limiter l'accès de manière motorisée. Pour permettre un fonctionnement efficient de ce dispositif, une réflexion doit être apportée au fléchage de ces parkings.

***- Prévoir des zones réservées pour des équipements publics, route de Crillon, mais aussi à la croix de la Salle, au carrefour Saint Marcellin et sur la route du Ventoux.***

Le développement de la commune de Bedoin doit s'accompagner d'une adéquation en terme d'équipements publics. Les élus souhaitent prévoir des secteurs clairement identifiés pour la réalisation des équipements publics souhaités. La municipalité désire également promouvoir les sources de production d'énergie verte telle que le photovoltaïque (dans des zones qui seront clairement identifiées).

**- Créer si nécessaire des emplacements réservés pour répondre aux besoins à plus long terme (constructions de locaux techniques municipaux, salle à vocation culturelle et salle à vocation sportive, implantation d'un terrain multisports au Pesquier, centre de secours SDIS, équipements crèche ou centre de loisirs jeunes,...).**

Dans le même esprit que le point précédent, la municipalité désire délimiter des emplacements réservés afin de prévoir, et permettre la réalisation sur des secteurs stratégiques, les équipements nécessaires à la commune.

**- Prévoir l'extension du cimetière ou la création d'un nouveau cimetière.**

Le cimetière arrive à saturation, et la municipalité désire trouver une solution pour remédier à ce problème, soit par l'extension du cimetière actuel, soit par la création d'un nouveau cimetière.

**- Au centre du vieux village, raser la ruine de l'îlot Laugier pour en faire un jardin.**

Le but de cette démarche est de contribuer à un aménagement harmonieux du centre village, en aérant cet espace et en y créant des espaces publics. Pour atteindre cet objectif, la municipalité souhaite mettre en œuvre la procédure nécessaire.