

2025



CORBIÈRES-EN-PROVENCE (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



ANNEXE A LA DELIBERATION PORTANT APPROBATION DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

-

RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC – MODIFICATIONS PORTÉES AU
DOSSIER APPROUVÉ



SARL Alpicité – Avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr



TABLE DES MATIÈRES

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET ÉVENTUELLES MODIFICATIONS RETENUES ..	3
1. Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Alpes-de-Haute-Provence	3
2. Avis du parc naturel régional du Luberon.....	4
3. Avis de l'Etat (préfecture des Alpes-de-Haute-Provence)	4
4. Avis de la chambre d'agriculture des Alpes-de-Haute-Provence.....	7
5. Avis du conseil départemental des Alpes-de-Haute-Provence	7
6. Avis de Durance Luberon Verdon Agglomération (DLVA)	8
AVIS DU PUBLIC ET ÉVENTUELLES MODIFICATIONS RETENUES	8
AUTRES MODIFICATIONS RETENUES	8



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET ÉVENTUELLES MODIFICATIONS RETENUES

1. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Avis en date du 5 juin 2025

Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>L'examen attentif du dossier considéré s'agissant des orientations prises par votre conseil municipal nécessite les remarques suivantes :</p> <p>Concernant l'OAP sectorielle N°3- NORD ZA DU MOULIN, vous mentionnez pour le secteur 1 : « les habitations sont interdites ». Cette mention n'est pas reprise pour les secteurs 2 et 3. Nous suggérons de faire apparaître cette mention à minima sur les secteurs 1 et 2 de l'OAP afin de garantir l'harmonisation des typologies de destination des aménagements de cette ZA et éviter les futurs conflits d'usages et dévoiement des surfaces dédiés à l'activité économique.</p> <p>Concernant l'OAP sectorielle N°2- Le Stade, il est envisagé des aménagements « ... dans une logique majoritairement résidentielle mais où une mixité fonctionnelle maîtrisée est possible ... ». Il nous paraît, au regard des facteurs de localisation, de proximité avec la route départementale et des accès ainsi que du point de vue du foncier existant, que le secteur du stade trouve d'avantage sa place dans l'implantation d'activités économiques que d'habitat résidentiel. La mixité fonctionnelle envisagée ne semble pas préexister.</p>	<p>Sur la remarque sur l'OAP sectorielle n°3, celle-ci ne concerne pas la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, qui ne vise pas à modifier cette OAP. Il sera par ailleurs précisé que le règlement de la zone 1AUb incluant le secteur 3 n'interdit pas la destination « habitation ». La zone Ue qui inclue le secteur 2 de l'OAP autorise également les logements sous conditions (notamment d'être intégrée au volume du bâtiment d'activité). Ainsi, la modification suggérée n'est pas cohérente avec le règlement.</p> <p>Concernant la remarque sur l'OAP sectorielle n°2, elle ne concerne également pas la procédure en cours, et le PLU n'a pas vocation à interdire les logements dans cette zone.</p> <p>Il est également important de préciser que les modifications proposées ne s'inscrivent pas dans les objectifs du PADD du PLU en vigueur, qui prévoient de « développer une mixité fonctionnelle en continuité de la ZA du Moulin » ainsi qu'une « mutation du stade municipal à destination principale de logements » (on précisera qu'une évolution de nature à modifier les objectifs du PADD implique une révision générale du PLU). Les modifications proposées et notamment concernant l'OAP n°2, ne sont par ailleurs pas forcément compatibles avec le SCoT de la DLVA qui ne prévoit pas d'extension des zones d'activités économiques sur le territoire.</p>
<p>Par ailleurs nous n'avons pas de remarques sur les autres points présentés dans votre projet.</p>	<p>Aucune modification n'a donc été retenue au regard des réponses apportées ci-dessus.</p> <p>La CCI n'a pas d'autres remarques susceptibles de générer une modification du dossier.</p>



2. AVIS DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU LUBERON

Avis en date du 10 juin 2025

Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>La modification du PLU a été proposée suite à un premier retour d'expérience sur son application depuis son approbation en 2021 ainsi qu'une consultation, entre le 22 janvier et le 15 mars 2024, de sa population.</p> <p>Ainsi, la modification du PLU concerne plusieurs points du règlement liés notamment à l'ajustement de certaines règles de prospect, la clarification des règles d'implantation des piscines dans certaines zones, à l'assouplissement des règles de hauteur dans certains secteurs, la modification des règles de clôtures, la mise à jour des documents à annexer mais aussi l'ajout de précisions pour accompagner certains points du règlement ou la correction d'erreurs matérielles.</p> <p>Les modifications introduites par cette modification n'affectent pas la compatibilité du PLU avec les orientations de la Charte du Parc du Luberon.</p>	<p>L'avis du parc naturel régional du Luberon n'implique pas de modification.</p>

3. AVIS DE L'ÉTAT (PRÉFECTURE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)

Avis en date du 20 juin 2025

Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>1. Les éléments présentant un risque juridique élevé</p> <p>Il n'y a aucun élément de ce type relevé dans le projet.</p>	<p>Ces éléments n'impliquent pas de modification.</p>
<p>2. Les éléments présentant un risque juridique moyen à faible</p> <p>Il n'y a aucun élément de ce type relevé dans le projet.</p>	
<p>3. Autres observations</p> <p>3.1. L'alignement des constructions en zone Ub par rapport aux emprises publiques et voies</p> <p>L'application du règlement proposé sera extrêmement compliquée, voire impossible (p. 9). Il est demandé de l'écrire différemment.</p>	<p>Il n'est pas expliqué en quoi le règlement serait compliqué ou impossible à appliquer.</p> <p>Or, la commune estime que la règle proposée doit permettre l'alignement d'une partie des nouvelles constructions principales et est cohérente avec cet objectif.</p>



Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
	En l'absence de proposition de modification de la règle, celle-ci a donc été maintenue comme telle.
<p>3. 2. Les surfaces non imperméabilisées</p> <p>Le règlement indique que les espaces recouverts de dalle de type « Evergreen » seront considérés comme des « espaces verts » (p. 19). Ces dalles, en plastique ou en béton, occupent une proportion importante de la surface. Ces dalles ne signifient pas la présence de verdure. Elles peuvent effectivement être comblées par des graviers. Le résultat fournit une surface plus ou moins verte, avec une végétation rase dans le meilleur des cas, et non un espace. Or un espace vert reste un espace d'agrément en trois dimensions, grâce à la végétation qui le remplit.</p> <p>Les espaces recouverts de dalles de ce type sont donc des espaces non imperméabilisés mais artificialisés (décret n°2022-763 du 29 avril). Il est demandé de qualifier les surfaces recouvertes par ces dalles autrement.</p>	<p>Cette remarque s'appuie sur des suppositions, en l'occurrence que les dalles Evergreen ne seraient pas ou peu occupées par de la « verdure », et ne constituent pas un « espace vert ».</p> <p>Celle-ci ne tient pas compte de la rédaction du règlement proposée, qui est pour rappel la suivante : « <i>Les dalles végétalisées perméables (type evergreen) sont comptées comme des espaces verts.</i> »</p> <p>Il est bien fait mention de « dalles <u>végétalisées</u> ». Les dispositifs de ce type mis en place sur la commune devront donc, au regard du règlement, être végétalisés, ce qui sera contrôlé par la municipalité.</p> <p>La modification simplifiée du PLU indique bien que ces dispositifs ne génèrent pas d'imperméabilisation des sols. Il n'est en revanche jamais fait mention d'artificialisation.</p> <p>Ainsi, aucune modification n'a été retenue.</p>
<p>3. 3. L'implantation des piscines</p> <p>Le règlement permettra l'implantation des piscines au ras des limites séparatives, en zones Ub, Ue, 1AUa, 1AUb, A, As et N. Cela peut empêcher l'édification voire altérer un mur de clôture ou une haie et provoquer des désordres et des conflits de voisinage. Il est demandé d'imposer un mètre minimum.</p>	<p>Avant la modification de la règle, les piscines <u>pouvaient déjà</u> s'implanter en limite séparative ou à 3,00 mètres des limites séparatives. La règle ne permettait pas une implantation à une distance de 1,00 mètre des voies ou limites séparatives.</p> <p>La modification vise à permettre une implantation libre des piscines, ce qui doit justement permettre un recul des piscines des manière <u>adaptée</u> aux caractéristiques des terrains.</p> <p>Il n'est pas jugé nécessaire d'imposer un recul de 1,00 mètre minimum des piscines par rapport aux limites séparatives. En effet, comme l'indique le rapport de présentation de la modification simplifiée du PLU, un alignement est peu adapté aux piscines, puisqu'il ne serait plus possible d'en faire le tour.</p> <p>A cet égard, aucune modification n'a été retenue.</p>
<p>3. 4. Les terrasses tropéziennes</p> <p>Il pourrait être intéressant de donner des dimensions des surfaces de toiture minimales</p>	<p>La municipalité ne souhaite pas plus réglementer les terrasses tropéziennes. Aucune modification n'a été retenue.</p>



Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
entourant une terrasse tropéziennne, au-dessus, en-dessous et sur les côtés.	
3. 5. La marge de recul en Ub Le règlement permettrait l'alignement de constructions le long de la voie publique. Or la photo donnée en exemple semble montrer un espace très pentu, inconstructible. Ce point est à éclaircir.	La photo intégrée dans le rapport de présentation du PLU (p.8) vise à donner un exemple de terrain non bâti en zone Ub d'une faible largeur, et où donc il serait pertinent d'autoriser un alignement des constructions pour permettre sa mobilisation. Sa mobilisation réelle ne relève pas du PLU mais des projets qui ne sont pas connus à ce jour. Cette remarque n'implique pas de modification.
3. 6. La gestion des eaux pluviales Le rapport de présentation mentionne en p. 30 la prise en compte d'une doctrine départementale. Or le texte présenté ne figure pas dans la doctrine de la Direction départementale des territoires (DDT). De plus, ce guide est un document de cadrage et d'aide pour l'élaboration des dossiers Loi sur l'eau dans le cas des opérations d'urbanisation ou d'aménagements soumis à procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 « Rejet d'eaux pluviales ». Cette gestion ne se fait pas à l'échelle du particulier. Il est demandé de rédiger autrement l'article et son titre.	L'arrêté de lancement de la procédure indique un objectif d'« <i>évolution de la gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine du département</i> ». Toutefois, au cours de la procédure, des échanges avec la DDT et la communauté d'agglomération (CA) ont permis de préciser la « demande ». En l'occurrence, la DDT a indiqué que le texte présenté dans le cadre de la modification n'apparaissant pas dans leur doctrine. La CA a quant à elle indiqué qu'elle demandait aux pétitionnaires de fournir, lors de leur dépôt de dossier, une notice hydraulique ; et que les ouvrages étaient établis sur la base de 100l/m ² étanchés. Dans ce cadre, le rapport de présentation a justifié de l'évolution apportée <u>sur la base de la demande de la CA.</u> Si les objectifs de l'arrêté cités dans le chapitre 1 (objectifs de la présente procédure) et faisant mention à la doctrine départementale ne peuvent être modifiés (cet arrêté ayant été pris et constituant un acte réglementaire), la mention de la doctrine départementale dans le chapitre 2 (justifications des modifications apportées) peut être retirée. Le rapport de présentation a donc été modifié dans ce sens.
Conclusion Au regard de l'ensemble de ces observations, j'émet un avis favorable à ce projet, en vous demandant de prendre en compte les remarques mentionnées ci-dessus avant l'approbation.	Voir les réponses apportées ci-dessus.



4. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Avis en date du 23 juin 2025

Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>La modification du PLU porte sur des évolutions de règlement en zones urbaines et à urbaniser, de modifications de règlement dans l'ensemble des zones en particulier concernant les règles de recul des constructions, des modifications de la rédaction de l'OAP n° 5 et des mises à jour des annexes.</p> <p>La modification simplifiée du PLU n'appelle pas d'observations de notre part. Elle n'a pas d'impact sur les espaces ou activités agricoles. La Chambre d'Agriculture a donc le plaisir d'émettre un Avis Favorable au projet de modification simplifiée n° 1 de votre PLU.</p>	<p>L'avis de la chambre d'agriculture n'implique pas de modification.</p>

5. AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Avis en date du 1^{er} juillet 2025

Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>Cette procédure porte sur diverses mesures réglementaires, dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'ajustement de certaines règles de prospect et correction d'incohérences internes (erreurs matérielles entre règlement et Orientations d'Aménagement Programmés (OAP) par exemple),- l'ajustement du règlement en lien avec les annexes modifiées,- la correction d'erreurs matérielles identifiées dans le document,- des documents à annexer suite à la dernière mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en 2022, et leur évolution ou modification. <p>La première modification porte principalement sur les marges de recul de part et d'autre de la RD 4096. Il s'agit d'une mise en conformité avec les dispositions du règlement de voirie départemental qui étaient appliquées à la totalité du territoire sans distinction entre zone de bâti aggloméré ou non. La présente procédure propose la correction de cette application générale et distingue les zones A et N, où le recul reste à 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions et les autres</p>	<p>La commune a souhaité répondre favorablement à la demande suivante : « S'agissant de la terminologie « équipements techniques nécessaires à la voie » il conviendrait de la remplacer par « installations techniques de service public » », et a donc modifié la terminologie dans le règlement.</p> <p>Le conseil départemental n'a pas émis d'autres remarques susceptibles de générer une modification.</p>



Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>zones urbanisées, ce qui correspond aux attentes des services routiers.</p> <p>S'agissant des corrections, ces dernières respectant le règlement de voirie départemental n'appellent pas de remarques de ma part. S'agissant de la terminologie « équipements techniques nécessaires à la voie » il conviendrait de la remplacer par « installations techniques de service public ».</p>	

6. AVIS DE DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMÉRATION (DLVA)

Avis en date du 5 juin 2025

Extrait de l'avis	Réponses de la municipalité et éventuelles modifications retenues
<p>Le projet de modification simplifiée porte sur des évolutions et corrections du règlement, ainsi que sur la mise à jour des annexes et des servitudes d'utilité publiques. Il vise notamment à préciser ou clarifier certaines règles afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Ces modifications sont sans impact sur les objectifs du SCOT comme du PLH, et n'appellent donc pas d'observation particulière de la part de DLVAgglo.</p> <p>Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH de DLVAgglo.</p> <p>Je propose donc un avis favorable au projet de modification simplifiée de la commune de Corbières-en-Provence prescrit par arrêté municipal du 28/02/2025.</p>	<p>L'avis de la DLVA n'implique pas de modification.</p>

AVIS DU PUBLIC ET ÉVENTUELLES MODIFICATIONS RETENUES

Absence de modification au vu de l'absence de remarques du public.

AUTRES MODIFICATIONS RETENUES

Le dossier transmis aux personnes publiques associées et ayant été mis à disposition du public indiquait, dans le rapport de présentation, une éventuelle intégration d'annexes (servitude d'utilité publique relative aux zones agricoles protégées et schémas directeurs liés aux réseaux). Celles-ci n'ayant pas encore fait l'objet d'un arrêté préfectoral (pour la SUP) ou n'ayant pas encore été finalisées ou approuvées, elles ne sont pas intégrées au PLU par le biais de la modification simplifiée du PLU. Ces documents pourront ultérieurement être annexés au PLU (ce qui peut être fait par une mise à jour du PLU).