

PARTIE 3 : SCENARIO AU FIL DE L'EAU (PARTICIPE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

En préambule il est important de rappeler que le SCoT DLVA s'applique depuis juillet 2018, et cadre d'une façon relativement significative l'organisation du futur PLU, si bien que les scénarios au fil de l'eau restent limités. Rappelons que :

- La commune doit être compatible dans les 3 ans suivant l'approbation du SCoT avec celui-ci en cas de révision générale soit juillet 2021 (le PLU actuellement opposable aurait potentiellement été frappé d'illégalité à cette date en cas de non compatibilité avec le SCoT) ;
- Le SCoT s'impose au PLU en tant que document d'équilibre du territoire communautaire ;
- Notamment, le SCoT DLVA
 - Encadre le développement en matière de production de logements, avec certes aucun chiffre en valeur absolu, mais une philosophie générale qui vise pour faire court à anticiper les besoins en logements pour le territoire en proportion du poids démographique représenté par la commune dans son niveau de polarité. Ainsi, et même si des ajustements sont possibles, le scénario minimum et le scénario maximum de création de logements, restent relativement proches ;
 - Impose une densité minimale de logement sur les extensions de l'urbanisation ;
 - Demande de s'intégrer pour ces extensions dans le contexte bâti proche afin de réussir les greffes urbaines (le croisement de ces 2 points contraindrait fortement la forme choisie pour le développement de ces secteurs) ;
 - Impose une proportion minimum de production de logements dans l'enveloppe urbaine ;
 - Encadre les possibilités de développement économique (extension économique pure interdite sur le territoire) ;
 - Permet d'accueillir des projets touristiques (c'est une variable) ;
 - Demande la préservation de certains cônes de vue ;
 - Reprend peu ou prou des règles équivalentes aux documents de rang supérieur pour les questions environnementales (écologie, TVB, risques, gestions des eaux, paysages ...) ;
 - Reprend peu ou prou la doctrine régionale pour la question des ENR.

Par ailleurs, la commune est très contrainte par les risques et à un projet de zone agricole protégée (travail menée en lien avec DLVA) en cours.

Enfin, au stade du PADD, le travail de concertation avec les personnes publiques associées a fait émerger la nécessité de protection des terres agricoles et notamment des terres concernées par l'OAP Pierrevert, sous peine d'avis très réservés sur le dossier.

Par voie de conséquence les scénarios sont en réalité limités. On peut néanmoins identifier 3 scénarios différenciés :

1. La commune ne révisé pas son PLU et dans ce cas est potentiellement non compatible avec ce document, avec un PLU frappé d'illégalité ce qui fragilise chaque autorisation d'urbanisme (à minima sur la question de la gestion des tenements de 1500 m² et + en enveloppe). Le développement, avec la caducité de la zone AU2a, est limité grosso modo à la partie actuellement urbanisée. La consommation d'espace est de fait limitée, mais le développement aussi potentiellement totalement gelé puisque ces mêmes parcelles sont constructibles depuis 2008 dans le document soit 12 ans (rétention). Sans évolution au niveau réglementaire, on voit mal pourquoi la majorité de ces parcelles se débloquent d'un coup. Sur cette base, le PLU ne semble donc pas répondre aux besoins du SCoT en matière de production de logements (4,77 ha sur le résidentiel). **Surtout, il n'y a plus aucune maîtrise de l'avenir de la commune, en réalité plus vraiment de projet communal** (aucune parcelle communale dans la PAU, aucune friche urbaine, beaucoup de constructions récentes qui ne sont pas encore concernées par des

logiques de renouvellement urbain, une disponibilité dans le logement vacant qui reste limitée). A termes, ce scénario entrainerait probablement un vieillissement de la population, potentiellement des fermetures de classe, limiterait l'installation des professionnels travaillant sur la commune (éco-parc et potentiel sur la zone économique ...) avec donc nécessité d'habiter sur une autre commune, limiterait le potentiel pour l'ouverture de petits commerces et services dans le centre ancien, ... soit une baisse de retombées économiques pour la commune et donc des services qui peuvent baisser en qualité.

De manière connexe :

- Les zones agricoles permettent un développement extrêmement large et ne prennent donc pas en compte les caractéristiques paysagères du territoire (ce qui est aussi demandé dans le SCoT) ;
- L'environnement est pris en compte de manière succincte ;
- Le développement de l'énergie photovoltaïque est contraint sur les zones U ;
- Le projet n'impose aucune diversification de l'habitat ...

Ce scénario est donc un scénario qui limite uniquement la constructibilité, sans aucune autre espèce de projet et de volonté de répondre aux besoins du territoire (échelle DLVA), et des populations.

2. La commune abroge son PLU et passe en Règlement National d'Urbanisme. Ce scénario n'est pas si différent du scénario précédent où la constructibilité au sein du PLU est devenue très limitée, mais avec une maîtrise encore moindre au regard de l'absence de règlement écrit et donc une potentielle dégradation de l'aspect architectural et paysager. Selon la lecture du RNU observée sur d'autres communes, des permis de construire sont parfois autorisés en continuité de l'urbanisation, sans logique d'ensemble et surtout sans maîtrise des terres concernées (pourquoi pas des espaces agricoles). **Les conséquences sont sensiblement les mêmes que dans le scénario précédent en plus de cette question architecturale et paysagère.**
3. La commune se met en compatibilité avec le SCoT. Dans ce cas les choix communaux sont encadrés par ce dernier ce qui permet à la fois une gestion économe de l'espace, un équilibre à l'échelle du territoire communautaire et une prise en compte des enjeux communaux, **mais surtout un vrai projet de territoire pour les 10/12 prochaines années.**

Les élus communaux ont opté pour ce dernier scénario. Ils ont ainsi rejeté les scénarios au fil de l'eau qui induisent un déclin de la commune.

PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Conseil Municipal de Corbières-en-Provence a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables une première fois le 19 avril 2019, puis une seconde fois le 28 novembre 2019.

1. ORIENTATION 1 : MAITRISER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE CORBIERES-EN-PROVENCE

OBJECTIF : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN LIEN AVEC LES CAPACITES DU TERRITOIRE ET DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE		
Plafonner la population à environ 1500 habitants à l'horizon 12 ans, en lien notamment avec les capacités de la station d'épuration (STEP)	<p><u>Justification</u> : La municipalité souhaite que sur la douzaine d'années à venir la commune conserve un certain dynamisme en matière démographique, ce qui permet de maintenir le fonctionnement des équipements, de rentabiliser les réseaux déjà réalisés, et de renouveler la population, les étudiants et les personnes les plus âgées n'ayant pas de structures pour être conservées sur le territoire.</p> <p>Ainsi, il a été fait le choix d'établir un projet qui permettre d'atteindre une population d'environ 1500 habitants à l'horizon 2032/2033 (PLU opposable en milieu d'année 2020), ce qui est cohérent avec les capacités de la station d'épuration existante, le développement économique encore possible dans les zones d'activité, et avec les productions de logements envisagées par le SCoT, tout en prenant en compte un léger desserrement de la taille des ménages.</p> <p>Cette augmentation de la population représente une croissance d'environ 1,2 % / an sur la période, ce qui est près de 2 fois inférieur aux taux de croissance passés (2,27 % entre 1999 et 2017 – 2,62 % / an entre 2011 et 2017), et 200 habitants supplémentaires.</p> <p>C'est donc un véritable choix des élus que de modérer cette croissance en cohérence avec le SCoT (qui resserre l'urbanisation autour des pôles), mais aussi avec les capacités du territoire et les attentes des corbiérains pour leur territoire.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : L'ensemble des pièces opposables du PLU est cohérent avec cette volonté, que ce soit les zones prévues en zone U et AU dans le zonage, les OAP (qui cadrent les densités attendues ou des productions minimales de logements qui permettent d'appréhender finement ce développement), ou le règlement écrit qui permet de préfigurer différentes typologies d'habitat donc de densité.</p>

	On pousse le taux de croissance 1999/2017 jusqu'en 2021 (Le PLU en cours n'a aucune influence sur cette période)				On applique un taux de croissance de 1,2% / an (période d'influence du nouveau PLU)												
Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Habitants supplémentaires sur 12 ans (2021/2033)
Hypothèse de croissance à 1,2%/an	1216	1244	1272	1301	1316	1332	1348	1364	1381	1397	1414	1431	1448	1465	1483	1501	200

Tableau 44: Simulation de croissance démographique pour les 12 prochaines années selon le projet retenu

Prévoir une offre de logement cohérente avec ces besoins, en favorisant notamment une mixité des formes urbaines, permettant d'accueillir différents types de ménages

Justification : En cohérence avec le SCoT, et dans une logique de modération de la consommation d'espaces, les élus souhaitent que les surfaces ouvertes à la construction soient le plus finement possible en cohérence avec les besoins du territoire, afin de ne pas créer un appel d'air qui ne permettrait pas de maintenir la population au niveau souhaité. Ceci permet de limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles, ce qui est une vraie volonté.

Afin d'estimer les besoins en logements, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Le nombre de personnes/ménage baisserait de 2,3 à 2,2, sur 12 ans ce qui correspond à une tendance nationale et régionale, et qui s'expliquerait plus spécifiquement sur le territoire par une volonté de diversifier les typologies de logements (voir ci-après), avec plus forcément uniquement de vastes maisons individuelles, mais aussi par le départ des adolescents pour leurs études en corolaire avec les installations de couples dans les 10/15 dernières années (ceci faisant donc mécaniquement baisser la taille des ménages). Les familles mono parentales sont aussi de plus en plus nombreuses ;
- Le nombre de logements vacants serait relativement stable (nombre difficile à évaluer pour les raisons évoquées ci-après). On estimera que sur la période environ 5 logements seront réinvestis ;
- Aucune mutation de résidences secondaires en résidences principales, l'idée étant plutôt d'augmenter ce nombre dans une logique de léger développement de l'attrait touristique.

Sur cette base, les besoins en matière d'accueil de populations (200 habitants supplémentaires) sur la commune seraient donc d'environ 90 logements (2,2 personnes / ménage).

Traduction dans les pièces opposables : Le zonage est établi en cohérence avec ces besoins comme cela est expliqué ci-dessus.

Par ailleurs, plusieurs zones Ub sont créées sur le territoire qui répondent à ses enjeux par des possibilités d'implantation et des CES adaptés.

On notera notamment la différence entre la zone Ub et la zone Ub3, la zone Ub1 conservant les règles d'un lotissement presque entièrement bâti (de plain-pied).

En compléments, les OAP sur les terrains communaux précisent que cette mixité des formes urbaines est recherchée en matière de logement. Cette mixité est imposée en zones 1AUa (OAP n°1) et sur l'OAP n°2 (Stade).

La densité fixée sur les anciens combattants générera quoiqu'il arrive une densité et donc une typologie différente de celle d'autres secteurs.

Le desserrement des ménages du fait de la baisse de la taille des ménages et d'un taux de renouvellement de logement très fort ces dernières années, nécessiterait la création d'environ **20 logements supplémentaires** pour maintenir la population actuelle.

Le besoin de résidences principales supplémentaires est donc d'environ 110 logements sur 12 ans.

S'ajouteront à ça les besoins pour le secondaire. La municipalité au regard de la localisation du territoire (PNR du Luberon, du Verdon, proximité de Aix-en-Provence, ...) et du foncier proposé estime que la création d'environ une résidence secondaire par an est envisageable ce qui, si l'on s'appuie sur les chiffres INSEE, ramènerait ce nombre autour de 50, chiffre largement inférieur aux moyennes observées ces dernières décennies (là encore, la bascule entre le vacant et le secondaire dans les derniers chiffres INSEE, ne représentent peut-être pas la réalité du terrain – les chiffres INSEE présentent une très forte variabilité ces dernières années sur ces 2 items). Le projet doit en tout cas inclure la possibilité de créer 10 à 15 logements de ce type sur les 12 prochaines années.

Ainsi, les besoins en logements sur le territoire s'élèveraient à 120 à 125 logements sur 12 ans.

5 de ces logements seraient « pris » dans le parc de logements vacants.

Les besoins communaux s'élèveraient donc à environ **115 à 120 nouveaux**, soit 9/10 logements par an, ce qui correspond peu ou prou au rythme observé depuis la mise en place du SCoT

-

En parallèle, les élus souhaitent aussi que ces terrains permettent de continuer à diversifier l'offre de logement afin de répondre aux besoins de populations variées, répondant à l'évolution des familles, au vieillissement de la population, à un parcours résidentiel complet sur le territoire, à des installations à court terme par exemple en lien avec l'éco-parc ..., ce en prenant en compte un coût du foncier devenu relativement important.

Ainsi, la volonté est de pouvoir toujours accueillir des maisons au milieu de la parcelle sur des terrains de taille relativement importante, comme cela existe déjà sur les secteurs des Aiguadiers par exemple, ce type de bien sur des terrains plus petits comme de nombreux lotissements le proposent, mais aussi des

Les OAP de 1500 m² et + cherchent également à intégrer les projets dans l'urbanisation existante, avec donc des terrains plus grands sur le secteur Saint-Brice, Aiguadiers, Repentance, en cohérence avec les règles de la zone Ub3, et une densité plus importante autour du village, notamment en zone Ub.

	maisons mitoyennes comme cela a commencé à se faire, voire de petits collectifs conservant des volumétries cohérentes avec l'architecture communale. Le PLU doit favoriser cette diversification.	
<p>Inscrire le secteur du stade municipal « Paulette Esmiol » dans une logique essentiellement résidentielle par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une mutation du stade municipal à destination principale de logements ; - La prise en compte de la réalité de ses abords, ayant perdus leur vocation purement économique. 	<p><u>Justification :</u> Le Stade Municipal actuel génère plus de problèmes que d'avantages pour la commune, celui-ci étant peu et mal utilisé. La Municipalité ne voit pas à termes une redynamisation des activités sportive sur le territoire, en tout cas pas autour du stade.</p> <p>Il se situe au cœur d'un secteur à l'origine à vocation économique, mais qui a eu tendance à muter vers une dimension plus résidentielle même si plusieurs entreprises y restent installées, souvent peu dynamiques.</p> <p>Il est entouré au nord et au sud par 2 espaces à vocation purement économique, et bien plus dynamiques, la ZA du Moulin et l'éco-parc.</p> <p>La municipalité souhaite prendre en compte cette réalité par un traitement spécifique de ce secteur (entreprises existantes, mais un avenir qui se veut essentiellement résidentiel), et en prévoyant une mutation du stade pour un projet de logements qui permettra par exemple de répondre aux besoins liés à l'éco-parc tout proche. L'idée est notamment d'y conserver du logement communal en location.</p> <p>Cette démarche permet de conforter le secteur, de répondre à de vrais besoins en logements, de valoriser des terrains communaux, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dans un projet qui s'apparente à du renouvellement urbain.</p> <p>Des terrains sportifs en libre accès pourront être créés sur le Parc Arnaud dans le même temps.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></p> <p>Une zone Ub5 spécifique permettant l'extension et les annexes à toutes les activités économiques existantes au moment de l'approbation du PLU est créée, le reste des règles étant équivalent aux zones Ub « classiques » (zones essentiellement résidentielles).</p> <p>Une OAP (n°2) est créée sur le stade et des terrains adjacents de plus de 1500 m² (logique SCoT), afin de cadrer un futur projet à dominante de logement sur cet espace (implantation, desserte, espaces verts, réseaux ...) et intégrant une mixité de logement.</p>
<p>S'assurer de la diversification des formes urbaines notamment sur les terrains communaux</p>	<p><u>Justification :</u> Cette volonté est la suite logique de la volonté de diversifier les formes urbaines à l'échelle de la commune. La municipalité souhaite ainsi donner l'exemple et que cette politique de diversification soit menée en priorité sur les terrains communaux (Anciens Combattants, stade ...)</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></p> <p>Cette volonté se traduit sur les OAP des Anciens Combattants et du Stade (OAP n°1 et 2) où cette diversification est imposée, mais aussi sur un terrain de 1500 m² et + appartenant à la commune en limite de Sainte-Tulle et où justement la</p>

		<p>municipalité souhaite proposer des lots plus importants, correspondant à la typologie du quartier et permettant donc de répondre à d'autres besoins.</p>
<p>Adapter la densité de logement au regard de la proximité du centre village, des équipements et du tissu existant</p>	<p><u>Justification</u> : Les élus souhaitent que les zones constructibles présentent une plus grande densité à proximité des équipements et du vieux village, afin de limiter les déplacements motorisés et de créer une vie de village, tout en respectant les formes urbaines existantes qui sont déjà cohérentes avec cette logique. Cela permet aussi de densifier là où les réseaux sont le plus adaptés.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : La traduction est sensiblement la même que pour la diversification des formes urbaines puisque les zones Ub et Ub3 sont notamment délimitées au regard de ces objectifs.</p> <p>La zone Ub5 répond à une autre logique, en lien avec l'éco-parc notamment.</p> <p>L'OAP n°1, la plus proche du Village est aussi la plus dense (22 logements/ha minimum), alors que la zone 2AU de Repentance, présente une densité plus faible (12 logements/ha minimum).</p> <p>Les OAP de 1500 m² et + appliquent la même volonté dans le nombre minimum de logements à créer.</p>
<p>Faciliter le réinvestissement des logements vacants notamment en centre village</p>	<p><u>Justification</u> : La question du logement vacant est extrêmement compliquée à gérer sur la commune puisque si le chiffre annoncé par l'INSEE semble important (entre 10 et 11 % du parc de logements communal), la réalité constatée par les élus et les techniciens est souvent toute autre, avec des maisons déclarées comme vacantes mais clairement occupées (afin d'éviter de payer les taxes et impôts).</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le règlement écrit de la zone Ua limite les contraintes pour une installation dans le centre ancien en réduisant notamment le nombre de places de stationnement sollicitées par</p>

	<p>Ceci a pu aussi être constaté sur le terrain où l'on ne trouve que peu de maisons volets fermés ou extrêmement délabrées, ce qui est un bon indice.</p> <p>La commune cherche justement à établir plus clairement les fraudes à ce sujet.</p> <p>Ainsi, la vacance de 60 logements sur le territoire comme annoncé par l'INSEE semble totalement incohérente avec la réalité, qui se situerait probablement au maximum autour de 30 logements, soit une vacance de 5 à 6 %.</p> <p>Dès lors, et au regard de l'augmentation parallèle du parc de logement sur le territoire à l'horizon 12 ans, il n'est pas envisagé de baisser drastiquement le nombre de logements vacants, mais plutôt de permettre de mieux habiter l'existant.</p> <p>On considérera ainsi que le réinvestissement de 5 logements supplémentaires est un objectif cohérent sur cette période.</p> <p>La commune se chargera de faire émerger par une action ciblée le réel taux de vacance du territoire.</p>	<p>logement et en n'en demandant pas pour les activités économiques ; mais aussi en établissant des règles architecturales qui ne créent pas une muséification de l'espace et permettent de rénover pour des coûts raisonnables sans pour autant remettre en cause la qualité de l'espace.</p> <p>Rappelons que le PLU ne dispose que de règles incitatives pour répondre à ce type d'objectif.</p>
OBJECTIF : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT POUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES		
Conforter l'Ecoparc et la ZA du Moulin dans leur fonction économique	<p><u>Justification</u> : Ces zones économiques sont extrêmement importantes pour le dynamisme du territoire, sa santé financière, mais aussi dans une logique de vie locale, ceci permettant d'habiter et travailler sur Corbières-en-Provence.</p> <p>La proximité de l'emploi permet également de limiter les mouvements pendulaires, vers les pôles d'emplois sur Manosque, Cadarache, Aix-en-Provence, même s'il est bien évident que la commune ne bénéficiera jamais de ce rayonnement.</p> <p>Les élus souhaitent donc conforter la dynamique économique sur ces zones dédiées, afin d'éviter les mutations progressives comme cela a pu être observé par exemple autour du stade municipal, et valoriser les surfaces et locaux disponibles dans les zones existantes au mieux.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le règlement graphique et écrit prévoit des zones spécifiques Ue et Ue1 sur ces deux zones, permettant d'y implanter toutes les activités économiques et y interdisant le logement (sauf conditions extrêmement restrictives au regard de l'existant en zone Ue).</p> <p>Les règles de la zone sont cohérentes avec les permis d'aménager existants, et permettent une réelle densification avec des CES très élevés (75 %), des hauteurs majorées par rapports aux zones résidentielles, des règles architecturales</p>

		adaptées aux activités ...
Permettre l'extension de la ZA du Moulin dans une logique de mixité avec l'habitat	<p><u>Justification</u> : La commune est propriétaire d'un terrain de près de 2 ha en continuité de la ZA du Moulin, en partie nord.</p> <p>Le SCoT ne permet pas dans son écriture un développement purement économique sur la commune. Il permet par contre de développer les activités économiques dans le cadre d'une mixité des fonctions comme cela peut-être le cas ailleurs sur le territoire.</p> <p>C'est donc le choix retenu ici par la municipalité afin de valoriser ces terrains dans le respect du SCoT, tout en permettant un développement économique du territoire.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Cette zone est classée en zone 1AUb du projet de PLU où toutes les destinations de construction sont autorisées (sauf agricole), afin d'encourager cette mixité des fonctions.</p> <p>Cette même zone est l'objet d'une OAP (n°3), qui traite notamment des questions d'accès et d'intégration paysagère sur ce secteur, en cohérence avec le tènement vierge contigu au sud.</p> <p>Cette OAP assure aussi d'une densité minimale cohérente avec le SCoT pour la partie logements (15 lgts/ha minimum).</p>
Permettre la mixité habitat / activités économiques en l'adaptant selon les secteurs urbains	<p><u>Justification</u> : Au-delà de cette zone de développement (et des zones purement économiques déjà évoquées), la municipalité souhaite que dans chaque zone du PLU puissent se développer des activités, selon la typologie de chaque secteur, les nuisances éventuelles, l'existant, ...</p> <p>Certaines destinations économiques seront donc autorisées ou interdites en même temps que l'habitat pour permettre par exemple en zone résidentielle pour un particulier de prévoir son bureau, son cabinet d'ostéopathie, ou un local pour stocker son matériel de petit artisan ... ce qui est totalement compatible avec le caractère du lieu et facilite les installations ou le travail d'un membre de la famille sur le territoire, ce qui là encore évite éventuellement des déplacements journaliers.</p> <p>En zone centre, le développement commercial et de services est recherché.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Dans les zones Ua et Ub, mais aussi dans des zones Ue spécifiques (Ue2 ou Ue3), la plupart des destinations économiques (sauf activités « lourdes ») sont autorisées, souvent sous condition de ne pas créer de nuisances au regard notamment de la vocation essentiellement résidentielle de ces quartiers. Cela vaut pour les zones Ua et Ub, dont la différence tient sur l'autorisation</p>

		<p>de petits locaux industriels pour les artisans (stockage).</p> <p>La spécificité de la zone Ub5 a déjà été évoquée mais rentre dans ce cadre de mixité des fonctions.</p> <p>Les zones Ue spécifiques, limitées en surfaces, répondent à 2 cas particuliers, de zones présentant du logement, mais dont la vocation première pour les élus reste économique.</p> <p>La zone 1AUa mais aussi la mutation du stade sont traitées de la même façon.</p>
<p>Limiter les surfaces commerciales à moins de 1000 m² par commerce</p>	<p><u>Justification :</u> Cette objectif correspond à une obligation du SCoT.</p> <p>Même s'il est peu probable qu'un tel projet commercial voit le jour sur la commune, la mention sera traduite dans les pièces opposables.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></p> <p>Dans l'ensemble des zones Ue, la destination artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 1000 m².</p>
<p>Se donner la possibilité d'accueillir un camping haut de gamme sur le secteur de Courbon / Picarlet</p>	<p><u>Justification :</u> La commune est membre du PNR du Luberon, mais se situe également en limite du PNR du Verdon, et à proximité de territoire attractif comme Aix-en-Provence.</p> <p>La Municipalité souhaite que le territoire puisse profiter de cette position préférentielle, mais aussi de son attractivité propre, avec de très belles vues dégagées dans la plaine agricole, pour développer son offre d'accueil touristique, qui ne se traduit aujourd'hui que par des résidences secondaires.</p> <p>Les élus pensent ainsi que le développement d'un camping de qualité pourrait trouver sa clientèle, et être positif pour le territoire communal et à plus large échelle.</p> <p>Ils souhaitent en tout cas se donner la possibilité d'être sollicités à ce sujet, en prévoyant un espace</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></p> <p>Une zone 2AU est prévue afin d'anticiper un tel projet (2AUCamp), puisque les réseaux sont actuellement insuffisants en limite de zone.</p> <p>Celle-ci ne permettra que de créer du camping ou caravanning.</p> <p>La zone est actuellement bloquée</p>

	<p>dédié dans le PLU, ce qui peut permettre d'attirer d'éventuels investisseurs.</p> <p>Le secteur du Courbon/Picarlet correspond bien à ces besoins, puisque situé légèrement à l'écart du village, et présentant une vue dégagée et un cadre rural de qualité sans pour autant bénéficier d'un potentiel agricole ou d'enjeux écologiques majeurs. Un tel projet permettrait de conforter les réseaux.</p> <p>Cette zone devra être prévue uniquement pour accueillir un développement de ce type.</p>	<p>et ne pourra être ouverte à la constructibilité que par délibération motivée du Conseil Municipal et en cas de suffisance des réseaux en limite, ce qui permet de maîtriser les futurs projets.</p>
<p>Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles, et permettre leur diversification</p>	<p><u>Justification :</u> Corbières-en-Provence reste un territoire rural, avec notamment une grande plaine et des plateaux agricoles, une AOC.</p> <p>Ces espaces présentent néanmoins d'autres enjeux, notamment paysagers. Une ZAP (zone agricole protégée), est en cours d'élaboration sur le secteur du Fumadis. La plaine agricole, peu mitée, participe de la qualité du territoire.</p> <p>La Municipalité souhaite donc trouver un équilibre entre la nécessité de conserver un outil agricole dynamique et répondant aux besoins des agriculteurs, sans perdre ces caractéristiques.</p> <p>Il est donc choisi de conforter l'organisation existante, où les exploitations sont regroupées en de petits pôles dans la plaine notamment (mais aussi les quelques bâtiments en zone urbaine résidentielle), en y laissant des possibilités de développement pour les besoins futurs des agriculteurs.</p> <p>Au regard de la structure foncière, de l'âge des exploitants, etc., aucun besoin spécifique n'est apparu pour l'implantation de nouvelles activités. La municipalité reste néanmoins à l'écoute si de tels projets venaient à se faire connaître et anticipe d'éventuels besoins sur les secteurs de moindre enjeu.</p> <p>L'activité pastorale est aussi favorisée.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Les secteurs où des exploitations agricoles sont déjà existantes sont l'objet systématiquement de zones A permettant de réaliser l'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Ces zones A intègrent les bâtiments existants, mais aussi des terrains vierges attenants afin de permettre le développement. Cela comprend notamment des terrains pour des projets connus des élus.</p> <p>Des zones A vierges sont aussi positionnées à l'arrière des zones économiques, puisque les enjeux paysagers sont ici nuls.</p> <p>En zone Ub, les exploitations existantes pourront évoluer si elles ne créent pas de nuisances supplémentaires.</p> <p>Enfin, en zone N, les activités pastorales, et notamment des abris</p>

		sont autorisés, ce qui pourra faciliter la reprise de ce type d'activité et l'entretien de la forêt.
OBJECTIF : RENFORCER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS EN COHERENCE AVEC LE DEVELOPPEMENT ENVISAGE		
Maintenir les équipements existants sur la commune et permettre leur renforcement selon les opportunités futures	<p><u>Justification</u> : Les élus souhaitent, en cas de besoin ou d'opportunité foncière, pouvoir créer ou assurer l'entretien et/ou le développement des équipements publics existants sur le territoire communal de manière adaptée selon les secteurs, notamment aux regards des enjeux et de la loi.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en zone U, AU et en zone agricole ou naturelle sous condition.</p> <p>Les zones spécifiques d'équipements sont localisées en zone Uep.</p> <p>Ainsi, tous les équipements publics de la commune sont localisés dans une zone où la destination équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée.</p>
S'assurer de la suffisance du stationnement pour les nouvelles constructions afin de limiter les besoins de stationnements publics	<p><u>Justification</u> : La Municipalité souhaite que le projet de PLU permette d'assurer que les futures constructions présenteront un nombre de place de stationnement suffisant au regard des besoins qu'elles génèrent (ce qui inclut d'éventuels visiteurs) et ce afin de limiter le report sur le domaine public.</p> <p>C'est un moyen de limiter les besoins futurs en stationnement public, qui sont des espaces souvent peu valorisants, qui créent de l'imperméabilisation des sols, et qui ont un coût, la commune ne possédant plus de foncier à proximité du centre village par exemple.</p> <p>Le cas du centre village sera traité de manière un peu plus souple au regard de la structure foncière, mais chaque logement devra néanmoins prévoir au moins une place de stationnement afin là aussi limiter les besoins publics.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Dans l'ensemble des zones périphériques, des règles de stationnement basées sur des seuils de surface de plancher entamée sont établis par destination de construction, en cherchant des seuils adaptés aux besoins réels.</p> <p>En zone Ua, seuls les logements devront produire au moins une place (un nombre plus élevé risquerait tout simplement d'empêcher toute réhabilitation, la configuration des</p>

		terrains étant un facteur bloquant), le but étant pour les activités économiques de favoriser leur implantation (commerce de proximité, service). Le stationnement actuel permet de répondre aux besoins ponctuels pour un achat, une sortie au restaurant ...
<p>Compléter plus spécifiquement l'offre d'équipements en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créant une Maison médicale, par exemple à proximité de la Salle Multi-activités ; - Anticipant les besoins d'agrandissement de l'école ; - Prévoyant un accueil de loisirs indépendant de l'Ecole ; - Créant une salle pour les jeunes ; - Aménageant un parcours santé le long du torrent de Corbières ; - Réaménageant le Parc Arnaud ; - Créant un parking d'entrée de ville ; - Créant une aire de covoiturage proche de la zone artisanale. 	<p><u>Justification :</u> Ces besoins spécifiques ont été identifiés par la Municipalité pour les prochaines années.</p> <p>Le PLU doit donc mettre en place les outils pour permettre ou favoriser leur réalisation, les besoins étant parfois différents selon les projets.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></p> <p>Pour la Maison Médicale, aucun besoin foncier n'a été identifié, celle-ci étant envisagée à côté de la Salle Multi-activités, où la commune possède les terrains. Une zone Uep (zone dédiée aux équipements publics) y est prévue.</p> <p>Pour l'agrandissement de l'école et l'accueil de loisir, un emplacement réservé est inscrit (ER n°1) puisque le foncier actuel est insuffisant. Ce terrain comme l'école, la bibliothèque et le parking attenant sont inscrit en zone Uep.</p> <p>Le reste des projets est envisagé soit sur du bâti existant appartenant à la commune, soit sur du foncier communal ou en passe de le devenir.</p> <p>Les différentes zones permettent systématiquement de réaliser ces projets.</p>

OBJECTIF : CONSOLIDER LES RESEAUX ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS		
Programmer l'extension des réseaux d'énergie en adéquation avec le projet communal	<p><u>Justification</u> : Il s'agit ici d'anticiper le développement urbain en fonction des énergies mobilisables. La Municipalité a ainsi choisi un développement qui s'inscrit dans l'enveloppe existante et dans sa continuité afin de limiter l'extension des réseaux, sauf projet du camping qui répond à une logique spécifique notamment dans le but d'un raccordement plus général au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le zonage ne prévoit des zones constructibles qu'à proximité des réseaux existants. Le règlement permet la réalisation de ces réseaux.</p>
Répondre aux besoins des populations actuelles et futures en matière d'alimentation en eau potable, gérée par la communauté d'agglomération	<p><u>Justification</u> : Le projet communal prend en compte la ressource disponible sur la commune dans le respect du SDAGE notamment. La Municipalité souhaite aussi établir son projet afin de limiter l'extension des réseaux et ainsi limiter les coûts de raccordement.</p> <p>Les travaux récents ont permis de sécuriser la ressource et amélioré sa qualité.</p> <p>Il n'y a plus de captage utilisé sur le territoire.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Dans le zonage, la localisation des zones urbaines et à urbaniser à proximité des réseaux existants permet d'assurer la desserte sans coûts démesurés pour la commune. Le règlement précise les règles de raccordement et ne pose pas de contrainte à la réalisation de ces réseaux. La suffisance de la ressource sera démontrée dans le présent rapport de présentation.</p>
Viser un raccordement de certaines constructions isolées au réseau collectif d'assainissement en lien avec les projets de développement urbain et touristique	<p><u>Justification</u> : Un seul secteur de la commune n'est pas raccordé à l'assainissement collectif sur le secteur du Picarlet.</p> <p>En lien avec le projet de camping, qui permettra de valoriser d'éventuels travaux, il est prévu de raccorder à termes ce quartier.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Une zone 2AUcamp est prévue pour créer un camping au nord du quartier non raccordé et placé pour le moment dans une zone Ub4 spécifique où l'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau collectif.</p>
S'assurer du traitement des eaux usées dans le respect des normes, du zonage d'assainissement et	<p><u>Justification</u> : La Municipalité veut s'assurer que son projet en matière de développement soit cohérent avec les capacités de la STEP en compatibilité avec le SDAGE.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Les zones U et AU du PLU sont ouvertes sur les secteurs raccordés à l'assainissement</p>

<p>des capacités de la STEP</p>	<p>Le choix de développement démographique a notamment été défini sur la base de cette capacité.</p> <p>Comme pour l'eau potable, la question du coût d'extension des réseaux est un élément important pour la municipalité.</p> <p>L'éco-parc possède une STEP dédiée qui a été dimensionnée pour le projet.</p>	<p>collectif (ou avec les réseaux suffisants en limite), sauf pour la zone Ub4 et la zone 2AUcamp, que le projet de PLU doit justement permettre de raccorder à termes.</p> <p>Le règlement de l'ensemble des zones U et AU indique que le traitement des eaux usées doit se faire par un raccordement au réseau d'assainissement collectif (sauf en zone Ub4 et A et N où en l'absence de réseau collectif, l'assainissement non-collectif est autorisé). Il est précisé que celui-ci devra prévoir un raccordement au réseau collectif une fois existant.</p> <p>Pour l'assainissement non-collectif il est également précisé les modalités à respecter et notamment le respect des règles du SPANC.</p> <p>La suffisance des 2 STEP sera démontrée dans le présent rapport de présentation.</p> <p>La STEP est située en zone spécifique Uep où les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés.</p>
<p>Améliorer les réseaux de téléphonie, d'internet et de</p>	<p><u>Justification</u> : Les technologies de l'Information et de la Communication (TIC), sont devenues indispensables au sein de notre société. L'accessibilité à internet, au haut débit et à la fibre notamment est l'un des critères d'installation d'une</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le règlement permettra que ces aménagements puissent être réalisés,</p>

<p>télévision en lien avec le SDTAN 04</p>	<p>entreprise sur un territoire et du choix de résidence pour un habitant.</p> <p>Ainsi, pour le développement local de Corbières-en-Provence celle-ci se doit de conforter et de développer ses infrastructures numériques afin de répondre aux besoins et attentes actuels de notre société.</p> <p>Cela concerne notamment l'installation de la fibre, puis la 5g dans les années à venir.</p>	<p>et demande de prévoir les fourreaux nécessaires dans l'attente des constructions.</p>
<p>Améliorer les déplacements motorisés et la desserte sur l'ensemble du territoire et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par l'acquisition des voies privées ouvertes à la circulation publique, par exemple au Chemin des Aiguadiers et sur la Rue des Boulistes ; - En élargissant la voirie au Fumadis ; - En prolongeant le chemin des Alpes ; - En limitant la multiplication des accès le long des voies principales et plus généralement en renforçant la sécurité le long des voies ; - En créant des liaisons routières complémentaires ; - En limitant les systèmes de desserte en impasse, notamment dans les projets d'ensemble ; - En créant un giratoire au niveau de l'intersection en 	<p><u>Justification :</u> La question des déplacements est une donnée essentielle à prendre en compte dans le développement de l'urbanisation. Le PLU est l'occasion de régler certains problèmes liés à l'urbanisation passée (voirie privée mais ouverte à la circulation publique, impasses, sous-dimensionnement de certaines voies, sécurité ...), mais aussi d'assurer un développement cohérent de ce point de vue pour les projets futurs.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></p> <p>Plusieurs voiries sont aujourd'hui de propriété privée, mais ouvertes à la circulation publique. Des emplacements réservés y sont donc inscrits afin d'en faire l'acquisition ce qui en facilitera la gestion et l'entretien (ER n°3 et n°4).</p> <p>Au Fumadis, plusieurs candélabres sont situés là-aussi sur le domaine privé. L'idée est de les y récupérer et d'y élargir la voie. Un emplacement réservé est inscrit (ER n°6).</p> <p>Au Chemin des Alpes, un tronçon n'est pas finalisé pour permettre le bouclage du quartier. L'acquisition est en bonne voie (à l'amiable), mais un emplacement réservé permet d'assurer les arrières de la commune si cette cession n'était pas réalisée (ER n°2).</p> <p>Le règlement écrit et les OAP prévoient de limiter les accès sur les axes de desserte, ce</p>

<p>la RD 4096 et du Chemin du Bas Plantier, en lien avec des aménagements futurs</p>		<p>qui permettra d'améliorer la sécurité.</p> <p>La sécurité est aussi renforcée par le possible élargissement de la RD4096 (ER n°5 à destination du CD04).</p> <p>Par ailleurs, les OAP permettront de limiter les projets en impasse, qui morcellent le territoire. Tous les projets d'ensemble prévoient un bouclage dans leur version finale.</p> <p>Des liaisons routières complémentaires pourront être créées selon les besoins, puisque le règlement le permet (aucun ER spécifique inscrit).</p> <p>Enfin, le projet de camping ne pourra être réalisé qu'en cas d'un accès sécurisé sur la RD4096 à l'endroit du Chemin du Bas Plantier, ce qui est une condition à l'ouverture de la zone 2AUcamp.</p>
<p>Améliorer les liaisons douces en complément du réseau existant et en cours de réalisation, notamment avec l'éco-campus et le collège</p>	<p><u>Justification :</u> La Municipalité souhaiterait qu'à termes une liaison sécurisée avec Sainte-Tulle soit effective, notamment pour les cycles. Ceci relève de projets intercommunaux.</p> <p>Pour le reste, la commune travaille sur les emprises existantes pour améliorer les liaisons piétonnes. Les acquisitions de voirie pourront permettre ce type d'aménagement.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> L'emprise publique est en l'état suffisante pour un projet de ce type, et le règlement du PLU permet d'aménager des liaisons douces dans l'ensemble des zones.</p>
<p>S'inscrire dans les politiques intercommunales de développement de l'offre en transport en commun</p>	<p><u>Justification :</u> La commune ne dispose pas de la compétence sur les transports en commun et souhaite donc s'inscrire dans les politiques menées à l'échelle supra-communale pour améliorer la desserte du territoire.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Les pièces opposables ne proposent aucune limitation à la réalisation des aménagements</p>

permettant de réaliser les aménagements nécessaires à leur mise en œuvre		nécessaires au maintien et à l'amélioration de l'offre de transports en commun sur le territoire, y compris la réalisation de nouveaux arrêts de bus.
--	--	---

2. ORIENTATION 2 : INSCRIRE CORBIÈRES-EN-PROVENCE DANS UNE DEMARCHE RESPECTUEUSE DE SON HISTOIRE ET DE SON ENVIRONNEMENT

OBJECTIF : PRESERVER LE CARACTERE PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE		
Protéger les perspectives paysagères remarquables et les caractéristiques du grand paysage notamment en lien avec le plateau du Fumadis, la plaine agricole et les massifs boisés	<p><u>Justification</u> : Comme cela a été évoqué plus avant, le territoire possède un caractère paysager intéressant notamment lié aux espaces agricoles (Fumadis et plaine agricole), au travers desquels se développent les grandes perspectives paysagères ; mais aussi en regardant depuis la plaine vers le village, par les vastes massifs boisés qui servent de toile de fond à la commune.</p> <p>Ce sont ces éléments qui structurent de manière directe le grand paysage sur Corbières-en-Provence et qui méritent d'être conservés afin de préserver l'esprit rural et de village propre au territoire, malgré son fort développement des dernières décennies.</p> <p>Ces éléments sont pour certains relevés dans le SCoT DLVA.</p> <p>Dans la plaine agricole, un arbre isolé marque positivement l'espace. Il sera préservé.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Les zones agricoles constructibles sont limitées uniquement autour des bâtis existants, ou de zone sans enjeux paysagers, notamment dans la plaine. L'ensemble des autres zones agricoles sont inscrites en zone As, largement protégée, et qui a vocation à n'accueillir aucune construction.</p> <p>L'ensemble du plateau du Fumadis, est ainsi protégé comme la grande majorité de la plaine et les espaces encore visibles sur les plateaux ou en arrière-plan du village.</p> <p>Les espaces boisés sont entièrement inscrits en zone N au projet de PLU, zone où là encore la constructibilité est très fortement limitée.</p> <p>L'ensemble de ces espaces boisés sont de toute façon en zone rouge du PPRif (rappelé dans le règlement écrit et annexé au dossier), avec des possibilités de construction déjà très réduites.</p> <p>Enfin, l'arbre isolé est protégé par une prescription au titre des espaces boisés classés. Sa coupe est soumise à</p>

		autorisation, et par principe interdite.
Permettre le développement de l'outil agricole sur des secteurs ciblés, de moindre impact	<u>Justification</u> : Comme cela a été expliqué plus avant, pour la dimension économique liée à l'agriculture, la volonté des élus et de conforter l'outil agricole autour de l'existant, afin de limiter l'étalement des constructions pour les raisons évoquées ci-dessus (ce qui permet également de protéger les terres dont une bonne partie est en AOP Pierrevert dès que l'on quitte la plaine).	<u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Les outils sont exactement les mêmes, avec une articulation entre des zones A constructibles ciblées, et de vaste zone As protégées.
Préserver la silhouette villageoise	<p><u>Justification</u> : La silhouette villageoise est encore bien perceptible en partie sud, ce qui a été relevé par le SCoT.</p> <p>La volonté des élus et de maintenir des extensions de l'urbanisation sur cette partie sud, qui respectent cette perception, notamment en y limitant les hauteurs. C'est d'ailleurs un choix réalisé sur une bonne partie du territoire, afin de ne pas totalement remettre en cause le pied de village et plus généralement les formes urbaines.</p> <p>Les constructions du village devront elles aussi permettre de préserver les caractéristiques traditionnelles, en matière d'implantation ou d'architecture.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : La hauteur dans les zones Ub ne dépasse jamais R+1+ petits combles, ce qui est cohérent avec l'existant. Un lotissement est même maintenu de plain-pied, justement sur ce côté sud.</p> <p>Un travail important est mené règlementairement pour limiter la perception des murs de soutènement et clôtures, plus généralement pour limiter le remodelage du terrain au strict nécessaire. Le mode de calcul de la hauteur devrait limiter la tendance passée à implanter les constructions sur un remblai.</p> <p>Ceci permettra de maintenir une cohérence autour du vieux village.</p> <p>La délimitation de la zone Ua, spécifique au village (architecture, implantation, hauteur des constructions ...), permet de conserver la forme traditionnelle et donc de préserver cette silhouette bâtie caractéristique.</p>

<p>Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville</p>	<p><u>Justification</u> : Il n'existe que peu d'outils dans le PLU pour « rattraper » des espaces dégradés en entrée de ville.</p> <p>Ainsi la commune souhaite d'abord travailler sur l'espace public à mieux marquer ces espaces et à en améliorer la qualité et l'entretien.</p> <p>Ensuite, l'urbanisation y est extrêmement contenue dans le projet de PLU, aucune extension de l'urbanisation n'y étant prévue.</p> <p>Depuis la RD4096, le projet devra aussi favoriser un meilleur marquage de l'entrée de ville sud, assez diluée (depuis l'éco-parc, puis la serre, puis le carrefour vers la ZA, toujours avec un coteau de vigne en face) ; et une réhabilitation des constructions en entrée de ville nord.</p> <p>De manière plus générale, les règles architecturales et des abords des constructions doivent permettre d'avoir des constructions de qualité.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le zonage de PLU ne prévoit aucun développement urbain le long des voies en entrée de ville, ce qui en évite la banalisation.</p> <p>La sécurisation de la giration au niveau du Bas Plantier en lien avec la création d'un camping serait l'occasion de marquer de manière beaucoup plus nette et potentiellement qualitative l'entrée de ville sud.</p> <p>En partie nord, une zone spécifique Ue3 a été choisie, permettant de mieux valoriser le bâti existant (assez inadapté à des activités économiques modernes) en y autorisant une mutation en logements ce qui a déjà commencé. L'idée est de favoriser la réhabilitation pour retrouver une qualité du bâti (façades, toitures, abords ...), voire la suppression de stockage de véhicules, qui pourrait prendre place dans la future zone 1AUB.</p> <p>Enfin, l'ensemble des règles veillent à tenir une certaine qualité des constructions à l'échelle de la commune, que ce soit dans les zones résidentielles ou dans les zones économiques.</p>
<p>Prévoir un projet d'ensemble paysager et urbain, sur les emprises foncières de plus de 1500 m² afin de</p>	<p><u>Justification</u> : Cette volonté correspond à une prescription du SCoT afin d'améliorer l'intégration des futurs projets urbains dans le tissu existant (en lien avec une « intensification » de ces tènements – voir ci-après). Elle est reprise ici.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : L'ensemble de ces tènements sont l'objet d'une OAP (OAP n°5), qui traite ces questions à</p>

<p>favoriser leur insertion dans le tissu existant</p>	<p>Le stade et les tènements contigus, qui répondent à la définition du SCoT (secteur en densification de plus de 1500 m²), seront l'objet d'un projet un peu plus abouti, au regard de leur surface et de la maîtrise foncière communal.</p>	<p>l'échelle de chaque tènement tout en les remplaçant dans un contexte plus général. En effet, la superficie est rarement adaptée à de gros projets d'ensemble. L'idée est vraiment d'inscrire au mieux l'urbanisation dans le contexte urbain (végétation, accès, densité ...).</p> <p>Sur le stade, une OAP spécifique est prévue (OAP n°2).</p>
<p>Respecter la Loi Barnier, pour préserver les paysages aux abords des voies hors agglomération</p>	<p><u>Justification :</u> Dans la même logique que pour les entrées de ville, la commune souhaite aussi préserver les abords des voies soumis à une forte circulation, ce qui participe de la qualité du territoire (moins de sensation de mitage, préservation des perspectives, mais aussi nuisances et sécurité).</p> <p>Le développement dans ces zones ne devra être que limité au strict nécessaire.</p> <p>Cette volonté correspond aux principes de la Loi Barnier.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Le projet de PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation dans ces périmètres concernés par la Loi Barnier (et reportés en couche information sur les plans de zonage).</p> <p>Seule une zone Npv dédiée à un éventuel développement du photovoltaïque sur les délaissés des abords d'autoroute est mise en place mais ce type de projet sur des délaissés routiers n'est plus soumis à dérogation.</p>
<p>Valoriser la découverte du territoire en lien avec le PNR du Luberon et les circuits de découvertes communaux (sentier des oliviers jusqu'à la chapelle, sentiers de randonnée ...)</p>	<p><u>Justification :</u> Au-delà du projet de camping, la Municipalité souhaite conforter les éléments permettant la découverte du territoire.</p> <p>Cela s'appuiera sur les itinéraires de découverte piéton qui pourront être confortés ou développés comme pourquoi pas d'autres activités (vélo ...).</p> <p>Le PLU ne doit pas bloquer ce type de projet.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> L'ensemble des zones du PLU permet la réalisation d'aménagement de ce type, y compris les zones A et N.</p>

<p>Favoriser des constructions adaptées au caractère architectural communal</p>	<p>Justification : La commune présente aujourd'hui une organisation assez simple, avec :</p>	<p>Traduction dans les pièces opposables : Le règlement écrit de chaque zone est adapté à cette volonté, notamment par le biais des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol, de qualité urbaine et architecturale et des abords des constructions.</p>
<p>S'inscrire dans les formes urbaines existantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un vieux village provençal, assez bien préservé et bien délimité, mais sans caractère patrimonial majeur ; • Des extensions de l'urbanisation largement dominantes qui reprennent les codes de la maison individuelle provençale moderne (forme simple, enduit ocre, tuile canal en terre cuite, avec parfois une variation sur le plain-pied (majoritaire) ou des constructions en R+1) et des tailles de terrains qui varient grosso modo de 1000 / 1200m² (rarement beaucoup plus) sur les Aiguadiers et Saint-Brice, à 700 / 900 m² sur les anciens combattants jusqu'à 300/350 m² au nord du village dans les lotissements les plus récents ; • Des zones économiques où l'on retrouve un mix entre certaines constructions qui gardent cette typologie provençale, et d'autres dans des aspects plus classiques de ce type de zone (bardage métallique ...), avec également des volumes différents. Le cas de l'éco-parc est un peu à part avec un hangar type qui est décliné pour 13 bâtiments ; • Quelques bâtiments agricoles dispersés dans la plaine ; • Quelques constructions plus anciennes, isolées dans les zones résidentielles ou à l'écart, qui présentent parfois un aspect pierre. <p>On a souvent ici un lien assez étroit entre la forme urbaine et l'aspect architectural des constructions.</p> <p>La municipalité souhaite ainsi de manière générale s'inscrire dans les typologies existantes, en imposant une trame générale qui reprenne les principaux codes de l'architecture existante (un peu plus contrainte dans le village que dans les extensions), tout en permettant d'y intégrer des éléments plus modernes, ou amenant une certaine souplesse d'un point de vue financier (annexes préfabriquées ...). Ces éléments « ajoutés » devront toujours être limités en nombre ou en surface afin de ne pas faire perdre l'unité à l'ensemble et de ne pas dominer l'aspect d'une construction.</p> <p>La même idée est retenue en matière de densification, où il devra être possible de légèrement</p>	<p>Les zones Ub sont les plus représentatives du projet des élus, avec un travail sur les CES selon les typologies existantes (Ub, Ub1, Ub3 ...), les hauteurs (jamais plus de R+1 plus petits combles, un R+2 remettant trop en cause la typologie de ces quartiers récents et posant ensuite des problèmes de voisinage), la volonté de permettre des constructions mitoyennes, mais aussi l'intégration du bois ou du métal dans les aspects de façade, les toitures terrasses ...</p>

	<p>densifier par rapport à l'existant, sans remettre en cause l'harmonie à l'échelle du quartier.</p> <p>Dans les zones économiques, les principes restent relativement identiques.</p>	
OBJECTIF : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE		
<p>Protéger les zones naturelles, notamment les plus sensibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones humides ; - Sites Natura 2000 ; - Espaces repérés au PNR du Luberon et au SCoT DLVA (Zones de Silence, VBM, ...). 	<p><u>Justification</u> : L'ensemble de ces secteurs représente une partie du patrimoine naturel de la commune.</p> <p>C'est un aspect important du PLU que de protéger ces espaces, en corolaire d'un développement urbain maîtrisé et en lien avec le SCoT et le PNR du Luberon, avec lesquels le PLU doit être compatible.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Ces secteurs sont placés en zone naturelle ou agricole du PLU avec une constructibilité très limitée.</p> <p>Le règlement des zones N notamment répond aux principes des zones de nature et de silence du PNR du Luberon. Il en va de même des zones Ns.</p> <p>Les zones humides sont protégées par une prescription spécifique qui là aussi limite la constructibilité à la gestion des risques et à la mise en valeur du milieu.</p> <p>On rappellera que l'ensemble des massifs boisés sont situés en zone rouge du PPRif qui limite largement la constructibilité, ce qui est un élément de protection supplémentaire et qui s'impose au PLU.</p> <p>Enfin une OAP thématique trame verte et bleue vient compléter cette volonté de préservation.</p>
<p>Préserver les massifs forestiers de toute urbanisation</p>	<p><u>Justification</u> : Pour leur intérêt paysager développé plus haut, comme pour les risques, ou leur intérêt écologique, il est important de protéger ces espaces de l'urbanisation.</p> <p>Le cas très spécifique de Repentance (en zone rouge PPRif) est à mettre à part, car ne présentant plus un caractère forestier et étant depuis longtemps l'objet</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Les dispositions sont ici équivalentes avec un classement en zone N et un PPRif opposable, annexé au PLU et auquel</p>

	d'une prise en compte particulière en cas de mise aux normes de la défense incendie (zone violette du PPRn).	il est largement fait référence dans le règlement écrit, en rappelant l'obligation de prise en compte du document.
Préserver les espaces naturels et agricoles de la fragmentation dans un objectif de maintien des continuités écologiques de la trame verte	<p><u>Justification</u> : La municipalité est consciente de l'importance du maintien des continuités écologiques à l'échelle de son territoire afin de garantir le fonctionnement des systèmes écologiques à plus grande échelle.</p> <p>Au sein des espaces agricoles et naturels, le projet communal visera à limiter la fragmentation des terres en y interdisant l'urbanisation et de manière générale en y limitant les nouvelles constructions ce qui permet de limiter les besoins en réseaux nouveaux, notamment routiers. Les pressions seront ainsi limitées à cette échelle.</p> <p>Au sein des secteurs déjà urbanisés ou à proximité, les pressions existent déjà. Le but de la municipalité sur ces secteurs est de préserver les coupures d'urbanisation existantes. La trame verte doit y être maintenue au maximum, ce qui exclut tout mitage.</p> <p>Sur les cours d'eau on cherchera à limiter les obstacles à l'écoulement et on s'assurera de la qualité et de la suffisance des ouvrages de traitement des eaux usées dont les rejets sont effectués dans le milieu.</p> <p>Enfin, les zones humides dont l'intérêt écologique est potentiellement majeur seront protégées.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le projet de zonage permet par la localisation de l'urbanisation de limiter le mitage du territoire et la perte des continuités écologiques.</p> <p>Les principaux cours d'eau sont situés très majoritairement en zone agricole ou naturelle, et dans les secteurs urbanisés, le PPRn vient prescrire des zones inconstructibles. Ils sont aussi souvent liés à des zones humides qui sont protégées de manière générale.</p> <p>Une OAP thématique trame verte et bleue vient compléter cette volonté de préservation.</p>
Participer à la préservation et à la remise en état de la trame bleue, organisée essentiellement autour de la Durance, des zones humides associées et torrents		<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le projet de zonage permet par la localisation de l'urbanisation de limiter le mitage du territoire et la perte des continuités écologiques en maintenant clairement les coupures d'urbanisation.</p> <p>Les principaux cours d'eau sont situés très majoritairement en zone agricole ou naturelle, et dans les secteurs urbanisés, le PPRn vient prescrire des zones inconstructibles.</p>

		<p>La suffisance des STEP sera démontrée.</p> <p>Les zones humides sont protégées par une prescription spécifique.</p> <p>Les canaux font l'objet d'une disposition générale visant à leur protection.</p> <p>Une OAP thématique trame verte et bleue vient compléter cette volonté de préservation.</p>
OBJECTIF : PROTEGER LES POPULATIONS DES RISQUES NATURELS		
<p>Respecter le PPRn et le PPRif tout en anticipant une évolution du PPRif sur le secteur Repentance</p>	<p><u>Justification :</u> La commune souhaite préserver les populations du risque, en intégrant notamment de manière claire le PPRn et le PPRif que ce soit pendant la conception du PLU ou règlementairement. Les risques liés à la présence de vallons devront aussi être intégrés, tout comme les problématiques liées aux embâcles ...</p> <p>Le cas spécifique du développement de Repentance nécessitera une modification ou une révision du PPRif, mais celle-ci ne sera possible que par une protection effective du secteur, avec la création d'une voie périmétrale ou d'une piste DFCI, une mise aux normes de la défense incendie ...</p> <p>Elle ne pourra être réalisée que s'il est démontré une absence de risque majeur pour les populations.</p> <p>Les éboulements récents au-dessus du village et dont les études et l'évolution du PPRn est encore en cours, ont été aussi intégrés, en l'état des connaissances.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Le zonage a été établi en prenant en compte au plus tôt les risques et notamment la présence de zones rouges du PPRn et du PPRif, mais aussi après discussion avec les services concernés, la possible évolution sur le secteur Repentance (dont l'ouverture à l'urbanisation est totalement bloquée sans évolution du PPRif).</p> <p>Le règlement écrit traduit largement ces éléments en renvoyant vers ces documents en dispositions générales et en en-tête de zone. Les PPR sont aussi annexés au PLU.</p> <p>Les dispositions générales prévoient également des prescriptions pour les constructions le long des vallons, la réalisation de la défense incendie ou la possibilité de curage des cours d'eau pour la gestion des risques.</p>

		Les ouvrages pour la gestion des risques sont autorisés dans toutes les zones et toutes les prescriptions en cas de nécessité technique.
Améliorer la gestion des ruissellements pluviaux, notamment en intégrant une gestion à la parcelle	<p><u>Justification</u> : La commune souhaite favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant l'imperméabilisation des sols, et en prévoyant des dispositifs adaptés, sans coûts démesurés pour les pétitionnaires.</p> <p>Le but est d'éviter la saturation des réseaux sur des phénomènes ponctuels (orageux notamment) et d'assurer la gestion des eaux sur les secteurs non desservis par les réseaux pluviaux.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le règlement écrit prévoit des règles de coefficients d'espaces verts adaptées selon les secteurs et limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Il impose l'utilisation de matériaux drainants pour les espaces de circulation et de stationnements au sein des terrains bâtis.</p> <p>Il prévoit également une gestion à la parcelle en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif.</p> <p>Il est également imposé une rétention des eaux pluviales sur les parcelles bâties, avec un effet rétroactif.</p> <p>Certaines OAP prévoient la localisation d'un bassin de rétention. Toutes recommandent une gestion mutualisée des eaux pluviales.</p>
OBJECTIF : VALORISER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE		
Être un territoire moteur en matière de développement des énergies renouvelables, en particulier sur l'énergie photovoltaïque en s'inscrivant dans les logiques régionales et le	<p><u>Justification</u> : Le développement des énergies renouvelables est un point central de la politique régionale pour les prochaines décennies. Le SCoT intègre cette volonté politique tout comme le SRADDET PACA.</p> <p>Le Département des Alpes-de-Haute-Provence est particulièrement propice à ce développement, par le biais du photovoltaïque.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : L'ensemble des zones du PLU permettent d'accueillir des panneaux photovoltaïques en toiture.</p> <p>En zone U et AU, cette possibilité est aussi</p>

<p>projet Hygreen, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La valorisation des espaces déjà anthropisés (toitures, ombrières, friches urbaines ...) ; - Le ciblage d'espaces naturels à faibles enjeux permettant d'accueillir ces projets. 	<p>Le projet Hygreen (production d'hydrogène vert) est porté à l'échelle de l'agglomération et nécessite une forte production photovoltaïque.</p> <p>Les élus souhaitent donc que le territoire communal participe à ces projets qu'ils estiment effectivement pertinents et porteurs.</p> <p>Au regard des logiques de développement recherchées, Corbières-en-Provence souhaite pouvoir développer de larges programmes photovoltaïques publics, que ce soit sur des espaces anthropisés (la commune a déjà identifié environ 2600 m² de toiture et 6120 m² au sol qui pourraient être équipés en ombrières par exemple), qui sont les espaces prioritaires, mais aussi sur des espaces naturels à faibles enjeux, les délaissés d'autoroute ayant été identifiés en premier lieu.</p> <p>Au-delà de la production publique, les élus souhaitent que le potentiel solaire puisse être valorisé par tout à chacun.</p>	<p>accordée au sol sous conditions.</p> <p>En zone Ue, cette possibilité est accordée en façade.</p> <p>Une zone Npv spécifique est aussi prévue afin de pouvoir y proposer un développement.</p>
<p>Favoriser les productions « individuelles » de ce type d'énergies</p>		

3. ORIENTATION 3 : TRADUIRE CES VOLONTES EN MODERANT LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET EN LUTTANT CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

OBJECTIF : LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN		
Comblent prioritairement les dents creuses	<p><u>Justification</u> : Le territoire dispose d'un potentiel foncier important à l'intérieur des enveloppes bâties.</p> <p>La Municipalité souhaite valoriser ce potentiel pour son développement futur afin de limiter l'extension des réseaux, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de préserver les paysages de la commune et pour inciter à la densification de son tissu urbain, dans le respect des lois ENE et ALUR, mais aussi du SCoT, même si celui-ci permet de construire dans une commune comme Corbières-en-Provence jusqu'à 73 % des logements en extension.</p> <p>Ainsi, le potentiel à l'intérieur de ces enveloppes a été dans un premier temps établi, soit 6,11 ha environ pour la partie résidentielle et 2,46 ha à vocation économique.</p> <p>Ces 6,11 ha permettent de produire 72 logements au regard du projet établi sur les tènements de plus de 1500 m² et des dents creuses traitées librement.</p> <p>Les extensions de l'urbanisation ont donc été réfléchies sur cette base, permettant de compléter les besoins au strict nécessaire (voir justification ci-dessous), soit 67 logements neufs supplémentaires dont 22 afin d'anticiper la rétention.</p> <p>En cas de nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Repentance (les 22 logements anticipant la rétention), ce sera donc 52 % de la production de logements neufs qui sera réalisée à l'intérieur des enveloppes, en dents creuses. Dans le cas contraire, ce pourcentage montera à 61 % de la production.</p> <p>Le projet est donc bien plus vertueux que ce que ne permet le SCoT sur ce point.</p> <p>-</p> <p>Sur la partie économique, une extension en mixité avec l'habitat est prévue, afin de conserver un potentiel d'environ 3,43 ha à vocation économique (voir justification ci-dessous). Le potentiel économique est donc pour 72 % en dent creuse.</p> <p>-</p> <p>Sur la partie touristique, aucun terrain dans l'enveloppe bâtie ne répondait à la volonté de créer un camping. A</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables</u> : Le zonage, est cohérent avec cet objectif et assure sa traduction, avec pour seules zones d'extension, les zones 1AUa, 1AUB, 2AUa et 2AUCamp, ces zones étant limitées aux stricts besoins du projet.</p>

	<p>partir de ce constat, ce projet est donc inscrit uniquement en extension.</p> <p>-</p> <p>Enfin, l'ensemble des projets d'équipements se situent dans l'enveloppe urbaine, sur des terrains déjà bâtis ou dans des bâtiments existants.</p>	
<p>Inscrire principalement l'urbanisation en continuité de l'existant et à proximité des réseaux</p>	<p><u>Justification :</u> Au-delà de la dimension environnementale ou paysagère déjà développée sur ce point, et une logique de coûts, il y a aussi une logique urbaine à ne pas disperser l'urbanisation, ce qui est l'objet de cette mention.</p> <p>Ainsi, même le projet de camping viendra s'inscrire en continuité de l'urbanisation existante et viendra faire le lien avec quelques constructions isolées, le but étant de ne pas recréer de nouveau pôle urbanisé discontinu.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Le choix du développement urbain notamment traduit par le zonage, correspond à cette volonté.</p>
<p>S'assurer d'une disponibilité foncière cohérente avec les besoins du projet, en anticipant la rétention foncière potentielle</p>	<p><u>Justification :</u> Le projet de PLU détaillé ci-dessus génère 4 types de besoins principaux : pour le logement, pour le développement économique (hors tourisme), pour le développement touristique, et pour les équipements.</p> <p><u>Logement :</u></p> <p>Dans le projet de PLU, 10,19 ha environ sont constructibles à vocation principale de logement (au sens du potentiel constructible, parcelle vierge non bâtie selon la définition retenue), et 1,98 ha à vocation mixte logement/économie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>L'ensemble des secteurs d'extension de l'urbanisation (1AUa, 1AUb (mixte), 2AUa et 2 secteurs en zones Ub3),</u> permettent de réaliser un minimum de 67 logements selon la densité imposé, soit 27 logements en zone 1AUa, 12 en zone 1AUb (la moitié de la zone sera considérée comme à vocation de logement), 22 en zone 2AUa et 8 en zone Ub3 (voir détail ci-après) ; • <u>Le secteur du Stade, en densification (rentre dans les principes de parcelles de 1500 m² et + du SCoT),</u> permet de réaliser un minimum de 12 logements selon la densité imposée ; • <u>Les autres tènements de 1500 m² et +,</u> permettent de réaliser 45 logements minimum selon le nombre de logements imposé dans l'OAP. • <u>Le reste des surfaces consommées à destination principale de logement,</u> en l'occurrence des dents creuses qui représentent environ 1,09 ha, est traité sans densité minimale applicable. Une analyse parcelle par parcelle au regard des 	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Le zonage, le règlement et les OAP sont, dans leur ensemble, cohérents avec cet objectif et assurent sa traduction.</p>

constructions passées sur ces secteurs a permis d'établir le potentiel de la zone à environ **15 logements**.

Soit un total de 139 logements potentiels créés.

Cependant, il est peu probable que l'ensemble des terrains soient bâtis à l'horizon 12 ans, une rétention étant toujours observée (c'est pourquoi on trouve d'ailleurs plus de 6 ha constructibles en dents creuse sur le territoire, alors que la très grande majorité de ces terrains étaient déjà constructibles au régime actuel).

Le SCoT intègre cette réalité en permettant aux communes d'anticiper des besoins supplémentaires liés à la rétention par la mise en place de zones qui seront obligatoirement des zones 2AU (et donc qui ne peuvent être ouvertes à la construction que par une délibération motivée démontrant la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de capacité devenue insuffisantes par ailleurs).

Dans le projet retenu, le secteur de Repentance répond ainsi à ces caractéristiques avec un classement en zone 2AUa.

C'est le secteur de développement le plus éloigné du centre village et des équipements, et contrairement aux autres zones de projet, la maîtrise foncière n'est pas communale (Secteur 1 des Anciens Combattants, Stade, zone 1AUb).

Les 22 logements envisagés sur ce secteur seront donc considérés comme permettant de gérer l'éventuelle rétention.

Le projet permet donc de produire **117 logements** nouveaux, sur les surfaces ouvertes directement à la construction, avec cette « réserve » de **22 logements** qui ne pourra être débloquée qu'en cas de besoin avéré.

Ce chiffre est totalement cohérent avec les besoins de 115 à 120 logements sur 12 ans.

Développement économique :

L'ouest de la RD4096 est largement occupé par des zones à vocation économique, que l'on peut découper entre la ZA du Moulin et l'éco-parc.

Comme expliqué précédemment, le projet de PLU vise à conforter ces zones, importantes pour le territoire, en cohérence avec le SCoT qui ne prévoit pas d'extension à vocation économique pure sur le territoire communal.

Ainsi le projet reprend les périmètres économiques existants (notamment dans le PLU actuellement opposable), dans lesquels on retrouve un potentiel constructible **d'environ 2,46 ha** pour de l'économie pure. Ce chiffre est à mettre en parallèle avec la consommation d'espace à vocation économique sur les 10 dernières années, soit 5,43 ha (soit 6,5 ha rapportés à 12 ans).

L'éco-parc représente environ 3,68 ha de cette consommation.

La commune possède donc un vrai potentiel pour ce développement économique et la commune ne souhaite pas stopper cette dynamique. Si un projet comme l'éco-parc a évidemment gonflé les chiffres de consommation pour la période, et que des lots sont encore disponibles qui combleront des besoins pour les prochaines années, les élus estiment que ces 2,46 ha pourraient ne pas être suffisants sur la période, d'autant plus que les terrains sont systématiquement privés et peuvent se retrouver bloqués.

En complément, un projet mixte est donc prévu en extension de la ZA du Moulin (1,9 ha environ). On considérera (comme pour le logement) que la moitié de cette surface sera à vocation économique soit **0,95 ha**.

Les surfaces à vocation économique dans le projet représentent donc environ 3,41 ha, soit 3 ha de moins que dans la période précédente, mais complétées par l'offre encore disponible à l'éco-parc, et ceci respectant la logique de développement économique du SCoT qui n'a pas prévu d'extension sur Corbières-en-Provence.

Ces disponibilités seront également complétées par la possibilité de créer des activités en mixité avec le logement dans les zones résidentielles, si celles-ci sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. On pense ici notamment à de petits commerces et services (zone Ua en particulier), des professions libérales qui peuvent s'exercer à domicile, de petits artisans ... Ces possibilités ne remettent pas en cause le volume total de logement à produire, qui reste un volume de principe et ces activités restant en général limitées (ne serait-ce que par le prix du foncier).

Equipements :

Au niveau des équipements, l'ensemble des besoins communaux sont traduits dans l'enveloppe urbaine en densification sur des terrains déjà bâtis (notamment en zone Uep), ou dans des bâtiments existants.

	<p>Développement touristique :</p> <p>L'idée de proposer un espace permettant la création d'un camping, expliquée plus avant, s'appuie sur l'inscription d'une zone 2AUcamp (totalement bloquée en l'absence de projet), 2,09 ha. Cette zone pourra être ajustée plus finement si un projet vient à se concrétiser.</p> <p>-</p> <p>La disponibilité foncière proposée est donc totalement cohérente avec le projet de territoire porté par les élus et développé dans le PADD, et compatible avec le SCoT (ce qui sera démontré dans la partie dédiée). La surface totale consommée est de 16,66 ha environ, dont 4,17 ha de zones 2AU, qui ne pourront être ouvertes à la construction qu'en cas de besoins avérés.</p>	
<p>Limiter l'évolution des constructions isolées à destination de logement</p>	<p><u>Justification :</u> La municipalité souhaite pouvoir garantir aux constructions existantes d'habitation dans les zones A et N des possibilités d'évolution en cas de besoins (besoin d'une chambre en cas de naissance, de stationnement couvert, ...) et ainsi ne pas être trop discriminante par rapport à des constructions situées en zone urbanisée sans pour autant remettre en cause le caractère paysager, naturel ou agricole des zones dans lesquelles ces habitations sont présentes.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Le règlement prévoit des possibilités d'extensions et d'annexes limitées aux habitations dans le cadre de la loi (L151-12 du CU), sur ces zones agricoles et naturelles. Ces possibilités sont présentées pour avis en CDPENAF comme le prévoit la loi.</p>
<p>OBJECTIF : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE RESPECT DE LA REGLEMENTATION NATIONALE ET DU SCOT DLVA</p>		
<p>Limiter la consommation d'espace à vocation d'habitat ou en mixité habitat / activités économiques, à environ 6 ha en extension sur la douzaine d'années à venir dans le respect du SCoT DLVA</p>	<p><u>Justification :</u> Les éléments développés ci-dessus et ci-dessous démontre le besoin pour la municipalité afin de réaliser son projet, d'ouvrir plusieurs zones à l'urbanisation en extension de la PAU.</p> <p>En plus des 72 logements environ prévus dans l'enveloppe urbaine, ce sont ainsi environ 67 logements supplémentaires (dont 22 prévus en anticipant l'éventuelle rétention), qui seront nécessaires à l'horizon des 12 prochaines années.</p> <p>Ainsi le projet de PLU prévoit 5 zones d'extension à vocation d'habitat, ou présentant une mixité habitat/logements, la zone 1AUa, la zone 1AUB, 2 petits secteurs en zone Ub3 et la zone 2AUa.</p> <p>Ces cinq zones représentent environ 6 ha en surface brute (6,01 ha), ce qui est totalement compatible avec le SCoT (voir partie dédiée).</p> <p>Leur surface nette au regard des projets d'OAP est d'environ 4,6 ha sur les zones AU (voir tableau dans la</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Le choix du développement urbain notamment traduit par le zonage, correspond à cette volonté.</p>

	<p>partie dédiée aux justifications du SCoT), et 0,63 ha en zone Ub3 (équivalent à la surface brute au regard des accès existants), soit 5,2 ha environ.</p> <p>Sur ces 5,2 ha, environ 4,4 ha sont dédiés au logement si l'on considère la volonté de mixité sur la zone 1AUb (50 % de surface dédiée au logement, 50 % dédié à l'économique).</p> <p>En respectant la densité nette minimale moyenne prévue par le SCoT sur ces extensions, soit 15 logements / ha minimum, ces 4,4 ha nets permettent de créer 66 logements minimum (4,4 x 15), totalement cohérents (avec les arrondis) avec les besoins de 67 logements identifiés comme nécessaires en extension de l'urbanisation, le tout restant à environ 6 ha au total.</p>	
<p>Limiter les possibilités de développement touristique à environ 2 ha en extension</p>	<p><u>Justification :</u> Le SCoT prévoit la possibilité d'intégrer des projets touristiques, avec un volume globale accordé sur le territoire à l'échelle du SCoT (21 ha)</p> <p>Le projet de camping de la commune (développé plus avant) correspond à cette possibilité offerte par le SCoT.</p> <p>Le secteur envisagé par les élus (2 terrains plats sur le secteur de Courbon), représente environ 2 ha, qui sont donc inscrit dans le projet.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Une zone 2AU est prévue afin d'anticiper un tel projet (2AUCamp), puisque les réseaux sont actuellement insuffisants en limite de zone. Cette zone représente 2,08 ha.</p> <p>Celle-ci ne permettra que de créer du camping ou caravanning.</p> <p>La zone est actuellement bloquée et ne pourra être ouverte à la constructibilité que par délibération motivée du Conseil Municipal et en cas de suffisance des réseaux en limite, ce qui permet de maîtriser les futurs projets.</p>
<p>S'assurer d'une densification des constructions en imposant une densité minimale de 15 logements / ha à l'échelle des secteurs des extensions</p>	<p><u>Justification :</u> Le SCoT prévoit pour les pôles villageois une densité nette moyenne de 15 logements / ha minimum à respecter à l'échelle des secteurs d'extension.</p> <p>Les élus estiment que ce chiffre est cohérent pour le projet, puisque représentant un chiffre médian entre les terrains les plus petits que l'on trouve au nord du village mais qui ne peuvent pas constituer l'ensemble de l'offre sur le territoire (300 / 350 m²) ; et des terrains plus éloignés, souvent entre 950 et 1000 m², voire un peu plus.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> Ces 5 secteurs sont l'objet d'OAP (n°1, 3, 4 et 5), qui fixent une densité minimale de construction applicable à chaque opération ou un nombre minimum de logements à produire. Cette densité est donc fixée à 22 logements / ha en zone 1AUa des Anciens</p>

	<p>Ainsi, une densité adaptée à chaque secteur d'extension et représentant en moyenne 15 logements / ha (densité nette) est souhaitée.</p> <p>5 secteurs d'extension avec une vocation résidentielle sont prévus sur la commune, aux Anciens Combattants (le plus proche du village), à Repentance (dans les secteurs périphériques les moins denses), et au nord de la ZA du Moulin, dans une volonté de mixité avec les activités économiques pour les zones AU, et 2 secteurs en zone Ub3.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Le secteur des Anciens Combattants présente une surface brute de 13 556 m², et une surface nette (dessin autocad – voir tableau ci-dessous) d'environ 11 250 m². Ces terrains sont proches du village, mais au sud d'un lotissement présentant une densité relativement faible avec des terrains de 800 / 900 m² (11 à 12 logements / ha). Il est donc fait le choix d'y permettre une densification, tout en ne créant pas de rupture nette dans le tissu bâti. L'idée est notamment d'y assurer une transition avec le quartier existant par des maisons individuelles et/ou mitoyenne de volumétrie équivalente mais en baissant légèrement la taille des terrains (650/700 m²), puis de densifier en s'éloignant (logements mitoyens et petits collectifs essentiellement), avec un projet qui émergerait à 22 logements / ha (densité nette) soit environ 25 logements créés à minima. 2) Le secteur de Repentance (bloqué en l'attente d'une modification du PPRif notamment), présente une surface brute de 19 300 m², et une surface nette (dessin autocad – voir tableau ci-dessous) d'environ 18 566 m². Ces terrains sont au bout du Chemin des Aigadiers, dans des côteaux ou bancau anciennement dédiés à la culture de l'olivier. La densité moyenne y est relativement faible et en s'appuyant sur les terrains présents en dessous, on retrouve en moyenne une densité de 10 logements par ha. Là encore, et comme cela a été décrit plus tôt dans le PADD, la volonté des élus et de s'intégrer à ce tissu proche, ce qui correspond aussi à une réalité technique au regard de la pente, de la desserte, de l'éloignement des équipements. Dans une logique de légère densification, il est ainsi fait le choix d'y fixer une densité nette de 12 logements / ha (850 m² environ) ce qui 	<p>Combattants, 12 logements / ha en zone 2AUa de Repentance, et 15 logements / ha sur le nord de la ZA du Moulin.</p> <p>Le nombre total minimum de logement à produire sur les 2 secteur Ub3 est de 8 logements.</p> <p>On notera par ailleurs qu'en dehors de ces extensions, une densité minimale nette de 15 logements / ha est fixée sur l'OAP du Stade (OAP n°2) et que le nombre de logements sollicité sur les OAP de 1500 m² et + (OAP n°5) correspond à une densité brute d'environ 11,5 logements / ha (45 logements sur 3,9 ha).</p> <p>2,3 ha, soit 59 % de ces zones sont en zone Ub3 correspondant aux secteurs les moins denses de la commune, souvent autour de 10 logements / ha.</p>
--	---	--

	<p>représente la production de 22 logements à minima.</p> <p>La densité nette moyenne sur ces deux secteurs est ainsi proche des 16 logements par ha (47 logements sur 29 816 m²).</p> <p>3) Le secteur Nord de la ZA du Villard est un cas particulier puisque ne s'insérant pas dans un tissu urbain résidentiel. La volonté communale comme le permet le SCoT est d'y prévoir une vraie mixité des fonctions résidentielles et économiques, avec un large éventail de possibilité offert. Il a donc été fait le choix d'y fixer une densité nette minimale de 15 logements / ha, sachant que la surface brute représente 19 300 m² et la surface nette (dessin autocad – voir tableau ci-dessous) 16 278 m². En l'absence de projet fin établi, et la commune souhaitant y conserver une certaine latitude selon ce que pourraient proposer des investisseurs (le foncier est communal), on considérera que 50 % de la zone sera occupée par les logements (8139 m² en surface nette), soit avec la densité retenue la production de 12 logements minimum. Quelle que soit la production de logement au final, cette densité minimale devra être prévue dans chaque opération ce qui est de fait compatible avec le SCoT.</p> <p>4) Les 2 secteurs en zone Ub3 représentent environ 6329 m² et l'OAP n°5 y garantit la production de 8 logements, soit une densité moyenne d'environ 13 logements par ha.</p> <p>Sur l'ensemble des secteurs on retrouve donc une production minimum de 67 logements sur 44284 m², soit une densité moyenne de 15 logements / ha compatible avec le SCoT.</p>	
<p>S'assurer d'une intensification des parcelles de plus de 1500 m² situées à l'intérieur des enveloppes urbaines</p>	<p><u>Justification :</u> Cette volonté correspond à une prescription du SCoT afin d'améliorer l'intégration des futurs projets urbains dans le tissu existant (en lien avec un traitement paysager et urbain expliqué plus avant). Elle permet notamment d'assurer une densification cohérente avec l'existant de ces tènements.</p> <p>Le stade et les tènements contigus, qui répondent à la définition du SCoT (secteur en densification de plus de 1500 m²), seront l'objet d'un projet un peu plus abouti, au regard de leur surface et de la maîtrise foncière communal.</p>	<p><u>Traduction dans les pièces opposables :</u> L'ensemble de ces tènements sont l'objet d'une OAP (OAP n°5), qui impose en plus d'éléments liés à l'intégration paysagère, aux accès, ... une production minimale de logement s'inscrivant dans le contexte urbain (ou le nombre de lots déjà</p>

		existants quand cela est le cas). Sur le stade, une OAP spécifique est prévue (OAP n°2) avec une densité minimale nette de 15 logements par ha.
--	--	--

Zone	Surface de la zone	Surfaces vierges constructibles (ha)	Typologie SCoT	Densité Minimale (Lgts/ha)	En l'absence de densité fixée, surface moyenne des tènements vierges dans les zones résidentielles (m2)	Création de logements projetée
Ua	5,65	0,26	Dent creuse	Non fixée	877	4
Ub	24,10	0,44	Dent creuse	Non fixée	740	7
		1,43	1500 +	En nombre de logements	-	22
Ub2	0,83	0,18	1500 +	En nombre de logements	-	5
Ub3	20,07	0,26	Dent creuse	Non fixée	1287	2
		2,29	1500 +	En nombre de logements	-	18
		0,63	Extension	En nombre de logements	-	8
Ub5	5,60	0,12	Dent creuse	Non fixée	1215	2
		1,13	1500 +	15		12
Ue	6,38	2,29	Dent creuse	Non fixée	-	0
Ue1	3,68	0,12	Dent creuse	Non fixée	-	0
Ue2	0,49	0,05	Dent creuse	Non fixée	-	0
1AUa	1,36	1,36	Extension	22	-	25
1AUb	1,93	1,93	Extension	15	-	12
2AUa	2,10	2,09	Extension	12	-	22
2AUCamp	2,08	2,08	Extension	Non fixée		0
Total		16,66				139

Tableau 45: Récapitulatif des surfaces consommées et correspondance au regard des besoins communaux

Calcul de densité moyenne sur les zones d'extension (SCoT)					
Zone	Densité minimale garantie par l'OAP	Surface de la zone (Brute – m²)	Surface dédiée au logement (Surface nette SCoT – m²)	Production minimum de logement	Densité moyenne nette (lgts/ha)
1AUa	22	13556	11250	25	22
1AUb	15	19300	8139	12	15
2AUa	12	20880	18566	22	12
Ub3	Nb de logements en valeur absolue (OAP n°5)	6329	6329	8	13
Total		60065	44284	67	15

Tableau 46: Estimation de la densité nette moyenne sur les secteurs d'extension de l'urbanisation (logique SCoT DLVA)

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE


La commune de Corbières-en-Provence est dotée d'un patrimoine agricole, naturel et paysager et de caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques qui ont été intégrés dans l'élaboration du PLU.

La question de l'équilibre entre développement urbain, le développement de l'économie locale autour notamment des zones d'activités et de l'activité agricole et la préservation d'un caractère villageois sont des objectifs majeurs du PLU, fil conducteur de l'ensemble du projet.


Le projet a également été conduit en compatibilité avec le SCoT, ce qui était le second enjeu majeur.


Afin de s'assurer de la réalisation de ces objectifs, de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales, agricoles, paysagères et patrimoniales, et de garantir sa compatibilité avec le SCoT, Corbières-en-Provence a souhaité mettre en œuvre 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont une OAP sur la thématique Trame verte et bleue. Cette partie vise à présenter le règlement écrit et graphique (zonage) et à les justifier. Les OAP seront présentées dans une partie dédiée.


Légende :

 Zone du PLU

Prescriptions spécifiques :


 Emplacement réservé


 Zone humide protégée

 Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation


◆ Arbre protégé au titre des espaces boisés classés


Informations complémentaires :

 Périmètre d'application de la loi Barnier

 Secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral)

 Parcelle cadastrale (PCI vecteur 2018)

 Bâti cadastré (PCI vecteur 2018)

 Bâti existant non cadastré (fév. 2020)


 Cours d'eau (PCI vecteur 2018)

Figure 11: Légende des extraits de zonage ci-après

Zonage	Surface de la zone
Ua	5,65
Ub	24,10
Ub1	1,13
Ub2	0,83
Ub3	20,07
Ub4	1,84
Ub5	5,60
Ue	6,38
Ue1	3,68
Ue2	0,49
Ue3	0,61
Uep	0,98
1AUa	1,36
1AUb	1,93
2AUa	2,10
2AUcamp	2,08
A	29,14
As	533,52
N	1230,41
Npv	9,81
Total	1881,71

Tableau 47: Surface du zonage du PLU

1. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1.1. Adaptations techniques

Les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, relais téléphoniques et télévision, etc.

Les conventions passées avec les opérateurs télécom et de distribution d'énergies, ainsi que les récents arrêts du conseil d'Etat précisent que les opérateurs doivent pouvoir faire fonctionner et implanter librement leurs réseaux. Cette adaptation réglementaire est de fait nécessaire.

1.2. Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme ; et des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette réglementation, issue du Code de l'Urbanisme, est rappelée ici à l'intention des pétitionnaires et des services instructeurs.

1.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

L'objectif est d'amener progressivement les constructions existantes à respecter le projet de territoire porté par le PLU ou a minima de ne pas en aggraver la non-conformité.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- *La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*
- *La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*
- *Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.*

Cette mention est un rappel de l'article L152-4 du code de l'urbanisme visant à bien rappeler le champ de dérogation aux règles du PLU, qui est clairement fixé par le code de l'urbanisme.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Cette réglementation est rappelée notamment pour les bâtiments isolés en zone naturelle ou agricole leur permettant ainsi d'être réhabilités. L'objectif est de ne pas pénaliser les pétitionnaires qui ont subi

un sinistre avec toutefois une limite temporelle pour les bâtiments ne répondant pas à la vocation de la zone. Cette mention s'appuie sur l'article L 111-15 du code de l'urbanisme.

1.4. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0.50 m. Dans ce cas le retrait est calculé soit à partir de l'extrémité du débord de la toiture, soit en tout point de la construction (partie la plus « avancée » du bâtiment – point extrême).

Le long des voiries départementales hors agglomération, le règlement de voirie départementale en cours de validité doit être appliqué.

L'objectif est d'encadrer l'implantation bâtie. Cette mesure permet de garantir une certaine cohérence dans le tissu urbain.

On estime ainsi qu'un débord de 50 cm de la toiture à l'intérieur de la marge de recul ne vient pas impacter la forme urbaine.

Elle simplifie la mise en œuvre du PLU en donnant une règle claire sur la manière de calculer le recul.

Elle permet de rappeler l'application du règlement départemental de voirie aux pétitionnaires.

1.5. Desserte par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Il s'agit ici de rappeler la règle de droit pour éviter toute dérive et des branchements non conformes.

1.6. Assainissement

L'emplacement des zonages d'assainissement collectif et non collectif sur la commune figure en annexe du PLU.

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

En zonage d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

En zonage d'assainissement non collectif :

En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC).

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

L'objectif est de limiter les systèmes d'assainissement autonome au strict nécessaire et que ceux-ci soient réalisés en conformité avec les règles sanitaires en vigueur. La règle vise également à limiter les eaux claires parasites dans les dispositifs d'assainissement.

Cette règle permet d'assurer qu'il n'y aura pas de conflit entre les règles édictées dans chaque zone et ce type de projet.

Elle permet de rappeler que la commune ne prendra pas à sa charge les pompes de relevages répondant aux besoins des privés.

Dans tous les cas, la règle rappelle le cadre réglementaire à respecter.

1.7. Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe suivant dans des caniveaux, fossés, talwegs ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessaires par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

1.8. Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte de ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

Ces deux blocs de règles visent à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire en fixant un cadre général sur les autorisations de rejet, les normes à respecter pour les ouvrages et le maintien des ouvrages existants.

Ils sont complémentaires des règles édictées dans chaque zone, qui sollicitent parfois la création d'ouvrage de rétention, ou a minima une gestion de ces eaux à la parcelle.

Cela doit répondre à une meilleure gestion des risques liés à ces ruissellements pluviaux, sur un territoire où les précipitations peuvent être ponctuellement très violentes. Elles sont complémentaires des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols édictées dans d'autres articles.

1.9. Vidange de piscines

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation de rejet auprès du maire ou du gestionnaire du réseau pour la vidange des piscines dans le réseau d'assainissement public, conformément aux articles R1331-2 et L1331-10 du Code de la santé publique. Le propriétaire est également libre de recourir à un vidangeur professionnel ou d'user de ces eaux pour son usage domestique (arrosage par exemple). Dans tous les cas, la vidange sera effectuée après au moins 15 jours d'arrêt de traitement des eaux.

Il s'agit ici de rappeler la règle de droit pour éviter toute pollution, eaux claires parasites ou tout dommage dû à une vidange de piscine non respectueuse de la réglementation en vigueur.

1.10. Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Cette règle permet d'assurer qu'il n'y aura pas de conflit entre les règles édictées dans chaque zone et ce type de projet d'intérêt collectif. Elle répond aux demandes de ces services dans le département.

1.11. Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

La réglementation en vigueur est rappelée dans un principe de précaution afin de s'assurer qu'aucune construction ne pourra être réalisée sans la suffisance de la défense incendie.

1.12. Recul par rapport aux vallons

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

L'objectif est de se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion de berges et donc de préserver la population. Cela limite aussi les risques de pollution de ces milieux.

1.13. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Cette règle permet de s'assurer de la possibilité d'entretien des cours d'eau quelque soient les règles applicables à la zone, notamment dans un but de protection contre les risques naturels. Les opérations d'entretien tel que le retrait d'embâcles ou d'accumulations de sédiments sont en effet parfois indispensables dans un souci de prévention des risques d'inondation.

1.14. Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne de télévision collective en toiture est obligatoire. Les antennes de télévision (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles. Elles ne pourront pas être positionnées en applique des façades sur rue.

L'objectif est de limiter la prolifération des antennes et de cadrer leur localisation, afin d'en réduire l'impact paysager.

1.15. L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel (ULOR Zéro).

Le but est de limiter la pollution lumineuse afin de conforter les richesses faunistiques de la biodiversité nocturne. Par cette mesure, la commune s'inscrit dans une dynamique de développement durable par le biais d'une gestion différenciée de l'éclairage extérieur. Le choix de teintes chaudes permet d'éviter les éclairages trop agressifs tant pour la faune que pour les populations.

1.16. Rappel réglementaire protection des piscines

Il est rappelé qu'en application des articles L128-1 à L128-3 du code de la construction et de l'habitation il est obligatoire d'installer un dispositif de sécurité pour les piscines.

Cette mention constitue un rappel utile à la réglementation dans le but d'assurer la sécurité des personnes.

1.17. Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Les clôtures devront dans tous les cas respecter les prescriptions établies par les PPR en vigueur (notamment en matière de perméabilité).

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux.*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures.*
- *En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.*

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- *Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.*
- *Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.*
- *Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)*
- *Est située en zone naturelle.*

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les haies vives ou écrans de verdure, composés d'essences locales variées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement enduites dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 2.00 mètres, sauf dispositions plus restrictives du règlement de chaque zone ou règles applicable aux murs anti-bruit.

Il est recommandé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la faune.

L'objectif est de promouvoir une cohérence des clôtures suivant les secteurs de la commune, en les soumettant à autorisation d'urbanisme.

Il est aussi fait rappel de l'obligation de respecter le PPR (n et if) dans le cadre de ces ouvrages qui sont souvent traités avec moins d'intérêt que la construction en elle-même. Cela vaut notamment pour le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Des mentions générales permettent de cadrer la réalisation des clôtures et notamment les questions d'intégration et d'uniformité. Elles sont largement complétées par les règles spécifiques à chaque zone, puisque la municipalité a souhaité porter une attention particulière à ces ouvrages, qui ont souvent eu un caractère dégradant jusqu'ici sur la commune (matériaux laissés à nu, « mur d'enceinte » plutôt que clôtures ...).

Il est précisé un certain nombre de points visant à ce que ces clôtures ne remettent pas en cause la sécurité.

Enfin, des recommandations sont fournies visant à la circulation de la faune, ou à la végétalisation souhaitée de ces ouvrages.

1.18. Murs de soutènement

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ou être constitués de murs « cyclopéens » ;
- Devront présenter une hauteur maximale de 2.00 m côté aval. Uniquement en cas de nécessités techniques (ce qui devra être démontré), une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

Dans la même logique que pour les clôtures, la municipalité souhaite cadrer bien mieux la réalisation des murs de soutènement qu'elle ne l'était dans le PLU actuellement opposable où des ouvrages totalement démesurés ont été réalisés, venant souvent impacter les vues chez les voisins, créant des masques solaires, ou étant particulièrement prégnants dans les paysages.

Là encore, un cadre général est posé sur ces ouvrages, largement complété par les règles applicables à chaque zone, mais aussi par la définition du calcul de hauteur qui limite l'intérêt de faire un mur de soutènement (le remblai compte dans le calcul de hauteur).

La volonté générale sera donc d'arriver à une meilleure intégration des constructions au terrain.

1.19. Murs anti-bruit

Les murs anti-bruit sont autorisés uniquement sur les unités foncières situées le long d'une route. Les murs anti-bruit sont autorisés uniquement dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du réseau routier objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore, tels que définis dans les arrêtés préfectoraux et reportés à titre informatif sur les plans de zonage (voir disposition 4.4 du présent règlement écrit).

Ils peuvent être édifiés uniquement du côté du réseau routier classé et être d'une hauteur maximale de 2.50 m (ainsi on ne pourra pas utiliser ce type de mur pour se séparer de son voisin à l'opposé de la voie).

Toute demande d'autorisation ne pourra être accordée que sous réserve de leur bonne intégration dans le site et en préservant la bonne visibilité le long des voies.

Ces règles peuvent s'appliquer nonobstant les règles sur les clôtures édictées au 2.16 ci-dessus et dans les dispositions particulières applicables à chaque zone.

Afin de ne pas pénaliser les constructions pouvant être impactée par les nuisances sonores liées aux routes départementales, et en cohérence avec les arrêtés visant à l'isolement acoustique en bordure des infrastructures de transports terrestres, cette règle permet de déroger au cadre général des règles de clôture pour édifier des murs anti-bruit qui sont donc l'objet d'un cadre réglementaire spécifique.

Elle ne devra pas être détournée pour construire des murs plus élevés que les murs de clôtures.

1.20. Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Cette règle vise à favoriser la sécurité routière.

L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

L'objectif de la commune est d'éviter l'ouverture de portail vers l'extérieur et le domaine public ce qui pourrait apporter une gêne à la circulation voire être dangereux.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

A travers cette mention, la commune souhaite se prémunir de l'arrivée d'eaux pluviales supplémentaires qui engorgeraient la route (souvent accompagnées de sables et graviers) et pourraient là encore augmenter le risque d'accident.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire. Le pétitionnaire sera tenu, en cas de présence d'un canal sur son terrain, de se renseigner auprès des services compétents sur le mode de gestion de celui-ci.

De nombreux canaux sont présents sur le territoire. La commune souhaite s'assurer que d'éventuels aménagements sur ces ouvrages ne seront pas à sa charge et que les ouvrages seront correctement pris en compte par le pétitionnaire.

Sur les voiries départementales, hors agglomération, l'accès est soumis à autorisation du Conseil Départemental.

Cette mention constitue un rappel à la loi sur ces voiries départementales.

1.21. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

L'objectif est de permettre aux véhicules et services publics d'accéder et de faire demi-tour sans gêne et dans tous les cas de figure pour des raisons évidentes de sécurité publique. Encore une fois, la spécificité des routes départementales est rappelée.

1.22. Stationnement des véhicules motorisés

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- *Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;*
- *De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;*
- *De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone, ne s'appliquent pas aux annexes ne créant pas de surface de plancher.

Ces règles permettent de rappeler la réglementation applicable (Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 4, Sous-section 2, Paragraphe 3) concernant la réalisation de places ou d'aires de stationnement, notamment dans les cas où les places ne sont pas réalisées « classiquement » sur le terrain d'assiette du projet.

1.23. Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)

Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos tel que réglementé ci-dessous :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie minimum de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les autres destinations, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.

Un PLU est dans l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les vélos pour les logements et les bureaux à partir du moment où il réglemente pour ces destinations les stationnements pour véhicules motorisés. Les règles sont ici largement inspirées du code de l'habitation et de la construction.

1.24. Adaptations des règles pour les personnes à mobilité réduite (PMR)

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux P.M.R soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

Pour les constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

Cette règle permet de faciliter la création de places pour les personnes à mobilité réduite.

1.25. Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication

Les compteurs électriques ou d'eau sont installés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée par un volet dont l'aspect sera cohérent avec la construction ou l'aménagement dans lequel ils sont intégrés, sauf impossibilité technique, notamment pour les constructions existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires et photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes ...) doivent être adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en limitant l'effet de superstructure rajoutée. En cas de possibilités techniques et sans remettre en cause le rendement de ces équipements, ils seront notamment implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, les câbles de transport d'énergie et de télécommunication sont enterrés notamment dans le domaine public. Par défaut, en partie aérienne, elles suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des réequipements ou du ravalement des façades.

Cette règle permet de limiter l'impact de ces équipements dans le contexte urbain, patrimonial et paysager, ceux-ci pouvant être particulièrement impactants. Cela doit participer de la qualité de l'espace public.

1.26. *Installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées*

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées des masques visuels intégrés à l'environnement et au paysage sont imposés, sous réserve d'être compatibles avec les PPR.

Les dépôts devront être organisés.

Cette règle permet de limiter l'impact de ces installations dans le contexte urbain, patrimonial et paysager, tout en s'assurant que les aménagements créés sont compatibles avec le PPR notamment en matière d'écoulement des eaux. Cela doit participer de la qualité de l'espace public, mais aussi faciliter les relations de voisinages.

1.27. *Gestion des substances toxiques ou dangereuses*

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

L'objectif de ce type de mesures est de permettre à la municipalité de réglementer la gestion des substances toxiques ou dangereuses pour la préservation de l'environnement et la sécurité de sa population, mais aussi rappeler au pétitionnaire ces devoirs dans le cadre de la gestion de ces substances, en lien avec le code de l'environnement notamment.

1.28. *Autorisation de défrichement préalable*

Article L.425-6 : Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Cette règle est un rappel du Code forestier concernant les démarches administratives relatives au défrichement, afin d'assurer sa bonne prise en compte lors de l'instruction.

1.29. *Réglementation applicable aux ruines*

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette règle constitue un rappel de la réglementation en vigueur concernant la restauration des ruines, afin d'assurer sa bonne prise en compte lors de l'instruction.

1.30. Les constructions durables

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Cette mention constitue un rappel à la loi permettant une meilleure information des pétitionnaires et des services instructeurs. Elle peut faciliter la réalisation de ce type de construction ce qui est intéressant pour le territoire.

2. JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS DE REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au règlement graphique. Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

Les OAP sont considérées comme des prescriptions au sens des normes CNIG. Les périmètres soumis à OAP sont donc matérialisés graphiquement sur les plans de zonage et il est fait rappel ici de l'obligation d'appliquer les dispositions de la pièce n°3 du PLU, en l'occurrence les OAP, sur ces périmètres.

2.2. Espaces boisés classés


Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Dans les secteurs tramés en tant qu'espace boisé classé, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

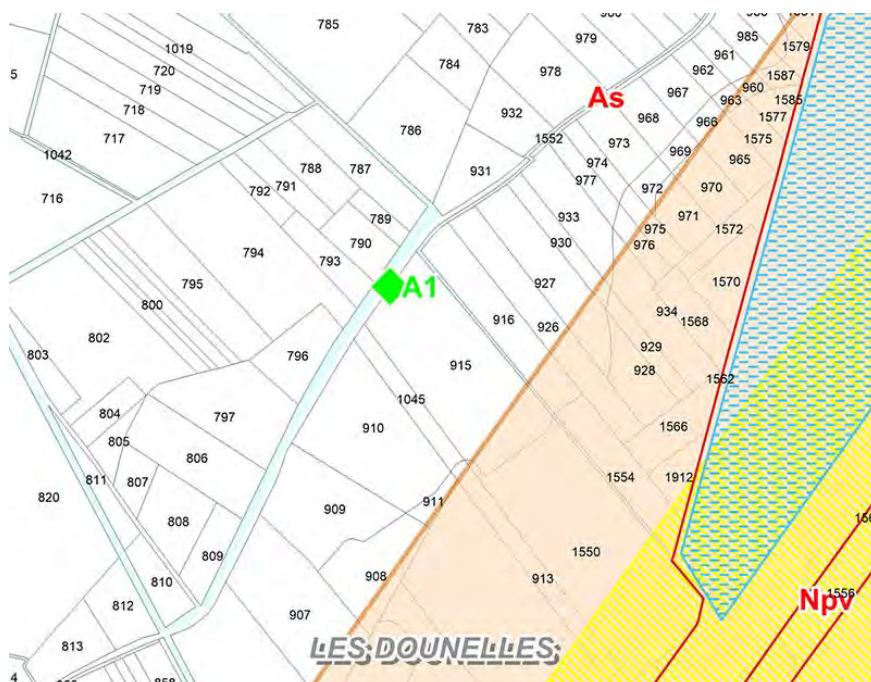
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

1 arbre remarquable à préserver est identifié au titre des espaces boisés classés :

Photo	N° PLU	N° de parcelle
	A1	Emprise publique

L'état initial de l'environnement réalisé sur ce point suite au travail de terrain réalisé en lien avec la commune a permis de démontrer l'intérêt de ce vieux chêne dans le paysage de la plaine agricole, où il agit comme un marqueur. Il est donc fait le choix de le protéger.



Carte 93 : Arbre remarquable protégé (losange vert)

2.3. Préservation de l'environnement (zone humide)

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. [...] »

C'est sur cette base réglementaire que sont protégés les éléments suivants.

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ou à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Tout aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Cette mesure permet de préserver les zones humides identifiées lors de l'élaboration du PLU, tout en laissant la possibilité d'aménager l'espace de manière à assurer la protection contre les risques naturels ou la mise en valeur du milieu, potentiel intéressant d'un point de vue pédagogique, de découverte du territoire.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Une dérogation permet au pétitionnaire de démontrer l'absence de zone humide sur son terrain afin de ne pas le grever inutilement de ses droits à bâtir. Ceci permettra également d'améliorer la connaissance de cette zone humide.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

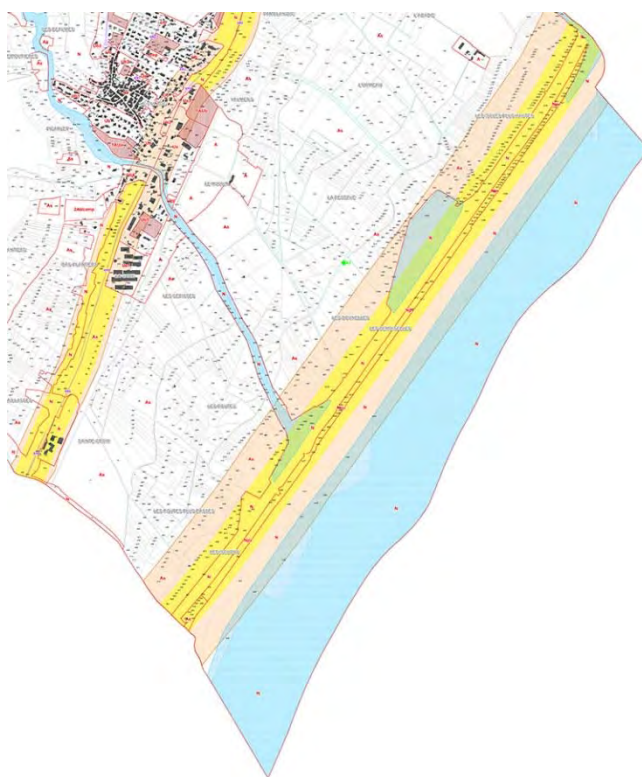
Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Cette mention permet de s'assurer que tout espace artificialisé ne soit pas concerné par la prescription, y compris les ponts qui peuvent être construits en surplomb d'une zone humide et donc « tramés » sans pour autant eux-mêmes constituer une zone humide. L'idée est de ne pas bloquer d'éventuels aménagements ou travaux.

La mention permet également de créer ces ouvrages en surplomb de la zone humide, malgré la présence d'une zone humide en dessous du futur ouvrage (et donc de la présence d'une prescription sur le zonage). Cela ne permet pas pour autant de détruire cette zone humide.

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Cette précision permet d'éviter que s'applique la réglementation des espaces boisés classés sur les zones humides (voir L151-23 du CU) alors que ce n'est pas la caractéristique de l'espace. En effet, la réglementation des espaces boisés classés pourrait contraindre les interventions dans ces secteurs, notamment en ce qui concerne la gestion des risques.



Carte 94 : Exemple de zone humide protégée (en tirets bleus)

2.4. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] ».

NOM	OBJET	DESTINATAIRE	SUPERFICIE	JUSTIFICATIONS
ER n°1	Equipement public	Commune de Corbières-en-Provence	315 m ²	Cet emplacement réservé correspond à la volonté des élus d'améliorer de permettre une extension de l'école, ainsi que de créer un espace pour l'accueil de loisirs. Le terrain ciblé est proche de l'école, en continuité de la cour, et l'emprise retenue permet de ne pas grever totalement le propriétaire en lui laissant environ 430 m ² de jardin s'articulant avec sa maison.
ER n°2	Création de voirie	Commune de Corbières-en-Provence	403 m ²	Cet emplacement réservé correspond à la volonté des élus d'améliorer les liaisons inter quartier, ici en s'assurant de la liaison prévue de longue date au Chemin des Alpes.
ER n°3	Acquisition de voirie	Commune de Corbières-en-Provence	240 m ²	Cet emplacement réservé correspond à la volonté des élus de faciliter les circulations en acquérant ici une portion privée sur le Chemin des Boulistes (canal). Une gestion communale de l'espace sera plus cohérente avec l'utilisation publique qui en est faite et permettra éventuellement d'y améliorer les aménagements.
ER n°4	Acquisition / élargissement de voirie	Commune de Corbières-en-Provence	13 607 m ²	Cet emplacement réservé correspond à la volonté des élus de faciliter les circulations en acquérant ici une voie privée ouverte à la circulation publique, en l'occurrence le Chemin des Aiguadiers. Une gestion communale de l'espace sera plus cohérente avec l'utilisation publique qui en est faite et permettra éventuellement d'y améliorer les aménagements.
ER n°5	Elargissement de voirie	Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence	18 325 m ²	Cet emplacement réservé correspond aux demandes du Département pour l'élargissement de la RD 4096 conformément aux justifications transmises et au PLU actuellement opposable.
ER n°6	Acquisition de voirie /espace public	Commune de Corbières-en-Provence	133 m ²	Cet emplacement réservé correspond à la volonté des élus de récupérer les terrains correspondant à des candélabres publics, présents sur des terrains privés. C'est une régularisation d'une cession qui n'a pu s'effectuer à l'amiable.

3. JUSTIFICATIONS DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Les risques naturels

PPRn :

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012, sont applicables sur la commune (voir annexe 5.1). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

PPRif :

Les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012, sont applicables sur la commune (voir annexe 5.1). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

Cette règle permet de rappeler l'application du PPRn et du PPRif sur le territoire (servitude d'utilité publique (SUP)) sans pour autant reporter ce document sur les plans de zonage puisque celui-ci pourrait évoluer sur la durée du PLU et qu'un report fin des règles engendrerait un pastillage important. La place des SUP d'après le code de l'urbanisme est clairement en annexe).

Il est donc fait le choix de renvoyer vers le document qui est porté dans son ensemble en annexes, et de rappeler qu'il revient au pétitionnaire de s'informer sur le document opposable lors de son projet.

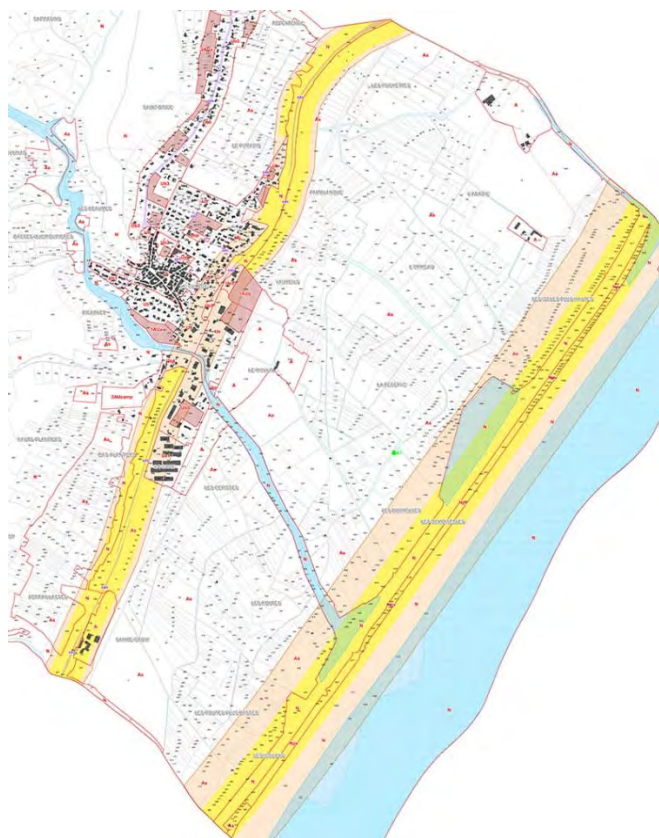
3.2. Constructibilité aux abords de l'A51 et de la RD4096

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A51, [...] et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD4096 sauf si une étude justifie en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Aucune de ces études n'a été réalisée sur le territoire.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans les bandes susmentionnées, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme ne les interdise pas :

- *Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Les bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Les réseaux d'intérêt public ;*
- *Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;*
- *L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

La loi Barnier et l'amendement Dupont s'appliquent le long de l'A51 et de la RD4096 sur le territoire. La loi est ainsi traduite graphiquement sur le plan de zonage et les règles s'appliquant dans ce périmètre rappelées (L111-6 et L111-7 du CU). Ces règles permettent notamment de préserver la qualité paysagère le long des voies, en particulier les entrées de ville. Aucune dérogation n'a été demandée ici par la commune (cette dérogation étant à établir en tant que prescription).



Carte 95 : Périmètres d'application de la Loi Barnier (hachures jaunes)

3.3. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

La réglementation est ici rappelée afin d'éviter tout conflit d'usage et assurer sa bonne prise en compte dans le PLU.

3.4. Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du réseau routier objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore

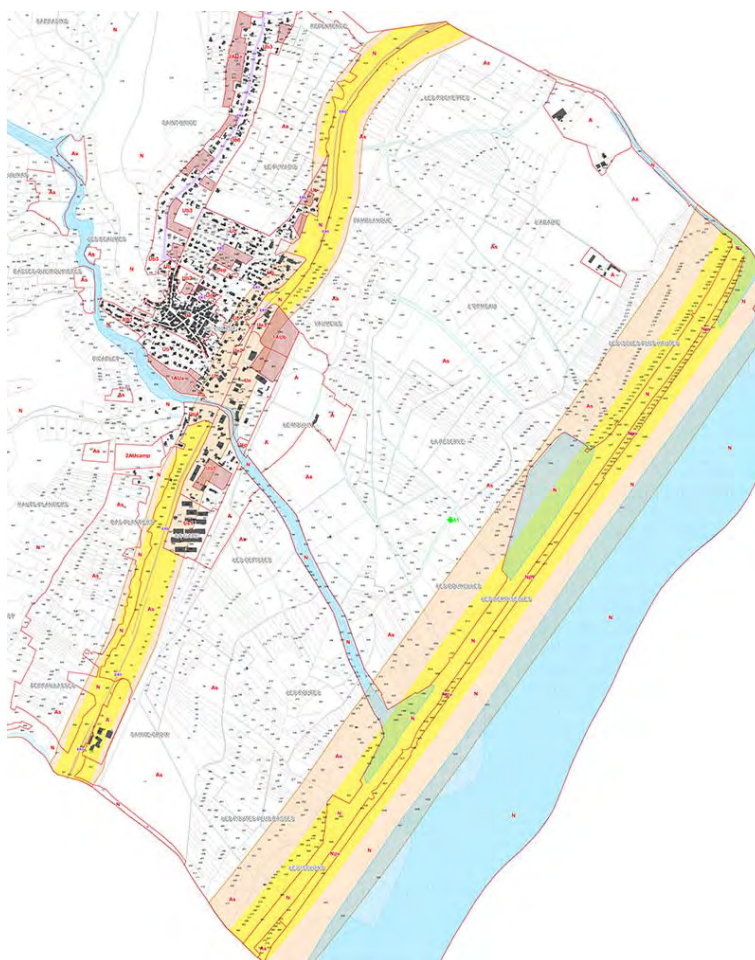
Les voies suivantes sont l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral :

- L'Autoroute A51, voie classée de type 2, par arrêté préfectoral n°2016-071-027 du 11 mars 2016 ;
- La RD 4096, voie classée de type 3, par arrêté préfectoral n°2016-071-029 du 11 mars 2016.

Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation correspondantes aux arrêtés préfectoraux et ce dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD et de 250 mètres de part et d'autre de l'autoroute.

Ces bandes sont reportées graphiquement à titre informatif sur les plans de zonage et les arrêtés disponibles en annexe (le pétitionnaire devra utilement s'informer sur les arrêtés en vigueur au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme).

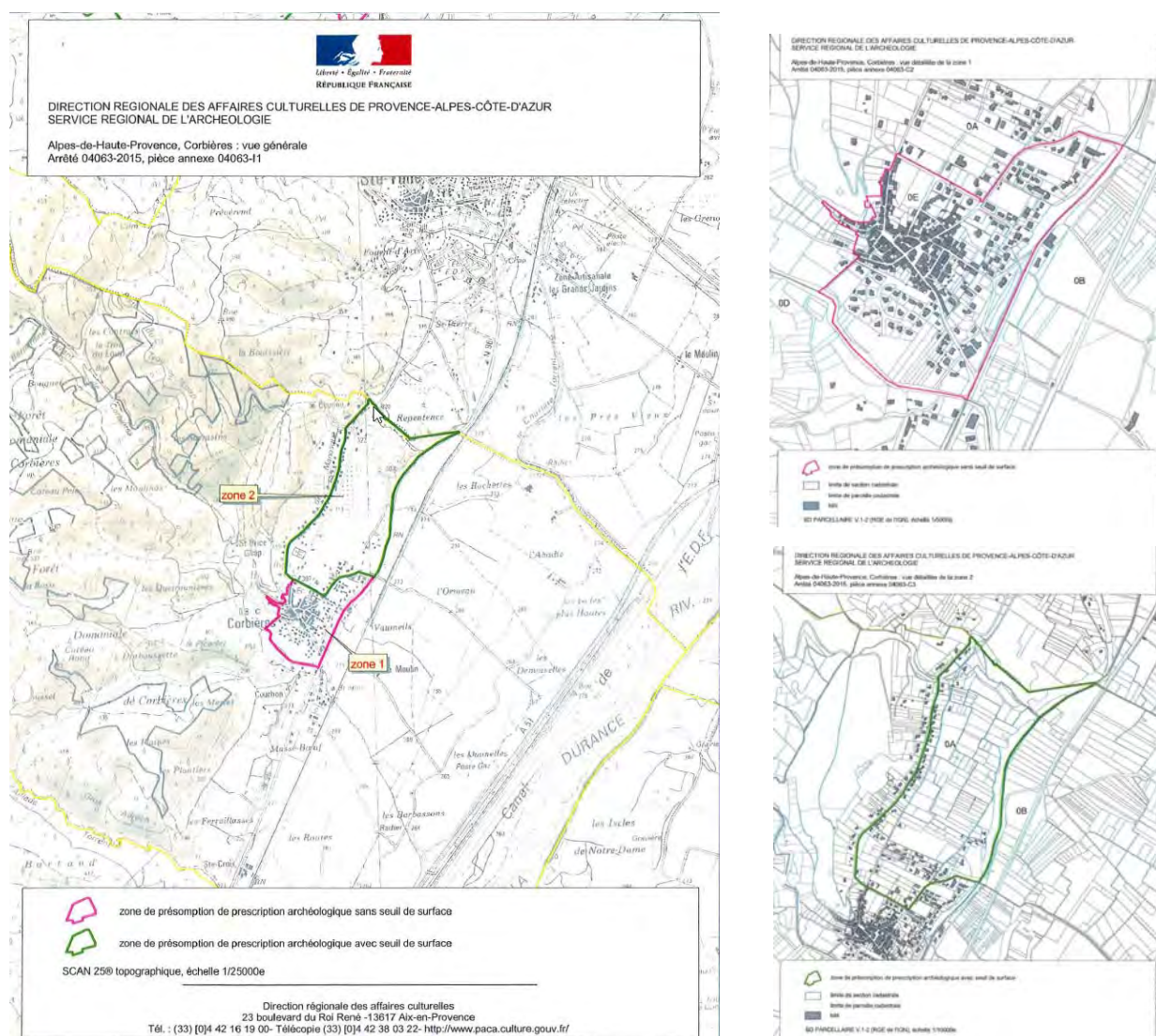
Cette mention constitue un rappel à la réglementation applicable, cet arrêté ayant un impact potentiel sur les règles de constructibilité.



Carte 96 : Périmètres d'application de l'arrêté préfectoral (aplats beiges)

3.5. Zone de présomption de prescription archéologique

L'arrêté de zone de présomption de prescription archéologique modificatif n°04063-2015 est venu modifier celui de 2010.



Carte 97 : Zones de présomption de prescription archéologique – arrêté modificatif de 2015

Ces documents sont sollicités par la DRAC dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat. Ils permettent de s'assurer de la bonne prise en compte du patrimoine archéologique dans les travaux.

4. DEFINITIONS

Les principaux termes de vocabulaire employés dans le règlement sont définis afin d'assurer la bonne compréhension du document et éviter des interprétations non conformes aux volontés communales des différentes règles. Ces définitions sont tirées au maximum du lexique national de l'urbanisme.

La « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » concernant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Elle précise que « Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires ».

et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. »

5. PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Il est fait rappel des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme et précisées par arrêté afin de bien cadrer ces éléments et là encore limiter la dimension interprétative.

6. JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES (U)

6.1. La zone Ua

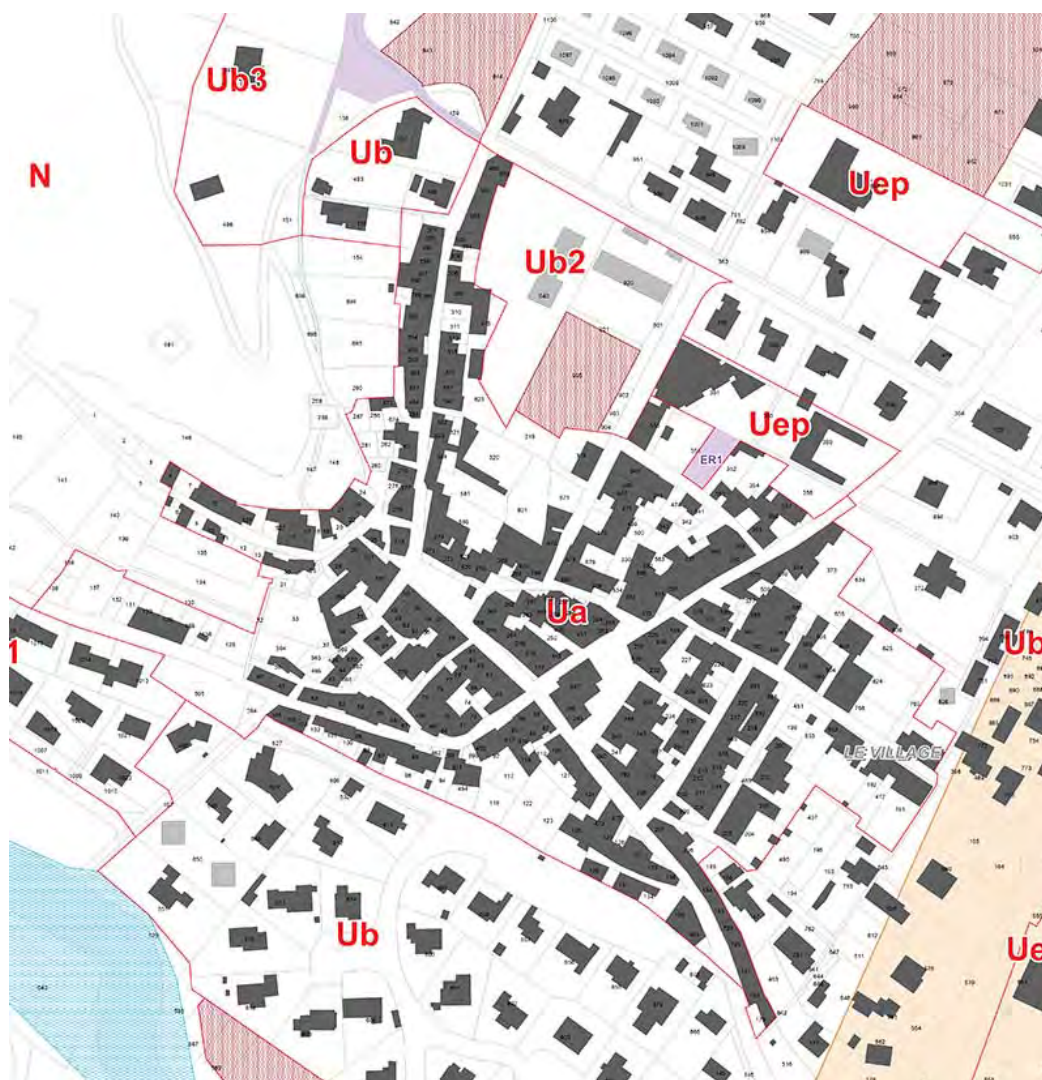
La zone Ua correspond aux parties anciennes du village de Corbières.

On y retrouve une mixité des fonctions, résidentielles, économiques et d'équipements publics, mais la zone est aujourd'hui à très large majorité résidentielle.

Cette zone est délimitée notamment sur la base de critères urbains et architecturaux très marqués et décrits dans l'état initial de l'environnement.

L'ensemble des règles aura pour vocation essentielle de préserver le caractère architectural des lieux (aspect et organisation), mais aussi favoriser cette mixité des fonctions pour pourquoi pas y renforcer l'offre de commerce et de services, sans être bloquant pour la réhabilitation / le réinvestissement des logements.

Un équilibre a donc été trouvé pour établir des règles cohérentes avec l'existant afin de conserver ce caractère que la municipalité souhaite préserver, sans être trop restrictives au regard des enjeux locaux (Corbières-en-Provence ne revêt pas un caractère patrimonial ou historique majeur).



Carte 98 : La zone Ua

6.1.1. En-tête de la zone

La zone Ua correspond au centre ancien du village.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU, notamment les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles et du plan de prévention des risques d'incendies de forêts en cours de validité (voir Titre 1 – 4.1. Les risques naturels).

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions

Pour toutes les zones du règlement de PLU, un rappel est fait en en-tête concernant :

- Le caractère de la zone ;
- L'application des dispositions générales en plus des règles spécifiques à la zone ;
- Plus généralement le rappel de l'application des servitudes d'utilité publique avec un focus sur les PPR, dont l'impact est potentiellement important.

La volonté est ici de permettre à des non-initiés une lecture plus facile du document.

6.1.2. Destinations de constructions autorisées

Seules sont autorisées sans condition, les destinations et sous-destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

Afin de cadrer les destinations de constructions autorisées et ne pas laisser la place à l'interprétation, il est bien précisé que seules les destinations de constructions mentionnées dans l'article 6 des dispositions générales qui elles-mêmes reprennent uniquement celles définies par le code de l'urbanisme, sont autorisées sans conditions lorsqu'elles ne sont pas mentionnées dans les destinations interdites ou autorisées sous conditions.

6.1.3. Destinations de constructions interdites

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ua :

- *Exploitation agricole et forestière ;*
- *Commerce de gros ;*
- *Entrepôt ;*
- *Industrie.*

Les centres anciens ont une vocation traditionnellement mixte et accueillent généralement de l'habitat et des activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat. Cette volonté de mixité, et de favoriser les activités économiques dans le centre est largement traduite dans le PADD même si elle s'est largement perdue avec le temps et la fermeture de commerces de proximité.

Les élus souhaitent que le centre ancien puisse se dynamiser de ce point de vue et donc surtout ne pas fermer les possibilités d'implantation.

Ainsi, seules les activités non compatibles avec l'habitat, car susceptibles d'engendrer des nuisances ou non adaptées à la typologie de la zone comme les entrepôts les exploitations agricoles ou forestières ou le commerce de gros ou l'industrie ont été interdites.

Certaines destinations sont tout de même autorisées à conditions particulières.

6.1.4. Destinations de constructions soumises à condition particulière

La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

La Municipalité souhaite bien évidemment que des commerces puissent s'établir dans la zone même si elle a conscience que cela restera limité, mais préfère garantir que ces activités ne créeront pas de nuisances par rapport aux habitations, notamment au regard de la partie « artisanat » prévue dans la destination (odeurs, bruit ...).

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

L'installation d'hébergement hôtelier et touristique dans le centre-ville est souhaitée par la commune, mais un camping, qui rentre dans ce cadre serait totalement inadapté. Même si une installation semble improbable au regard de la configuration des terrains ou de l'intérêt économique, la commune préfère tout de même cadrer cette possibilité.

Les annexes sont limitées à 4 par unité foncières, y compris cabanons et abris de jardin.

La municipalité comme sur tout le territoire souhaite limiter le mitage des terrains par les annexes, notamment la multiplication de petits volumes, qui changerait la perception de la forme urbaine.

Il a donc été fait le choix de les limiter à 4 annexes prenant en compte la piscine, un garage, un abri de jardin + une annexe complémentaire (pool house, atelier ...). Les autres besoins pourront être comblés par des extensions, qui conforte le volume de la construction principale.

Les dépôts de matériaux ne sont autorisés qu'à condition d'être en lien avec la destination d'une construction principale (légalement édifiée) présente sur l'unité foncière.

La volonté des élus est dans ces zones à dominante résidentielle de ne pas voir des dépôts se créer sur des terrains vierges. Les zones artisanales sont conçues pour accueillir ces besoins, et ces dépôts en zone U classique sont souvent des débarras ne respectant aucune norme et dégradant la qualité paysagère de l'ensemble. On aura par contre le droit de stocker du matériel en lien avec son habitation ou son commerce ...

6.1.5. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Au regard de la dynamique en matière économique et de l'organisation actuelle (aucun secteur dédié aux activités mais une répartition au coup par coup, très minoritaire), la municipalité ne voit aucune raison d'imposer une quelconque mixité fonctionnelle. Ce sera le cas sur tout le territoire.

Une mixité sociale imposée serait aussi inadaptée à ces secteurs où l'urbanisation ne peut être réalisée que ces des petits fonciers.

6.1.6. Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

Cette dérogation est accordée dans toutes les zones afin de ne pas bloquer les projets publics indispensables et qui seraient incompatibles avec les règles de la zone. La maîtrise publique de ces projets limite les possibilités d'abus.

Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées pour tout ou partie à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à défaut en prolongement du nu des façades existantes.

Toutefois, une implantation en recul peut être admise si la continuité du bâti est assurée à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées par une clôture.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :

- *Sur au moins l'une des limites séparatives, sauf contraintes techniques dûment justifiées liées notamment au terrain ou aux implantations des constructions existantes ;*
- *En cas de retrait, à une distance minimum égale à H (hauteur de la construction)/2 > 3.00m.*

La Municipalité souhaite conserver les caractéristiques actuelles et traditionnelles des constructions sur ce secteur à savoir :

- L'alignement par rapport aux voies ou par rapport au front bâti existant, cet alignement pouvant être garanti par des murs de clôture comme cela est régulièrement le cas (avec la maison en retrait donc) ;
- La mitoyenneté des constructions à minima 2 par 2. C'est une des caractéristiques principales de ce secteur, indispensable pour en préserver le caractère depuis les voies publiques.

Une marge est néanmoins laissée en cas de problème technique pour la mitoyenneté, puisque cela nécessite de venir s'accoler à une maison souvent ancienne et la municipalité ne veut pas présumer d'éventuelles contraintes qui pourraient apparaître et bloquer purement et simplement la construction.

En cas de recul, celui-ci sera marqué, afin de mieux définir la création d'un nouvel alignement, de laisser un passage utilisable à termes entre les constructions, d'envisager une vraie respiration entre deux bâtiments. C'est souvent le cas lorsqu'un recul existe dans le tissu actuel.

Nonobstant les règles précédentes, les débords de toit, génoises et balcons sont autorisés en survol du domaine public sur une profondeur maximale de 0.50 m et une hauteur minimale de 3.50 m par rapport au sol du domaine public après travaux. Dans tous les cas, les éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile.

Cette disposition permet de créer des balcons côté voie publique, ce qui se retrouve parfois sur les constructions traditionnelles, mais en s'assurant que ceux-ci soient cohérents avec la typologie locale sur ce type de secteur (des balcons souvent peu profonds) et que la hauteur minimale ne cause pas de gênes ou de problèmes de sécurité, en particulier pour les véhicules de secours. Il en va de même pour les débords de toit et les génoises, qui sont caractéristiques de l'architecture provençale, et qui survolent le domaine public. Leur profondeur est aussi adaptée à l'existant.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

La commune souhaite néanmoins qu'en cas d'implantation antérieure différente, les caractéristiques puissent être conservées, ces dispositions ayant parfois un sens historique.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Le PLU ne réglemente pas l'emprise au sol, mais le fait de ne pas réglementer l'emprise au sol vise à optimiser les possibilités de construction des parcelles, souvent petites, et de permettre de conserver la typologie existante où l'on trouve majoritairement des emprises au sol de 100 % de l'unité foncière.

Cela est cohérent avec les implantations réglementées ci-dessus.

Hauteur :

La hauteur maximum à l'égout du toit (ou à l'acrotère) des constructions doit correspondre à la hauteur d'un des bâtiments attenant avec une tolérance de 1.00m, et avec un maximum de 12.00m, sauf pour les annexes décollées dont la hauteur est limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Le PLU actuel prévoyait une hauteur maximum de 12 m à l'égout du toit, ce qui est relativement élevé au regard de l'existant souvent en R+1 (6 m / 6m50) ou R+2 (9m).

Les élus souhaitent néanmoins garder cette règle qui favorise la réhabilitation (surélévation possible, démolition / reconstruction avec une plus-value en hauteur) tout en la cadrant un peu plus au regard de l'existant afin de ne pas se retrouver à termes avec une uniformisation à 12 m, d'où la règle établit en plus en référence aux constructions attenantes. En effet, une construction à 12 m au milieu d'un alignement en R+1 risque de ne pas être adaptée, quand elle sera beaucoup mieux intégrée dans en ensemble déjà en R+2.

Cette règle participe donc d'une densification de la zone.

Pour les annexes qui ne seraient pas accolées, l'idée est que leur volume reflète bien un caractère annexe avec une hauteur qui est donc limitée, et qui permet de réaliser un garage avec combles. Pour les annexes accolées, une hauteur équivalente au bâtiment principal ne serait pas problématique.

La hauteur minimum des constructions est fixée à 6.00 m, mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

En parallèle, et au regard du caractère local, aucune construction ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure à un équivalent R+1, ce qui n'existe pas dans le village. Cela évite aussi de se retrouver avec un linéaire de garages non liés à une habitation, ce qui n'est jamais très valorisant dans un village.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

Cette règle permet néanmoins de s'assurer que des constructions qui présenteraient une hauteur supérieure au moment de l'approbation du PLU, cette hauteur pouvant être liée à un historique particulier, pourront être reconstruites à une hauteur équivalente. Cela facilite ce genre d'opération, et permet d'assurer un renouvellement urbain sur des constructions qui présenteraient un caractère trop dégradé par exemple.

Aucune construction ne pose aujourd'hui de problème particulier au regard de sa hauteur en zone Ua.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale de la zone et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant avec justement des règles relatives à l'existant. Le bâti ancien est ici caractérisé par des volumes simples et des ordonnancements réguliers.

Bien cadrés, ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale (bien au contraire) ni le caractère traditionnel de la construction, dont la lecture n'est pas altérée.

On recherche bien ici une référence, permettant de réécrire ces ordonnancements de manière adaptée à une architecture contemporaines (pour les ouvertures en toiture par exemple, ou une baie dans les étages) et non une règle extrêmement stricte ou il faudrait reprendre de petites ouvertures sur toute la façade par exemple.

6.1.7. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades auront un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit lisse ou frotassé de couleur ocre (voir références en annexe du présent règlement).

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale à l'échelle de chaque construction mais également à l'échelle du secteur dans le respect de la typologie existante. Une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant est donc recherchée, d'où la mise en place de règles relatives à l'existant, et des éléments plus précis par exemple sur les aspects et couleurs.

Sur le fond, les choix sont réalisés au regard de l'architecture existante, typique de ces villages provençaux et décrite dans le diagnostic territorial, avec une gamme de couleur légèrement élargie et une notion d'aspect utilisée plutôt que les matériaux à proprement parlé.

Cette règle est tout à fait proportionnée aux enjeux architecturaux du village, qui présente une qualité certaine mais aucun caractère nécessitant un cadrage supérieur. Elles sont plus contraignantes que sur les zones d'extension plus récentes et sans caractère patrimonial.

Caractéristiques architecturales des devantures commerciales :

La création de devantures commerciales est autorisée en rez-de-chaussée nonobstant les règles applicables aux façades. La vitrine doit être implantée en retrait de 0.20 m environ de la façade, et l'ouverture doit être conçue dans le respect de l'architecture du bâtiment, notamment de la composition des façades où elle est installée.

Les vernis et lasures, les coloris argent et doré, les teintes vives et fluorescentes ne sont pas autorisées.

Les systèmes de protection et de fermeture des vitrines sont réalisés au moyen d'une grille à mailles ajourées ou une grille en fer forgé.

Le coffre d'enroulement des grilles ne doit pas être visible de l'extérieur sauf s'il est positionné sous le linteau sans aucune saillie par rapport au nu extérieur de la façade. Il est peint pour s'harmoniser avec la devanture.

Les stores ou bannes sont positionnés sur la façade principale sous l'enseigne commerciale. Ils sont limités à la largeur de la vitrine. Les mécanismes d'enroulement et les supports doivent être fins et discrets.

Les stores et bannes sont en toile dont les coloris sont unis et évitent les teintes vives et fluorescentes.

Cette règle est une forme de dérogation à la règle précédente afin de pouvoir réaliser sur les rez-de-chaussée des devantures commerciales.

Cette volonté est cohérente avec le projet communal qui vise à accueillir des activités économiques dans le centre village, et qui doivent donc pouvoir mettre en valeur leur activité (vitrine notamment).

Elle est l'occasion de cadrer la réalisation de ces devantures, éléments particulièrement prégnants dans l'espace public lorsqu'il existent, et qui participent clairement de sa qualité et de l'animation d'une rue ou d'une place.

La règle reste ici relativement souple (il n'y a pas de devanture type sur le territoire), mais permet de respecter à la fois les caractéristiques du bâtiment dans lequel elle s'implante, et de limiter les effets trop « flashy », la multiplication des enseignes, des écritures, les fermetures de type porte de garage qui rappellent les garages et cachent l'activité, faisant perdre ce côté vivant.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures doivent être à une ou deux pentes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions, et à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

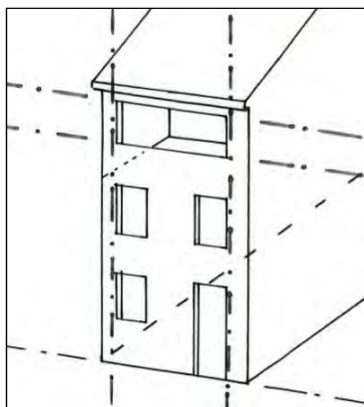
En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture.

Les puits de lumière sont autorisés.

Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade.

Les terrasses loggias et tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Dessin 2 : Ouverture de loge en façade sous toiture admise

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Les règles concernant les toitures sont établies dans la même optique que pour les façades à savoir une harmonie architecturale globale et une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.

Là encore les règles sont plus fines que pour les autres zones notamment pour l'implantation des châssis vitrés ou des terrasses, l'obligation des génoises, la visibilité des toitures terrasses depuis le domaine public, afin de préserver au mieux ces bâtiments anciens dans leur typologie d'origine, d'en préserver la perception depuis le domaine public, sans être sclérosantes notamment afin d'apporter de la lumière dans les constructions.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Sur ces éléments, l'idée est encore de trouver le juste milieu entre conserver une perception correcte de la construction et son garantir intégration dans le contexte, sans devenir bloquant ou générer des coûts disproportionnés.

Les élus ont ainsi considéré que le PVC blanc, au regard des facilités qu'il apporte et de son coût n'était pas à interdire, puisque ne créant pas de dégradation substantielle de la perception d'ensemble (on a de manière traditionnelle des encadrements de fenêtre ou la partie encastrée de la fenêtre peinte en blanc). Ils se sont pour cela appuyés sur des cas concrets dans le village.

Dans l'ensemble on cherchera donc à retrouver des éléments simples, avec des couleurs non criardes et adaptées à la couleur de la façade.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- *En limite du domaine public ou du « côté » du domaine public :*
 - *Être d'une hauteur maximum de 1.60 m, sauf pour les piliers, qui pourront présenter une hauteur maximum de 1.80 m ;*
 - *Ne pas présenter de haie végétale ;*
 - *Être composées :*
 - *Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, les grillages étant interdits ;*
 - *Soit d'un mur plein.*
- *En limite séparative ou du « côté » des limites séparatives :*
 - *Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;*
 - *Être composées :*
 - *Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;*
 - *Soit d'une haie vive ;*
 - *Soit d'un mur plein.*

Dans tous les cas :

- *L'aspect des murs devra respecter les règles applicables aux façades et être cohérent avec la façade de la construction principale. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;*
- *Les claustras, bâches plastiques et filets brise vues sont interdit ;*
- *Les portails devront être en harmonie avec la clôture et les menuiseries.*

De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai :

- Si celui-ci est supérieur à 1.00 m et inférieur à 2.00m de hauteur :
 - Les murs bahuts seront limités à 0.50 m de hauteur ;
 - Les murs pleins et panneaux pleins sont interdits.
- Si celui-ci est supérieur à 2.00m de hauteur, les murs bahut, murs pleins et panneaux pleins sont interdits.

Dans l'ensemble du document, les élus ont souhaité porter une attention très particulière sur les clôtures, qui n'ont pas forcément été une grande réussite ces dernières années (hauteur démesurée, murs pleins fermant les espaces, matériaux destinés à être couverts laissés à nu ...).

Ainsi, il a été fait le choix sur ces zones Ua :

- En interface avec le domaine public de laisser une hauteur suffisante pour masquer les petites cours qui peuvent être présentes en interface avec le domaine public (s'appuyant notamment sur la hauteur d'un mur édifié récemment et qui semblait être une limite à ne pas dépasser), et d'y trouver obligatoirement un muret à minima, ou un mur plein, afin de bien marquer l'alignement (en cohérence avec les règles d'implantation). Les végétaux ne sont pas souhaités sur cette interface car ne participant de l'alignement bâti.
- Du côté des limites séparatives, la problématique est différente avec potentiellement la présence de jardins et donc les végétaux sont autorisés. La hauteur est aussi légèrement majorée afin de faciliter l'intimité, et car les enjeux y sont moindres que depuis l'espace public que les élus ne souhaitent pas encore cloisonner (ruelles déjà étroites, maisons à l'alignement). Elle reste maîtrisée afin de ne pas « enfermer » les voisins.

Sur la question des aspects, et en complément de la disposition générale, on recherchera là encore une cohérence d'ensemble avec la construction principale, ou l'utilisation de matériaux qualitatifs.

Enfin, une règle spécifique est établie pour les clôtures édifiées sur des remblais ou murs de soutènement afin de limiter les cumuls pour le voisin (large retour d'expérience sur ces questions où des propriétaires se retrouvaient sous 3 m de soutènement + encore 2 m de murets pleins pour la clôture, avec un réel sentiment d'enfermement dans leur jardin).

La règle vise donc à limiter le cumul et les clôtures « pleines » seront donc interdites ou limitées en hauteur selon la hauteur de l'aménagement.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

La commune souhaite permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant d'où des règles d'implantation fines, limitant l'effet de superstructure et les effets réfléchissants.

Elle ne voit pas d'opposition à une implantation au sol si celle-ci est non visible depuis le domaine public (où pour garder une respiration dans ces ensemble assez compacts on préférera percevoir des espaces verts).

6.1.8. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Tout en autorisant les terrassements la commune souhaite que ceux-ci soient limités au minimum afin de réduire les impacts paysagers et d'adapter la construction au terrain et non le contraire.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces non bâtis, et ainsi de participer au verdissement de la zone, à l'intégration des constructions. Cela concerne en particulier les jardins.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

La commune souhaite par cette règle que les espaces non bâtis mais minéralisés soient cohérents avec les constructions pour lesquelles des règles strictes ont été établies. Le but est de ne pas dévaloriser l'ensemble, et plus généralement de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager local. Le fait d'imposer des matériaux drainants limite l'imperméabilisation des sols et les problèmes liés à la gestion des eaux pluviales, question importante à l'échelle communale comme cela a déjà été évoqué.

Rappelons que la politique du « tout tuyau » est abandonnée pour tenter d'infiltrer au mieux les eaux pluviales à l'endroit où elles tombent.

6.1.9. *Stationnement*

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Pour les constructions correspondant à la destination habitation (logement et hébergement), il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations il n'est pas imposé de place de stationnement.

Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales.

Sur les centres anciens, comme expliqué dans le PADD, la municipalité a souhaité faciliter la rénovation et la réhabilitation des constructions.

Cette volonté est notamment traduite par ces règles de stationnement.

Ainsi, pour les destinations économiques notamment et pour dynamiser au mieux ces espaces, aucune place ne sera sollicitée, la commune prenant à sa charge les besoins sur le parc public. C'est un choix important en faveur de ces activités.

Pour l'habitat pour lesquels on va observer un stationnement de plus longue durée, une place minimum sera sollicitée, afin déjà de ne pas perdre les places existantes, en prenant en compte les capacités à créer des garages en RDC ou à l'arrière de certaines constructions, et de l'impossibilité technique de créer des parcs publics suffisant à proximité directe.

Le stationnement des vélos renverra systématiquement vers les dispositions générales dans l'ensemble des zones.

6.1.10. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les caractéristiques de ces zones anciennes ne permettent pas forcément de mettre en place des règles de desserte en valeur absolue puisque l'implantation du bâti, la voirie existante, sont des facteurs limitants. Cette règle vise donc à établir des notions relatives qui permettent du mieux possible au regard des possibilités offertes par l'existant, une desserte sans heurts des constructions et surtout l'accès aux véhicules publics (véhicules de secours notamment).

6.1.11. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Il s'agit de s'assurer que les constructions soient raccordées au réseau public dans de bonnes conditions techniques et profitent d'une eau dont la quantité et la qualité est contrôlée.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'ensemble de la zone est desservi par l'assainissement collectif. Cette règle oblige donc à un raccordement au réseau, qui est considéré comme le moyen le plus adapté à la collecte et au traitement des eaux usées avant rejet dans l'environnement. Cette règle est largement complétée par les dispositions générales.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Le règlement doit permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la commune, ce qui est une problématique importante.

Ainsi le PLU impose le raccordement aux réseaux collecteurs puisqu'ils existent sur ce secteur et que les possibilités de réaliser des ouvrages à la parcelle, notamment des dispositifs d'infiltration, restent très limitées par la configuration des parcelles et l'emprise au sol.

Cette règle est largement complétée par les dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau au moment de la construction, de limiter les travaux à venir (et les coûts induits) avec la réouverture de voies et la création de tranchées.

6.2. La zone Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5

L'ensemble des zones Ub correspond à des secteurs d'extension de l'urbanisation, à vocation essentiellement résidentielle, composés majoritairement de maisons individuelles.

Ces zones sont différenciées :

- Par leur proximité avec le village (et donc la volonté d'y permettre une mixité fonctionnelle, mais aussi une densification),
- Leur densité qui va de moyenne à forte, à faible,
- La volonté des élus d'y observer ou non une densification importante ou en tout cas d'en laisser la possibilité,
- Leur unité à l'échelle d'un lotissement avec par exemple une spécificité en matière de hauteur,
- Les réseaux existants ...

On y retrouve éventuellement quelques activités économiques disparates, mais aussi quelques maisons mitoyennes, mais aucun logement collectif au sens d'une forme urbaine spécifique de type barre ou immeuble.

Ces zones sont délimitées sur l'ensemble des secteurs périphériques, qui ne sont pas des zones d'équipements, des zones touristiques ou économiques.

Les limites extérieures sont majoritairement celles de l'enveloppe urbaine.

Ces zones présentent une certaine homogénéité en matière architecturale, déclinaison plus ou moins qualitative de la maison provençale moderne, souvent de plain-pied, parfois en R+1.

Certains secteurs, sont soumis à OAP au regard du SCoT (terrain de 1500 m² ou plus).

La zone Ub est découpée en 6 sous-zones pour les raisons suivantes :

- Ub : La zone Ub constitue la première couronne du village (hors cas spécifiques de la Ub1 et Ub2) :
 - Dans laquelle on retrouve différents lotissements qui répondent pleinement au descriptif fait ci-dessus,
 - Où les élus envisagent au regard de la proximité du centre une possibilité d'implanter des activités de type commerce et services au coup par coup,
 - Dont la densité est assez variable, de 10/11 logements par ha à la partie sud / sud-est, à quasiment 30 logements par ha sur certains découpages en allant vers le Fumadis,

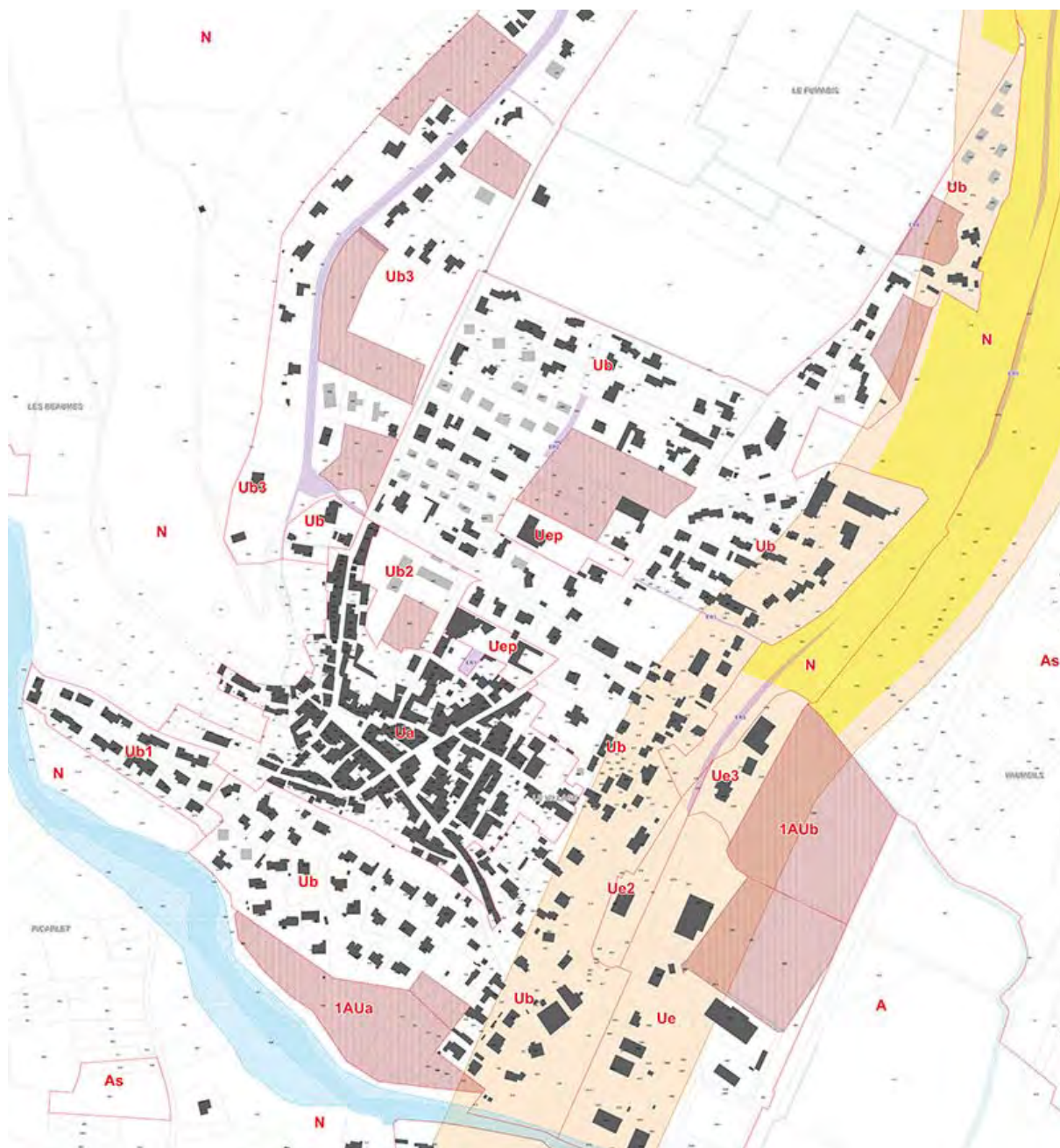
- Où les élus au regard de la proximité du village et des équipements et des transports en commun, mais aussi en lien avec le développement de la zone 1AUa, souhaitent permettre une densification.

Au chemin du Fumadis, plus éloigné, c'est surtout la densité des derniers lotissements et le dimensionnement de la voirie, qui ont conduit à ce classement en zone Ub (on y retrouve plusieurs OAP).

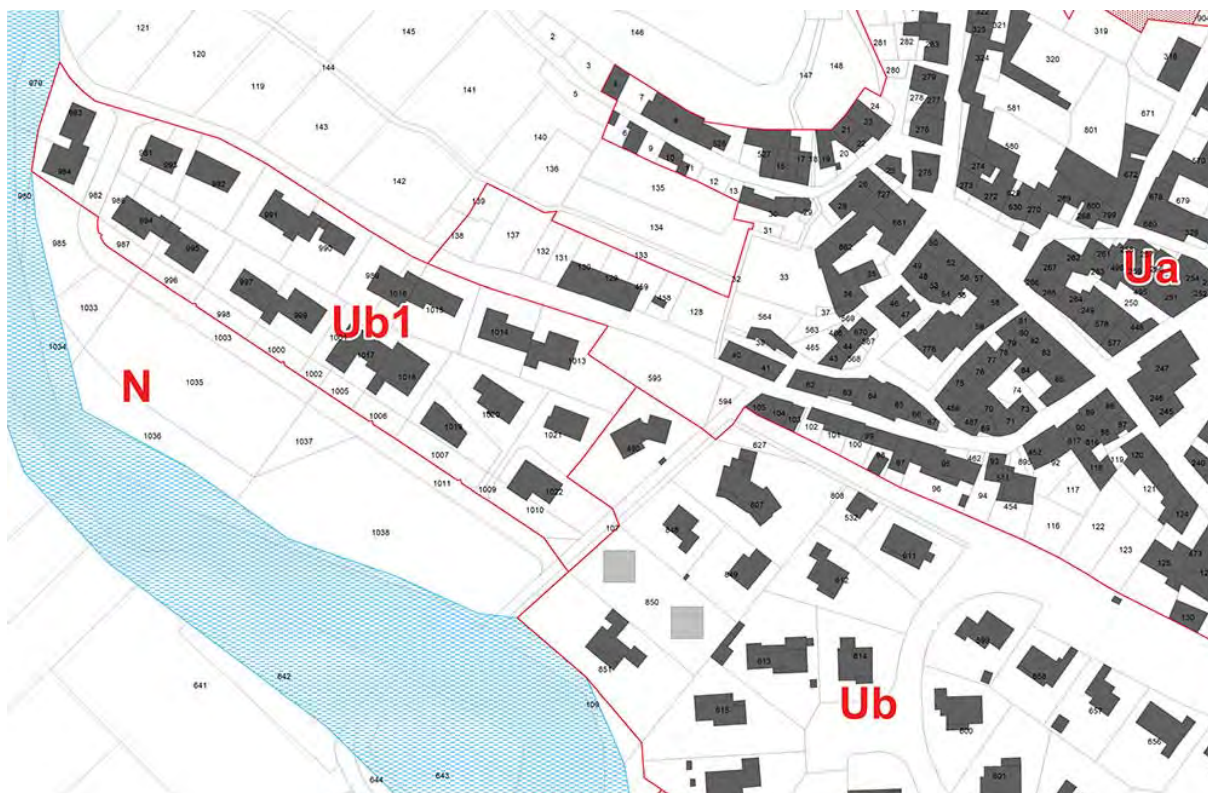
- Ub1 : La zone Ub1 se situe au sud du village en continuité de la zone Ub. Elle revêt néanmoins un caractère spécifique en matière d'implantation et de hauteur, lié au règlement de lotissement, caractère que les élus souhaitent conserver au regard de l'implantation des constructions. Des surélévations pourraient en effet créer des problèmes de masques solaires, des conflits de voisinages, et impacteraient la silhouette villageoise. Cette zone reprendra donc les principes de la zone Ub, en y limitant la hauteur et en reprenant les règles de prospect spécifiques.
- Ub2 : La zone Ub2 est constituée de 3 terrains en continuité du vieux village dont 2 sont construits ou l'objet de permis de construire accordés, et où la forme urbaine a complètement été déstructurée (2 maisons mitoyennes par le garage au milieu d'une vaste parcelle ne respectant aucune implantation ou alignement, puis un permis présentant des annexes à l'alignement et des maisons à l'arrière de terrains étroits, là encore sans logique par rapport aux constructions proches, ou plus généralement avec une quelconque implantation sur le territoire). Il reste donc un terrain qu'il est difficile de raccrocher à quoique ce soit, limité par les possibilités d'accès, et sur lequel, comme pour l'ensemble de la zone, on laissera des possibilités de densification importantes, et la capacité à se rattacher à la forme urbaine du village, ou de tendre vers la forme urbaine de la zone Ub (cette zone est l'objet d'une OAP).
- Ub3 : La zone Ub3 est définie sur l'ensemble des extensions au nord-ouest, le long du Chemin de Saint-Brice et des Aiguadiers :
 - Où la densité moyenne est clairement plus faible, souvent autour de 10/12 logements par ha
 - Où l'accès aux constructions est souvent contraint par la pente, les voiries plus limitées ; Les élus souhaitent donc au regard de ces éléments y conforter une forme urbaine différente, présentant une densité moins importante, des biens sur des terrains plus grands étant aussi recherchés sur le territoire. Cela va dans la logique du PADD de définir des typologies d'habitat différentes répondant à tous les besoins. Le règlement du PLU permettra néanmoins une densification par rapport à l'existant, dans une logique de modération de la consommation d'espaces, mais sans remettre en cause de manière trop importante l'organisation générale.
- La zone Ub4 est le seul secteur à ne pas bénéficier de l'assainissement collectif. De par son éloignement relatif et des accès existant depuis la RD4096, il sera cohérent avec les règles de zone Ub3, tout en y permettant l'ANC ;
- La zone Ub5 correspond à une zone urbaine autour du stade, à vocation à l'origine économique, mais qui a largement muté vers une vocation résidentielle aujourd'hui dominante. Les élus n'y voient pas de retour en arrière possible mais ne souhaitent pas non plus enterrer les activités existantes avec parfois des bâtiments tout à fait fonctionnels. Le règlement permettra donc à ces activités de perdurer, notamment en leur autorisant une évolution non permise en zone Ub « classique », tout en permettant une mutation définitive de la zone vers une occupation résidentielle, ce qui devrait arriver à longs termes. Cette zone s'organisera autour du stade dont la mutation est prévue vers une occupation strictement résidentielle (avec espace public commun).

D'un point de vue architectural, les règles seront équivalentes et viseront à ne pas contraindre trop fortement les constructions tout en gardant une trame générale permettant une bonne intégration dans l'existant et les grandes caractéristiques locales de l'habitat, mais intégrant des éléments d'architecture moderne et/ou permettant des constructions bioclimatiques.

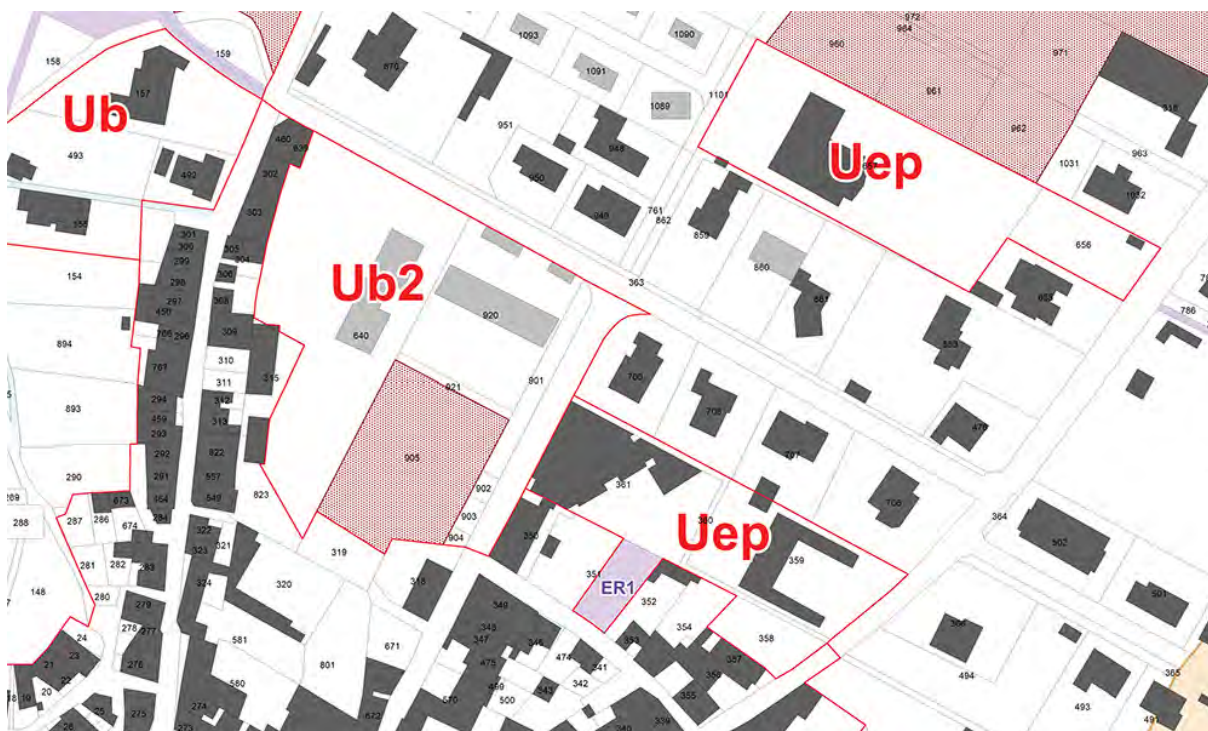
Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).



Carte 99 : La vaste zone Ub en périphérie du village



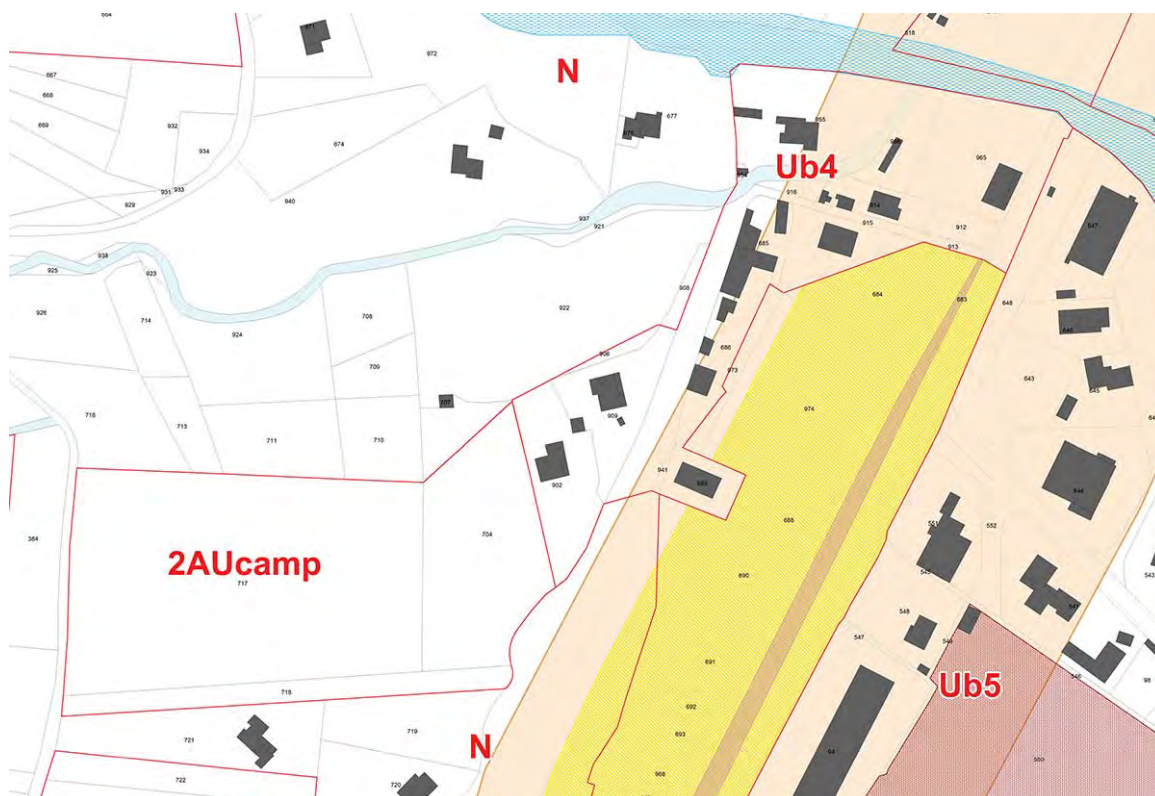
Carte 100 : La zone Ub1



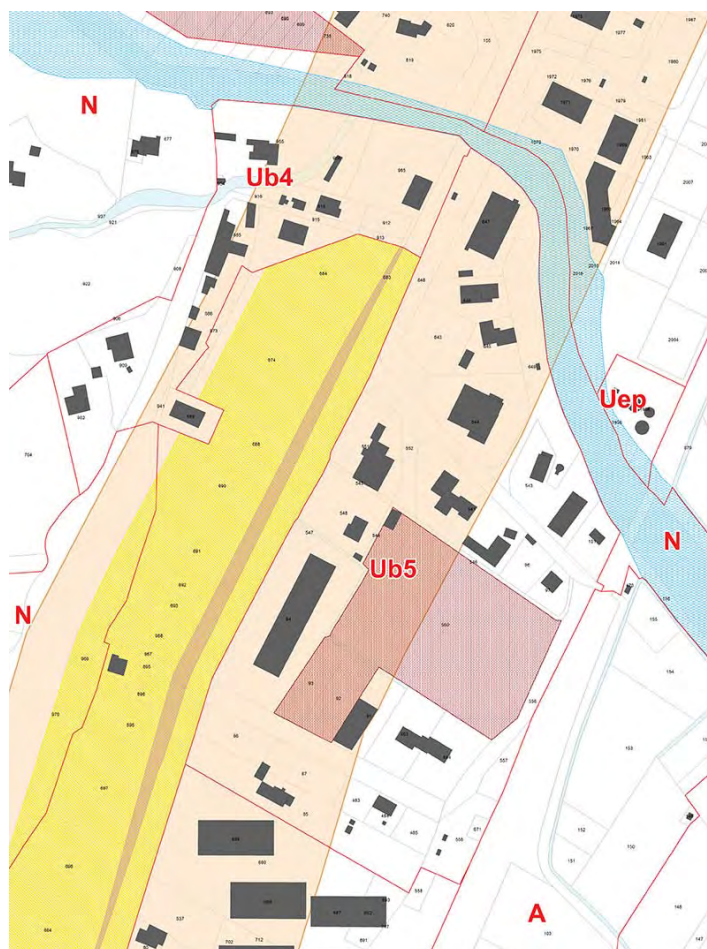
Carte 101 : La zone Ub2



Carte 102 : La zone Ub3



Carte 103 : La zone Ub4



Carte 104 : La zone Ub5

6.2.1. Destinations de constructions interdites

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur les zones Ub, Ub1, Ub2, Ub3 et Ub4 :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt.

La sous-destination de construction suivante est interdite uniquement en zone Ub3 et Ub4 :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Ces secteurs, bien qu'à large dominante résidentielle, peuvent présenter quelques activités économiques, et la commune comme évoqué dans son PADD souhaite s'assurer que celles-ci puissent se développer de la manière la plus libre possible à partir du moment où elles sont compatibles notamment avec le caractère résidentiel, ce qui reste la caractéristique première de la zone.

L'activité restera probablement encore plus limitée que dans les centres-anciens, notamment pour les activités commerciales et de services, mais les élus ne voient pas de justification particulière pour bloquer un entrepreneur sur ces secteurs.

L'idée est notamment de pouvoir accueillir des auto-entrepreneurs, des professions libérales, de répondre à un besoin ponctuel pour un petit artisan, ... qui pourrait ainsi créer son local avec son habitation sans que cela ne remette d'une quelconque manière en cause la fonctionnalité de la zone et sans que ce local soit déclaré comme habitation mais bien comme activité. On pourrait aussi y envisager un gîte ou une chambre d'hôte puisque le développement de l'offre touristique est envisagé dans le projet.

Ces activités à domicile ou sur le territoire permettent de limiter les déplacements domicile/travail, peuvent inciter à des installations professionnelles sur le territoire ... C'est un vrai plus pour la commune.

Néanmoins, une différence sera faite sur l'activité commerciale, en ne l'autorisant qu'à proximité du village, sur la zone Ub, afin de rester sur des espaces où l'on retrouve encore des espaces publics, des stationnements publics ... et de ne pas trop diluer l'offre (leur développement sera donc interdit en Ub3 et Ub4, et uniquement autorisé en cas d'activité existante en Ub5 ce qui a priori n'est le cas). Sur ces secteurs les plus éloignés, on interdira également les cinémas et centre de congrès, dont l'implantation est a priori improbable également dans les autres zones Ub, mais sans raison objective de l'interdire.

Par ailleurs, les équipements publics doivent pouvoir y être maintenus, rénovés, ou créés, ils sont donc autorisés.

Ainsi, seules les activités non compatibles avec l'habitat, car susceptibles d'engendrer des nuisances comme l'industrie ou non adaptées à la typologie de la zone comme les entrepôts et les exploitations forestières ou le commerce de gros ont été interdites (sauf Ub5, cas spécifique où l'existant peut évoluer).

Certaines destinations sont tout de même autorisées à conditions particulières dans la même logique qu'en zone Ua.

6.2.2. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Ces conditionnements finissent de traduire la logique d'ensemble déjà largement développée ci-dessus et en introduction de la zone.

Sur les secteurs concernés par les OAP n°2 et 5, l'ensemble des destinations et sous-destinations non interdites ou soumises à conditions ci-dessous, ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Il est dans un premier temps rappelé (en plus de la prescription présente sur les plans de zonage et traduite dans le chapitre sur les prescriptions), que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte lorsqu'elles existent. Cela facilite encore une fois la lecture par le pétitionnaire.

Dans l'ensemble des zones :

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

Même logique ici qu'en zone Ua puisque le développement de l'offre d'hébergement est souhaité (elle se régulera naturellement par une demande qui risque tout de même de rester limitée) mais un camping, qui rentre dans cette destination serait totalement inadapté. L'installation reste improbable au regard du prix du foncier, et de l'attrait de zones essentiellement de lotissements pour les touristes, mais sait-on jamais en bordure du Fumadis. La municipalité souhaite donc se prémunir d'un tel projet, ayant prévu une zone spécifique pour cela, sur un secteur adapté.

La sous-destination exploitation agricole est autorisée uniquement dans le cas de l'adaptation, de la réfection, ou de l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole, et à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances ;

Il existe a minima 2 exploitations agricoles dans ces zones (en Ub et Ub5), et la municipalité ne souhaite pas bloquer des évolutions mineures qui permettraient de favoriser l'activité, si celle-ci est compatible avec le caractère résidentiel. Il ne s'agit évidemment pas de développer une nouvelle activité ce qui serait de toute façon impossible au regard des périmètres de réciprocity.

[...]

En zone Ub, Ub1, Ub2, Ub3, Ub4 :

La sous-destination industrie est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances, et dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière.

Cette possibilité est aussi accordée en zone Ub5, mais ne peut être écrite de la même façon au regard d'autres conditions édictées.

La justification vaudra néanmoins pour l'ensemble des zones Ub.

L'idée est ici de permettre à un petit artisan (plombier, électricien, chauffagiste, travaux de réparation ... notamment), de créer un petit local de stockage de son matériel, par exemple pour démarrer son activité, qui puisse être déclaré comme tel et adapté à son activité, plutôt que de créer un garage dépendant de l'habitation où le matériel sera stocké sans déclaration. C'est un plus pour l'artisan au niveau de son imposition, mais aussi pour la commune qui prend connaissance des activités existantes. Ces locaux ne devront pas générer de nuisance au regard du caractère résidentiel. Pour les besoins plus importants, la ZA dispose de terrains, d'où la limite à 80 m².

En zones Ub, Ub1 et Ub2 :

La sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

L'artisanat et commerce de détail est interdit en zones Ub3 et Ub4 et très limité en Ub5. Cette condition ne s'applique donc qu'en Ub, Ub1 et Ub2, dans la même logique que pour la zone Ua, au regard de la vocation résidentielle de la zone.

En zone Ub5 :

Les sous-destination exploitation forestière, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt, sont autorisées uniquement (ces conditions sont non cumulatives) :

- *Sous forme d'extension ou d'annexes aux constructions principales régulièrement édifiées répondant à ces destinations ou sous-destination au moment de l'approbation du PLU ;*
- *Pour la sous-destination industrie également sous la forme de nouvelles constructions, uniquement dans la limite de 80 m² de surface de plancher par unité foncière et à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.*

En zone Ub5, on retrouve quelques activités qui découlent du caractère de zone artisanale dont bénéficiait cette zone auparavant, mais qui a largement été dégradé.

Les élus au regard de cette antériorité ne souhaitent pas totalement fermer les possibilités d'évolution des bâtiments économiques existant (industrie, peut-être entrepôt ... mais pas de commerce déclaré, ou d'exploitation forestière a priori), d'où ces possibilités d'extension et d'annexes qui resteront limitées par le CES. Difficile ainsi pour les habitations de contester ces activités qui ont toujours existé.

Néanmoins, pour les habitations, on retrouvera les mêmes droits qu'en zone Ub et notamment sur les activités connexes (hors artisanat et commerce de détail), pour les mêmes raisons.

6.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Au regard du projet global, il n'y a aucune raison d'imposer ici comme ailleurs une obligation de mixité fonctionnelle, ni de mixité sociale, les élus souhaitant éventuellement gérer cette question sans contrainte sur les terrains communaux au regard des besoins réels du territoire.

6.2.4. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

Implantations des constructions :

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- *Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;*
- *Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.*

Ces dérogations permettent d'éviter à une construction bâtie selon des règles différentes de devoir en cas d'extension implanter celle-ci de manière différente à la façade existante, ce qui serait potentiellement peu qualitatif.

Même volonté pour les opérations de démolition/reconstruction puisqu'aucune construction ne pose aujourd'hui de problème majeur pour la collectivité, et qu'une implantation différente peut avoir une signification historique. Cette possibilité permet aussi d'éviter de déplacer la zone d'implantation et éventuellement de devoir faire des terrassements supplémentaires.

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Dans l'ensemble des zones les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 15.00m de l'axe de la route départementale 4096 existant ou projeté.

Cette mention permet de rappeler l'application du règlement départemental de voirie aux pétitionnaires, mais aussi d'imposer les reculs édictés dans ce document par le biais du PLU, ce qui était une demande du Département.

En zone Ub, Ub4 et Ub5 les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer sauf pour les annexes ne présentant aucune façade, d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière, qui peuvent s'implanter à l'alignement ;

Ce recul par rapport aux voies permet de laisser une marge en cas de besoin d'aménagements futurs sur la voirie tout en confortant l'organisation actuelle sur ces secteurs où le recul par rapport à la voie est la norme. Il est abaissé d'1 mètre par rapport au PLU actuel sur ce type de secteur (4 m), permettant de légèrement densifier les zones dans le respect de la philosophie de la loi, et puisque ne remettant pas en cause la forme urbaine (pas d'alignement net existant), ni n'ayant d'utilité technique très claire.

La possibilité de réaliser des annexes, ouvertes, à l'alignement est un souhait des élus de permettre de réaliser des abris pour les véhicules, sans créer de front bâti. Cela pourra rompre éventuellement les linéaires de clôture ce qui n'est pas un mal. Cela répond aussi à de réels besoins, puisque cette possibilité était souvent sollicitée par la population. Elle va dans le sens d'assurer le stationnement privé directement sur le terrain privé et non dans la rue. Les 40 m² permettent de réaliser 2 emplacements.

Il n'y a aujourd'hui plus de crainte à avoir sur le dimensionnement de la voirie sur ces zones, puisque les voies existantes sont suffisamment larges et que le PLU en garantit le dimensionnement pour les futures opérations. Ces constructions en limite auraient pu en effet être un facteur limitant si un élargissement de voirie était nécessaire.

En zone Ub1 les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

En zone Ub1 au regard de l'uniformité des constructions et des implantations, il est fait le choix de conserver le même recul qu'actuellement.

En zone Ub2 les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance minimum de 3.00 m ;

En zone Ub2, comme cela a été évoqué, le recul de type Ub est « mixé » avec la possibilité de reproduire un front bâti comme en zone Ua, puisque cette zone se retrouve prise en 2 typologies, avec des constructions récentes qui ont complètement déstructuré l'ensemble.

En zone Ub3 les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 2.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer sauf pour les annexes ne présentant aucune façade, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière, qui peuvent s'implanter à l'alignement.

En zone Ub3, le recul minimum par rapport à la voie sera légèrement minoré afin de faciliter les implantations dans la pente, où reculer la construction peut parfois nécessiter des déblais plus importants (retour d'expérience du service instructeur).

Comme sur ce secteur les constructions sont majoritairement en contre haut ou contre bas de la voie, le retrait n'est pas du tout perçu de la même façon et peut être réduit.

Par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble des zones les constructions peuvent s'implanter :

- *Soit, sur les limites séparatives avec :*
 - *Une hauteur limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;*
 - *Une hauteur limitée à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère) de la construction mitoyenne en cas de mitoyenneté avec une construction existante ;*
 - *Une hauteur limitée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) en cas de constructions mitoyennes réalisées lors d'une opération conjointe.*
- *Soit à une distance minimum de 3.00m.*

Dans une logique d'uniformisation les règles sont ici les mêmes pour l'ensemble des zones, puisqu'aucune typologie ne ressort clairement aujourd'hui sur ce point.

L'idée des élus a donc été de favoriser une densification et une diversification des formes d'habitats (en autorisant les constructions mitoyennes) sachant que l'offre permettra aussi de réguler les typologies (ce n'est pas demain que 100 % des personnes vont vouloir habiter des maisons mitoyennes), tout en préservant les constructions existantes.

Ainsi il a été fait le choix d'interdire d'implanter des constructions autre que de plain-pied en limite sur un terrain si aucune mitoyenneté ne pouvait être créée sur le terrain voisin. L'idée est ainsi d'éviter à un habitant de voir du jour au lendemain une maison d'un étage plus haut que la sienne à 3 m de son habitation, avec l'impact que cela peut avoir en matière de masque solaire, d'intimité ...

Ainsi les constructions pourront soit être mitoyennes au cours d'une même opération jusqu'à une hauteur de 6m50, soit mitoyennes avec une construction existante en limite séparative (peu de cas a priori) sans en dépasser la hauteur, soit être implantées en limite si elles sont de plain-pied (avec ou sans mitoyenneté dans ce cas. Rappelons qu'une telle implantation implique un mur borgne.

En cas de recul, celui-ci sera marqué afin de créer une certaine uniformité, mais aussi laisser une possibilité de passage à l'avenir sur la propriété (par exemple pour des travaux à l'arrière de la maison).

Par rapport aux autres constructions :

Dans l'ensemble des zones, les constructions d'une même parcelle devront être distantes (distance mesurée au point le plus proche entre les façades) :

- *D'au-moins 2.00m entre une annexe et une construction principale, sauf pour les annexes non closes qui pourront s'implanter librement ;*
- *D'au moins 6.00m entre deux constructions principales.*

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions mitoyennes et annexes accolées.

Le recul de 2 m entre annexes et constructions permet là encore de laisser un passage vers l'arrière de la construction, pour les mêmes raisons que précédemment.

Le recul de 6 m correspond à la logique de recul minimum précédemment édictée. Ainsi, si l'on choisit une implantation non mitoyenne, on recule les constructions d'un équivalent de 3 + 3 mètres afin de trouver une unité dans la forme urbaine (rappelons que dans un permis d'aménager, les règles du PLU

s'appliquent sur les limites extérieures du permis et que les constructions pourraient donc être édifiées à l'intérieur à 1m, 1m50, 2m ... sans aucune cohérence d'ensemble).

Emprise au sol maximale :

En zone Ub et Ub5, l'emprise au sol est limitée à 35 %.

En zone Ub1 et Ub2, l'emprise au sol est limitée à 50%.

En zone Ub3 et Ub4, l'emprise au sol est limitée à 25%.

Ces CES représentent encore un choix fort des élus en matière de densification du tissu urbain.

Ils prennent en compte le fait qu'une bonne partie des constructions sur le territoire sont encore des constructions de plain-pied.

Ainsi, un CES à 35 % permet de construire une maison de plain-pied sur environ 300 m² de terrain selon sa configuration puisque permettant de dégager environ 100 m² au sol. Avec la possibilité de construire en mitoyenneté, ce CES tend vers les constructions actuellement les plus denses observées dans la zone et permet même en R+1 d'envisager des terrains de 200 / 250 m² (une mitoyenneté serait dans ce cas une bonne chose). On est donc cohérent avec une volonté de densification par rapport à l'existant, même si on observe encore très peu de mutation de terrain.

En zone Ub1, le CES à 50 % correspond à la construction la plus dense observée sur la zone. De manière générale le CES est souvent ici au-dessus de 50 %. Précisons que les constructions seront limitées à 3.50 m soit uniquement du plain-pied ; et que l'ensemble des lots sont déjà bâtis. Ce CES participera donc uniquement d'extensions ou d'annexes, dans un cadre cohérent avec la densité existante.

En zone Ub2, ce CES à 50 % vise à permettre une intensification de la parcelle comme le prévoit le SCoT sur des terrains de plus de 1500 m², mais aussi éventuellement de créer une bande continue à l'alignement dans la typologie du centre ancien, ce qui pourrait correspondre à environ 40 % du terrain (la taille de la parcelle ne permet pas d'envisager un CES à 100 % comme dans le centre). Une telle emprise ne sera ici pas choquante au regard de la densité du centre village.

En zone Ub3 et Ub4 enfin, et comme cela a déjà été détaillé, les constructions sont plus lâches, souvent sur des terrains de 900 / 1000 m². L'idée de la commune est d'y conserver une densité plus faible que sur les autres zones Ub, afin d'en garder le caractère spécifique qui fait son attractivité (en plus de la qualité paysagère avec les vues sur le Fumadis ou la plaine), mais aussi de la voirie, qui supporterait mal une densité 3 fois plus forte. Le CES retenu permet néanmoins d'envisager une meilleure valorisation des terrains, avec la possibilité de construire de plain-pied sur environ 500 m², ce qui était la volonté des élus, malgré le « risque » de voir un morcellement plus important en cas de constructions en R+1 (reste limité avec la pente, la configuration des terrains ...).

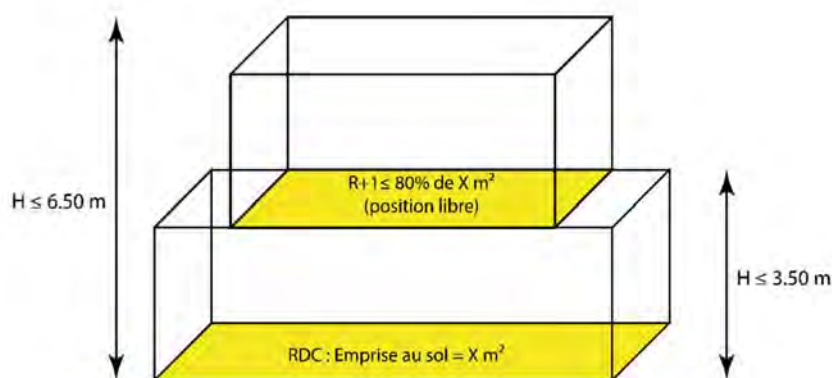
De manière générale, une sur-densification sera aussi limitée par la mise en place de coefficients d'espaces verts (voir plus loin).

Hauteur :

Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Pour les annexes, l'idée est que leur volume reflète bien un caractère annexe avec une hauteur qui est donc limitée, ou a minima qu'elle possède une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction principale.

En zone Ub, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5 la hauteur maximale des constructions principales, hors « logement collectif », est fixée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) sauf pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 6.50 m (voir schéma ci-dessous).



Dessin 3 : hauteur des constructions admise

L'espace dégagé au niveau du premier étage, soit 20 % minimum, ne devra pas être un espace de vie.

La hauteur limitée à 6.50 m permet au regard des pentes de toit de construire en R+1 + petits combles, ce qui est le maximum observé sur ces zones périphériques (souvent 6.00 m d'ailleurs) sauf quelques cas isolés en périphérie que les élus ne souhaitent pas voir se reproduire.

La typologie locale étant essentiellement à l'origine constituée de construction de plain-pied, et dans un souci d'éviter une banalisation de l'architecture avec des blocs uniformes, notamment de type cube (les règles de volumétrie vont aussi dans ce sens), les élus ont souhaité mettre en place pour les maisons individuelles une règle où « l'étage » ne pourra pas entièrement recouvrir le rez-de-chaussée. Cela permettra une recherche architecturale plus importante. Cet espace ne pourra pas être occupé afin d'éviter d'y retrouver des rambardes, des claustras, du mobilier qui pour le coup aurait l'effet totalement inverse.

Les élus n'ont pas souhaité autoriser une densification supplémentaire par la hauteur, ce qui changerait pour le coup totalement la perception de ces quartiers.

En zone Ub1, la hauteur des constructions est limitée à 3.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Toujours dans la même logique sur cette zone, la hauteur sera limitée au regard des caractéristiques du lotissement existant.

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Cette mention permet de prendre en compte les constructions existantes sur la zone de hauteur plus importante et qui pourront présenter des extensions de même hauteur que l'existant, afin de conserver une uniformité dans la construction (nombre de cas très limité).

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

La logique des élus est de ne pas pénaliser les constructions existantes. Cette règle permet aussi de favoriser le renouvellement urbain.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale des zones et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant avec justement des règles relatives à l'existant. Elle est assouplie par rapport à la zone Ua, notamment sur les ordonnancements qui n'ont plus de caractère très régulier dans ces zones.

Le volume projeté au sol des constructions principales ne devra pas être de forme carrée.

Cette règle vient compléter la logique défendue dans la règle précédente. La construction provençale n'est par nature pas de forme carrée mais présente un volume allongé, avec un faitage dans le sens de la plus grande longueur.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Cependant la commune ne souhaite pas bloquer sur les secteurs de bâti récent d'éventuels projets innovants d'un point de vue architectural et qui pourraient être valorisants pour la commune, d'où cette mention. Ces adaptations ont aussi pour but de faciliter les constructions performantes d'un point de vue énergétique (grandes baies vitrées au sud par exemple), ce qui fait sens au regard des politiques nationales et des possibilités offertes par le territoire avec des apports solaires importants.

6.2.5. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- *Un aspect enduit lisse ou frotté de couleur ocre (voir références en annexe du présent règlement) ;*
- *Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :*
 - *Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;*
 - *Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.*
- *Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierre jointoyée au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.*

- **En zone Ub5 uniquement, les extensions et annexes accolées des constructions présentant une destination autre que la destination habitation pourront présenter un aspect similaire à celui de la construction principale existante au moment de l'approbation du PLU.**

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Là encore, l'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale à l'échelle de chaque construction mais également à l'échelle du secteur et de la commune en l'occurrence, dans le respect de la typologie existante, on l'a déjà évoqué, essentiellement composée de maisons provençale moderne. Cependant, les élus souhaitent pouvoir faire évoluer cette architecture par petites touches, notamment permettant sur une base « classique » et déclinée de la zone Ua, d'apporter des matériaux nouveaux, permettant soit de réduire les coûts de constructions, soit d'apporter des matériaux durables, soit de réaliser un travail architectural plus fouillé et qualitatif. Ceci est une évolution par rapport au PLU actuel.

Une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant est donc recherchée, d'où la mise en place de règles relatives à l'existant, puis des règles plus précises sont édictés sur les aspects autorisés, sur une base d'enduit (identique à la zone Ua) à laquelle on ajoute des proportions de matériaux telle que le bois, le métal, le verre.

Une dérogation est accordée pour les constructions existantes en pierre apparente (quelques occurrences), mais l'idée n'est pas d'en reproduire.

En zone Ub5, les constructions à vocation économique, qui présentent d'autres caractéristiques (bardage métallique ...) pourront conserver le même aspect pour leur extension, afin de ne pas créer de rupture entre la partie existante et l'extension, ce qui serait potentiellement encore plus inesthétique.

Enfin, les cabanons et abris de jardins, pourront présenter un aspect bois en intégralité (surface limitée) afin de pouvoir implanter des cabanons du commerce.

Les vérandas sont autorisées mais limitées en surface afin de ne pas changer totalement la perception des constructions.

Enfin, pour faciliter le travail des jardins, il est bien précisé que les serres n'ont pas à respecter ces règles si elles restent dans des proportions raisonnables.

On notera que dans ces quartiers, si des commerces peuvent éventuellement être créés, il n'est plus souhaité de devanture, qui ne correspondraient pas à la typologie. Les proportions vitrées autorisées doivent permettre néanmoins de réaliser une vitrine.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions « latérales » qui pourront avoir des toitures monopan.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

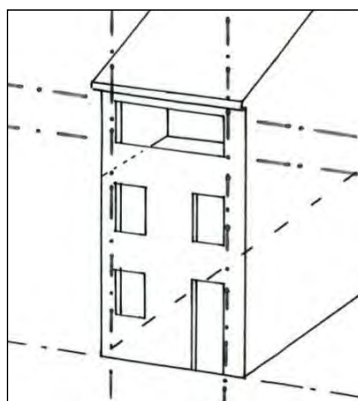
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes qui présenteraient une organisation et/ou une forme différente.

En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit).

Les puits de lumière sont autorisés.

Les lucarnes sont interdites.

Seules, les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade. Les terrasses loggias et tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.



Dessin 4 : Ouverture de loge en façade sous toiture admise

Les cheminées seront obligatoirement maçonnées, et de forme cubique, sauf pour les cheminées maçonnées existantes au moment de l'approbation du PLU qui pourront conserver leur aspect.

Les aspects de toiture étant en Provence particulièrement caractéristiques, aucune souplesse n'est accordée en matière de matériaux et de pente par rapport à la zone Ua (on conserve encore une uniformité sur ce point). Ces toitures sont particulièrement perceptibles dans le grand paysage. Ceci est équivalent au PLU actuel.

Il est par contre permis de réaliser des toitures à 4 pans, les 2 pans étant plus caractéristiques, mais des toits de ce type étant existants et pas particulièrement dégradants.

La longueur des faitages sera limitée à 15 m toujours dans cette volonté de limiter les volumes uniformes. Cela obligera à un travail architectural un peu plus poussé, notamment en cassant le volume. Cette longueur permet par exemple de réaliser des petits collectifs de 4 logements (12 m nécessaires). On retrouve dans l'existants quelques constructions avec des faitages de 20 voire 30 m.

Pour le reste, au regard de l'intérêt architectural moindre de ces zones par rapport à la zone Ua et du caractère récent, les toitures terrasses n'auront plus à être cachée depuis le domaine public, et les ouvertures en toiture ne seront plus limitées en proportion.

Caractéristiques architecturales des menuiseries, gouttières et balcons :

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les couleurs criardes sont interdites. Les aspects et couleurs devront être uniformes sur toute la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, de forme simple, présentant une dalle maçonnée d'un aspect similaire à la façade.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres seront constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque ; et d'une couleur en harmonie avec les menuiseries. Les brises-vues sont interdits.

Les règles n'étaient volontairement pas très restrictives en zone Ua mais permettaient de garder un cadre général suffisamment qualitatif pour préserver l'aspect des façades et l'aspect général de la construction.

Cette logique est conservée dans tout le document, cette volonté étant au final adaptée à chaque zone.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 1.80 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0.60 m et maximale de 1.00 m) surmonté d'un dispositif en bois ou métal de type panneaux ou barreaudages verticaux ou horizontaux, ou d'un grillage, dispositifs pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive ;
 - Soit d'un mur plein.

[...]

Le domaine public étant moins étrié que dans la zone Ua, la hauteur des clôtures du côté du domaine public est légèrement majorée (20 cm). Il n'y a plus non plus besoin de retrouver un alignement maçonné comme cela était souhaité dans le centre pour préserver l'alignement. Les haies y sont donc autorisées.

L'ensemble des clôtures pourront donc reprendre les principes édictés en zone Ua pour les limites séparatives dans une logique d'uniformisation et de qualité.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses) ; ou au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Les élus ne voient pas de raison de traiter différemment les panneaux solaires dans ces zones, puisque le besoin d'intégration est toujours à leurs yeux important (on a noté l'importance des toitures dans la perception de ces zones).

La règle est donc équivalente.

6.2.6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

[...]

Pour les zones Ub1 et Ub2, il est imposé au moins 25% d'espaces verts par unité foncière.

Pour les zones Ub et Ub5, il est imposé au moins 35% d'espaces verts par unité foncière.

Pour les zones Ub3 et Ub4, il est imposé au moins 50% d'espaces verts par unité foncière.

Ce complément à la règle édictée en Ua permet de respecter le contexte urbain existant de ces zones, avec des espaces libres qui sont encore largement composés d'espaces verts, ce qui est un peu moins le cas pour les constructions récentes les plus denses. Cette règle permettra justement de mieux gérer les espaces libres pour ces constructions sur 300 / 350 m², pour lesquels la population souhaite quand même avoir piscine, annexes, terrasse ... avec une imperméabilisation qui frôle au final les 100 %.

Ce n'est clairement pas ce qui est souhaité pour la qualité des quartiers et pour les questions de gestion des eaux pluviales. Ainsi, ces règles sont un facteur limitant pour une sur densification qui pouvait être crainte au regard des coefficients d'emprise au sol (CES).

Elle sera finalement incitative pour ces petits terrains à la réalisation de constructions mitoyennes, permettant de dégager le jardin, plutôt que de perdre des surfaces en prospects.

Elles sont adaptées à chaque zone, notamment en relation avec ce CES.

Ces espaces verts permettront donc également de faciliter l'infiltration des eaux pluviales pour éviter les problèmes de ruissellement et les surcharges des réseaux sur des événements ponctuels.

6.2.7. Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés :

[...]

Pour les constructions correspondant à la destination habitation (logement et hébergement), il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² entamés.

Pour les constructions correspondant aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et bureau il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher entamée, sauf en cas de changement de destination, où aucune place de stationnement n'est demandée jusqu'à 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination restauration, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions correspondant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique, il est exigé au moins au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher d'hébergement entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les autres destinations le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

[...]

La problématique n'est ici plus du tout la même qu'en centre ancien, avec des terrains de taille plus importante et la possibilité de créer directement les stationnements sur ces terrains. La commune souhaite ainsi limiter au maximum le report des véhicules liés aux constructions de la zone, sur le domaine public.

Le nombre de places de stationnement à créer par destination de construction est ainsi défini avec des volumes de places adaptés et progressifs, basés sur des surfaces de plancher entamées, qui permettent de projeter les besoins réels de chaque activité et en prenant en compte que chaque foyer possède aujourd'hui en moyenne 2 véhicules et qu'une commune comme Corbières-en-Provence possède une vocation résidentielle assez marqué, avec des mouvements pendulaires journaliers importants.

La dimension minimale des places est aussi définie et les places en enfilade limitées afin que les pétitionnaires ne projettent pas des places de parking qui ne soient pas dans les faits réellement utilisables. Ces règles s'appliqueront sur l'ensemble des zones périphériques afin de limiter le stationnement sur le domaine public.

6.2.8. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5.00 m pour les voies en double sens et de 3.50 m pour les voies en sens unique.

Sur ce point, la logique est encore différente des zones Ua, puisque les contraintes générées par l'organisation historique du village ne sont plus présentes.

Le règlement définit donc des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules. L'objectif est également d'éviter aux véhicules des manœuvres complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.

Une desserte sans heurts des constructions et surtout l'accès aux véhicules publics (véhicules de secours notamment) devra dans tous les cas être assurée

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation. Cette règle n'était pas appliquée dans les centres anciens du fait de la taille des parcelles et de l'implantation des constructions, qui ne permettaient pas ce recul.

6.2.9. Desserte par les réseaux

Eau potable :

[...]

Assainissement des eaux usées :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, **sauf en zone Ub4** où en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

La règle est ici équivalente à la zone Ua, sauf pour la zone Ub4 (sous-zonée pour cette raison), qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif et pour laquelle des dispositifs ANC sont autorisés en attente des réseaux. La règle précise en plus des dispositions générales les conditions de mise en place de ces dispositifs.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe (voir dispositions générales).

En l'absence de celui-ci la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle. L'ouvrage créé devra être dimensionné pour une pluviométrie d'au moins 40l/m² de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m² ou plus sur une unité foncière déjà bâtie ou aménagée, le volume de rétention devra être calculé sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

Ces ouvrages devront obligatoirement être réceptionnés par un expert es-qualité ayant suivi les travaux et la réception des travaux et traduits dans une attestation qui devra être jointe à la déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

La gestion des eaux pluviales peut également être mutualisée à l'échelle d'une zone ou d'un secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Le règlement doit permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la commune, ce qui est une problématique importante comme cela a été expliqué plus avant.

Ainsi, en complément des dispositions générales à ce sujet, le PLU impose en l'absence de réseau collecteur une gestion à la parcelle dans des conditions correctes. Afin de lisser l'écoulement dans le milieu, est également imposé un stockage d'eaux pluviales dont le volume est indexé sur les surfaces imperméabilisées. Le chiffre choisi est cohérent avec les épisodes pluvio-orageux pouvant être rencontrés sur le territoire. Par ailleurs, à partir d'un certain seuil d'imperméabilisation supplémentaire suite à l'approbation du PLU, ces stockages seront dus pour l'ensemble des surfaces existantes, afin d'être cohérent avec ce qui est demandé aux nouvelles constructions et surtout d'améliorer nettement la gestion des eaux à l'échelle communale.

[...]

6.3. La zone Ue / Ue1 / Ue2 / Ue3

L'ensemble des zones Ue correspond à des secteurs dont la vocation dominante est une vocation économique.

Ces zones sont différenciées :

- Par leur mixité existante avec de l'habitation, ou les possibilités accordées pour une mutation ;
- Par leur typologie architecturale.

Elles sont délimitées au regard de l'urbanisation existante sur ces secteurs, du SCoT et du PLU actuellement opposable.

Un secteur en zone Ue est concerné par une OAP, répondant à des enjeux de desserte essentiellement.

La zone Ue est découpée en 4 sous-zones pour les raisons suivantes :

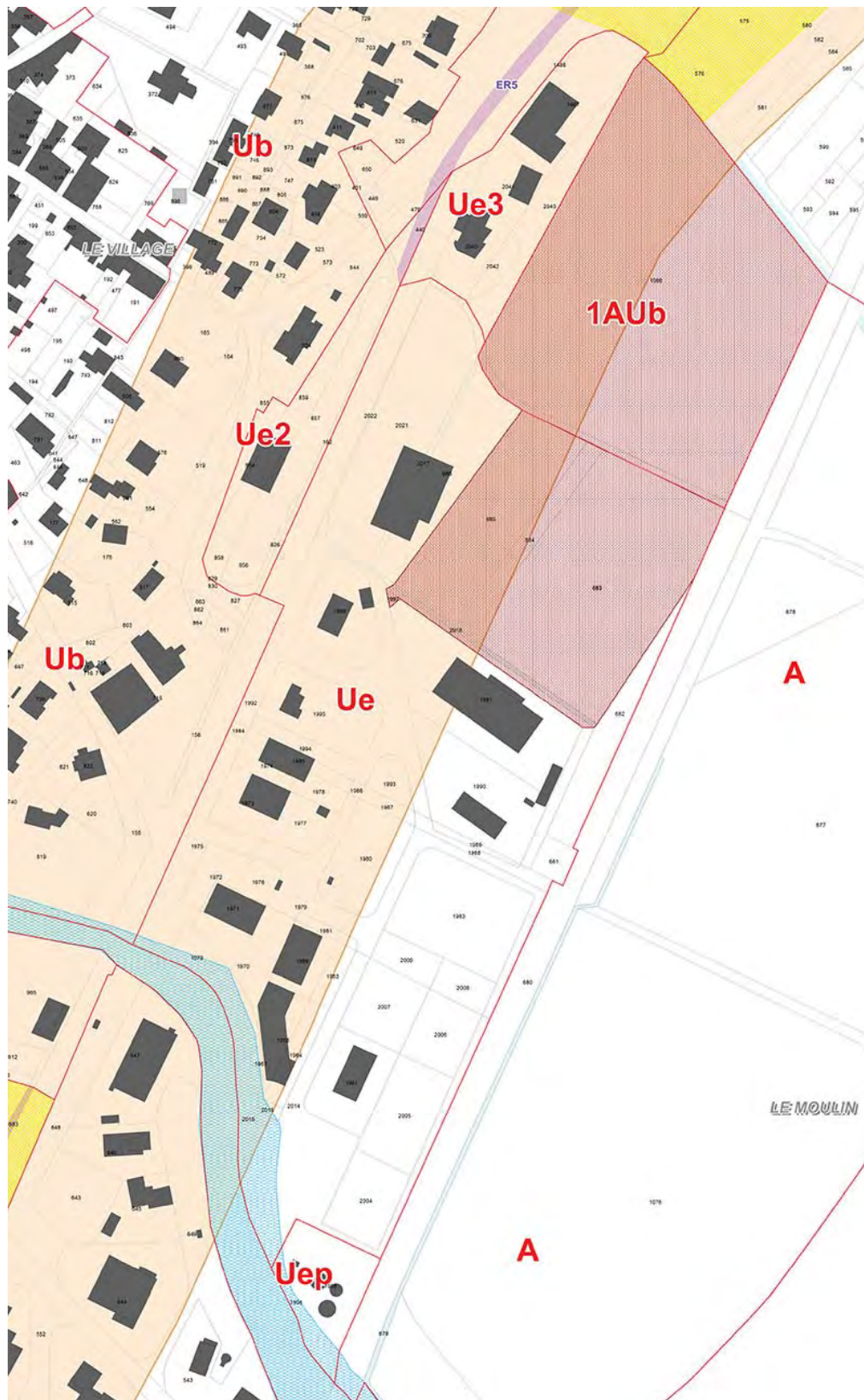
- Ue : La zone Ue correspond à la ZA du Moulin, identifiée par le SCoT et accueillant des activités diversifiées, artisanales, de loisirs mais aussi commerciales. Elle a notamment été délimitée sur la base du PLU actuel en dehors de la zone Ub5 sur laquelle le constat d'une mutation avancée a été fait et acté. Les élus souhaitent conforter cette zone dans sa dimension économique diversifiée.
- Ue1 : La zone Ue1 correspond à l'éco-parc construit récemment et à la typologie architecturale spécifique (13 hangars « type » avec un alignement régulier). C'est cette spécificité qui est retenue ici pour la création d'une sous-zone, le but étant de conserver uniquement cette typologie bâtie. Les élus souhaitent aussi y permettre une large diversité économique, ces hangars étant modulables.
- Ue2 : La zone Ue2 correspond au cas très spécifique le long de la RD4096, d'un garage automobile présentant à l'étage plusieurs logements. Les élus ne voient aucun inconvénient à cette implantation, d'autant que les logements sont qualitatifs et que les locataires y trouvent leur compte. Bien que les possibilités de création d'un nouveau bâtiment ou d'une extension soient limitées au regard du recul par rapport à la voie, il est fait le choix de permettre de maintenir cette typologie spécifique sur ce secteur (RDC économique, étage à vocation d'habitat).
- Ue3 : La zone Ue3 correspond là encore à un cas spécifique de 3 constructions à vocation économique, pour l'une créée sous forme de maison mais ayant servi d'atelier, et absolument pas adaptée à des activités économiques modernes ; pour une partie ayant muté vers du logement dans des conditions assez opaques ...

Ces constructions présentent par ailleurs une qualité assez moyenne pour ne pas dire plus et ont tendance à dégrader l'entrée de ville. Ce secteur est en sus situé en continuité de la future zone 1AUB qui présentera une mixité habitat / activités économiques.

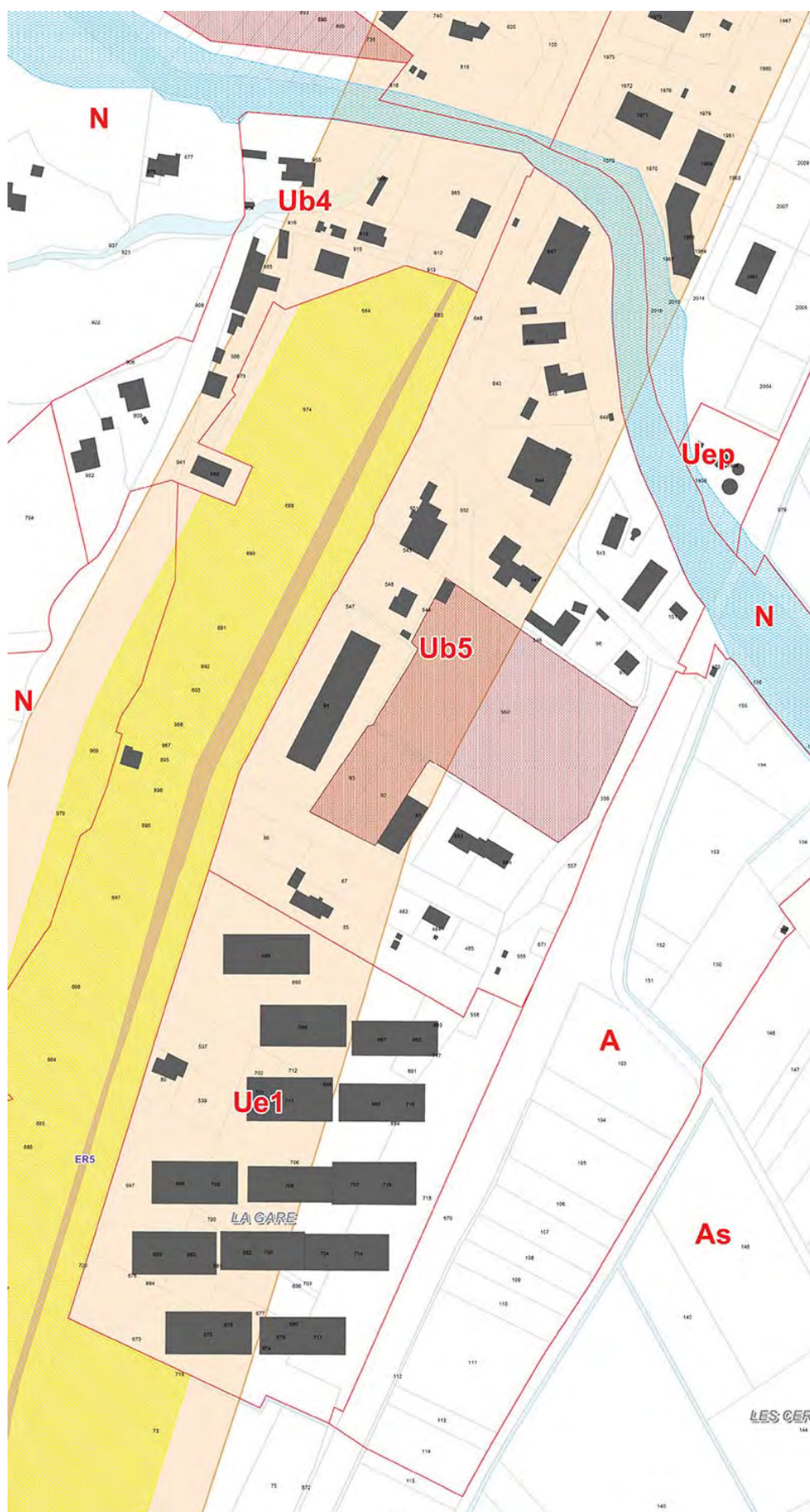
Les élus ont donc choisi d'y conserver la possibilité de réaliser des activités économiques équivalente à la zone Ue (ce qui est équivalent aux règles du PLU actuel), mais aussi d'y permettre une mutation définitive vers l'habitat, uniquement dans les volumes existants, ce afin d'inciter à une rénovation des bâtiments, ceux-ci étant surement plus valorisables sous cette destination et ce qui ne serait pas incohérent avec la zone 1AUB.

D'un point de vue architectural, les règles seront soit équivalentes aux zones Ub, soit pourront être pour les constructions à vocation économique plus caractéristiques de bâtiments artisanaux, de hangars ... en s'appuyant sur l'existant et en essayant de conserver un cadre relativement qualitatif. Les coefficients

Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).



Carte 105 : Les zones Ue, Ue2 et Ue3



Carte 106 : Les zones Ue1

[...]

6.3.1. Destinations de constructions interdites

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites dans l'ensemble des zones :

- Exploitation agricole ;
- Hébergement.

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Ue1 :

- Logement.

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Ue2 :

- Exploitation forestière ;
- Entrepôt ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

L'ensemble des destinations interdites par sous-zone traduit bien la volonté développée en introduction, avec des possibilités d'implantation économique largement ouvertes sur les zones Ue, Ue1, Ue3 (plus contrainte en Ue2, du fait de la mixité avec les habitations, de sa localisation de l'autre côté de la RD4096, de la présence d'habitations en surplomb).

Les élus ont souhaité au regard du PLU actuel et de l'existant d'autoriser de manière très contrainte (beaucoup plus que dans le PLU actuel), le logement de fonction en zone Ue (voir ci-dessous).

Aucune exploitation agricole n'est présente dans ces zones.

6.3.2. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Sur les secteurs concernés par l'OAP n°3, l'ensemble des destinations et sous-destinations non interdites ou soumises à conditions ci-dessous, ne sont autorisées qu'à condition du respect des principes de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Il est dans un premier temps rappelé (en plus de la prescription présente sur les plans de zonage et traduite dans le chapitre sur les prescriptions), que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte lorsqu'elles existent. Cela facilite encore une fois la lecture par le pétitionnaire.

Dans l'ensemble des zones, la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement à condition de présenter une surface inférieure à 1000 m² de surface de plancher par construction.

Cette mention traduit une prescription du SCoT qui demande à limiter les surfaces commerciales en dehors de zones dédiées. Un tel projet sur Corbières-en-Provence semble de toute façon hautement improbable (cette mention n'avait pas été mise en zone Ua ou Ub, du fait de l'impossibilité d'une telle réalisation au regard du foncier et des CES).

En zone Ue, la sous-destination logement est autorisée uniquement à condition :

- D'être intégré au volume du bâtiment d'activité ;
- D'être limité à 40 m² de surface taxable ;

- D'être directement lié à l'activité ;
- De ne pas présenter de piscine.

En zone Ue2, la sous-destination logement est autorisée uniquement à condition d'être à minima en R+1.

En zone Ue3, la sous-destination logement est autorisée uniquement sous forme de changement de destination des constructions existantes, uniquement dans les volumes existants au moment de l'approbation du PLU (la création de surface de plancher supplémentaire à l'intérieur de ces volumes est autorisée), et pour les aménagements connexes ne générant pas d'emprise au sol (sauf piscines).

Ces mentions viennent traduire les volontés développées ci-dessus en matière de logement sur ces zones à vocation économique à savoir :

- En zone Ue de conserver la possibilité de réaliser un logement de fonction de manière très contrainte afin d'éviter les détournements et la mutation de la zone (comme cela a été observé dans la future zone Ub5). Cela permet une installation (on l'imagine temporaire) d'un professionnel, mais aussi et surtout d'assurer le gardiennage ;
- En zone Ue2, une réalisation uniquement liée à une RDC à vocation économique ;
- En zone Ue3, un changement de destination uniquement dans les volumes existants, l'idée étant tout de même de limiter le bâti en bordure de la RD4096.

[...]

6.3.3. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

Implantations des constructions :

[...]

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 5.00m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, les annexes d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère), peuvent également s'implanter librement.
- À une distance au moins égale à 25.00m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;
- À une distance au moins égale à 6.00m de l'alignement avec la voie ferrée.

Ce recul par rapport aux voies s'appuie sur le PLU actuel avec des marges de recul légèrement réduite (5 m au lieu 6 m) toujours dans un objectif de légère possibilité de densification sans changer totalement l'organisation des zones. Le recul marqué de la RD4096 vient des possibilités de construction largement majorée en hauteur par rapport aux zones Ub.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 de celles-ci. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

Même principe ici avec des règles reprise du PLU actuel. Aucune règle n'est édictée entre les constructions sur un même terrain, afin de faciliter là encore la densification. Un peu plus de souplesse peut être laissé dans une zone économique par rapport à des quartiers résidentiels.

Emprise au sol maximale :

En zone Ue, Ue1 et Ue3 :

L'emprise au sol est limitée à 75 %.

En zone Ue2 :

L'emprise au sol est limitée à 35 %.

Les élus ont cherché ici à offrir le maximum de possibilité de valorisation des terrains tout en mettant en place un CES qui permettent de conserver des espaces verts afin de limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter la gestion des eaux pluviales.

En zone Ue2 les possibilités de développement sont limitées par le recul de la RD4096 et la parcelle est extrêmement vaste. Ce CES à 35 % est donc suffisant.

Hauteur :

La hauteur des constructions est limitée à 12.00 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur à l'égout du toit, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Dans l'ensemble de ces zones, la vocation principale est économique et ces zones accueillent déjà des constructions de gros volumes (plutôt au sol qu'en hauteur cependant). Les élus souhaitent que tous types d'activités artisanales même avec des besoins spécifiques puissent s'y implanter d'où une hauteur largement majorée par rapport aux zones Ub, notamment du fait d'enjeux architecturaux, paysagers, mais aussi de voisinages, moindres. Cette règle reprend celle du PLU actuel et les règles du permis d'aménager. La hauteur moyenne sera limitée par les besoins réels des activités qui ne construisent pas à une hauteur aussi élevée sans besoin spécifique. D'ailleurs, malgré la règle déjà applicable, aucune construction ne dépasse aujourd'hui un équivalent de gros R+1 (7 à 8 m à l'acrotère ou à l'égout du toit).

Cette règle est conservée pour la zone Ub2, puisque celle-ci est adossée à un talus et qu'une construction proche en zone Ub présente un R+2.

En Ub3, la logique est de conserver les règles de zone Ue, ou pour le logement d'uniquement limiter au volume existant, ce qui est conditionné.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Les besoins des constructions dans ces zones économiques peuvent être spécifiques en matière de forme, d'ouvertures, de structure, d'éléments techniques ... Il est donc fait le choix au regard des enjeux architecturaux et paysagers de ce type de zone, de leur vocation (le but n'est pas d'y bloquer les activités), de l'existant, de ne pas contraindre la volumétrie qui de toute façon au regard des hauteurs accordées ne pourraient correspondre systématiquement à une typologie locale.

6.3.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En zone Ue, Ue2 et Ue3 :

Les façades pourront avoir soit :

- *Un aspect enduit lisse ou frotté de couleur ocre (voir références en annexe du présent règlement) ;*
- *Un aspect bardage métallique, avec un minimum de 75 % de la surface des façades de teinte grise, beige ou bleue, et 3 couleurs supplémentaire maximum (cet aspect est interdit pour les constructions correspondant à la destination habitation, en zone Ub3) ;*
- *Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :*
 - *Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;*
 - *Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.*

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Nonobstant les règles ci-dessus, les vitrines sont autorisées.

Les devantures devront présenter un aspect sobre.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

En zone Ue1 :

Les façades devront respecter l'aspect des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, à savoir un bardage métallique de couleur ocre rouge sur les angles (sur 1.00 à 2.00 m de large) et une couleur gris clair sur le reste de la façade.

Les annexes pourront reprendre intégralement une de ces 2 teintes.

Les ouvertures représenteront au maximum ¼ de la surface des façades, sauf pour une façade qui pourra présenter une ouverture de grand volume pour la circulation des véhicules, non comprise dans le calcul.

Ces règles traduisent la logique développée dans l'introduction de la zone ci-dessus.

La zone Ue1 fait l'objet d'une règle spécifique traduisant l'aspect actuel et uniforme des constructions, dans la logique de garder leur unité. Au regard de l'occupation du foncier, un éventuel développement est tout de même très limité.

Dans les autres zones et comme cela a été expliqué, les constructions pourront soit reprendre la typologie développée en Ub (la construction provençale moderne légèrement amandée), soit un caractère plus caractéristique d'une construction artisanale afin notamment de limiter les coûts de constructions et être cohérent avec ce qui a déjà été autorisé sur la zone.

Ainsi le bardage métallique sera autorisé avec une gamme de couleur limitée, et une base relativement neutre et cohérente avec l'existant. Ces apports de couleurs doivent permettre à une activité de se

démarquer, de faire valoir sa marque, sa charte graphique ... sans être dégradant, d'où les limites posées.

Si des logements sont créés en zone Ub3 ils devront reprendre une typologie de logement de type Ub.

Pour valoriser l'activité, les vitrines sont aussi autorisées.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Dans l'ensemble des zones :

Le pan de toiture pourra être intégralement composé de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques).

En ouverture de toiture, seuls sont tolérés les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) ou puits de lumière.

Les éléments techniques nécessaires aux activités sont autorisés, nonobstant les règles précédentes (extracteurs, filtres ...). Dans tous les cas, ils devront être mats.

Uniquement en zone Ue, Ue2, Ue3 :

Les toitures terrasses sont autorisées. Leur aspect devra être le plus discret possible (couverture, acrotère ...), notamment en matière de teinte, qui devra présenter une cohérence avec les toitures traditionnelles de la commune (terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec le contexte) ou être végétalisé. Elles ne devront par ailleurs présenter aucune brillance.

Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Dans le cas contraire les toitures auront une ou deux pentes. La pente des toits ne doit pas excéder 35%. Dans ce cas, les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Uniquement en zone Ue1 :

Les toitures devront respecter la forme et la pente des toitures existantes au moment de l'approbation du PLU.

Par rapport aux zones résidentielles, beaucoup plus de souplesse est accordée pour les toitures toujours dans cette optique de favoriser l'installation d'activités, et au regard du caractère de ces zones.

Pour la zone Ue1 la volonté est encore de reproduire l'existant.

Pour les autres zones, on posera comme limite une pente de toiture maximum à 35 %, les aspects devant être soit équivalents à la zone Ub, soit permettant une bonne intégration au contexte paysager par des teintes adaptées, ou une végétalisation.

[...]

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement présenter un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane), et :

- Être d'une hauteur maximum de 2.00 m ;
- Être composées :
 - De haies vives ;
 - De grillages doublés de haies vives ;
 - De grilles ou autres dispositifs à claire voie (exemple : grillage), comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel ;
 - Par un mur plein.

[...]

Encore une fois la règle s'appuie sur le PLU actuel et sur ce qui a été accordé jusqu'ici dans la zone.

La hauteur des clôtures est ainsi majorée par rapport aux zones Ub afin de mieux pouvoir protéger contre les intrusions, et masquer les espaces de stockage. La composition de la clôture permet aussi des dispositifs adaptés à ces besoins.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- En toiture ;
- Au sol uniquement à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ;
- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports saillant), et de ne pas être noirs.

[...]

En plus des possibilités accordées sur les autres secteurs et au regard des autorisations d'utiliser du bardage métallique en façade, les élus, toujours dans cette volonté de favoriser de manière adaptée aux enjeux la production de ce type d'énergies renouvelables, ont souhaité pouvoir autoriser les panneaux en façade, s'ils sont appliqués comme le serait le bardage, soit sans dispositif saillant.

Les panneaux noirs sont interdits en cohérence avec les couleurs de matériaux interdites.

6.3.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

[...]

Les locaux, installations techniques et dépôts de matériel et matériaux ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère, notamment depuis l'espace public.

Cette mention permet d'accompagner le cadrage des espaces de stockage extérieur qui peuvent potentiellement être plus impactants que le bâtiment lui-même.

[...]

Il est imposé au moins 25% d'espaces verts par unité foncière.

Le coefficient d'espace vert suit la même logique qu'en zone Ub, avec un chiffre adapté au CES à 75 % et une volonté de pouvoir valoriser au mieux le foncier.

[...]

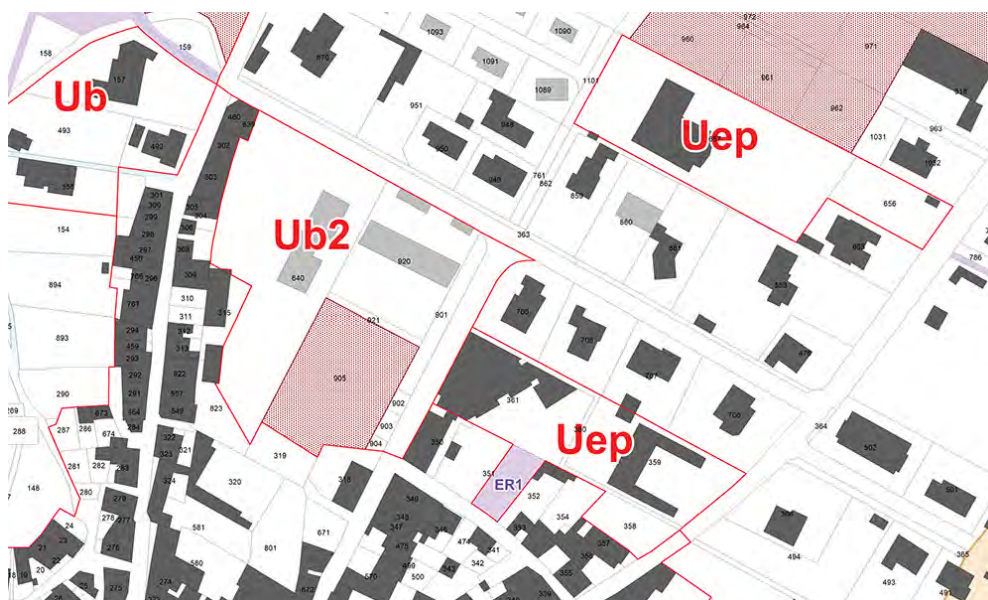
6.4. La zone Uep

Ces secteurs correspondent aux secteurs d'équipements publics de la commune et terrains communaux attenants ou terrains privés où la commune envisage un développement d'équipements publics (Maison Médicale ou ER n°1 notamment) uniquement.

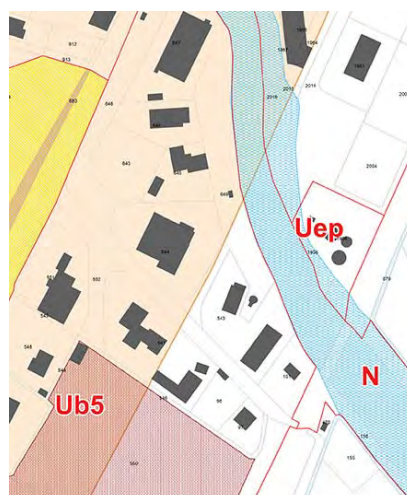
Ces secteurs sont donc délimités autour de l'école (et ER n°1 prévoyant son évolution) et de la bibliothèque, autour de la Salle Multi-Activités (SMA) et des terrains communaux attenants (jeux pour enfants, stationnements), et autour de la STEP.

Le fait d'établir des zones spécifiques doit permettre à la fois de bien traduire la volonté politique sur ces terrains (qui ne pourront donc pas être dédiés à de l'habitat par exemple), en cohérence avec le PADD, mais aussi d'accorder certaines souplesses dans le règlement au regard de la maîtrise foncière publique et de besoins qui peuvent être spécifiques à un équipement. La municipalité dans un souci de cohérence a néanmoins conservé des règles sur l'aspect des constructions équivalentes à la zone Ub.

Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).



Carte 107 : Les zones Uep de l'école et de la SMA



Carte 108 : La zone Uep de la STEP

[...]

6.4.1. Destinations de constructions interdites

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Uep :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces zones ont vocation à n'accueillir que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutes les autres destinations de constructions sont donc interdites.

6.4.2. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Non réglementé.

Il n'y a ici aucun besoin particulier de conditionner la destination.

6.4.3. Mixité fonctionnelle et sociale

[...]

6.4.4. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

Implantations des constructions :

L'implantation des constructions peut être réalisée librement.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur :

La hauteur des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère), sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

Volume des constructions :

Non réglementé.

La volonté de la commune est de ne pas contraindre la réalisation d'équipements publics. En effet, ces dernières sont réalisées par le secteur public, qui se montre vigilant quant à l'insertion de la construction et des aménagements dans leur environnement. De plus, certains équipements peuvent nécessiter des adaptations. La maîtrise foncière est communale ou le sera (emplacement réservé). Ces zones restent limitées en surface, ce qui ne remet pas en cause l'ensemble du tissu urbain même en cas de création d'un bâtiment présentant une implantation ou une emprise au sol supérieure.

Seule la hauteur a été cadrée en cohérence avec les zones Ub afin d'assurer aux propriétés alentours qu'aucun bâtiment démesuré ne sera implanté à proximité. Au milieu de ces quartiers relativement uniforme, une construction en R+2 serait particulièrement perceptible.

6.4.5. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

[...]

Ces règles sont totalement équivalentes aux zones Ub afin d'assurer à la population une bonne intégration des équipements dans le contexte général des quartiers, ce qui est aussi une volonté des élus. Les projets publics seront donc quoiqu'il arrive travaillés en ce sens.

6.4.6. *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

[...]

Il est imposé au moins 15% d'espaces verts par unité foncière.

Cette règle vient assurer la présence d'espaces verts aux abords des constructions, sans être bloquante si une emprise au sol importante devait être nécessaire pour un équipement sur un terrain (on pense notamment ici à l'école, dont la parcelle est largement artificialisée).

6.4.7. *Stationnement*

Stationnement des véhicules motorisés :

Non réglementé.

Il est difficile d'établir des besoins pour un équipements public, dont l'utilisation peut être extrêmement variable (afflux ponctuel ou besoins à la journée, espaces essentiellement occupé par des travailleurs ou présence de public/clientèle, volume de personne accueilli ...).

Les élus souhaitent donc permettre une gestion au cas par cas sur ce point, la maîtrise publique devant assurer que les besoins seront couverts.

[...]

7. JUSTIFICATION DES A URBANISER (AU)

7.1. La zone 1AUa

La zone 1AUa est une zone d'extension de l'urbanisation qui vise à valoriser des terrains en bonne partie communaux, à proximité de centre village, sur des terrains à faible valeur agricole et non valorisés aujourd'hui, et où les réseaux sont suffisants en périphérie.

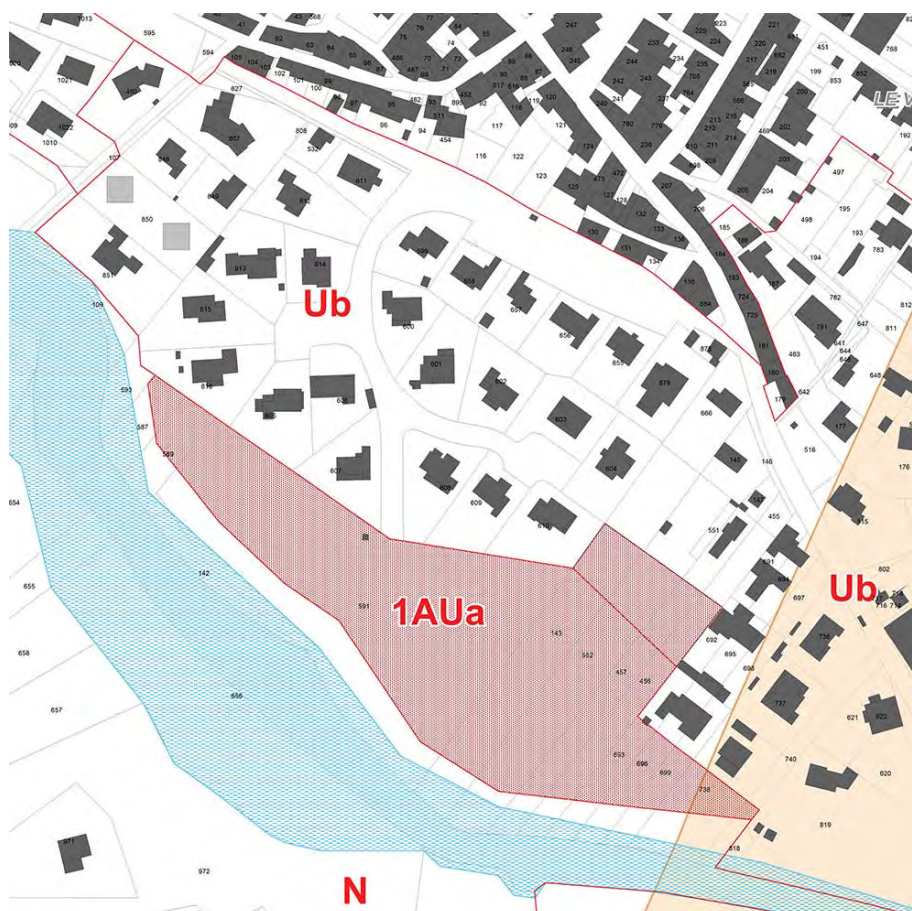
Elle répond à une partie des besoins de création de logements prévus dans le projet communal et largement justifié dans l'ensemble du document. Elle répond également aux prescriptions du SCoT (voir partie dédiée). Elle permettra aussi d'assurer une diversification des typologies de logements comme cela est aussi développé dans le PADD.

Cette zone est notamment délimitée sur la limite fixée par les risques traduits dans le PPRn et le PPRif au niveau du torrent de Corbières, et des zones humides qui y sont présentes. Elle englobera l'ensemble des terrains disponibles sur cette partie dont des terrains privés, afin d'assurer à termes à aménagement d'ensemble cohérent et bien intégré au contexte urbain existant en périphérie, tout en assurant une densification et des possibilités de mutation.

Elle est à ce titre l'objet d'une OAP (OAP n°1).

Elle reprendra pour le reste l'ensemble des règles de la zone Ub, la seule limite étant que les constructions autorisées ne le sont que dans le cadre d'une prise en compte de l'OAP n°1.

Ce règlement équivalent répond aux mêmes justifications, puisque le but est de réussir une greffe de cette zone à la zone Ub contiguë.



Carte 109 : La zone 1AUa (soumise à OAP – trame rouge)

7.2. La zone 1AUb

La zone 1AUb est une zone d'extension de l'urbanisation visant à développer une mixité des fonctions économiques et résidentielles, sur des terrains communaux situés au nord de la ZA du Moulin, et donc en continuité de cette zone.

Ces terrains sont les terrains de l'ancienne station de pompage, et forment une vaste friche sans enjeux agricoles ou naturels particulier.

La zone est délimitée au regard de la parcelle communale, et permettra de répondre aux besoins d'accueil de population et aux besoins de développement économique modéré développé dans le projet communal et traduits dans le PADD, dans le respect du SCoT qui ne prévoit pas sur la commune de développement économique pur.

Cette zone est l'objet d'une OAP (OAP n°3), notamment pour garantir des conditions de dessertes, mais aussi la transition avec les espaces agricoles.

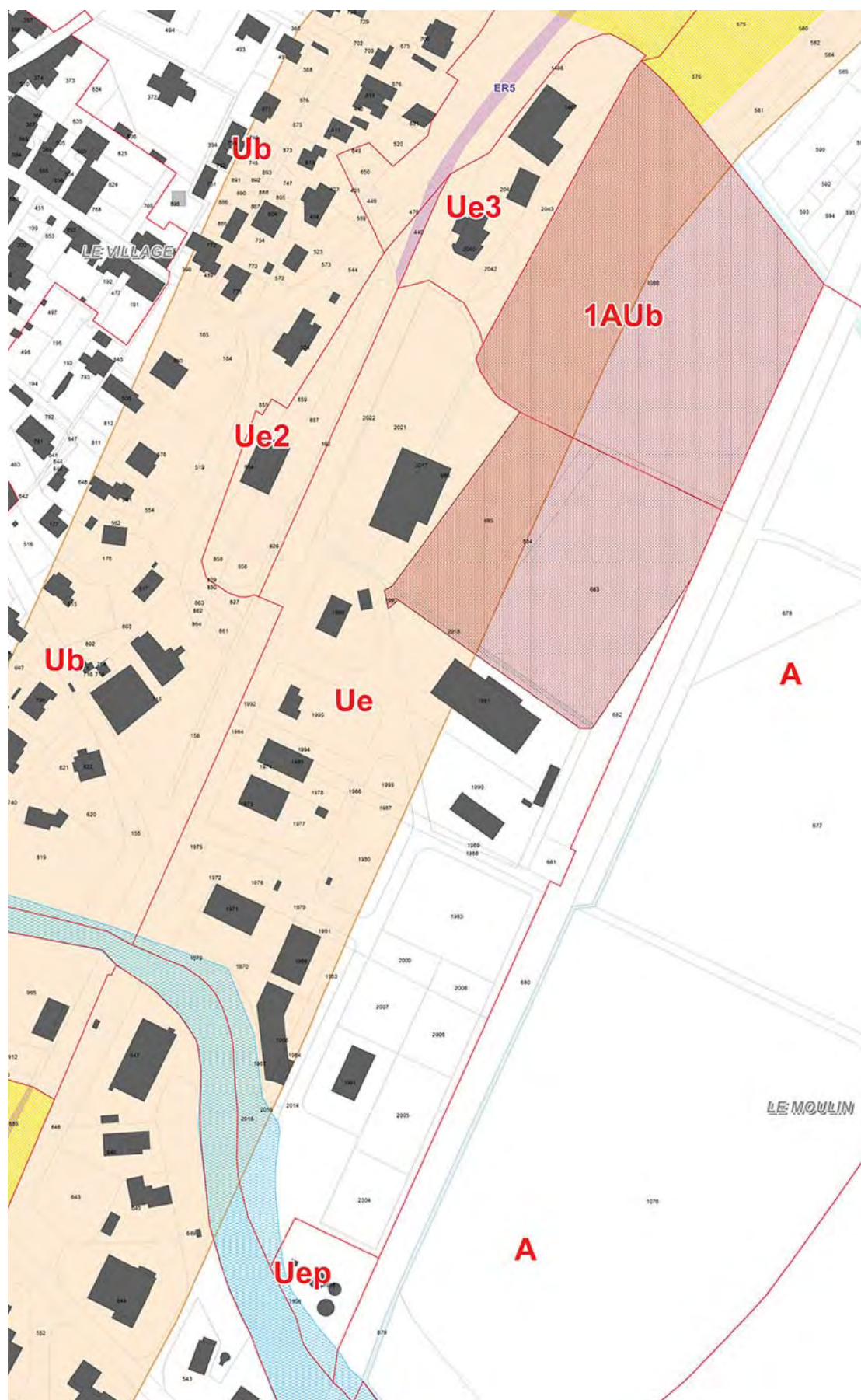
Le règlement de la zone visera à y autoriser à la fois ce qui est autorisé en zone Ub dans une logique résidentielle, et en zone Ue dans une logique économique. Les destinations interdites et autorisées sous condition (respect de l'OAP n°3) traduisent cette volonté.

Le reste du règlement visera à ce que les constructions à vocation d'habitation reprennent la typologie présente en zone Ub ; quand les bâtiments économiques reprendront les mêmes règles qu'en zone Ue (sauf pour l'implantation qui est uniformisé au plus favorable, soit l'équivalent de la zone Ub).

La mixité éventuelle au sein d'un même bâtiment est envisagée, le CES applicable étant alors celui d'une activité économique 75 %, quand l'aspect et la volumétrie de la construction devra lui respecter les principes d'une zone Ub (l'idée est de ne pas avoir des habitations ressemblant à des bâtiments artisanaux, logique aussi défendue en zone Ue3).

Ainsi, le règlement reprend point par point ces règles de zone Ub et de la zone Ue, en les cumulant de manière adaptée selon les destinations. Les justifications sont exactement les mêmes qu'en zone Ub et Ue.

Une forme de souplesse est volontairement laissée sur l'organisation générale, la maîtrise communale permettant de contrôler les projets notamment par du conventionnement de droit privé et les élus ne souhaitant pas se contraindre aujourd'hui sur la forme que prendra cette mixité.



Carte 110 : La zone 1AUb (soumise à OAP comme une partie de la zone Ue)

7.3. La zone 2AU/2AUcamp

Ces secteurs correspondent à deux zones où les réseaux sont insuffisants en limite de zone :

- Défense incendie, puissance électrique, voirie, en zone 2AUa ;
- L'ensemble des réseaux sauf l'eau potable en zone 2AUcamp.

Ces zones sont donc des zones AU bloquées en l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU pour laquelle la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation et la suffisance des réseaux devra être démontrée.

La zone 2AU est qui plus est bloquée par le PPRif en l'état, mais une évolution du document est envisagée de longue date sur ce secteur en cas de réalisation d'une piste périmétrale et d'une mise aux normes de la défense incendie (cela était notamment traduit par une zone violette au zonage PPRif, mais aussi par des échanges avec les services risques)

Au regard des enjeux sur les espaces agricoles (AOP notamment et projet de Zone Agricole Protégée (ZAP)) et des besoins de surfaces constructibles pour répondre au projet communal, mais aussi puisque cette zone était une des zones d'urbanisation potentielle repéré au SCoT, il a été décidé de rouvrir ces négociations pour une modification du PPRif la zone, ce à quoi une réponse positive a été apportée.

La commune devra néanmoins réaliser les aménagements nécessaires avant cette modification (qui pourra éventuellement concerner une zone plus vaste).

Cette modification du PPRif ne règlera pas pour autant la question de l'ouverture à l'urbanisation, comme vu plus haut.

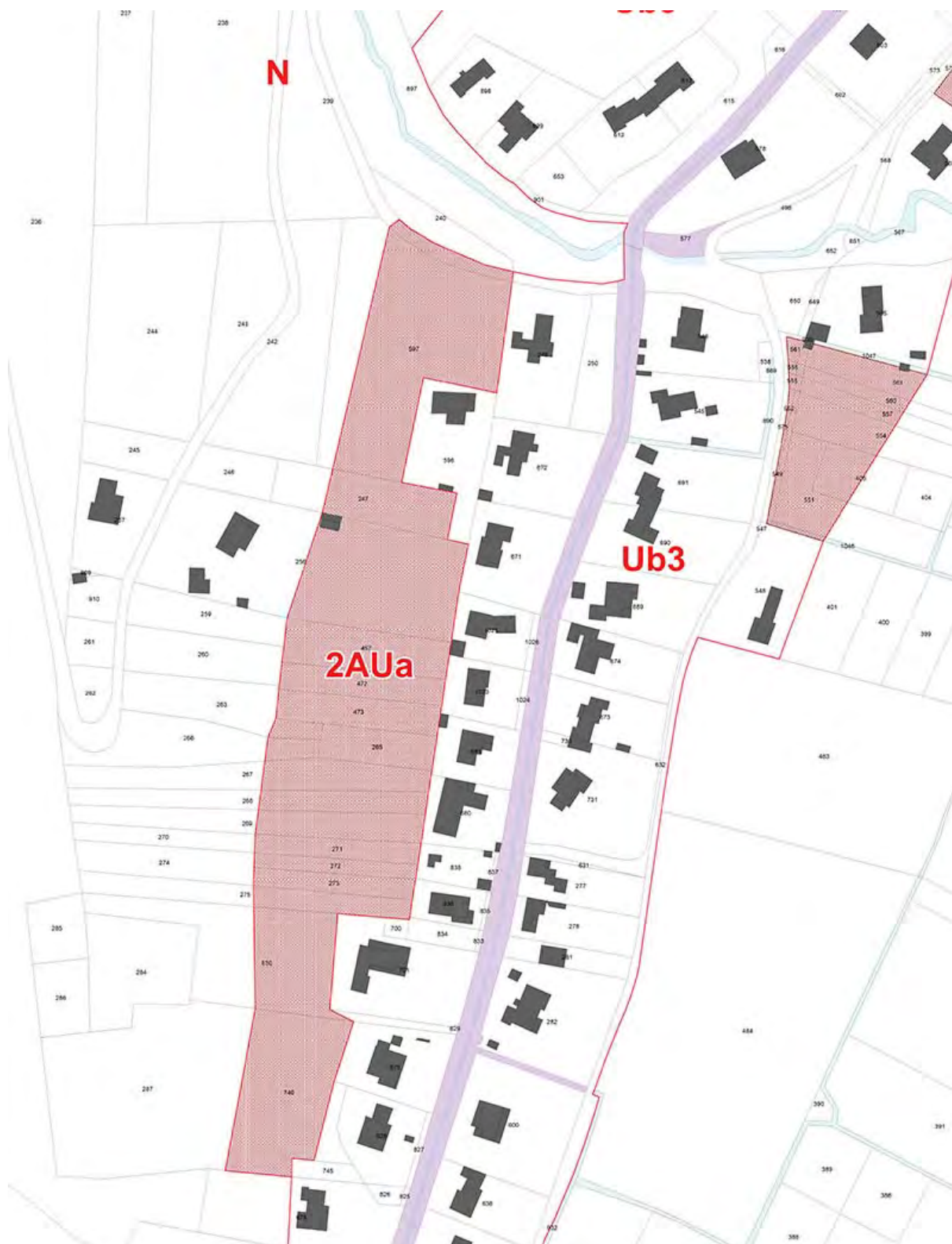
Cette zone est nécessaire au projet communal en matière résidentielle comme cela est démontré par ailleurs. Elle a été délimitée sur la base de la zone violette du PPRif, avec des ajustements liés aux besoins techniques pour réaliser un projet d'ensemble cohérent (passage et bouclage de la voie, profondeur des parcelles ...) et pour répondre aux besoins de la commune en matière de production de logement (d'où sa surface).

Le règlement de la zone visera donc à préciser clairement les conditions d'ouverture à l'urbanisation. Une OAP y est associée sur la zone dans le but de préfigurer l'aménagement des terrains et plus généralement de comprendre les besoins pour le territoire en matière de production de logements.

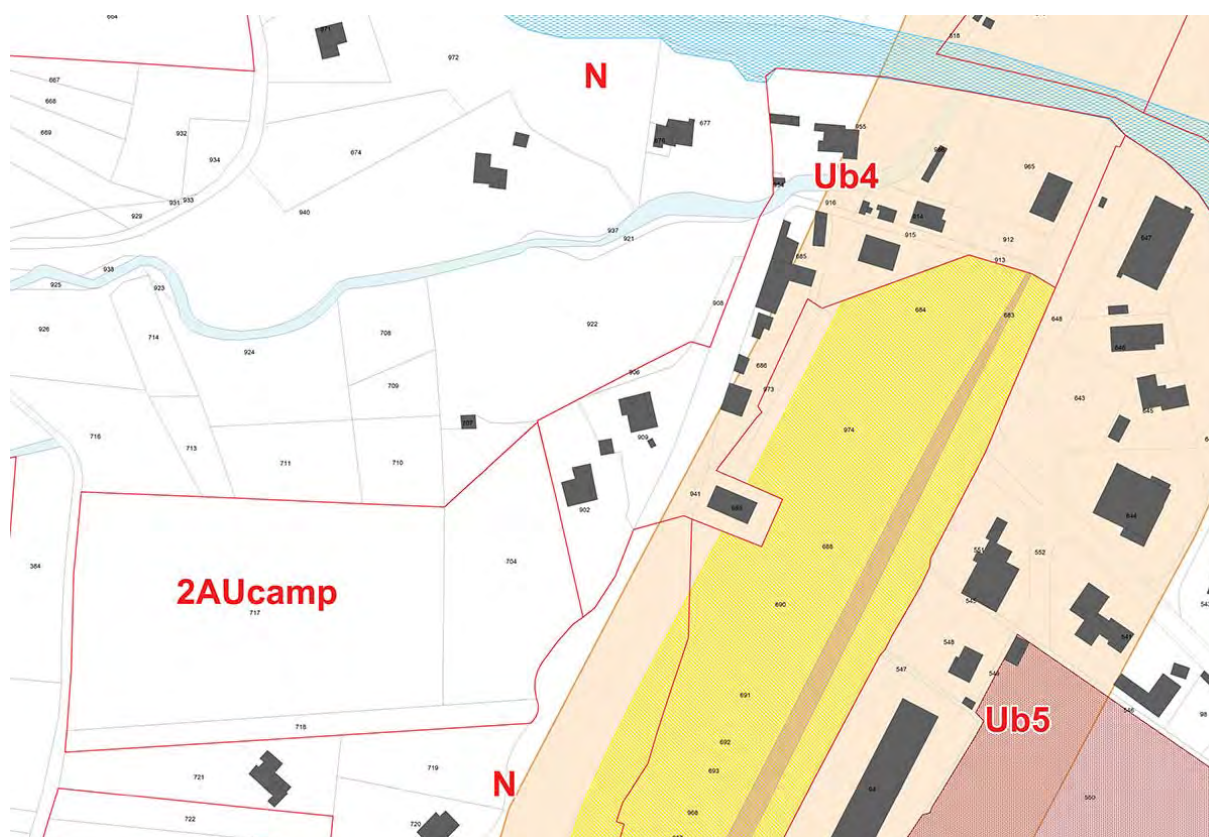
Pour la zone 2AUcamp, la problématique, au-delà des réseaux, sera surtout liée à la sécurisation des accès depuis la RD4096, qui ne concernent pas uniquement la zone en question, mais pour lesquels un tel projet nécessiterait forcément un réaménagement dont la forme est encore à définir (tourne à gauche, giratoire ...).

Néanmoins, les élus souhaitent pouvoir améliorer l'accueil touristique sur le territoire et ce terrain semble tout à fait propice à un projet de camping, d'où son inscription. Le terrain avait été repéré par les élus de longue date, pour sa facilité d'accès, le replat, la surface disponible, les enjeux agricoles limités, la vue, les nuisances sonores limitées, la situation à l'écart du village ...

Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).



Carte 111 : La zone 2AUa



Carte 112 : La zone 2AUcamp

[...]

7.3.1. Destinations de constructions interdites

Toutes les destinations de constructions ou sous-destinations de constructions précisées à l'article 6 des dispositions générales qui ne sont mentionnées dans les destinations de constructions soumises à condition particulière sont interdites.

Ces zones étant des zones dont l'urbanisation est bloquée, toutes les destinations sont en l'état interdites et soumises à minima à une modification (de droit commun, avec délibération motivée) du PLU.

7.3.2. Destinations de constructions soumises à condition particulière

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à :

Pour la zone 2AUa : Une modification justifiée du PLU en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, qui fera suite à la création d'une voie périmétrale permettant d'assurer la défense incendie de la zone, puis une modification/révision du PPRif ; et le renforcement des réseaux. Seuls sont autorisés avant ouverture de la zone à l'urbanisation les aménagements liés à la gestion des risques. Les principes de l'OAP n°4 devront par ailleurs être respectés.

Cette mention traduit les éléments développés en introduction sur les principes de la zone, le PPRif devant être dans un premier temps modifié (il ne fallait donc pas bloquer les aménagements nécessaires), les réseaux renforcés pour être suffisants en limite de zone, puis le PLU modifié dans le cadre de la loi.

Pour la zone 2AUcamp : Une modification justifiée du PLU en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, la réalisation d'un carrefour d'entrée de ville sur la RD4096 et le renforcement des réseaux. Seule la destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée, uniquement sous forme d'aire de camping ou de caravanning, ceci comprenant les équipements connexes (accueil, sanitaires, loisirs ...).

Pour la zone 2AUcamp, là aussi une traduction des éléments déjà développés, avec donc la nécessité de renforcer les réseaux et d'assurer que les accès sur la RD4096 seront sécurisés en lien avec le dimensionnement du projet.

Les destinations autorisées sont aussi précisées pour bien correspondre au PADD et au projet porté par les élus.

[...]

L'ensemble des autres règles restent non réglementées puisqu'aucun projet assez poussé n'existe à l'heure actuel et qu'aucune construction ne peut voir le jour sur ces terrains. Les procédures liées à l'ouverture de l'une ou l'autre des zones devront permettre de rédiger le règlement adapté (et l'OAP pour la zone 2AUcamp).

8. JUSTIFICATION DES ZONES AGRICOLES (A)

8.1. La zone A

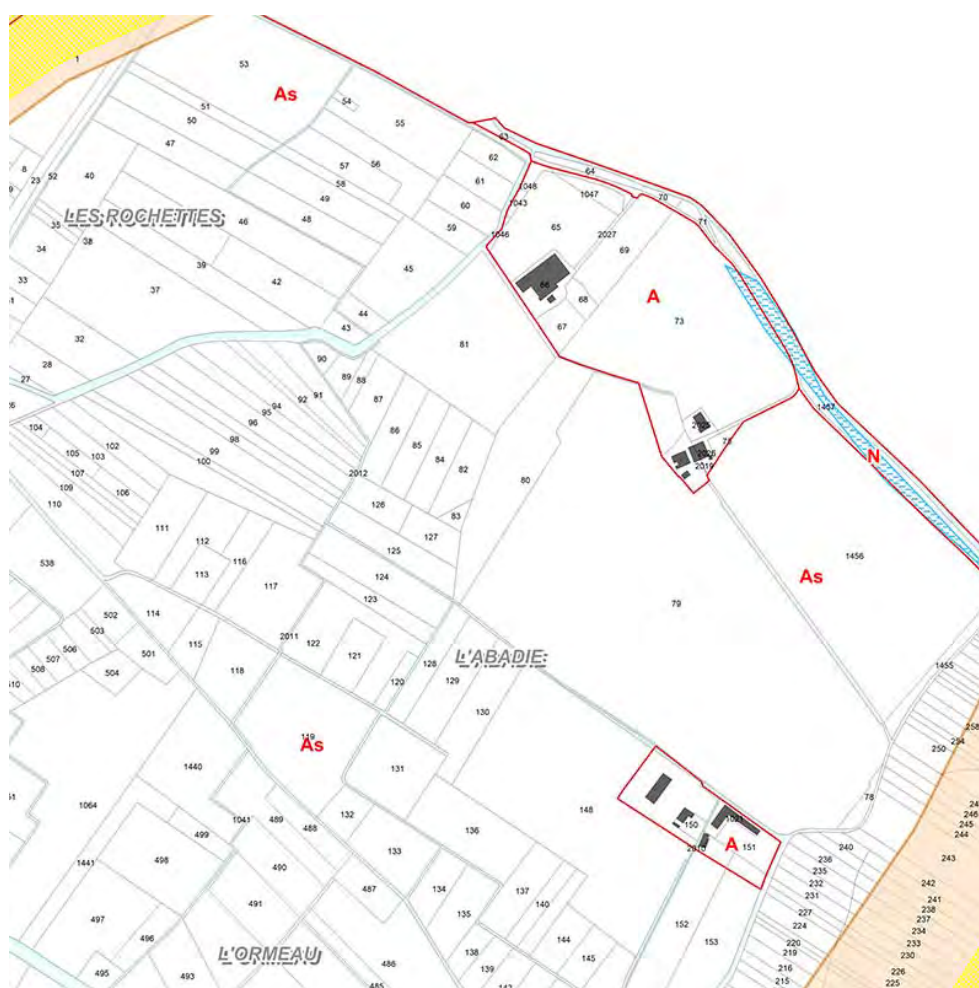
La zone A correspond à une zone agricole où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les équipements d'intérêts collectifs et services publics sous condition et l'évolution modérée des habitations existantes.

Ces zones sont délimitées en fonction de leurs caractéristiques agronomiques et paysagères, des enjeux environnementaux et de la présence ou non d'exploitations agricoles. Ces éléments sont largement décrits dans le diagnostic.

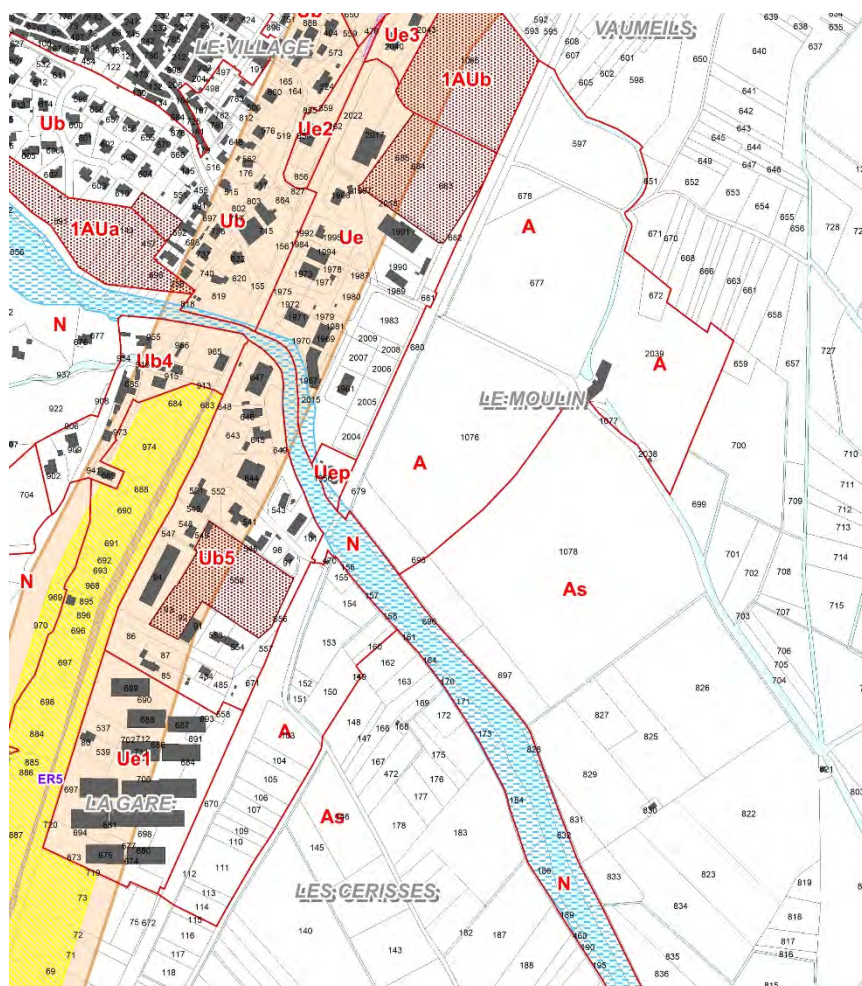
Ainsi la commune a choisi de mettre en place des zones A majoritairement protégée, et de créer des zones ponctuelles constructibles pour l'agriculture et répondant à ces enjeux (notamment la préservation des espaces ouverts, sur les plateaux et le Fumadis). Ces zones doivent être suffisantes au regard du type d'activité pratiqué aujourd'hui sur le territoire et des agriculteurs aujourd'hui en place.

L'ensemble des règles visera à préserver le caractère des lieux, notamment en conservant une unité avec l'existant), tout en prenant en compte le fait que les enjeux paysagers y sont plutôt modérés au regard du choix de ce classement.

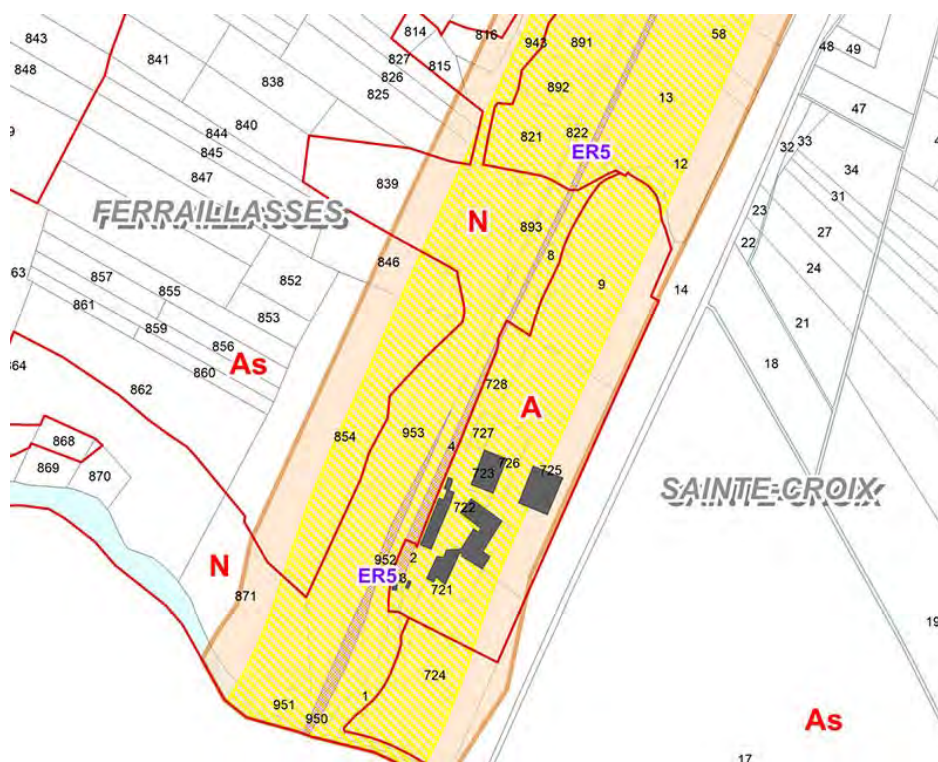
Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).



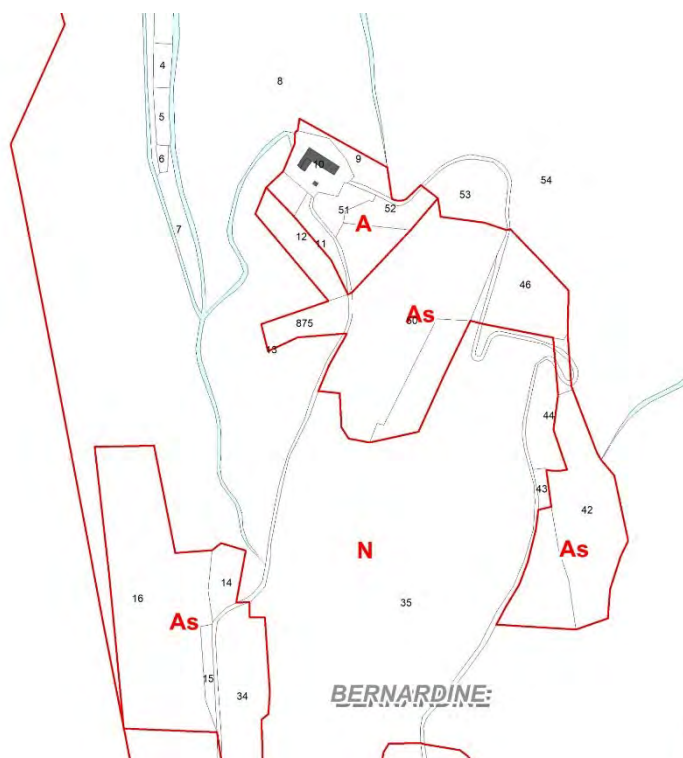
Carte 113 : Les zones au nord-est de la plaine



Carte 114 : Les zones A autour de Corbiparc et derrière la zone économique



Carte 115 : Les zones A en limite sud de la commune



Carte 116 : La zone A à la Bernardine (limite de Beaumont et Pierrevet)

8.1.1. Destinations de construction autorisées

Sans objet.

Aucune destination de construction n'est autorisée sans condition, d'où cette mention.

8.1.2. Destinations de constructions interdites

Toutes les destinations de construction sont interdites en zone A, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 3.

En zone agricole, l'écriture du code de l'urbanisme ne permet de n'autoriser que les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime », ce qui se rapporte à la destination exploitation agricole.

Il est ici fait le choix de conditionner ces constructions et installations.

Le reste des autorisations est déjà dérogatoire ou conditionné par le code de l'urbanisme, et trouve donc naturellement sa place à l'article 3.

Il est donc fait le choix d'interdire toutes les destinations et de n'autoriser que celles mentionnées et conditionnées à l'article A3, ce qui clarifie la situation pour le pétitionnaire.

8.1.3. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone A à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- *La destination habitation, à condition d'être uniquement :*
 - *Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU ;*
 - *Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.*
 - *La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.*

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme (une partie dédiée sera réalisée à la suite de cette partie), des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations peuvent être autorisées en zone A, ce qui a été le choix de la commune afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces habitations.

Ces extensions et annexes doivent toutefois être mesurées : les conditions fixées par le règlement permettent une évolution mesurée pour des besoins que pourraient avoir les propriétaires (par exemple l'arrivée d'un enfant nécessitant la création d'une chambre supplémentaire).

La suite du règlement, notamment sur l'emprise au sol et l'implantation des constructions, complète ces conditions.

- *La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :*
 - *Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de Surface de Plancher ;*
 - *Les constructions et installations à usage de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole à la condition cumulative d'être uniquement destinées à un « camping à la ferme » et donc d'être limitées à l'accueil de 6 emplacements et 20 personnes maximum ;*
 - *Les serres, à la condition cumulative d'être démontables.*

Pour les constructions agricoles, la volonté est bien d'en permettre le développement dans ces secteurs dont c'est la vocation mais d'éviter un détournement des constructions (bâtiment réalisé uniquement pour accueillir du photovoltaïque, maison réalisée puis revendue ou louée ...). Le cas du photovoltaïque est particulièrement sensible ici.

Il faudra ainsi démontrer la nécessité de telle ou telle construction pour l'activité. On s'appuie ici sur la mention édictée à l'article R151-23 du CU.

La commune souhaite aussi éventuellement pouvoir accueillir de nouveaux agriculteurs et pérenniser les activités existantes. En cohérence avec cette volonté, le règlement permet de créer des

constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole (leur destination étant alors agricole ce qui est très clair avec cette rédaction). Des règles limitant l'éloignement de l'exploitation etc. permettent d'éviter les dérives et le mitage de l'espace agricole. La surface de ces constructions est limitée sur une base qui permet à un agriculteur de créer une maison suffisamment vaste pour vivre avec sa famille.

Par ailleurs, et dans l'optique de trouver des moyens de développer l'accueil touristique, mais aussi de valoriser les exploitations et les productions locales (agritourisme), les campings de type camping à la ferme seront autorisés sur ces zones, si le lien avec l'exploitation est démontré.

Enfin, les élus souhaitent que les serres restent des serres démontables, afin d'éviter les ouvrages sur dalle (on préférera dans ce cas un vrai bâtiment en dur, qui s'intégrera mieux au contexte), mais aussi d'en faciliter le retrait en cas d'abandon, ce qui est un pendant de leur facilité d'implantation.

- *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;*

Dans la logique de diversification de l'activité souhaitée par la commune, le règlement intègre cette mention prévue par l'article L151-11 du CU.

- *La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :*
 - *Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;*

Cette mention permet de ne pas laisser de flou sur le cas des infrastructures et réseaux qui peuvent s'avérer nécessaires dans ce type de zone (ne serait-ce que les routes départementales) et de laisser la possibilité de réaliser des équipements de mise en valeur des milieux (dans le cadre de randonnées par exemple), ou pour gérer les risques qui sont très présents sur ces zones à l'échelle de la commune

- *Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

L'article L151-11 permet d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette condition est posée comme un cadre général à ces autorisations, mais les élus souhaitent bien démontrer que le but de ces zones pas de développer les équipements publics, mais de les réaliser uniquement en cas d'impossibilité en zone U (aucun projet à ce jour néanmoins). Ainsi la mention proposée par la loi montagne semble tout à fait correspondre à ce besoin et est reprise ici.

[...]

8.1.4. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

Implantations des constructions :

[...]

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 25.00 m de l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096.

Ces reculs permettent d'assurer l'absence de gênes sur la RD4096 avec des bâtiments qui peuvent être de gros volumes, et sur les autres espaces de garder une marge pour le passage des engins, pour l'entretien des chemins communaux ... Au regard de la taille des parcelles, ce recul ne pose aucune espèce de gêne à l'implantation des constructions.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci.

La volonté est là encore de limiter les nuisances entre parcelles voisines et de laisser les espaces nécessaires aux mouvements des engins, au déplacement du bétail, entre les bâtiments avec une distance de 3 mètres qui n'est toutefois pas pénalisante au regard des surfaces disponibles.

Par rapport aux autres constructions :

Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, devront être implantées à moins de 20.00m de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

Cette règle permet de limiter les abus et le mitage autour des habitations en complément des conditions déjà établies pour les habitations.

Emprise au sol maximale :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 200 m².

Cette règle est cohérente avec la limite imposée aux constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole (200 m² de surface de plancher). Elle limite de fait les habitations pouvant bénéficier d'extensions et d'annexes, dans des proportions qui semblent tout à fait cohérentes aux élus.

Hauteur :

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m à l'égout du toit, sauf pour les éléments ponctuels (silos ...) dont la hauteur pourra être portée à 15.00 m hors tout, et les serres, châssis et tunnels dont la hauteur est limitée à 3.50 m hors-tout.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.

Pour les habitations et bâtiments liés à la diversification de l'activité (local de transformation, petit point de vente), la commune souhaite que la hauteur soit cohérente avec ce qui est autorisé en zones urbaines périphérique et la typologie locale ce qui sera d'ailleurs le cas pour l'ensemble des autres règles.

Pour les constructions agricoles « techniques », la hauteur est majorée afin de permettre de réaliser des bâtiments spécifiques (stockage, machines ...) tout en ne remettant pas en cause le caractère paysager des lieux. La règle est cohérente avec les besoins des agriculteurs.

Volume des constructions :

Pour les constructions autres que les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Le volume projeté au sol des constructions principales ne devra pas être de forme carrée.

Aucune volumétrie n'est imposée pour les bâtiments techniques qui peuvent avoir des besoins spécifiques (ouvertures notamment mais aussi parfois la forme).

Pour le reste et toujours dans la logique développée ci-dessus, l'idée est de coller aux règles de zones Ub, sans cette fois la dérogation liée à la recherche architecturale, les zones agricoles n'étant pas le lieu adéquat pour des projets de ce type.

8.1.5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

Les façades devront présenter des teintes discrètes, ocres (voir références en annexe du présent règlement) ou vert, permettant leur intégration dans les paysages, avec 2 couleurs minimum et 3 maximum. Les teintes vives, le blanc et le noir sont interdites.

L'aspect bois et le bardage métallique « brut » sont autorisés à condition d'être mat.

Les serres, châssis et tunnel agricole, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Ces règles pour les bâtiments techniques de l'exploitation visent à faciliter leur création et notamment limiter les coûts. Le principe n'est pas basé spécifiquement sur une typologie locale quelconque mais cherche à permettre l'intégration du bâti dans le contexte paysager, dans une logique de discrétion. Le but est vraiment de ne pas former de point d'appel.

Pour les autres constructions :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit lisse ou frotté de couleur ocre (voir références en annexe du présent règlement) ;
- Dans la limite de 25 % de la surface des façades de la construction principale + une annexe ou extension dans son ensemble, limitée à 40 m² d'emprise au sol :
 - Un aspect bois « naturel », « grisé » ou peint avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses ;
 - Un aspect métal (corrodé ou non) et/ou verre, ces matériaux devant être mats.
- Pour les constructions présentant un aspect pierre de pays apparente ou pierre jointoyée au moment de l'approbation du PLU, les extensions et annexes pourront présenter un aspect équivalent.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

Les cabanons / abris de jardins pourront néanmoins être d'aspect bois, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par bâtiment principal et de 3.50 m à l'égout du toit, et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les serres de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les règles sont les mêmes que sur les autres zones (hors Ua) toujours dans cette logique d'homogénéité, ces constructions n'ayant pas les mêmes contraintes techniques qu'un bâtiment agricole. Seule la règle sur les proportions RDC/Etage est retirée au regard du peu de cas qui vont être concernés, et puisque ces règles vont essentiellement concerner des extensions et des annexes, dont la construction principale ne répond potentiellement pas à ces règles.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels.

Ces constructions n'ont pas de toiture à proprement parlé et sont donc exclues de ces règles.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

Les toitures seront composées de 2 pans minimum sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopan.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera au maximum de 35 %.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite ; ou bac acier d'une couleur similaire aux tuiles traditionnelles.

Le pan de toiture pourra aussi être intégralement composé de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques).

Même logique que pour les façades pour ces bâtiments, où l'on cherche à faciliter la construction sans remettre en cause une intégration dans le contexte paysager (souvent des vues lointaines) essentiellement par une forme générale et des teintes adaptées.

Pour les autres constructions :

[...]

Les règles sont équivalentes aux zones Ub pour les raisons déjà développées.

[...]

Caractéristiques des clôtures :

Pour la destination habitation uniquement :

[...]

Pour les autres constructions, installations et activités :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint éventuellement doublé de haies de feuillus (frênes, érables, sycomores, hêtres, charmes). La hauteur est limitée à 1.20m.

Les clôtures (hors celles des habitations) sont définies selon des caractéristiques agricoles et dans la volonté de répondre aux besoins des agriculteurs sans former de rupture trop importante dans le parcellaire et les paysages.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés :

- En toiture ;
- En façade, à condition d'être posés sur celle-ci sans être réorientés (sans supports), et de ne pas être noirs.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture ou occuper l'ensemble d'un pan. Ils devront suivre la même pente que celle du toit, sauf pour les toitures terrasses où ils pourront être posés sur support et orientés. Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée.

Pour les bâtiments agricoles, la possibilité d'implanter les panneaux solaires au sol est exclue, puisque ce n'est pas la vocation du foncier agricole que de recevoir ce type d'équipement.

Par contre, les bâtiments pourront être valorisés, en toiture et en façade, dans la même logique que sur la zone Ue. Ces énergies sont un atout pour le territoire et permettent de mieux vivre de son activité (c'est aujourd'hui un élément à prendre en compte dans un business plan).

Pour les autres constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés, y compris sur les toitures terrasses).

[...]

Là encore la possibilité d'implantation au sol est exclue afin d'éviter l'utilisation du foncier agricole.

8.1.6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Autour des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les bâtiments mais en cherchant à « l'accrocher » au paysage.

Cette mention doit permettre d'améliorer l'intégration des bâtiments dans le contexte paysager, notamment en cassant les lignes du bâti.

[...]

8.1.7. Desserte par les voies publiques ou privées

Cf. dispositions générales.

Les dispositions donnent un cadre général obligeant notamment à réaliser des voies permettant l'accès des secours. Ces zones sont concernées uniquement par des chemins communaux et pistes, et la règle générale est donc tout à fait adapté, le but n'étant pas de créer une route à chaque nouvelle construction.

8.1.8. Desserte par les réseaux

Eau potable :

[...]

Toutefois, les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Cette mention permet aux bâtiments isolés d'utiliser éventuellement des sources et puits et d'éviter les coûts d'un raccordement lointain au réseau d'eau potable, le tout en garantissant le respect des réglementations.

Assainissement des eaux usées :

Cf. dispositions générales.

Les dispositions générales renvoient vers le zonage d'assainissement et rappellent les règles applicables dans chaque cas.

Ces zones n'étant pas systématiquement raccordable en l'état à un réseau collectif, ce renvoi est suffisant.

Gestion des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de celui-ci la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle conformément aux principes édictés dans les dispositions générales du présent règlement.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ou les canaux d'arrosage ne sera admis.

Même principe ici pour la gestion des eaux pluviales en l'absence de réseau collecteur que dans les autres zones, mais aucun dimensionnement n'est fixé pour les dispositifs, ceci pouvant engendrer des coûts prohibitifs au regard des surfaces concernées par un bâtiment agricole, mais aussi du rapport entre surfaces imperméabilisées et surfaces non imperméabilisées sur ces espaces.

[...]

8.2. La zone As

La zone As correspond à une zone agricole protégée où seuls les équipements d'intérêts collectifs et services publics sous condition et l'évolution modérée des habitations existantes sont autorisés, ainsi que les aménagements permettant l'irrigation pour ce qui est de l'agriculture.

Ces zones sont délimitées en fonction de leurs caractéristiques agronomiques et paysagères, des enjeux environnementaux. Ces éléments sont largement décrits dans le diagnostic.

Ainsi les zones agricoles seront essentiellement concernées par des zones As, essentiellement pour raisons paysagères (Fumadis, Plaine agricole, plateaux sur Courbon ...), mais aussi du fait des risques dans les parties boisées, ou d'éléments de la Charte du PNR du Luberon (VBM notamment).

Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).

Nb : La zone As est trop vaste pour un proposer un extrait lisible. Se reporter au plan de zonage.

[...]

8.2.1. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone As à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- *La destination habitation, à condition d'être uniquement :*
 - *Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU ;*
 - *Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.*
 - *La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.*
- *La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement liée à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole.*
- *La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :*
 - *Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;*
 - *Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

Les destinations autorisées sont ici les mêmes qu'en zone A, pour les mêmes raisons (l'évolution des constructions existantes reste très limitée, les équipements ne seront réalisés qu'en cas d'absolu nécessité ... ce qui ne remet pas en cause les principes de la zone), sauf pour la destination agricole qui est entièrement interdite en dehors des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation

agricole pour lesquels la majorité des installations existantes sont dans ces zones et qui sont indispensables au maintien de l'activité et à la qualité des terres.

[...]

Le reste des règles est équivalent à la zone A (en excluant toutes les règles applicables aux bâtiments techniques des exploitations, qui ne peuvent être réalisées), pour les mêmes raisons.

9. JUSTIFICATION DES ZONES NATURELLES (N)

9.1. La zone N

La zone N correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés l'extension limitée des habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Elles sont largement concernées par des risques forts traduits par des zones rouges du PPRn et/ou du PPRif, ou par des enjeux écologiques forts (zones humides notamment) dont certains traduits dans la charte du PNR du Luberon (Zone de Nature et de Silence, Secteur de Valeur Biologique Majeur (VBM)).

Ces zones sont délimitées au regard de l'ensemble des zones qui ne sont ni urbaines ou à urbaniser, ni agricoles, ni présentant un caractère particulier (projet photovoltaïque), soit essentiellement les espaces boisés et la Durance et ces abords.

Seules les règles différentes de celles déjà présentées et justifiées ci-dessus, sont reprises dans ce chapitre (certains éléments du règlement ne sont donc pas reportés).

Nb : La zone As est trop vaste pour en proposer un extrait lisible. Se reporter au plan de zonage.

[...]

9.1.1. Destinations de constructions interdites

Toutes les destinations de construction sont interdites en zone N, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 3.

La loi permet en zone naturelle de n'autoriser sans condition que les exploitations agricoles et forestières.

La commune ne souhaite autoriser sur ces espaces, que les activités pastorales, les activités forestières n'étant pas souhaitées sur le territoire dans ces zones à forts enjeux (elles sont autorisées dans les zones économiques).

Quoiqu'il arrive, toutes les destinations autorisées ne le sont que sous conditions.

Il est donc fait le choix d'interdire toutes les destinations et de n'autoriser que celles mentionnées et conditionnées à l'article N3, ce qui clarifie la situation pour le pétitionnaire.

9.1.2. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone N à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination habitation, à condition d'être uniquement :
 - Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.
 - Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créé, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.

- La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
- La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement :
 - Liée à un usage pastoral et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction ;
 - Liée à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole.
- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :
 - Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
 - Des équipements sportifs et de loisirs ;
 - Liés à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La problématique est ici assez équivalente à la zone As avec des zones N qui ont vocation à être protégées.

On autorisera donc sous condition l'évolution des habitations existantes dans les mêmes conditions dans un souci d'équité, les équipements publics pour les mêmes raisons en y ajoutant les équipements sportifs et de loisirs notamment pour pouvoir améliorer la pratique des activités de pleine nature voire créer un parcours de santé le long du torrent de Corbières.

Enfin, pour l'agriculture, les systèmes d'irrigation passent aussi par ces zones d'où leur autorisation. Il sera aussi possible (dans le respect du PPRn et du PPRif, ce qui limite les possibilités), de recréer des constructions à usage pastoral pouvant faciliter l'installation ou l'utilisation des terres par un éleveur. Une telle pratique pourrait être un plus pour l'entretien des massifs forestiers.

[...]

L'ensemble des autres règles sera équivalent à la zone As pour les mêmes raisons, sauf pour les constructions à usage pastoral qui sont l'objet de règles spécifiques :

- Hauteur maximale limitée à 3.50 m afin de limiter leur volumétrie (un RDC sur 50 m² est suffisant pour des occupations temporaires). Ces limitations visent à éviter tout détournement.
- La volumétrie devra être simple, s'inspirant des bâtiments pastoraux existants traditionnellement sur la commune ou le territoire, ce afin d'être peu impactante dans les paysages et bien identifiées en tant que bâtiment pastoral.
- Aspect s'inspirant des bâtiments pastoraux existants traditionnellement sur la commune ou le territoire. A défaut, les façades pourront être en bois dans une teinte naturelle, et les toitures en bac acier d'une teinte gris moyen. Là encore une volonté de simplicité, d'intégration et d'identification.

[...]

9.2.1. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone Npv :

- La destination exploitation agricole, à condition d'être uniquement liée à des équipements, travaux et installations nécessaires à l'irrigation agricole.

La volonté est toujours de ne pas bloquer ce type d'aménagement nécessaires aux activités agricoles.

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition uniquement :
 - D'être des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - D'exiger la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - D'être des réseaux d'intérêt public ;
 - D'être des constructions et aménagements nécessaires à la réalisation de parcs photovoltaïques au sol.

Ces éléments sont compatibles avec la Loi Barnier (L111-7), et permettent comme cela était expliqué en introduction de réaliser les équipements nécessaires au réseau autoroutier, mais aussi d'accueillir ces projets de parcs photovoltaïques.

[...]

L'ensemble des autres règles sera essentiellement non réglementé au regard de la spécificité de ces équipements et de la maîtrise publique obligatoire. Seuls sont ainsi réglementés :

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 5.00m.

Cette hauteur permet a priori de réaliser les équipements nécessaires à ces projets (notamment pour ce qui peut être vu dans les différents parcs photovoltaïques, y compris sur les bâtiments techniques), mais permet de limiter les impacts éventuels.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'un grillage à mailles carrées de teinte discrète, éventuellement doublé de haies de feuillus (frênes, érables, sycomores, hêtres, charmes). La hauteur est limitée à 2m.

Les clôtures doivent être adaptées pour protéger l'accès au parc, notamment pour la faune, d'où la possibilité de réaliser un grillage d'une hauteur portée à 2 m.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux photovoltaïques devront être anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

Cette mention vise à limiter l'impact des panneaux solaires sur l'avifaune notamment, aux abords de la Durance, couloir de migration.

10. JUSTIFICATION DES ANNEXES AU REGLEMENT

Le règlement comporte une annexe, donnant les références en matière de couleurs d'enduits.

Il s'agit de définir au mieux les coloris qui permettront aux futures constructions de s'intégrer dans le paysage urbain de la commune, et ainsi de guider les concepteurs et maîtres d'ouvrage. La gamme de couleur reprend les teintes d'enduit traditionnelles, mais ouvre la porte à des teintes un peu plus marquées.

11. COMPLEMENTS CONCERNANT LA JUSTIFICATION DES EXTENSIONS OU ANNEXES AUX HABITATIONS SITUÉES EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-12 DU CU (AVIS CDPENAF)

L'extension limitée des constructions existantes, dans les secteurs agricoles « A » ou naturels « N » est régie par le code de l'urbanisme et le règlement du projet de PLU qui en découle.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, précise notamment que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Dans toutes les zones agricoles « A », « As » et naturelles « N » sera autorisé pour chaque habitation existante *« à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » :*

La destination habitation, à condition d'être uniquement :

- Une extension des constructions existantes et/ou des annexes accolées à ces mêmes constructions, dans la limite :
 - Une extension et des annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface taxable et d'emprise au sol supplémentaire et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU ;
 - Une annexe supplémentaire, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis le dernier permis de construire accordé et la prochaine révision générale du PLU.
 - La réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Dans ces 3 zones, les extensions et annexes devront respecter les règles suivantes :

- Implantations des constructions :

- Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- Les constructions doivent s'implanter à au moins 25.00 m de l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 ;
- (uniquement pour la zone As) Les constructions doivent s'implanter à au moins 40.00 m de l'axe de l'autoroute.
- Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, devront être implantées à moins de 20m de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

Sauf :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants ;
- Dans le cas d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que leur recul n'est pas diminué.
- **Emprise au sol maximale :**
 - Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol est limitée à 200 m².
- **Hauteur maximale :**
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.
 - La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.
- **Volume des constructions :**
 - les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.
 - Le volume projeté au sol des constructions principales ne devra pas être de forme carrée.

La commune souhaitait pouvoir garantir aux constructions existantes des possibilités d'évolution en cas de besoins (besoin d'une chambre en cas de naissance, de stationnement couvert, ...) et ainsi ne pas être trop discriminante par rapport à des constructions situées en zone urbanisée, ou à des constructions présentant déjà des gros volumes et des annexes en zone Agricole ou Naturelle.

Mais la municipalité souhaitait tout de même préserver ces espaces au maximum d'où une limitation très stricte. **Les règles mises en place garantissent donc une compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone en :**

- ✓ Soumettant ces évolutions à la non remise en cause du caractère agricole, naturel ou forestier ;
- ✓ Limitant les surfaces d'extension et d'annexe par une règle en valeur absolue (65 m² au sol maximum + une piscine) ;
- ✓ En limitant la distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale pour former un ensemble cohérent et éviter le mitage ;
- ✓ En limitant la surface totale à 200 m² y compris l'existant ;
- ✓ En mettant des règles d'implantation cohérentes avec la zone ou l'existant ;

- ✓ En limitant la hauteur des constructions à une hauteur équivalente aux zones périphériques.

Les règles concernant les aspects des constructions, leurs volumes et le traitement des espaces non bâtis viennent compléter ces éléments pour garantir l'intégration dans le paysage.

Ce règlement répond donc à la loi puisque n'autorisant que des extensions et annexes aux constructions et précisant :

- La zone d'implantation ;
- Les conditions de hauteur ;
- Les conditions d'emprise et de densité ;

Ces éléments permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

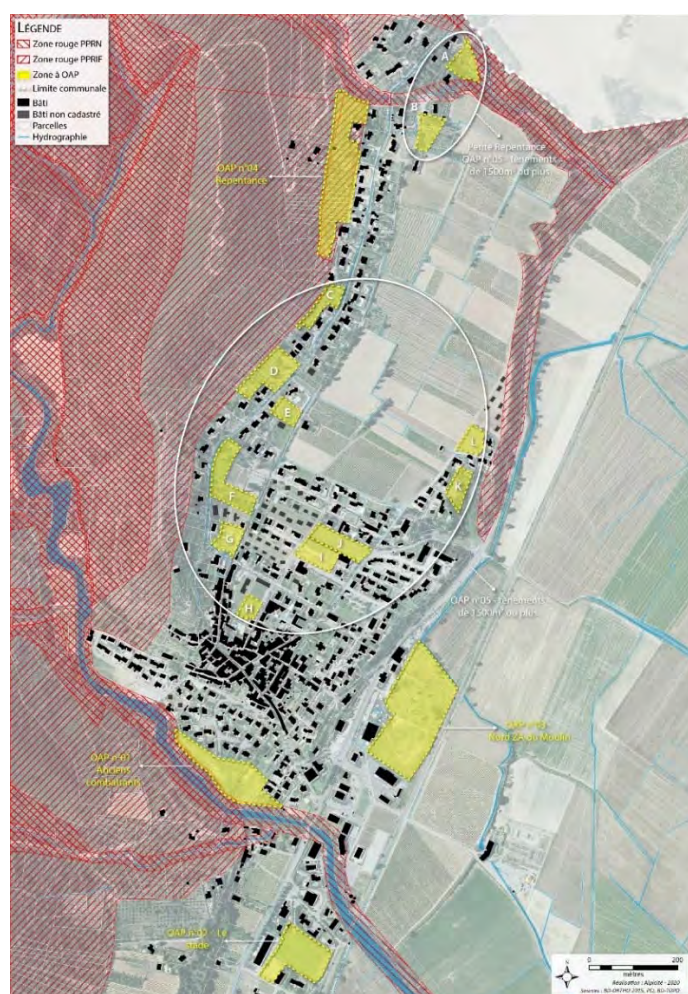
CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Comme évoqué dans la partie concernant le règlement écrit et graphique et le PADD, le projet de PLU prévoit 6 OAP dont une OAP thématique.

1. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Corbières prévoit 5 orientations d'aménagement et de programmation :

1. Anciens combattants – proche du centre
2. Le stade (tènement de plus de 1500 m² traité de manière spécifique) – périmètres A et B
3. Nord ZA du Moulin – à l'ouest du village
4. La Repentance – au nord du village
5. Tènements de 1500 m² ou plus – périmètres A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L
6. Thématique trame verte et bleue



Carte 118 : Localisation des secteurs soumis aux OAP

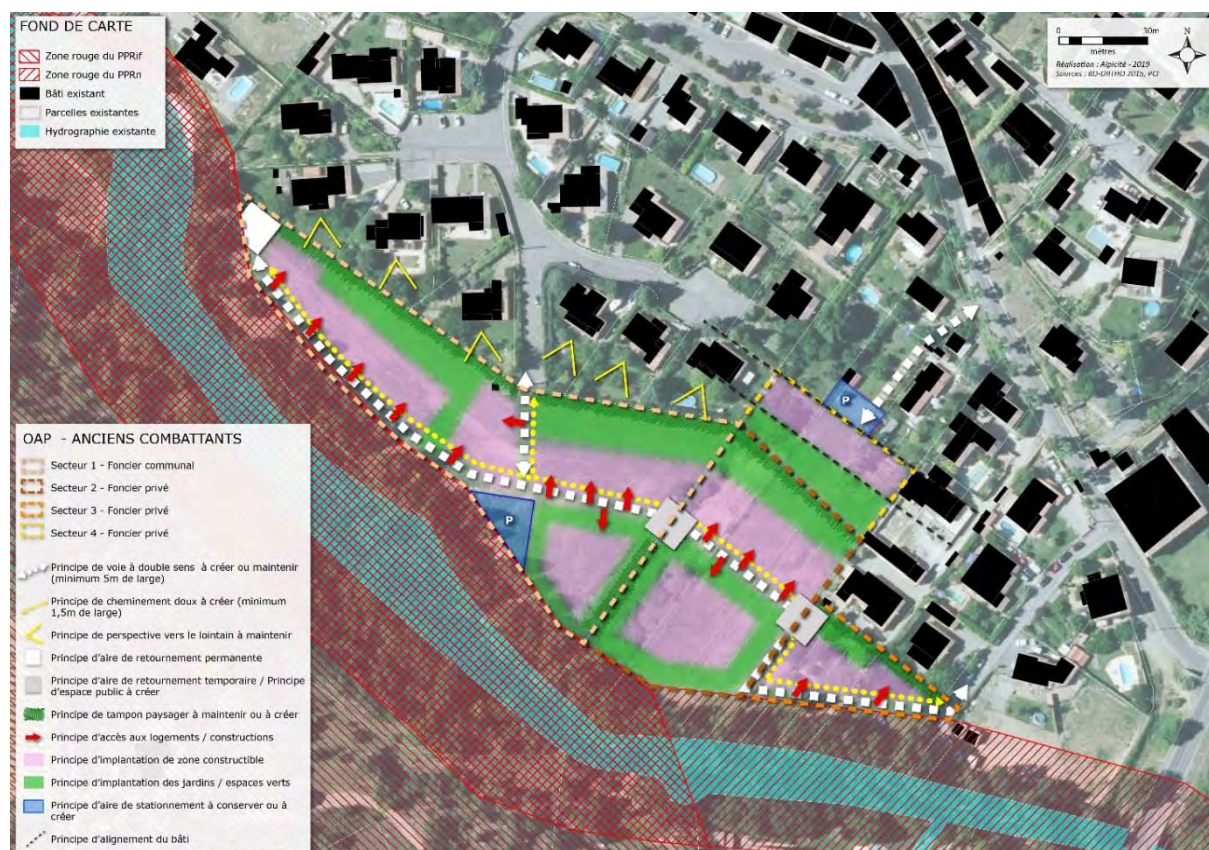
Une OAP thématique est également applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Cette partie permet d'introduire les secteurs concernés par les OAP et leur numérotation / indice.

2. OAP N°1 – ANCIENS COMBATTANTS

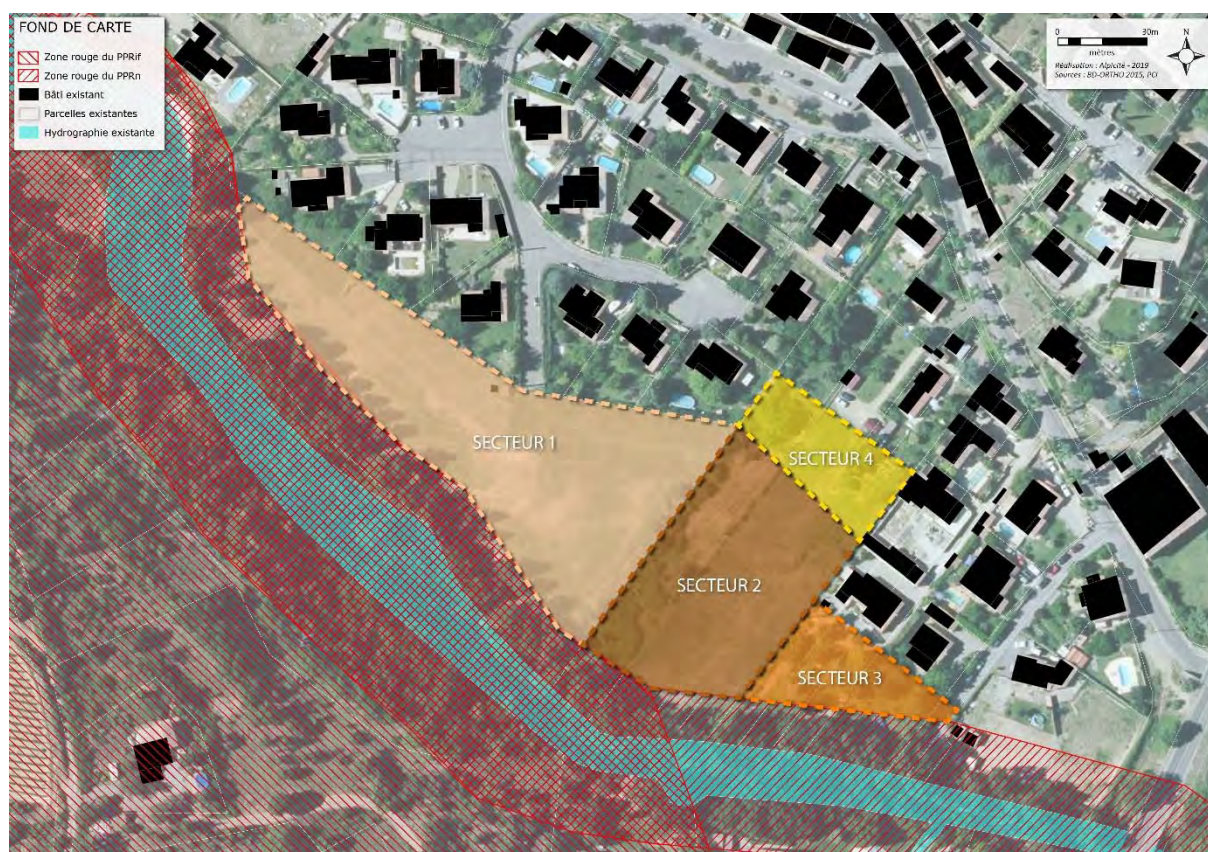
L'aménagement du quartier des Anciens Combattants est complexe compte tenu de la proximité du torrent, de la zone rouge du PPR, des accès potentiels, du foncier (une partie est communale – secteur 1- et une autre partie est privée) et du lotissement existant jouxtant le site de projet. Aussi, l'OAP n°1 poursuit plusieurs objectifs majeurs qui doivent être inscrits comme des fils rouges dans les orientations de chaque projet d'aménagement :

- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone mais apportant également des liaisons avec les voies existantes en périphérie ;
- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux (notamment les constructions au nord) tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces ;
- Créer des espaces communs au sein du quartier sans se couper de la vie de village ;
- Ne pas bloquer les projets en permettant une urbanisation en plusieurs tranches (notamment ne pas bloquer le foncier public) ;
- Rechercher une mixité des typologies de logements ;
- Prendre en compte la présence du torrent et de risques au sud de la zone.



Carte 119 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°1

2.1. Éléments de programmation



Carte 120 : Division de l'OAP en secteurs

L'OAP des Anciens Combattants se divise en 4 secteurs constructibles distincts, à vocation principale de logements. Le secteur 1 est sous maîtrise foncière communale, les autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Plusieurs voies de dessertes devront être créées. Les voies de desserte structurantes sont reportées au schéma de principe d'aménagement. Des voies supplémentaires pourront être créées en cas de nécessité. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les voies de desserte structurantes à l'échelle des périmètres devront avoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement et être à double sens. Des cheminements piétons devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Les accès seront réalisés à partir de ces voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire.

Une densité minimale nette de 22 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble qui peut concerner un ou plusieurs secteurs, ou l'ensemble de la zone.

Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire à l'échelle de la zone et de chaque opération, avec un maximum de 50 % de logements « individuel pur » autorisé.

On recherchera à densifier les espaces proches des espaces publics.

Les principes de lots ne sont pas opposables.

Les espaces publics devront être conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les espaces libres devront comporter une large proportion d'espaces verts / jardins, dans le respect du schéma de principe.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques sont à proscrire. Les plantes invasives sont interdites.

Les risques et notamment le PPRn et le PPRif, mais aussi le code forestier, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement de la zone.

► Secteur 1 :

- *L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie à double sens qui permettra à terme le bouclage entre l'avenue des Anciens Combattants et l'impasse des Oliviers. Cette voie doit permettre de desservir trois espaces publics comportant : un parking commun correspondant à une place par tranche de 5 logements entamés, un espace public de rencontre, les points de collecte des déchets, les équipements techniques (poste de transformation...), une aire de retournement (+ éventuellement une aire de retournement temporaire).*
- *L'aire de retournement à l'ouest (en limite du secteur 2) ne pourra être réalisée qu'en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le secteur 2 (elle est dans ce cas obligatoire). Elle devra dans le cas contraire, ou une fois le secteur 2 aménagé, accueillir un espace public qui offrira un espace de vie en commun à l'échelle de la zone. Cet espace public pourra être largement développé par rapport à l'emprise de l'aire de retournement d'origine.*
- *Une bande verte tampon significative devra être créée en limite nord du secteur (3 m minimum), en maintenant les haies existantes ou en confortant la végétation, sans créer pour autant de masque sur les constructions existantes. Elle devra notamment permettre de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes au nord du secteur.*
- *Les constructions nouvelles devront être implantées au plus proche des voies nouvellement créées, toujours dans l'optique de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes.*

► Secteur 2 :

- *L'aménagement du secteur 2 est conditionné à la création d'une voie de desserte à double sens vers le secteur 1 et 3 toujours dans cette optique de bouclage. L'accès pourra être réalisé par l'un ou l'autre de ces secteurs.*
- *Des aires de retournement peuvent être réalisées (en limite du secteur 3 en cas d'accès par le secteur 1, ou en limite du secteur 1 en cas d'accès par le secteur 3) en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble avec ces secteurs (elles sont dans ce cas obligatoires). Elles devront dans le cas contraire, ou une fois ces secteurs aménagés, accueillir un espace public qui offrira un espace de vie en commun à l'échelle de la zone. Cet espace public pourra être largement développé par rapport à l'emprise de l'aire de retournement d'origine.*
- *Une bande verte tampon significative devra être créée en limite nord du secteur (3 m minimum), en maintenant les haies existantes ou en confortant la végétation, sans créer*

pour autant de masque sur les constructions existantes ou à venir. Elle devra notamment permettre de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes ou à venir au nord du secteur.

► Secteur 3 :

- *L'aménagement du secteur 3 est conditionné à un accès par l'impasse des Oliviers et par la réalisation de la voie à double sens reliant l'impasse des Oliviers au secteur 2 toujours dans cette optique de bouclage.*
- *L'aire de retournement à l'est (en limite du secteur 2) ne pourra être réalisée qu'en l'absence d'une opération d'aménagement d'ensemble avec le secteur 2 (elle est dans ce cas obligatoire). Elle devra dans le cas contraire, ou une fois le secteur 2 aménagé, accueillir un espace public qui offrira un espace de vie en commun à l'échelle de la zone.*

► Secteur 4 :

- *L'aménagement du secteur 4 est autonome par rapport aux autres secteurs de l'OAP en matière d'accès. Celui-ci doit être réalisé depuis l'Avenue de la Gare (il ne devra pas obligatoirement présenter un cheminement piéton – sauf en cas de bouclage avec le secteur 2). Un bouclage avec les voies prévues dans le secteur 2 est donc autorisé mais non obligatoire.*
- *L'aire de stationnement préexistante au projet devra être maintenue ou réaménagée afin de garantir l'insertion paysagère de l'ensemble du projet.*
- *Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans l'alignement des constructions existantes.*
- *En lien avec les principes du secteur 2, l'aménagement du secteur devra participer du maintien ou de la création d'une bande verte tampon significative en limite sud.*

2.2. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Electricité : La création d'un poste de transformation est à minima à prévoir sur le secteur 1 au niveau de l'espace central identifié. Il pourra desservir ensuite l'ensemble des secteurs.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle.

Le choix d'un développement sur ce secteur et le type de développement recherché ont largement été explicités auparavant.

L'OAP permet donc de compléter le règlement afin de traduire le plus finement ces volontés politiques traduites dans le PADD :

- *Sur la question de la sectorisation dans un premier temps, le but étant de ne pas bloquer le foncier communal, d'où la possibilité de réaliser plusieurs opérations indépendantes ;*
- *Sur la question des déplacements, avec malgré ce découpage, une finalité qui vise à effectuer un bouclage routier et donc éviter un système en impasse comme c'est le cas actuellement ; et*

l'obligation de créer des cheminements piétons afin de faciliter et sécuriser l'accès au vieux village mais aussi pour les gens du quartier d'accéder aux espaces publics ;

- Sur la volonté de densification, en imposant une densité minimale de construction à l'échelle de chaque opération et à l'échelle de la zone. Cette densité est cohérente avec le SCoT et permet de s'intégrer en continuité du tissu existant sans rupture trop marquée ;
- Sur la volonté de diversifier les typologies d'habitat, avec une limitation dans l'ensemble des secteurs du logement individuel pur, tout de même autorisé jusqu'à 50 % afin de ne pas créer une rupture trop franche entre les 2 quartiers, mais aussi parce que c'est le type de biens le plus recherché sur le territoire ;
- Sur la prise en compte des enjeux paysagers, avec un recul imposé par rapport à la zone déjà urbanisée au nord, la création d'espaces verts, des principes de percées visuelles à conserver ;
- Sur la création d'espaces publics, permettant de développer une vie de quartier ;
- Sur les stationnements en commun ;
- Sur la réalisation des réseaux et leur intégration ;
- Sur la prise en compte du risque.

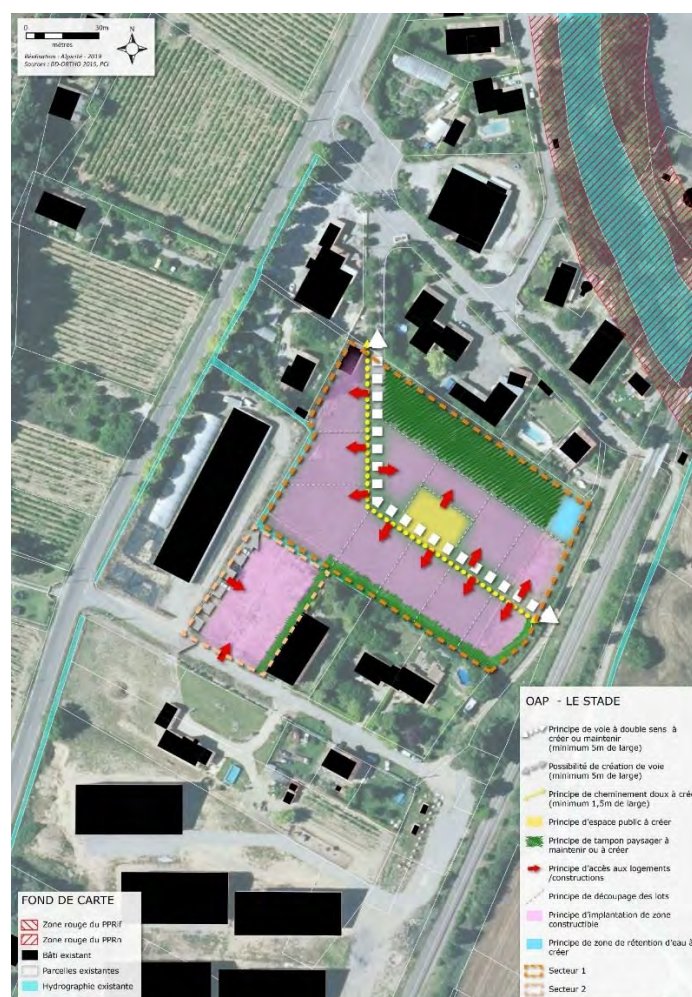
Elle permet d'assurer une cohérence entre les opérations si celles-ci venaient à être réalisées secteur par secteur.

3. OAP N°2 – LE STADE

Les orientations d'aménagement et de programmation de la zone du Stade correspondent à des orientations sur les tènements de 1500 m² ou plus au regard du SCoT. Cependant, du fait sa superficie, des accès, et des objectifs recherchés, celui-ci est traité de manière spécifique.

L'aménagement du secteur du Stade doit permettre de consolider cette partie du territoire urbanisé de Corbières-en-Provence dans une logique résidentielle prenant en compte le relatif éloignement du village, avec une offre qui devra être cohérente avec la proximité de l'éco-parc, la maîtrise foncière communale devant permettre de créer des biens à la vente, ainsi qu'une offre locative. Il permettra aussi de faciliter les déplacements. Les objectifs suivants sont ainsi poursuivis :

- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone mais apportant également des liaisons avec les voies existantes en périphérie ;
- Permettre à la commune de créer une offre de logements adaptée, prenant en compte sa maîtrise foncière ;
- Proposer des formes urbaines permettant à la fois d'être cohérent avec les constructions limitrophes mais aussi suffisamment dense pour former un cœur de quartier avec un véritable espace public ;
- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces.



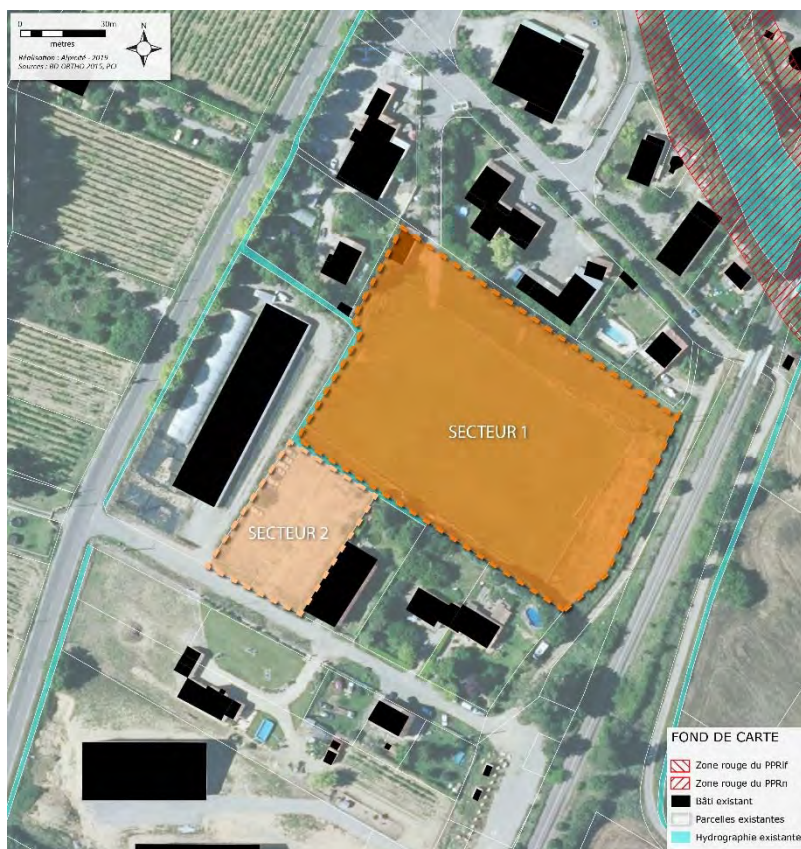
Carte 121 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°2

3.1. Éléments de programmation

Le projet d'aménagement se décompose en 2 secteurs constructibles distincts à vocation principale de logements. Le secteur 1 est sous maîtrise foncière communale.

Il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP, il est cependant possible de le faire. Toutefois, a minima chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir les objectifs exposés.

Plusieurs voies de dessertes devront être créées. Les voies de desserte structurantes sont reportées au schéma de principe d'aménagement. Des voies supplémentaires pourront être



Carte 122 : Division de l'OAP en secteurs

créées en cas de nécessité, notamment pour établir une liaison entre le secteur 1 et 2. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les voies de desserte structurantes à l'échelle des périmètres devront avoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement et être à double sens. Des cheminements piétons devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Les accès seront réalisés à partir de ces voies nouvellement créées, en les limitant au strict nécessaire.

En l'absence de bouclage routier, un cheminement doux peut aussi être envisagé en liaison entre les secteurs 1 et 2.

Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble qui peut concerner 1 ou les 2 secteurs.

Les principes de lots ne sont pas opposables.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques sont à proscrire. Les plantes invasives sont interdites.

Les espaces publics devront être conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

► Secteur 1 :

- L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie de bouclage à double sens entre la rue des Artisans (au nord) et le chemin qui longe la voie ferrée (à l'ouest). Cette voie doit permettre de desservir un espace public central qui comportera un espace public de rencontre, et les futures constructions ;

- Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements est obligatoire à l'échelle de la zone, avec :
 - Un maximum de 50 % de logements « individuel pur » autorisé.
 - L'obligation de réaliser des logements collectifs.
 - Une bande verte tampon significative devra être conservée dans le talus en limite nord. Les boisements et haies existants y seront prioritairement conservés. Le boisement pourra être conforté, avec l'utilisation d'essences locales, afin de créer un parc ombragé.
 - Des bandes vertes tampon devront également être conservées, confortées ou créées afin de conserver une intimité avec les tènements déjà bâtis. Elles respecteront à minima les principes édictés sur le schéma, mais sont vivement recommandées comme trame interne au projet, entre les lots. Elles participeront également des continuités écologiques.
 - Le bassin de rétention général du périmètre de l'OAP sera localisé au nord-est du secteur.
- Secteur 2 : Les principes à respecter sont ici beaucoup plus souples :
- Le tènement sera prioritairement desservi par une voie à créer (qui pourra permettre de réaliser un bouclage vers le secteur 1). Il est néanmoins possible de conserver les accès depuis la voie existante, en les limitant au maximum.
 - Une bande tampon devra être conservée, confortée ou créée en partie ouest, en rupture avec les constructions existantes. Cette trame pourra être développée également à l'intérieur du secteur.

3.2. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Electricité : Les réseaux électriques devront être renforcés si nécessaire. En cas de nécessité de création d'un poste de transformation, celui-ci sera situé sur le secteur 1 au niveau de l'espace central identifié. Il pourra desservir ensuite l'ensemble des secteurs.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées traversant la zone seront à créer et à positionner sous les voies nouvellement créées.

Eaux pluviales : Chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Le secteur 1 recueillera à terme l'ensemble des eaux pluviales de voiries dans un bassin de rétention paysager situé au nord-ouest du secteur. Celui-ci pourra éventuellement être enterré et supporter du stationnement sur sa partie aérienne. Ce système de stockage devra permettre de recueillir à minima une pluie de référence décennale et conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où chaque secteur se réalise d'une façon indépendante, chaque opération devra gérer ses eaux pluviales et prévoir à terme un raccordement vers le bassin du secteur.

Le choix d'un développement sur ce secteur et le type de développement recherché ont largement été explicités auparavant.

L'OAP permet donc de compléter le règlement afin de traduire le plus finement ces volontés politiques traduites dans le PADD :

- Sur la question de la sectorisation, avec le stade à proprement parlé en secteur 1 de maîtrise foncière communale, et 2 parcelles contiguës de plus de 1500 m² qui doivent être traitées

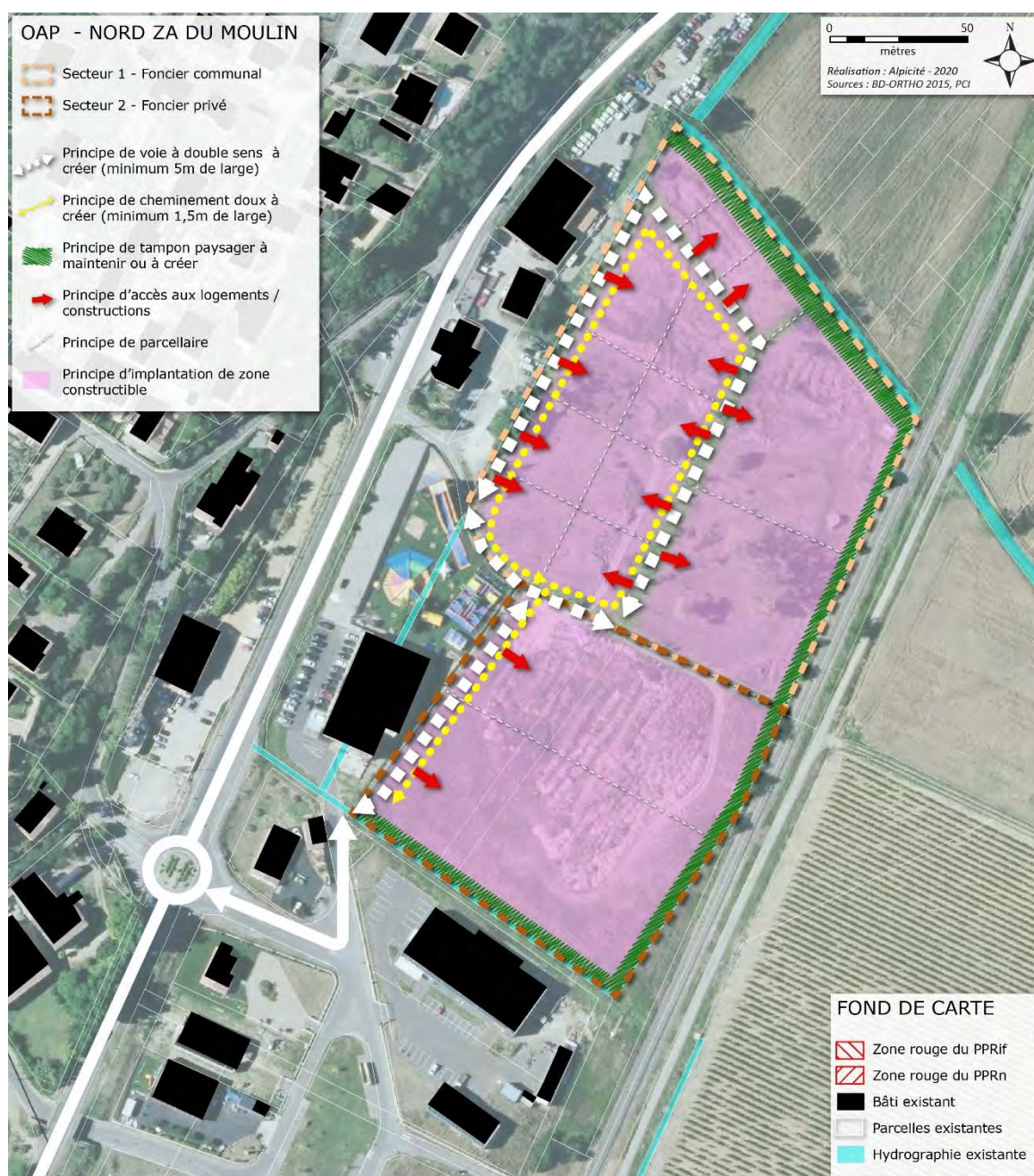
spécifiquement au regard du SCoT mais qui ne représentent pas ici un enjeu majeur pour le projet d'ensemble. Il n'y avait donc pas vocation ici à bloquer le projet communal pour ces 2 parcelles ;

- Sur la question des déplacements, avec l'obligation de réaliser une voie de bouclage et non un système en impasse. Le schéma permet aussi une liaison avec le secteur 2, mais ne l'impose pas (intérêt limité en matière de déplacements) ; et l'obligation de réaliser des cheminements piétons sécurisés, ce qui est ici un point de départ puisque le quartier est peu équipé ;
- Sur la volonté de densification, en imposant une densité minimale de construction, à l'échelle de chaque opération et à l'échelle de la zone, cohérente avec les constructions proches tout en assurant une légère densification du tissu ;
- Sur la volonté de diversifier les typologies d'habitat, avec une limitation sur le terrain communal du logement individuel pur (la surface sur le secteur 2 est trop limitée pour imposer une diversification – ce terrain est traité comme les terrains de l'OAP n°5), tout de même autorisé jusqu'à 50 % afin de ne pas créer une rupture trop franche dans le quartier, mais aussi parce que c'est le type de biens le plus recherché sur le territoire ; et en imposant une part obligatoire de logements collectifs (qui sera sûrement du petit collectif afin de pouvoir reprendre une forme qui s'approche de maisons individuelles de grosse volumétrie présentes sur le territoire). Cela correspond notamment à la volonté politique de créer ici une offre locative, mais les élus pensent aussi que ce type de logement sera plus facilement accepté ici, qu'en continuité des quartiers de maisons individuelles comme en 1AUa ;
- Sur la prise en compte des enjeux paysagers, avec la volonté de bien tramer la zone avec des systèmes de haie, notamment en transition avec les constructions existantes, mais aussi en conservant les boisements au nord, qui pourront être un espace public ;
- Sur la création d'un espace public central, qui pourra faciliter la vie de quartier sur cette zone relativement éloignée du centre village ;
- Sur les stationnements en commun ;
- Sur la réalisation des réseaux et leur intégration, et la création d'un bassin de rétention afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales (le secteur approche les 1ha).

4. OAP N°3 – NORD DE LA ZA DU MOULIN

L'aménagement de la zone au nord de la ZA du Moulin a pour objectifs principaux :

- De permettre le développement d'un projet de mixité des fonctions (habitat et activités économiques), sur un terrain communal ;
- D'assurer à termes une desserte cohérente et fonctionnelle du secteur en lien avec les terrains voisins, et des accès sécurisés sur la RD4096, sans bloquer les terrains publics ;
- D'assurer une gestion économe de l'espace ;
- De prévoir une intégration de ce développement par rapport au contexte existant (zone économique au sud, voie de chemin de fer à l'ouest, zone agricole au nord, mutation à l'est).



Carte 123 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°3

4.1. Éléments de programmation



Carte 124 : Division de l'OAP en secteurs

Le projet d'aménagement se décompose en 2 secteurs constructibles distincts. Le secteur 1 est sous *maîtrise foncière communale* et permet une *mixité des fonctions*. Le secteur 2 s'inscrira dans une dimension purement économique.

Chaque secteur pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les principes édictés dans le schéma d'aménagement. Des aires de retournement temporaires pourront ainsi être réalisées.

La création des voiries sur chaque secteur permet un bouclage avec le quartier existant quel que soit l'ordre de réalisation des opérations. L'objectif est d'assurer la desserte du secteur 1 par le rond-point existant de la RD4096. Ainsi, même si le secteur 1 est urbanisé dans un premier temps, une voirie à double sens devra être créée sur le secteur 2 afin d'en assurer la desserte selon les principes du schéma d'aménagement.

Des voies supplémentaires pourront être créées en cas de nécessité. Elles devront être limitées au strict nécessaire, dans une logique de limitation des coûts et de l'imperméabilisation des sols.

Les voies de desserte structurantes à l'échelle des périmètres devront avoir une largeur minimale de 5,00 m de bande de roulement et être à double sens. Des cheminements piétons devront être créés le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m.

Les accès à chaque lot seront réalisés exclusivement à partir des nouvelles voies créées et seront limités au strict nécessaire.

Les principes de lots ne sont pas opposables.

Une bande verte tampon végétale significative devra être créée en limite ouest et nord du secteur (3.00 m minimum et arbres de haute tige) afin d'assurer une rupture avec les espaces agricoles. Ce type de bande tampon devra aussi être créé en limite ouest et sud sans largeur minimum à respecter, ni obligation d'arbres de haute tige.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques sont à proscrire. Les plantes invasives sont interdites.

Les espaces publics devront être conçus en limitant l'imperméabilisation des sols.

► **Secteur 1 :**

- *L'aménagement du secteur 1 pourra s'effectuer uniquement à condition de la création d'une voie de desserte permettant de rejoindre le rond-point de la RD4096 conformément au schéma de principe (par le secteur 2 donc).*
- *Une mixité des formes urbaines est vivement recommandée pour la partie logements (logements individuels, logements intermédiaires/mitoyens, petits collectifs ...), qui devront préférentiellement s'implanter en partie est de la zone.*
- *Une densité minimale nette de 15 logements / ha est imposée à l'échelle de chaque opération (permis de construire, ou d'aménager).*
- *L'interface avec la zone agricole au nord du secteur devra être traitée de manière spécifique, notamment en créant une coupure végétale plus marquée et en prenant en compte les nouvelles normes pour les produits phytosanitaires dans l'implantation des constructions.*

- **Secteur 2 :** *L'aménagement du secteur 1 est conditionné à la réalisation d'une voie de bouclage à double sens entre le rond-point de la route départementale 4096 (située au sud) et la route départementale 4096 (situé au nord). Cette voie doit permettre de desservir les différents lots du secteur et d'assurer une liaison avec le secteur 1.*

4.2. Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Electricité : La création d'un poste de transformation est à minima à prévoir sur le secteur 1. Il pourra desservir ensuite l'ensemble des secteurs.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées traversant la zone seront à créer et à positionner sous les voies nouvellement créées.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle.

Le choix d'un développement sur ce secteur et le type de développement recherché ont largement été explicités auparavant.

L'OAP permet donc de compléter le règlement afin de traduire le plus finement ces volontés politiques traduites dans le PADD :

- *Tout d'abord, et c'est l'unique raison de l'intégration du secteur 2 dans l'OAP (qui pour le reste devra respecter le règlement de la zone Ue), pour traduire la volonté politique de sécuriser au mieux les accès à au secteur 1 et donc d'assurer un accès à la zone par le rond-point existant*

sur la RD4096. Il avait été envisagé un accès temporaire par la voie existante à l'ouest (au nord du Kid's village), mais cette possibilité a été exclue par le gestionnaire de la voie, en l'occurrence le Département. Cette volonté pour la desserte de la zone est donc clairement traduite et assurée par l'OAP ;

- Sur la question des déplacements, avec l'obligation de ne pas réaliser de système en impasse ce qui fluidifie les circulations ;
- Sur la question de la sectorisation, avec toujours cette volonté de ne pas bloquer les terrains communaux (secteur 1) et donc de permettre une urbanisation décalée dans le temps (il faudra tout de même réaliser l'accès par le secteur 2) ;
- Sur la question du phasage, les élus ayant souhaité pouvoir urbaniser la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, ce qui permet de ne pas réaliser tous les réseaux d'un coup et de phaser les réalisations (maitrise foncière communale rappelons-le) ;
- Sur la volonté de densification, en imposant une densité minimale de construction pour le logement à l'échelle du secteur 1 afin d'être cohérent avec la densité moyenne recherchée sur la commune en lien avec le SCoT et dans un souci d'économie du foncier ;
- Sur la prise en compte des enjeux paysagers, avec la volonté d'assurer des transitions adaptées sur chaque interface (zone agricole, voie ferrée, zone économique).

Pour les autres points, les élus ont souhaité conserver un maximum de souplesse au regard de la maitrise foncière, aucun projet n'étant suffisamment abouti. La mixité pourra ainsi être envisagée de différentes manières, un quartier d'habitation en continuité de la zone Ue3, puis quelques activités à l'ouest, des habitations liées aux activités, ou encore des RDC économiques avec logements à l'étage ... en gardant cette volonté de compatibilité avec le SCoT.

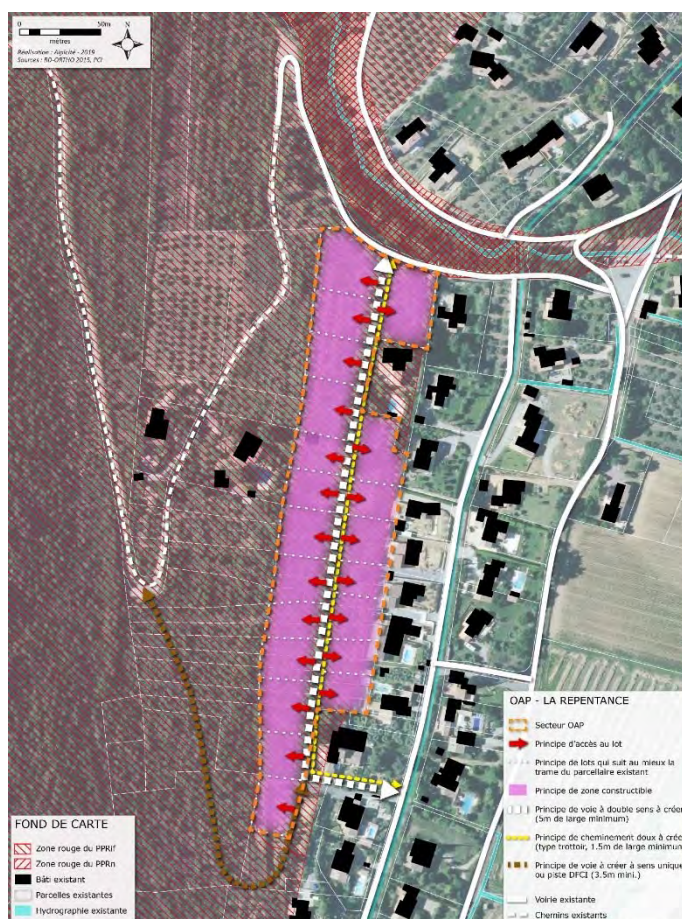
5. OAP N°4 – REPENTANCE

L'aménagement du secteur Repentance, en zone 2AU, est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération est conditionnée par :

- La réalisation d'une voie périmétrale ou piste DFCI, permettant de répondre d'assurer la défense contre l'incendie de la zone ;
- Une mise aux normes de la défense incendie ;
- Une modification / révision du PPRif (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts) afin de passer la zone en zone bleue de ce document ;
- La suffisance des réseaux en limite de zone ;
- Une modification du PLU, par délibération motivée, afin d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet ici de préfigurer l'aménagement du secteur, éloigné du centre village, dans une logique d'intégration au contexte urbain et paysager du quartier. Sont envisagés :

- La création d'une voie de desserte avec une bande roulante de 5,00m minimum de large reliant le chemin de Repentance au chemin des Aiguadiers, créant ainsi un bouclage de la zone et permettant de desservir des lots en amont et aval. Elle intégrera des cheminements piétons le long de ces voies. Ceux-ci auront une largeur minimale de 1.50m ;
- Une densité minimale nette de 12 logements / ha cohérente avec l'urbanisation existante ;
- La protection hors des emprises des constructions des bancaus et oliviers, qui devront être au maximum préservés dans les espaces libres, ou pour les bancaus retravaillés sous une forme équivalente pour intégrer par exemple les annexes, les terrasses, les piscines ... dans une optique d'intégration à la pente.



Carte 125 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°4

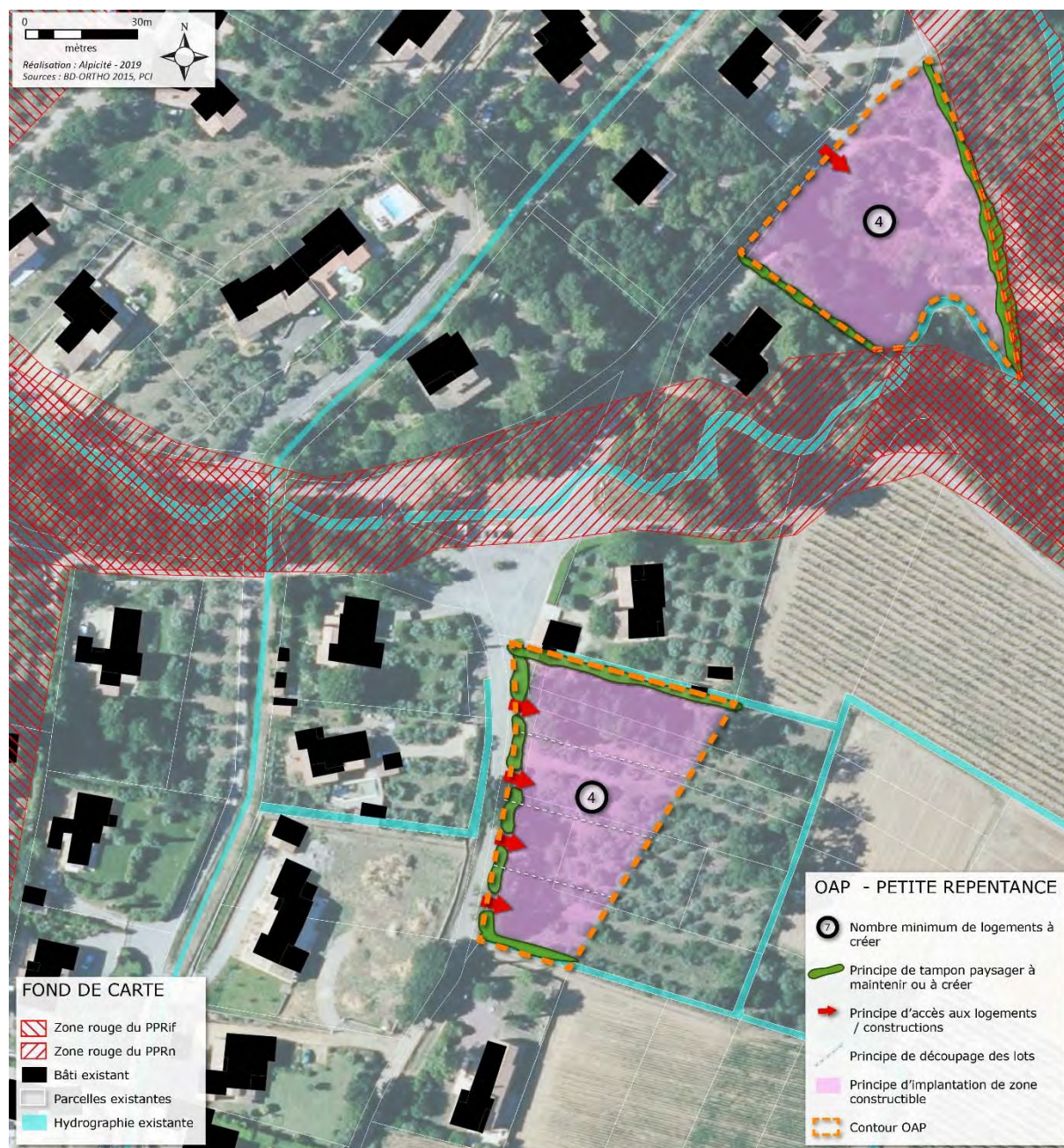
Le secteur étant en zone 2AU, aucune OAP n'y était exigé par la loi. Les élus ont néanmoins souhaité en établir certains principes qui permettent à la fois :

- Dans un premier temps de bien rappeler les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
- Dans un second temps de fixer quelques grands principes qui permettent de mieux comprendre le projet et de le justifier dans un contexte global de besoins communaux au regard du projet porté par le PADD (densité minimale de construction notamment, qui permet de comprendre la volonté d'intégration dans la typologie existante, et de traduire la volonté de densification sur les espaces proches du village, celle-ci diminuant sur les quartiers périphériques).
- Enfin, de poser plusieurs principes sur la protection du petit patrimoine agricole, sur l'intégration des constructions, sur la préservation des oliviers.

Cette trame sera largement complétée lors d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone.

6. OAP N°5 – TENEMENTS DE 1500 M² ET PLUS

L'aménagement des tenements de 1 500 m² et plus est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci doivent permettre une intégration de ces projets au contexte urbain et paysager, une rationalisation des accès, et une intensification des tenements en cohérence avec le tissu dans lequel ils s'intègrent.

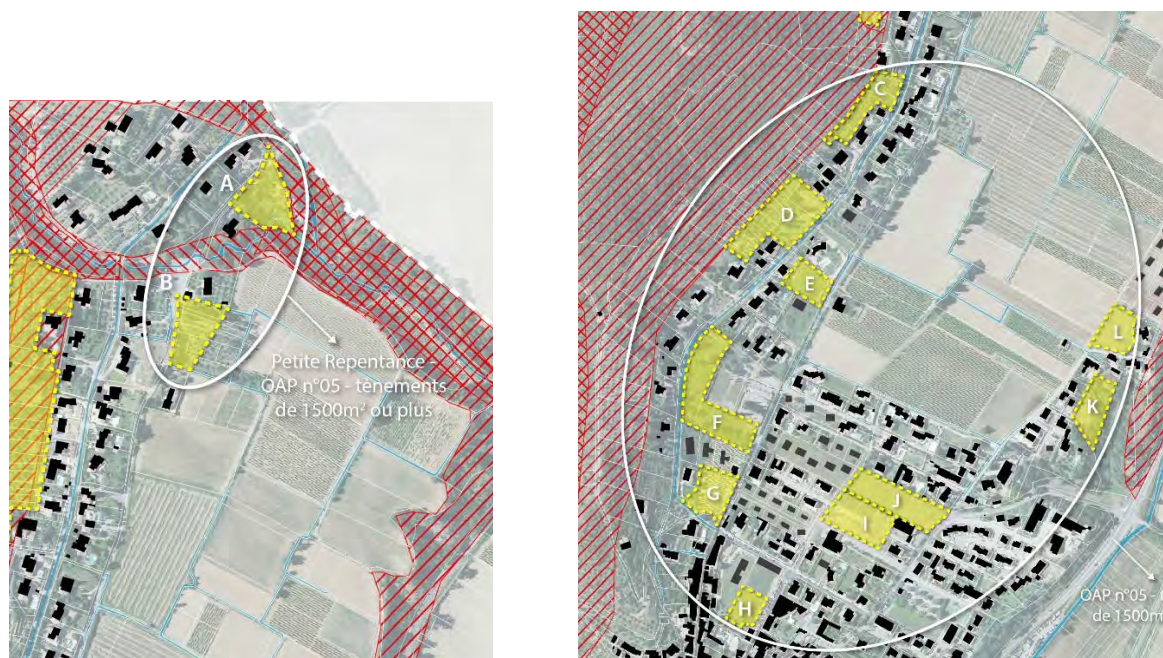


Carte 126 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°5 (1ère partie)



Carte 127 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°5 (2ème partie)

6.1. Éléments de programmation



Carte 128 : Identification des différents tènements objet d'une OAP

Ces OAP visent à traduire les prescriptions du SCoT pour ces terrains de 1500 m² et plus, notamment sur les questions d'intégration paysagère (des éléments sont inscrits pour chaque zone), de greffe au tissu urbain existant, d'intensification ...

Elles sont l'occasion d'intégrer la question des accès, afin de les rationaliser au maximum, et la question des risques.

Le projet d'aménagement se décompose en 12 secteurs constructibles à vocation principale de logements (leur numérotation varie de A à L).

Les secteurs A, E, G, H, J et K devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble au regard de la nécessité de création de réseaux et notamment de la voirie.

Les autres secteurs pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les principes édictés dans le schéma d'aménagement.

Sur les secteurs où les accès individuels sont prévus par une voie existante, une opération d'aménagement d'ensemble ne représente aucune plus-value. Par contre, celle-ci est obligatoire quand la voirie reste à créer afin notamment d'éviter qu'un propriétaire ne participe pas aux coûts de création de l'aménagement.

La nombre de logements sur chaque secteur devra correspondre au nombre affiché sur le schéma de principe pour chacun d'entre eux. Celui-ci a été établi pour garantir une légère densification par rapport au contexte proche.

Ce nombre a été défini au regard du tissu existant afin d'assurer systématiquement une légère densification sans remettre en cause l'organisation générale. En cas d'urbanisation au coup par coup, chaque opération ne devra pas remettre en cause le nombre de logements sollicité pour l'ensemble de la zone.

Les principes de desserte et d'accès devront respecter les principes établis sur le schéma de principe.

Dans chaque projet, les accès devront être limités au strict nécessaire.

Les réseaux humides seront à positionner sous les voies nouvellement créées.

Chaque propriété privée devra, en l'absence de collecteur, gérer ses eaux pluviales à la parcelle.

Ces OAP sont l'occasion d'ajouter un point sur la rationalisation des réseaux, même si ces éléments sont pour la plupart déjà couverts par le règlement écrit.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés prioritairement d'essences locales. Les haies monospécifiques sont à proscrire. Les plantes invasives sont interdites. Ces espaces devront a minima respecter les principes établis sur le schéma de principe, mais il est vivement conseillé de les conforter par des trames complémentaires, à l'intérieur des terrains notamment.

Cette mention vise à favoriser l'intégration paysagère des opérations et maintenir des éléments de trame verte en « ville ».

Les risques et notamment le PPRn et le PPRif, mais aussi le code forestier, devront être pris en compte dans tout projet d'aménagement.

Il est toujours bon de rappeler l'application de ces documents, plusieurs zones étant situées en limite de zone rouge du PPR notamment.

Secteur A :

L'accès principal aux futures constructions se fera par le chemin de Saint Brice.

Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur en s'appuyant et en confortant la végétation actuelle (si cela est compatible avec le PPRif).

L'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu particulier. On garantira l'accès par la Chemin existant.

Secteur B :

Les oliviers devront être prioritairement conservés ou replantés sur le terrain d'assiette. Leur arrachage n'est autorisé que sur les emprises des futures constructions principales et aménagements connexes (piscine, annexes, stationnement ...). Ainsi les espaces libres devront être majoritairement des espaces verts.

Les accès aux futures constructions se fera par le chemin de Saint Brice.

Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur reprenant le vocabulaire existant dans le quartier et s'appuyant sur la végétation existante.

Ce secteur est largement occupé par des oliviers, et en interface avec le Fumadis, zone agricole protégée. Afin de faciliter l'intégration des futures constructions au contexte paysager, on s'appuiera donc sur la végétation existante, qui sera au maximum préservée.

Secteur C :

Les constructions principales devront s'implanter uniquement dans la zone constructible figurant sur le schéma de principe. Un alignement avec les constructions présentes au nord ou au sud sera recherchée.

Le terrain présentant une forte pente, et la zone se situant en limite d'une zone rouge du PPRif, le nord des terrains devra être maintenu en espace vert, où seules les annexes sont autorisées.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur et entre les futures constructions (si cela est compatible avec le PPRif).

Secteur D :

Les constructions principales devront s'implanter dans la bande figurant sur le schéma de principe, afin de reprendre l'alignement des constructions existantes des parcelles contiguës (sauf impossibilité technique dument justifiée).

Le terrain présentant une forte pente, et la zone se situant en limite d'une zone rouge du PPRif, le nord des terrains devra être maintenu en espace vert, où seules les annexes sont autorisées.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur et entre les futures constructions (si cela est compatible avec le PPRif).

Sur ces 2 secteurs, le principe est le même, à savoir essayer de recréer un alignement bâti avec les constructions existantes, celui-ci s'étant créé naturellement au regard de la pente. Cette organisation participera à la lecture qualitative de l'urbanisation. Par ailleurs, les zones situées à l'arrière des constructions seront conservées en espaces verts où seules des annexes peuvent être réalisées, afin d'éloigner les constructions principales des zones rouges du PPRn et PPRif et de conforter l'organisation existante.

Secteur E :

L'accès principal au terrain se fera par le chemin de Saint-Brice. Cet accès pourra être adapté pour prendre en compte la forte pente à l'endroit de la voie existante.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur.

L'aménagement du secteur ne présente pas d'enjeu particulier. On garantira l'accès par la Chemin existant, et un seul accès au terrain.

Secteur F :

L'aménagement du secteur E entoure le cimetière communal.

Une voie doit être créée sur le chemin de Saint-Brice pour desservir l'intérieur du terrain. Un bouclage pourra être réalisé avec le Chemin des Aiguadiers, mais n'est pas obligatoire. Une liaison piétonne devra par contre être réalisée.

Les accès aux futures constructions se fera par le chemin des Aiguadiers pour la partie nord et par la nouvelle voie de desserte pour les futurs logements au sud.

Le secteur étant en limite du cimetière, les futures constructions devront respecter un recul de 5.00 m minimum de ce dernier.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, et afin de limiter l'impact des nouveaux logements sur le cimetière, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur et par rapport au cimetière, dans le respect notamment du schéma de principe.

L'aménagement autour du cimetière visera à préserver l'intimité du lieu, tout en assurant une desserte rationalisée et adaptée (accès par la voie existante ou contre-allée).

Secteur G :

La zone devra être desservie par un seul accès, au regard du dimensionnement de la voirie existante.

Les possibilités d'accès sont limitées par la configuration du terrain, l'accès par l'ouest étant rendu impossible par la différence d'altitude entre la voie et le terrain.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampons végétalisés / paysagers devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

Les vignes existantes devront être prioritairement conservés dans les futures espaces verts.

Ce secteur est occupé par des vignes, mais déjà découpé en 4 lots. L'accès ne peut être réalisé que par un point au regard de la pente.

L'idée est donc de rationaliser l'accès, et de maintenir au maximum la vigne comme témoin de l'activité et afin de valoriser les espaces verts (50 % d'espaces verts minimum imposé par le règlement écrit), plutôt que de replanter d'autres essences.

Secteur H :

La zone devra être desservie par un seul accès depuis la rue des Ferrages.

La ou les futures constructions pourront utilement s'inspirer des codes de l'architecture traditionnelle du vieux village pour une meilleure insertion en périphérie de ce tissu urbain spécifique.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

La difficulté concernant l'intégration de ce secteur a largement été évoquée dans la partie concernant le règlement écrit. On limitera ici l'accès au terrain à un accès, et une recommandation est fournie concernant l'aspect architectural (difficile à imposer car les constructions pourraient très bien être de plain-pied).

Secteur I :

La zone devra être desservie par un seul accès depuis le Chemin des Alpes, en partie centrale du tènement comme cela est déjà prévu sur le terrain (aménagements déjà réalisés).

Les accès à chaque lot seront exclusivement réalisés à partie de cette voie centrale.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

La zone ne présente aucun enjeu, le découpage parcellaire et le tracé de la future voie étant déjà réalisés.

Secteur J :

La zone devra être desservie par une voie assurant obligatoirement le bouclage entre le chemin des Alpes et la Route de Manosque.

Les accès à chaque lot seront exclusivement réalisés à partie de cette nouvelle voie.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

Sur ce secteur, le principal intérêt consiste à ce que la voie de desserte puisse assurer une liaison supplémentaire dans le quartier et ne se termine pas en impasse comme sur le secteur précédent. C'est ce qui est garanti ici.

Secteur K :

La zone devra être desservie par un seul accès depuis le Chemin du Fumadis.

Les accès à chaque lot seront exclusivement réalisés à partir de cette nouvelle voie.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

Une attention particulière devra être respectée sur les limites ouest afin de minimiser l'impact de la route départementale 4096 sur les futurs logements. La zone étant en partie située dans le périmètre d'une voie bruyante, les normes d'isolation phonique devront y être respectées.

Là encore, le principal enjeu se situe sur l'accès qui est donc imposé au schéma de principe.

L'OAP est l'occasion de rappeler les normes d'isolation à appliquer au regard de l'arrêté préfectoral sur les voies bruyantes (voir règlement écrit et annexes).

Secteur L :

L'accès aux futures constructions se fera par les voies existantes au nord et au sud du secteur. Ces voies seront confortées si nécessaire.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.

La zone étant en partie située dans le périmètre d'une voie bruyante, les normes d'isolation phonique devront y être respectées.

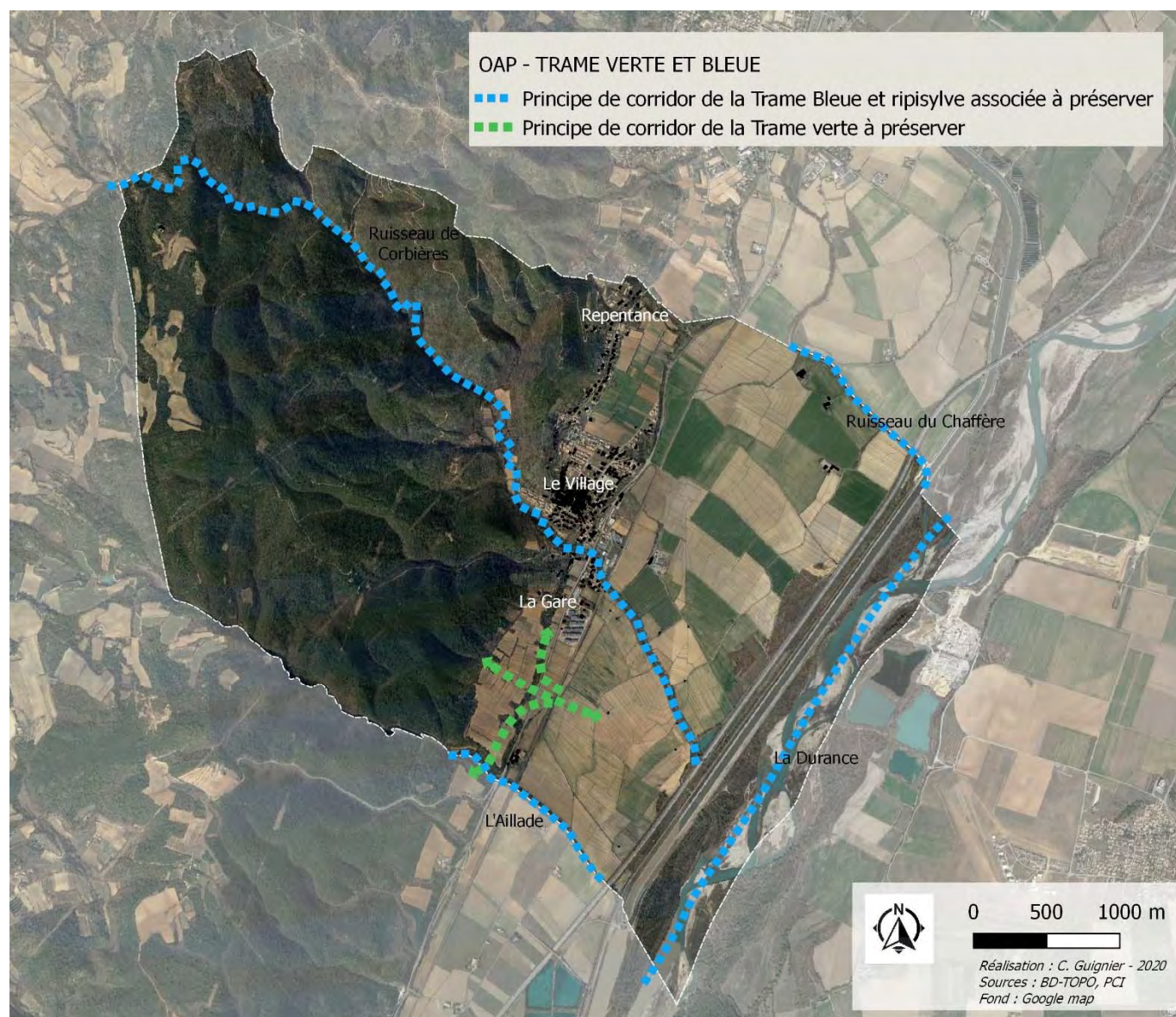
Pas d'enjeu particulier sur cette dernière zone pour laquelle les accès sont existants.

L'OAP est l'occasion de rappeler les normes d'isolation à appliquer au regard de l'arrêté préfectoral sur les voies bruyantes (voir règlement écrit et annexes).

7. OAP n°6 – THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Les enjeux liés à la fonctionnalité écologique sont importants au niveau du territoire communal.

L'objectif de cette OAP vise à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit sur la protection des zones humides et des principes des documents graphiques (notamment la zone N).



Carte 129 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°5 (2ème partie)

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-dessus.

Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

Concernant le principe de corridor de la Trame Bleue et de ripisylve associée, le rôle de corridors et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voir renforcé. L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique.

De tels travaux devront néanmoins être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, à savoir de mars à août, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux. En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés, en dehors des zones U et AU, sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.

Pour le ruisseau de Corbières, les effets indirects de l'éclairage public ou privé pouvant entraîner une altération de la fonctionnalité écologique devront être considérés dans une bande de 100 mètres, de part et d'autre de l'axe du cours d'eau y compris en zone U et AU.

Pour la Durance, l'aire d'influence est considérée dans la bande des 500 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau : dans cette bande, l'ensemble des projets, travaux ou aménagements projetés sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.

Concernant le principe de corridors de la Trame Verte, le système en mosaïque de linéaires arborés et de parcelles agricoles doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères et l'avifaune.

Cette approche par le biais des OAP permet d'établir des principes de continuités à maintenir, finalement plus adaptés que des prescriptions réglementaires, pour lesquelles au niveau du trait la prescription s'applique et de l'autre non, avec un niveau de précision du tracé parfois douteux (difficile d'investiguer au GPS l'ensemble des linéaires de ripisylves par exemple, sans parler de la précision de l'outil, alors que les photographies aériennes présentent souvent des décalages avec le cadastre qui sert de point de repère pour le tracé du PLU).

Cette OAP permettra de préciser secteurs par secteurs les réels impacts de manière finalement plus précise que par une prescription surfacique.

CHAPITRE 4 : MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1. COMPARAISON ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU REVISE

Type de zone	Surface en ha			Ecart U/AU
	PLU opposable	PLU révisé	Ecart	
U	55,76	71,37	15,61	10,23
1AU	12,85	3,29	-9,56	
2AU	0,00	4,18	4,18	
A	597,08	562,65	-34,43	
N	1200,57	1215,94	24,28	

Tableau 48: Comparaison des surfaces par type de zone entre le PLU opposable et le PLU révisé

Comme expliqué dans l'état initial de l'environnement mais également dans la partie 4 (scénario au fil de l'eau), le PLU actuel depuis la caducité de la zone AU2a (plus de 9 ans) ne présente que des zones U et AU qui sont peu ou prou équivalentes à la partie actuellement urbanisée. Dans ces zones U et AU, on retrouve certes encore du potentiel constructible (4,77 ha pour le résidentiel, 3,66 ha sur l'économique) mais l'ensemble de ces terrains sont constructibles depuis 12 ans (PLU approuvé en 2008), et pour certains, depuis plus longtemps encore.

Même si depuis 3 ans et cette caducité de la zone AU2a (sa non ouverture à l'urbanisation est aussi une volonté politique afin de préserver les terres agricole), la dynamique de logement a pu être maintenue notamment grâce à plusieurs lotissements en zone AU1a qui ont permis de sortir encore une dizaine de logements par an, le potentiel sur cette zone tend à se tarir, et il reste grosso modo le potentiel pour 15 à 20 lots dans la zone (déjà existants, ou à créer).

Le reste du potentiel se retrouve sur les écarts, sur de grosses parcelles et sa mobilisation est beaucoup plus aléatoire même si des constructions sortent de temps en temps.

Enfin, et comme cela a été expliqué, le potentiel en renouvellement, densification, ou sur le vacant est très faible et jamais sur un portage communal.

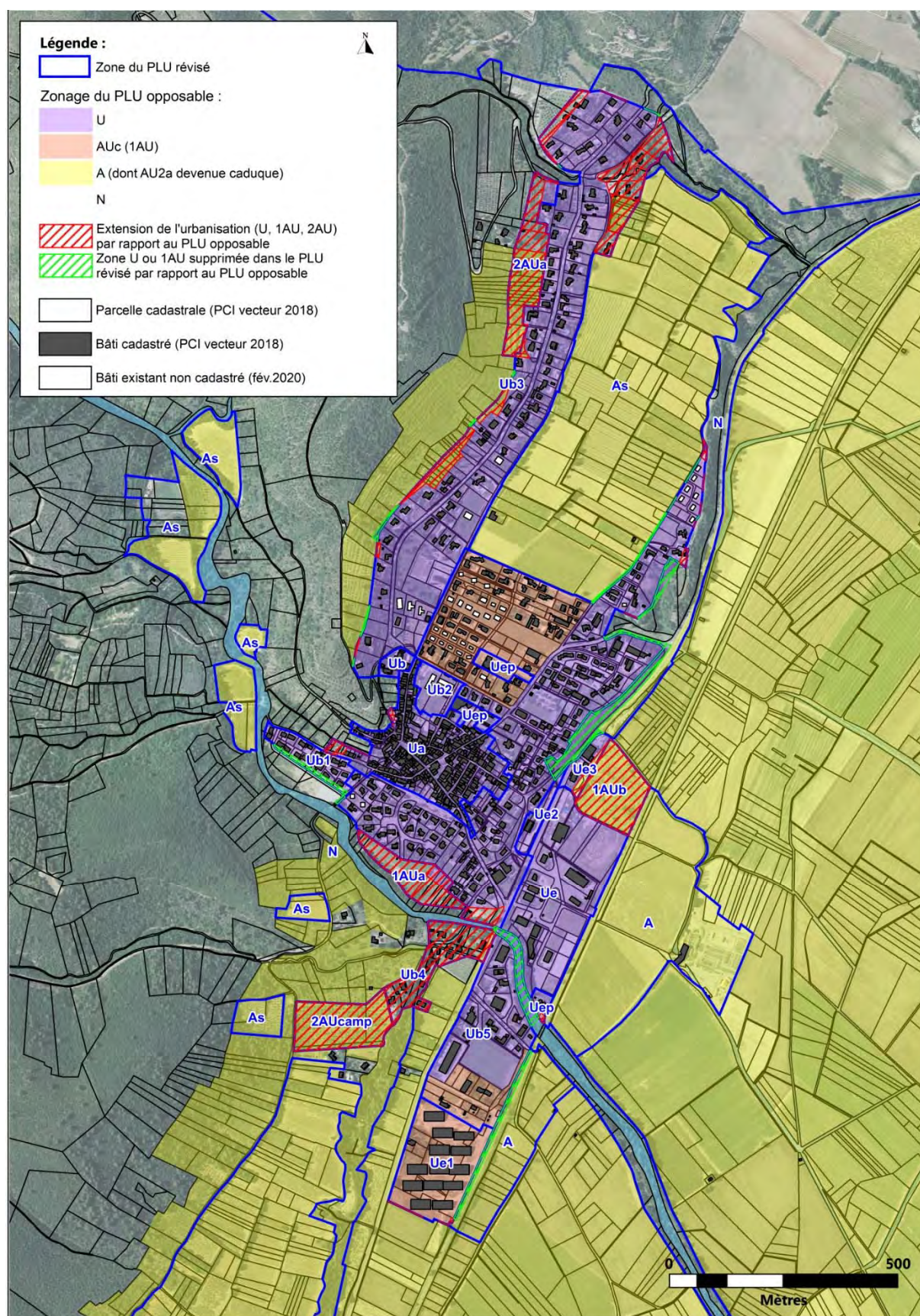
La zone du stade (en renouvellement urbain pour du logement dans le projet de PLU) est par exemple en zone UE du PLU actuelle et ne permet donc pas d'y réaliser un projet d'habitat.

L'ensemble de ce potentiel a été évalué avant d'envisager une quelconque extension de l'urbanisation dans le PLU révisé. Sa densification minimale est même souvent assurée par des OAP.

Pour répondre au projet établi dans le PADD et compatible avec le SCoT, il fallait donc trouver du potentiel supplémentaire sur le territoire, en ciblant les secteurs de moindre enjeu.

C'est essentiellement cette recherche qui génère une augmentation des zones U et AU d'environ 10 ha dans le PLU révisé par rapport au PLU opposable (voir répartition sur la carte page suivante). Sur ces 10,23 ha, 4,18 sont en zone 2AU qui ne peut être ouverte qu'en cas de besoin avéré.

Il est à noter qu'avec la zone AU2a, qui faisait plus de 15 ha, le PLU révisé aurait été plus vertueux que le PLU précédent à hauteur de 5 ha. En début de projet, ce PLU sera donc bien plus vertueux que son prédécesseur en matière de consommation d'espaces.



Carte 130 : Comparaison des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU actuellement opposable et le PLU révisé

Ainsi, on constate que l'essentiel des extensions de l'urbanisation concerne des secteurs de projet, zone 1AUa, 1AUB, 2AUa, 2AUCamp.

Sur le secteur nord, au bout du chemin de Saint-Brice, les 2 « extensions » de l'urbanisation en zone Ub3 rendaient plus logique d'intégrer tout le secteur en zone Ub3, que de continuer à laisser la voirie et les constructions en zone N, d'où la vaste zone ayant basculé en zone U (plusieurs zones N2 de type STECAL sur les constructions existantes). Peut d'ailleurs se poser la question du positionnement de ces terrains dans la partie actuellement urbanisée.

Autre modification importante en terme surfacique, la zone Ub4 qui est inscrite à la place d'une zone N2. Au regard du caractère de la zone et du nombre de constructions d'habitation agglomérées, un classement en zone N, y compris sous forme de STECAL, semble à la limite de l'erreur manifeste d'appréciation, l'argument de l'absence d'assainissement collectif n'étant pas un argument suffisant au regard de zonage d'assainissement qui ne prévoit pas de raccordement obligatoire sur ce secteur et l'aptitude à l'ANC étant bonne. Tous les autres réseaux sont suffisants en limite de parcelle.

A l'ouest de la zone Ub3, plusieurs ajustements sont aussi prévus pour aligner la zone U avec la limite de zone rouge du PPRif, ce qui constituait une grosse incompréhension de la part de la population. Cela n'ouvre pas de nouvelles parcelles à l'urbanisation, mais facilite les aménagements à l'arrière des constructions (annexes notamment).

Enfin, le reste des modifications concernent des ajustements sur les limites de parcelles, des annexes en zone N ou A pour quelques mètres, des bâtiments coupés en 2 ...

Notons que toutes ces extensions préservent les terres à forts enjeux agricoles.

La baisse de la surface de zone A correspond à tout le classement en zone N de la bande Aa du PLU actuellement opposable dans un secteur totalement enfriché et en zone rouge du PPRif. La zone N ne s'oppose pas à y redévelopper des activités agricoles, notamment autour de l'olivier ou de la vigne.

Toutes les zones du PLU actuellement opposable soustraites à la zone ne présentent pas une perte de potentiel constructible, mais là aussi des ajustements au niveau de la voirie, une zone Ub dans un talus inconstructible ...

Le PLU révisé présente donc un potentiel constructible nettement supérieur au PLU actuellement opposable mais celui-ci est en fin de vie (12 ans d'application) et son potentiel n'est plus suffisant pour répondre au projet de territoire (notamment en termes de compatibilité avec le SCoT).

Sur les 10 ha constructibles supplémentaires, seules 6 sont directement ouverts à la construction, plus de 4 ha étant en zone 2AU.

L'ensemble de ces extensions couvrent des besoins largement justifiés par le projet communal et le projet de territoire à l'échelle DLVA. Ceci est largement démontré plus avant et le projet est totalement compatible avec le SCoT sur cette question de la modération de la consommation d'espaces (voir chapitre suivant).

Enfin, ce PLU, lors de sa mise en place, est nettement plus vertueux que son prédécesseur.

2. CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE PAR LE PLU REVISE

Le PLU devra démontrer qu'il modère sa consommation d'espaces **au regard du SCoT** :

Celui-ci ne prévoit pas de répartition en valeur absolue par commune de la consommation d'espaces mais un volume total par type de polarité à répartir ensuite selon différents critères et notamment le poids démographique de la commune au sein de cette polarité. **Ainsi, comme cela est expliqué dans le diagnostic territorial une analyse brute la part de la population communale dans son niveau d'armature le poids de la commune est estimé à environ 18,8 %.**

Au regard des prescriptions P24, P26, P27, P28, les calculs suivants ont été réalisés concernant le nombre de logements à produire (et leur répartition), les surfaces envisageables en extension, et la rétention. Ces chiffres sont établis pour une période de 12 ans, période retenue pour le projet de PLU, et sur la base de ces 18,8 % :

Récapitulatif des chiffres du pôle villageois à l'échelle du SCoT (18 ans) :

Logements SCoT	860
Logements SCoT/an	48
Logements minimums en densif	230
Logements minimums en densif / an	13
Densité mini extension (lgts/ha)	15
Surface brute (ha)	65
Surface brute / an (ha)	3,6
Surface en rétention (ha)	15
Surface en rétention/ an (ha)	0,8

Sur Corbières-en-Provence (18,8 % du volume, rapportés sur 12 ans) :

Logements / an	9
Logements densifs / an	2,4
Logements sur 12 ans	108
Logements en densif sur 12 ans (mini)	29,3
Logements en extension (maxi)	78,8
Surface en extension brute (ha)	8,1
Surface "rétention" (ha)	1,9

Libre (dans le respect du volume de 21 ha à l'échelle du SCoT)

Tourisme

Néanmoins, comme le prévoit le SCoT d'autres paramètres peuvent aussi être intégrés.

Ainsi Corbières-en-Provence présente des caractéristiques assez spécifiques au sein de ce « pôle » puisque :

- Sa population est plus de 1,5 fois supérieure à la 2^{ème} commune la plus peuplée du pôle et 12 fois supérieure à la commune la moins peuplée. Les enjeux et besoins sont donc forcément différents ;
- La croissance démographique est supérieure à 2,3 % par an depuis 1999. Il y a donc un vrai attrait du territoire contrairement à des communes où la population stagne ou baisse ;

- La commune est localisée à 10 minutes du pôle principal, Manosque, et de l'autoroute (Cadarache, Aix-en-Provence ...), mais également le long de la RD4096, un axe secondaire important ;
- Que la commune possède une zone économique relativement importante et prospère, et des équipements de niveau local (école, bibliothèque, Salle multi-activité, un projet de maison médicale) ;
- Que le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine et donc en densification est relativement important, et que la commune possède des terrains en continuité qui peuvent être valorisés et dont elle assure la disponibilité (aucune rétention).

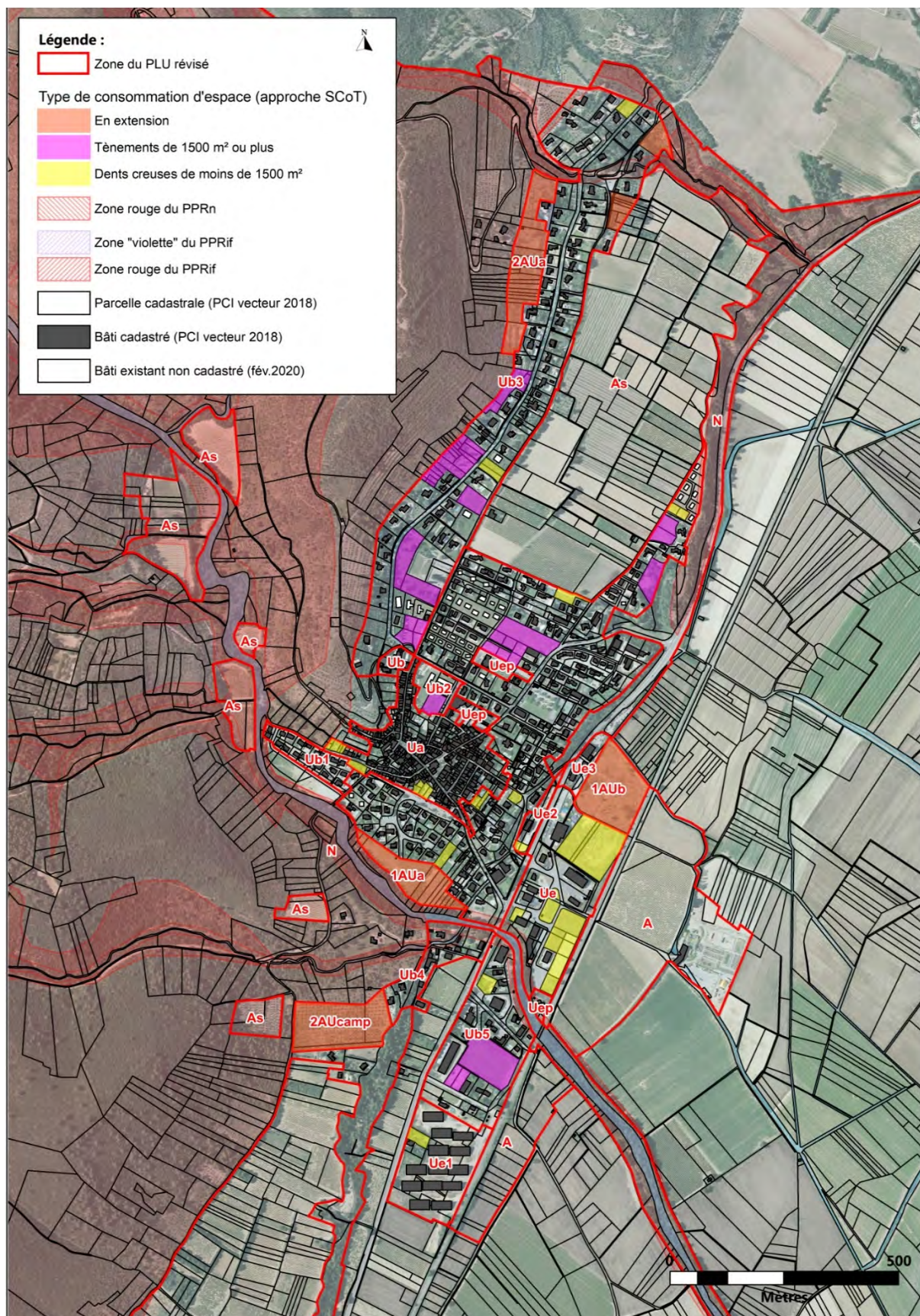
Au regard de ces éléments, les chiffres retenus pour une part de 18,8 % pourront être légèrement réévalués pour prendre en compte la réalité territoriale, ce qui respecte clairement la prescription établie pour laquelle la part de population n'est qu'un facteur parmi d'autres.

Notons que le SCoT n'intègre aucune notion de différenciation des typologies d'espaces consommés (agricole, naturel ou forestier), et donc qu'a priori la répartition de la consommation selon les types d'espaces est totalement libre.

Il n'intègre pas non plus de volume global de consommation d'espaces à ne pas dépasser, ce chiffre étant tenu par le nombre de logements à produire (seuil estimé toujours sur la même base) pour la partie résidentielle, et limité aux enveloppes ou aux projets accordés pour la partie économique (hors tourisme).

Zone	Surface de la zone	Surfaces vierges constructibles (ha) <i>En orange, les surfaces d'extension à vocation résidentielle.</i>	Typologie SCoT
Ua	5,65	0,26	Dent creuse
Ub	24,10	0,44	Dent creuse
		1,43	1500 +
Ub2	0,83	0,18	1500 +
Ub3	20,07	0,26	Dent creuse
		2,29	1500 +
		0,63	Extension
Ub5	5,60	0,12	Dent creuse
		1,13	1500 +
Ue	6,38	2,29	Dent creuse
Ue1	3,68	0,12	Dent creuse
Ue2	0,49	0,05	Dent creuse
1AUa	1,36	1,36	Extension
1AUb	1,93	1,93	Extension
2AUa	2,10	2,09	Extension
2AUCamp	2,08	2,08	Extension
Total		16,66	

Tableau 49: Consommation d'espaces par zone et selon la logique SCoT



Carte 131 : Localisation des surfaces consommées au regard de la logique de consommation d'espace prescrite par le SCoT DLVA

Au regard de ces éléments le projet de PLU prévoit :

- 6,01 ha de consommation d'espace brute correspondant à la partie résidentielle (hors zone 2AUcamp donc) dont 2,09 ha en zone 2AUa bloquée, soit une consommation d'espace largement inférieure au volume d'extension brute mobilisable en extension au regard des calculs réalisés (25 % de moins) ;
- 2,08 ha de zone à vocation touristique sur les 21 du SCoT (aucune clé de répartition) et en zone 2AU ;
- Aucune consommation d'espaces à vocation purement économique en extension (mais une consommation dans l'enveloppe urbaine sur la ZA identifiée par le SCoT, consommation qui n'est pas limitée en surface).
- Des espaces d'équipement intégrés à l'enveloppe urbaine.

Sur les seuls volumes de surfaces « consommables » le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT DLVA.

Cette consommation d'espaces se fait en respectant tout à fait les volumes de logements envisagés par le SCoT pour le territoire sur la base de calcul produite (compatibilité démontrée dans la partie relative à la compatibilité avec le SCoT), le chiffre étant même très légèrement supérieur au chiffre estimé de manière brute. **Le PLU révisé produit donc plus de logement pour moins de surfaces en extension.**

Cela se retrouve d'ailleurs dans la proportion de logements produits en enveloppe, qui variera entre 50 et 60 % selon l'utilisation ou non de la zone 2AUa, alors que le SCoT sollicite seulement 27 % minimum.

Le projet est donc particulièrement vertueux de ce point de vue en privilégiant une urbanisation à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (dont la mobilisation du stade municipal en renouvellement urbain, ce qui est un parti pris politique fort).

Enfin, le PLU révisé respecte les densités minimales imposées par le SCoT en extension, avec une moyenne de 15 logements / ha sur ces terrains, densité garantie systématiquement par les OAP. Cette densité est en plus totalement adaptée au territoire dans le projet, comme le prévoit le SCoT dans sa volonté d'intégrer les extensions au contexte urbain existant.

La démarche d'intensification développée sur les terrains de 1500 m² et plus va aussi dans ce sens. **Ainsi, 11 ha sur les 16,66 ha constructibles sur la commune sont concernés par des OAP, avec une densité minimale de construction imposée.**

Le PLU modère donc sa consommation d'espaces au regard du SCoT. Ces surfaces sont nécessaires au projet communal comme cela a été démontré dans les justifications du PADD. Le PLU ne consomme pas plus de surfaces que nécessaire.

Même si le SCoT ne prévoit pas cette approche de manière spécifique, la consommation d'espaces par typologie d'espaces à tout de même été estimée, un des enjeux définis lors de la concertation avec les personnes publiques associées et intégré à l'évaluation environnementale étant la limitation de la consommation d'espaces agricoles et notamment des terres à fort potentiel et des zones AOP Pierrevet.

Afin d'appréhender le plus finement possible l'analyse de la consommation d'espaces engendrée par le PLU, il est important de préciser la définition de chaque terme :

- Espaces agricoles : Ont été classés en espaces agricoles les secteurs ayant aujourd'hui une fonction agricole reconnue ou potentielle ou inscrite à la PAC.

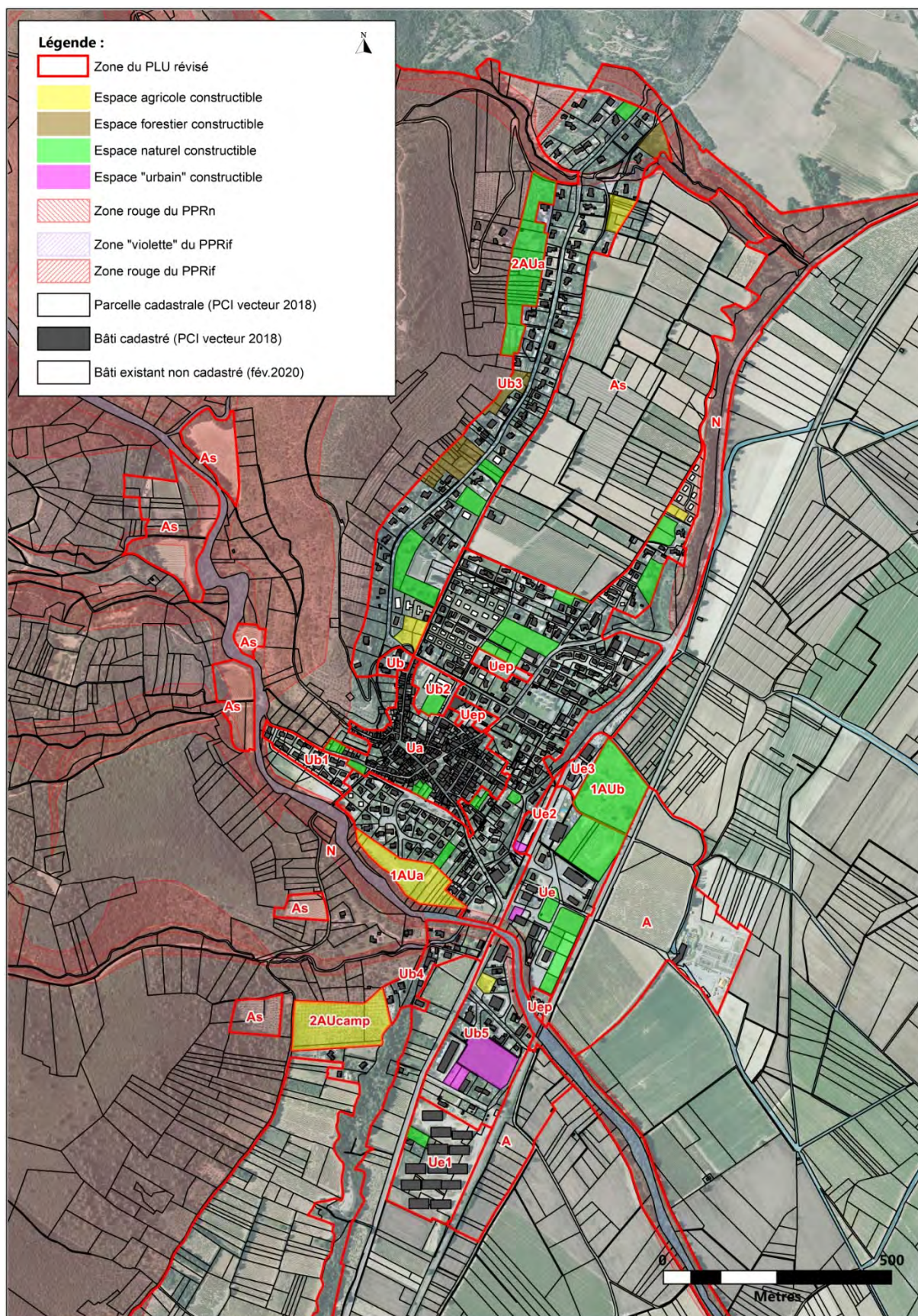
- **Espaces naturels** : Ce sont des espaces non utilisés par l'agriculture et dont le potentiel agricole a été perdu ou n'a jamais existé ; ou des espaces qui ne participent pas de la fonctionnalité d'un espace désigné comme forestier.
- **Espaces forestiers** : ce sont des espaces classés comme tels dans le diagnostic. Les milieux en cours de fermeture avec reboisement partiel ont été classés en espaces naturels.
- **Espaces urbains** : Ce sont des terrains vierges mais présentant des aménagements, ou des espaces de délaissés qui au regard de l'état des sols ne présentent plus un caractère répondant aux définitions ci-dessus.

Cette différenciation est parfois délicate, notamment dans les espaces boisés à l'ouest dont les marges étaient souvent occupées par des oliviers voire de la vigne mais totalement enfrichés. Dans ce cas ils ont été classés selon l'état d'avancement de l'enfrichement en espace forestier ou en espace naturel, même si techniquement une reprise agricole n'est pas inenvisageable.

Pour les terres agricoles, notamment dans la ZA ou à l'intérieur du Fumadis, ce sont clairement des terres à l'origine agricole, pour lesquels le sol n'a pas forcément été modifié (lot vierge, jardin) mais dont l'accessibilité et la destination font qu'ils n'ont aujourd'hui aucune chance d'une reprise en exploitation. Ils ont été classés comme consommation d'espaces naturels.

Zone	Consommation d'espaces agricoles	Consommation d'espaces naturels	Consommation d'espaces forestiers	Consommation d'espaces "urbains"	Total
Ua	-	0,26	-	-	0,26
Ub	0,09	1,78	-	-	1,88
Ub2	-	0,18	-	-	0,18
Ub3	0,63	1,22	1,33	-	3,18
Ub5	0,12	-	-	1,13	1,25
Ue	-	2,24	-	0,05	2,29
Ue1	-	0,12	-	-	0,12
Ue2	-	-	-	0,05	0,05
1AUa	1,36	-	-	-	1,36
1AUb	-	1,93	-	-	1,93
2AUa	-	2,09	-	-	2,09
2AUca	2,08	-	-	-	2,08
Total	4,28	9,82	1,33	1,23	16,66

Tableau 50: Consommation d'espaces par type d'espace consommé et par zone



Carte 132 : Localisation des surfaces consommées par typologie d'espace

2.1.1. Consommation d'espaces agricoles

On constate une réelle volonté du projet d'éviter les zones à forts enjeux agricoles, ce qui est d'ailleurs une évolution majeure (et une mesure d'évitement) prise par le biais de la concertation avec les personnes publique associée, même si l'idée générale était dès le départ de limiter la consommation de ce type d'espaces.

Ainsi aucun secteur AOP, ni aucune terre déclarée à la PAC ne sont prévus comme constructibles dans le projet de PLU.

Les zones 1AUa et 2AUCamp consomment les $\frac{3}{4}$ de ces surfaces, pour la zone 1AUa, une prairie non exploitée et totalement enclavée par le lotissement et le torrent, pour la zone 2AUCamp, une plantation de jeunes oliviers.

Les autres secteurs sont beaucoup plus ponctuels.

Une zone Ub3 (au nord) est considérée comme une zone d'extension de l'urbanisation, mais permet de conforter la PAU sur le secteur et de valoriser les réseaux. Elle comporte des oliviers, non exploités.

Les autres parcelles sont dans la PAU, mais en interface avec une zone agricole fonctionnelle, ou des parcelles de vignes totalement enclavées que le SCoT avait prévu sur un secteur de densification ... Elles sont constructibles dans le PLU actuellement opposable.

La consommation reste donc limitée et sans enjeux majeurs au regard de la qualité des terres, de l'exploitation actuelle, ou de remise en cause de l'activité. Ces surfaces sont qui plus est totalement nécessaires au projet porté par la commune.

2.1.2. Consommation d'espaces naturels

Ce sont les espaces majoritairement consommés par le projet (59 %). Le classement de la zone 2AUa reste ambigu cependant (forestier au regard de l'enfrichement ? Agricole au regard des oliviers passés ?).

Aucun de ces espaces ne représente cependant d'enjeux particuliers. Ce sont essentiellement dans le projet d'anciennes terres agricoles en friche au cœur du tissu urbain, dans les anciennes zones 1AU, sur la ZA du Moulin ... souvent des lots viabilisés, ou des jardins.

La zone 1AUB, est une vaste friche, accueillant l'ancienne station de pompage.

La zone présentant le plus d'enjeux reste la zone 2AUa (voir évaluation environnementale).

Près de 6 ha de ces surfaces sont déjà constructibles dans le PLU actuellement opposable.

La consommation de ces espaces représente donc un volume important, mais les enjeux sur les espaces ciblés restent faibles.

2.1.3. Consommation d'espaces forestiers

La consommation d'espaces forestiers reste limitée, et implantée sur les marges d'espaces boisés plus vastes, marges parfois dégradées (c'est en fait un enfrichement plus avancé que sur la zone 2AUa pour ce qui est des espaces en partie ouest).

Sur cette partie, les OAP y limitent largement la constructibilité. Ainsi, si le boisement pourrait être perdu, l'imperméabilisation resterait très limitée.

Aucun enjeu spécifique n'a émergé lors de l'évaluation environnementale.

Les enjeux restent donc ici faibles, au regard de la surface consommée, des constructions autorisées et des enjeux environnementaux.

2.1.4. Consommation d'espaces urbains

Cette consommation concerne 2 parcelles isolées (délaisé gravillonné, tassé ...) et le secteur du Stade Municipal.

Il n'y a de fait pas d'enjeux majeur, même si l'imperméabilisation des sols devraient augmenter. Le PLU garantit la gestion de ces eaux pluviales.

Les enjeux sont donc faibles à nuls.

PARTIE 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CHAPITRE 1 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

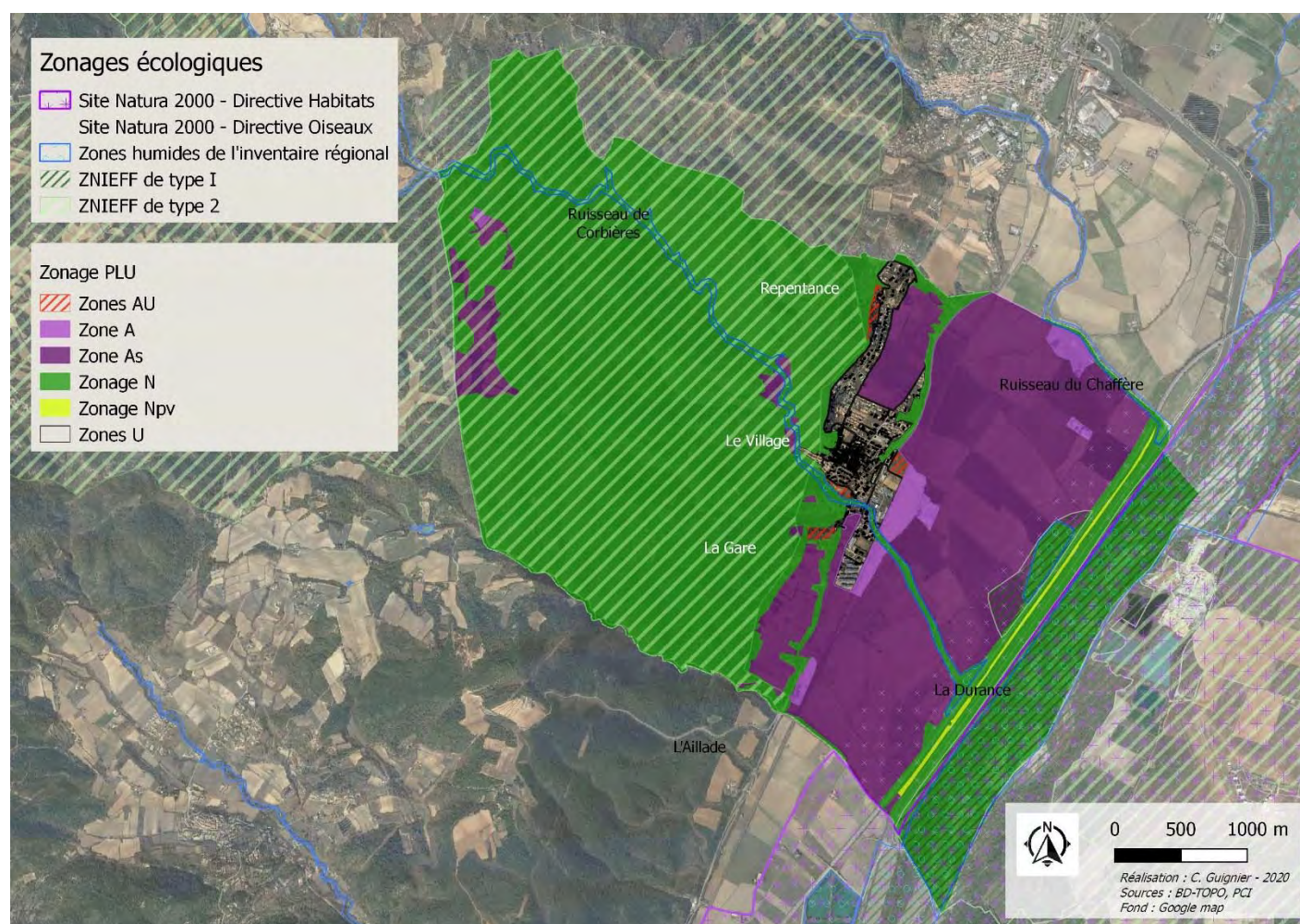
1. LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. Les effets de la mise en œuvre du PLU sur les ZNIEFF et les zones humides

L'extension de l'urbanisation en lieu et place des espaces naturels est susceptible de provoquer la dégradation de ces derniers. Les effets de l'urbanisation projetée par le PLU sur le milieu naturel seront d'autant plus importants que les enjeux environnementaux des secteurs constructibles sont élevés.

D'une façon générale, le PLU a préservé les zones d'intérêt en les classant en zones naturelles ou agricoles.

1.1.1. Effets sur les zonages d'inventaire et réglementaire



Carte 133 : zonages écologiques et zonage PLU

Le tableau suivant présente les effets du zonage du PLU sur les différents zonages d'intérêt écologique présents sur le territoire communal.

Zones d'intérêt écologique	Type de zonage	Principaux enjeux connus	Représentation surfacique du zonage	Incidences liées à l'application du PLU avant mesures particulières	Niveau d'incidence sans mesure particulière	Mesures prévues par le projet de PLU pour éviter et réduire ses effets	Niveau d'incidence du PLU pour les habitats naturels concernés et pour les espèces après mesures
La Durance et ses ripisylve	ZNIEFF I La moyenne Durance, de l'aval de la retenue de l'Escale à la confluence avec le Verdon	Secteur de la Durance et de ses abords (écomplexe fluvatile durancien), habitats déterminants : herbiers palustres et flottants et formations palustres à Marisque et de nombreux autres habitats remarquables. 8 espèces végétales déterminantes dont Ophioglosse des marais, Gaillet fausse garance, Clématite droite, ... 48 espèces animales patrimoniales dont 14 déterminantes.	100% en N	Modification des habitats, aménagements, travaux, drainage, modification de l'alimentation en eau, perturbation des fonctionnalités.	Modéré	Prescription pour les zones humides Zonages N, As Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP OAP Trame Verte et Bleue	Positif
	ZNIEFF I Confluence Durance-Verdon – Retenue de Cadarache – sept lacs de Beaumont	Paysage particulièrement diversifié et vivant de forêts riveraines, bras morts, plans d'eau, ... 23 espèces animales patrimoniales dont 5 déterminantes.	100 % en N				
	Zone humide de l'inventaire régionale « Durance »	Zone humide	100% en N				

	VBM PNR Lubéron « La Durance »	Système durancien a donc été appréhendée de manière globale afin d'intégrer la fonctionnalité de l'ensemble de l'écosystème	100% en N				
	ZSC & ZPS La Durance	<p>Grande rivière à la fois alpine et méditerranéenne, forte diversité d'habitats naturels en perpétuel mouvement : iscles graveleux, sablonneux ou limoneux, mares, lônes, adoux...</p> <p>19 habitats d'intérêts communautaires dont 4 prioritaires, 31 espèces animales visées à l'Annexe II de la Directive « Habitats ».</p> <p>La vallée de la Durance constitue un important couloir de migration. Ses zones humides accueillent de nombreux oiseaux hivernants (canards, foulques...) et migrants aux passages printanier et automnal.</p> <p>63 espèces d'oiseaux visées à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux ».</p>	<p><u>ZSC</u> : 100 % en N</p> <p><u>ZPS</u> : 49% en N</p> <p>28% en As</p> <p>22% en Npv</p> <p>1% en A</p>				
Les Dounelles	ZNIEFF I Les Dounelles – les Demoiselles	<p>En rive droite de la Durance, dans la plaine alluviale, boisements sur alluvions de type ripisylves méditerranéennes à peupliers, ormes et frênes, prairies humides.</p> <p>2 espèces végétales déterminantes : Ophioglosse commun et Clématite droite.</p>	<p>52% en zone N</p> <p>48% en zone As</p>	Modification des habitats, aménagements, travaux, drainage, modification de l'alimentation en eau, perturbation des fonctionnalités.	Réduit	<p>Prescription pour les zones humides</p> <p>Zonages N et As OAP Trame Verte et Bleue</p>	Réduit

	Zone humide de l'inventaire régionale « Ripisylve des Dounelles – Corbières »	Zone humide	99% en zone N 1% en zone As				
	VBM PNR Lubéron « La Durance »	Système durancien a donc été appréhendée de manière globale afin d'intégrer la fonctionnalité de l'ensemble de l'écosystème	52% en zone N 48% en zone As				
Coteaux et plateaux de Corbières	ZNIEFF II Forêt domaniale et plateau de Corbières	Grande diversité de formations végétales dont zones humides d'altitudes. 2 habitats déterminants : les bas-marais cryophiles d'altitude des bords de sources et suintements à Laïche des frimas et les ceintures péri-lacustres des lacs froids et mares d'altitude à Linaigrette de Scheuchzer 44 espèces déterminantes.	98,9% en zone N 1% en zone As 0,1% en zone A	Fractionnement lié à l'enjeu de fonctionnalité écologique (corridor et réservoir)	Réduit	Evitement Zonage N, As et A OAP Trame Verte et Bleue	Réduit
	VBM PNR Lubéron Hauts plateaux de la Ringuière – Sylvabelle Sainte-Marguerite	Secteur essentiellement en agriculture traditionnelle. Enjeu flore messicole.	61 % en zone As 38% en zone N 1% en zone A	Modification des usages agricoles	Réduit à modéré	Zonages N et As	Réduit

Ruisseau de Corbières, ruisseau du Chaffère	Zones humides de l'inventaire régionale « Ruisseau de Corbières », « Ruisseau du Chaffère »	Zones humides		Modification des habitats, aménagements, travaux, drainage, modification de l'alimentation en eau, perturbation des fonctionnalités.	Modéré à fort	Evitement Prescription pour les zones humides Zonages N et As OAP Trame Verte et Bleue	Réduit
	VBM PNR Lubéron Torrent de Corbières	Torrent et ripisylve, milieux humides, espèces patrimoniales.	100 % en zone N				

Tableau 51 : les effets du zonage du PLU sur les différents zonages écologiques

Les dispositions applicables aux différents zonages peuvent être consultées dans le règlement du PLU.

Conclusion pour les effets du projet sur les zonages écologiques

L'application du PLU a un impact évalué comme réduit à positif sur les secteurs bénéficiant d'un zonage écologique.

1.2. Les effets de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et les espèces végétales et animales patrimoniales

Les enjeux sont variables en fonction des secteurs et de leur localisation vis-à-vis des espèces patrimoniales, protégées ou non et des habitats d'espèces. Bien souvent, des espèces protégées peuvent être signalées mais présenter des enjeux de conservation réduits à très réduits comme le Rouge-gorge familier* (*Erithacus rubecula*) et la Mésange charbonnière* (*Parus major*), espèces très communes et dont les populations ne sont pas menacées.

Les effets du projet de PLU sont aussi évalués sur l'ensemble de la biodiversité au travers de l'évaluation sur la trame verte et bleue (voir plus loin).

Sur la commune, on recense **4 espèces floristiques protégées** au niveau national ou régional (source SILENE), toutes présentant des enjeux locaux évalués comme modérés et 2 espèces patrimoniales présentant un statut de conservation inquiétant en France.

Pour **la faune**, la diversité en espèces animales du territoire est intéressante. Quelques espèces à forts enjeux de conservation sont présentes sur la commune.

Le tableau suivant présente les effets du zonage du PLU pour les habitats naturels d'intérêt particulier et les espèces floristiques et faunistiques à plus forts enjeux, **en fonction de leurs habitats avec en rouge** à enjeux forts, en **orange** à enjeux modérés.

Habitats naturels concernés	Espèces patrimoniales ou habitats remarquables	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Niveau d'incidence du PLU pour les habitats naturels concernés et pour les espèces avant mesures	Informations complémentaires	Mesures prévues par le projet de PLU pour éviter et réduire ses effets	Niveau d'incidence du PLU pour les habitats naturels concernés et pour les espèces après mesures
Milieux thermophiles ouverts et semi-ouverts : pelouses sèches ou rocailleuses	HABITATS	Modification de la destination des habitats ou destruction d'habitats entraînant la destruction d'espèces.	Fort	Habitats favorables généralement éloignés des zones urbanisées, notamment au niveau des coteaux boisés pour le Psammodrome d'Edwards, non favorables à la culture. Néanmoins, quelques pelouses sèches présentes à proximité des zones urbanisées. Données pour l'Ophrys de Provence, le Cleistogène tardif et la Proserpine à proximité des zones urbanisées. Menacés par l'embroussaillage suite à l'abandon des pratiques pastorales favorables.	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des zones à plus forts enjeux écologiques • Urbanisation contenue dans les poches urbaines • Zonages N, As et A • Prescription pour les zones humides • Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP • OAP Trame Verte et Bleue 	Réduit à modéré
	Pelouses sèches semi-naturels					
	Parcours substeppiques					
	FLORE					
	Cleistogène tardif (<i>Kengia serotina</i>) Ophrys de Provence (<i>Ophrys provincialis</i>) Vélézia raide (<i>Velezia rigida</i>)					
	FAUNE					
Milieux humides (cours d'eau, bords de cours d'eau, prairies humides, ...)	HABITATS	Modification des habitats, aménagements, travaux, drainage, modification de l'alimentation en eau, perturbation des fonctionnalités.	Fort	Habitats favorables pouvant se trouver à proximité des zones urbanisées (ruisseau de Corbières). Donnée existante à proximité du village pour la Laïche de Maire , au niveau des milieux rivulaires du ruisseau de Corbières. Nombreux enjeux liés aux oiseaux au niveau de la Durance (corridors, gîte, nourrissage).		Positif
	Prairies humides oligotrophes Rivières permanentes méditerranéennes Ripisylves méditerranéennes à peupliers, ormes et frênes Fourrés de saules pionniers des berges et alluvions torrentielles					

	<p>FLORE</p> <p>Ophioglosse commun (<i>Ophioglossum vulgatum</i>)</p> <p>Laîche des Maire (<i>Carex mairei</i>)</p> <p>FAUNE</p> <p>Grenouille commune (<i>Rana kl. esculenta</i>)</p> <p>Petit Gravelot (<i>Charadrius dubius</i>)</p> <p>Grand cormoran (<i>Phalacrocorax carbo</i>)</p> <p>Hirondelle de rivage (<i>Riparia riparia</i>)</p> <p>Cochevis huppé (<i>Galerida cristata</i>)</p> <p>Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)</p> <p>Bruant des roseaux (<i>Emberiza schoeniclus</i>)</p> <p>Héron pourpre (<i>Ardea purpurea</i>)</p> <p>Rollier d'Europe (<i>Coracias garrulus</i>)</p> <p>Castor d'Europe (<i>Castor fiber</i>)</p>					
Milieus ouverts et milieux agricoles, fossés, haies, arbres isolés	<p>HABITATS</p> <p>Prairies à fourrage des plaines</p> <p>FLORE</p> <p>-</p> <p>FAUNE</p> <p>Grenouille commune (<i>Rana kl. esculenta</i>)</p>	Dégradation et perte de la mosaïque des milieux ouverts. Perte des haies et arbres isolés	Modéré	<p>Les enjeux les plus importants sont liés aux oiseaux et potentiellement aux chiroptères.</p> <p>Enjeux de fonctionnalité écologique.</p>		Réduit à positif

	Rollier d'Europe (<i>Coracias garrulus</i>) Bruant proyer (<i>Emberiza calandra</i>) Moineau friquet (<i>Passer montanus</i>)					
Milieux rocheux (falaises et éboulis)	HABITATS	Incidences indirectes : augmentation du dérangement au niveau des falaises au-dessus du village de Corbières	Réduit à modéré	Enjeux liés aux habitats d'intérêts communautaire et potentiellement à certaines espèces faunistiques et floristiques.		Réduit à modéré
	Eboulis ouest méditerranéens et thermophiles					
	Pentes rocheuses calcaires					
	Pavements calcaires					
	FLORE					
Milieux boisés (chênaies, pinèdes)	Pas d'enjeu remarquable connu (potentialité modérée)	Fractionnement lié à l'enjeu de fonctionnalité écologique (corridor et réservoir)	Réduit	Enjeux liés à la diversité biologique et aux fonctionnalités écologiques.		Positif
	FAUNE					
	Pas d'enjeu remarquable connu (potentialité modéré à forte : chiroptères, oiseaux, invertébrés)					
	HABITATS					
	Pas d'enjeu remarquable connu (potentialité réduite)					
	FLORE					
	Pas d'enjeu remarquable connu (potentialité réduite)					
	FAUNE					
	Pas d'enjeu remarquable connu (potentialité modéré à forte : chiroptères, oiseaux, invertébrés)					

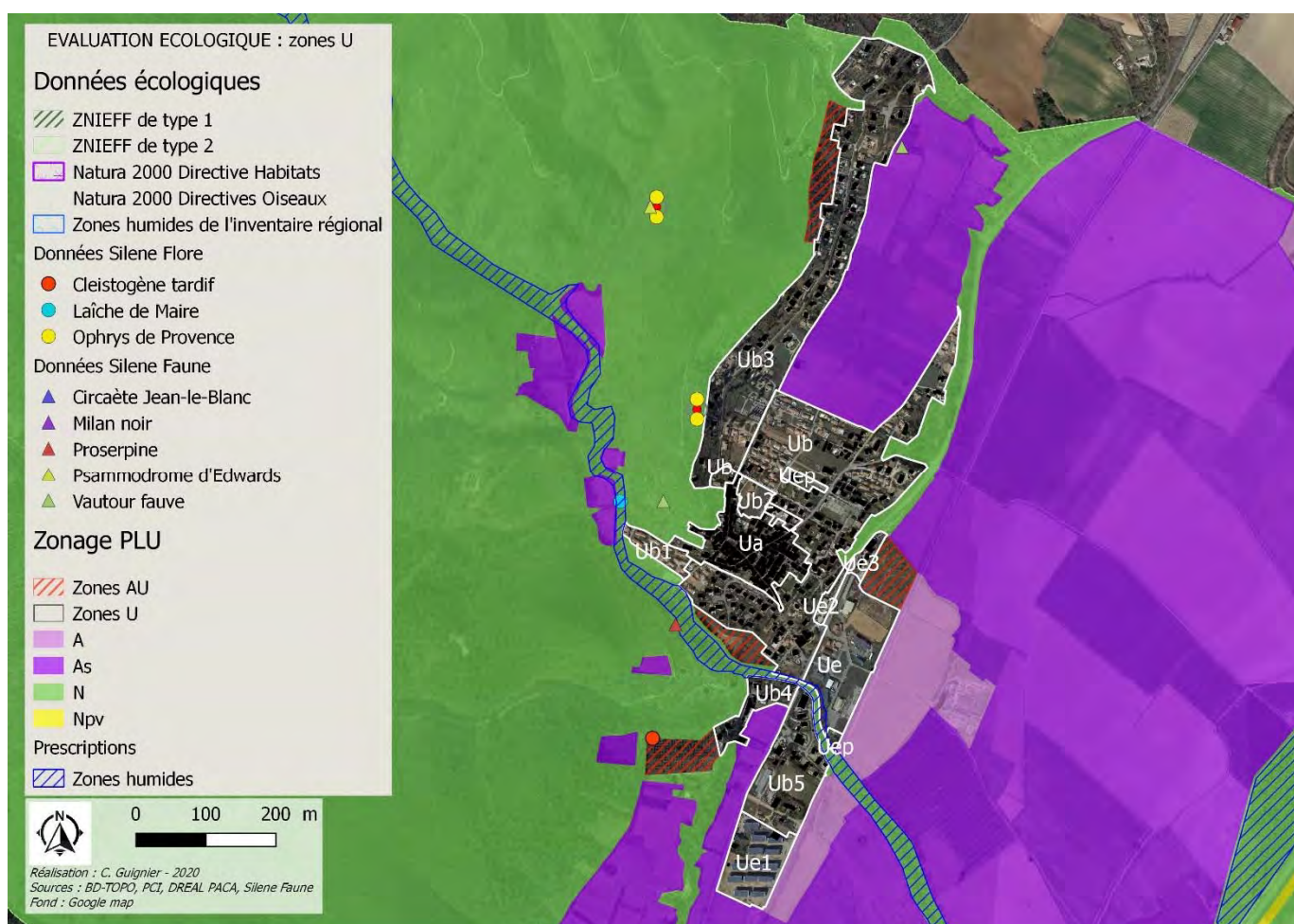
Tableau 52 : les effets du zonage du PLU sur les habitats d'intérêt et les espèces à forts enjeux

L'application du PLU a globalement un impact réduit voire positif sur les habitats naturels et les espèces patrimoniales notamment au niveau des coteaux boisés, de la plaine agricole, des cours d'eau et des milieux rivulaires. Certains secteurs peuvent néanmoins restés concernés par des pelouses sèches (voir 3. Analyse sectorielle).

1.3. Les effets de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et les espèces végétales et animales patrimoniales : analyse sectorielle

1.3.1. Zones U

D'une manière générale, les zones U ne sont concernées directement par aucune donnée pour des espèces floristiques ou faunistiques patrimoniales connues pour la commune. Les secteurs non bâtis au sein des zones U peuvent ponctuellement être concernés par des pelouses sèches (habitat naturel d'intérêt communautaire).



Carte 134 : enjeux écologiques et zones U

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	ZNIEFF de type 2 « Forêt domaniale et plateau de Corbières » directement concerné par la zone Ub1 pour une surface d'environ 0,8 ha. Zone humide du ruisseau de Corbières concernée par la zone Uep pour environ 740 m².	Effets directs et indirects sur la ZNIEFF de type 2 « Forêt domaniale et plateau de Corbières » et sur le ruisseau de Corbières.	Réduites	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des zones d'intérêt écologique • Zonage N • Prescription zone humide • OAP Trame Verte et Bleue 	Réduites
Habitats naturels	Plantations d'arbres, friches, jardins, parcs, pelouses sèches (habitats d'intérêt communautaire) et garrigues.	Pas d'incidence significative			
Flore Faune	Pas de donnée d'espèce patrimoniales, réglementées ou non.	Pas d'incidence significative			
Fonctionnalité écologique	Le ruisseau de Corbières, considéré comme réservoir de biodiversité et corridor pour la Trame Verte et Bleue locale traverse les zones U.	Perturbations directes et indirectes, réduction de la fonctionnalité	Fortes		Réduites à modérées

Tableau 53 : Incidences écologiques des zones U

EVALUATION ECOLOGIQUE : ZONE 1AUa

Données écologiques de zonages ou ponctuelles

Données Silene Faune

- ▲ Proserpine (La)
- ZNIEFF de type II
- Zones humides de l'inventaire régional

Zonage PLU

Zonage

- 1AUa
- As
- N

Zones U

Prescriptons

- Prescription zones humides

OAP6 : TVB

- Principe de corridor

0 25 50 m

Réalisation : C. Guignier - 2020
Sources : BD-TOPO, PCI, DREAL PACA, Silene Faune
Fond : Google map

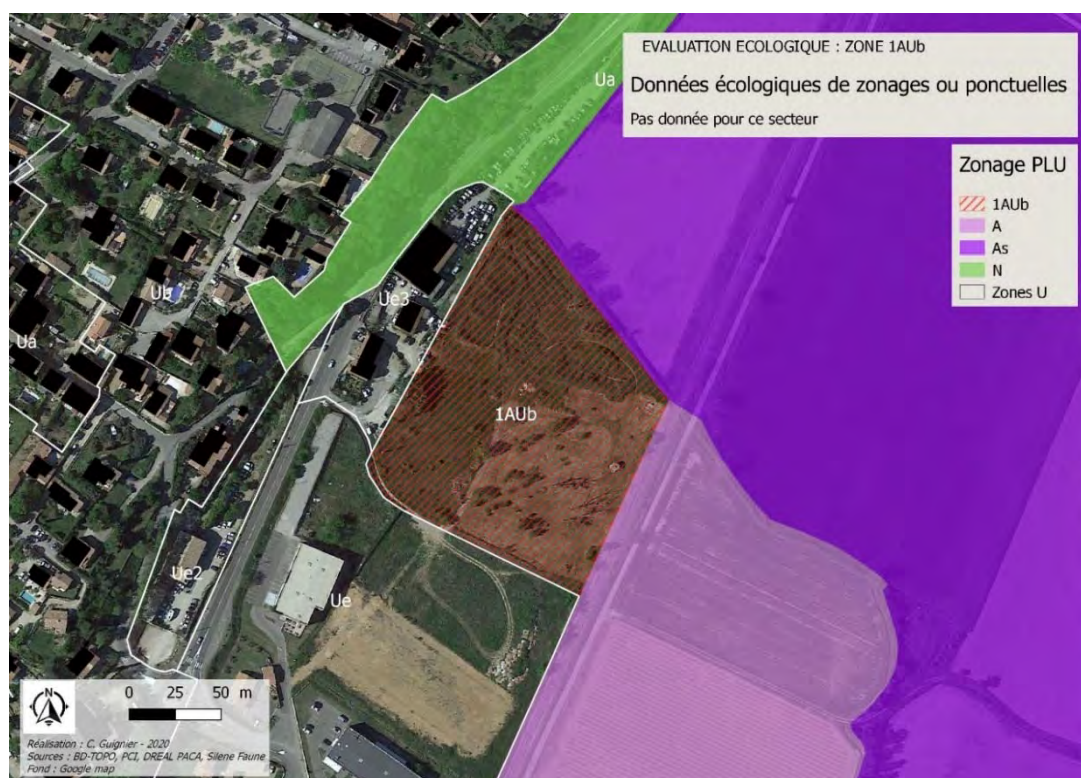
A wide-angle photograph of a grassy field. In the background, a forested hill rises under a pale sky. A line of trees separates the field from the hill. On the right side of the frame, a portion of a concrete pillar is visible. The foreground is covered in green grass, with a pile of brown leaves or mulch near the pillar.

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	Aucun zonage écologique concerné directement. La zone 1 AUa se situe à proximité du ruisseau de Corbières : zone humide de l'inventaire régional et corridor écologique local	Effet indirect sur le cours d'eau (zone humide)	Réduites	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des zones humides et maintien d'un zonage N entre la zone 1 AUa et la ripisylve. • Prescription zone humide • OAP Trame Verte et Bleue • OAP 1 : Intégration de bandes vertes tampons, localisation des jardins, utilisation d'espèces arbustives ou arborées locales, interdiction de planter des plantes invasives 	Réduites
Habitats naturels	Prairie de type mésophile assez dégradée par le pâturage, alignement de Pin noir (<i>Pinus nigra</i>) et haie de feuillus (Erable, Chênes, ...). Pas d'habitat d'intérêt communautaire relevé.	Pas d'incidence significative			
Flore	Pas de donnée d'espèce patrimoniales, réglementées ou non.	Pas d'incidence significative			
Faune	Donnée concernant le Castor d'Europe, en amont, au niveau du ruisseau de Corbières. Une donnée pour le papillon Proserpine, sur la rive opposée du ruisseau de Corbières	Perturbation de la faune utilisant le ruisseau de Corbières. Pas de donnée pour la plante hôte de la Proserpine <i>Aristolochia pistolochia</i> sur le site. Habitat évalué comme peu favorable.	Modérées		Réduites à modérées
Fonctionnalité écologique	La zone 1AUa se localise à proximité du ruisseau de Corbière, identifié comme porteur d'un enjeu fonctionnel important pour la commune.	Perturbations directes et indirectes, réduction de la fonctionnalité	Fortes		

Tableau 54 : incidences écologiques de la zone 1AUa

1.3.3. Secteur Nord de la ZA du Moulin – zone 1AUb



Carte 136 : enjeux écologiques et zone 1AUb

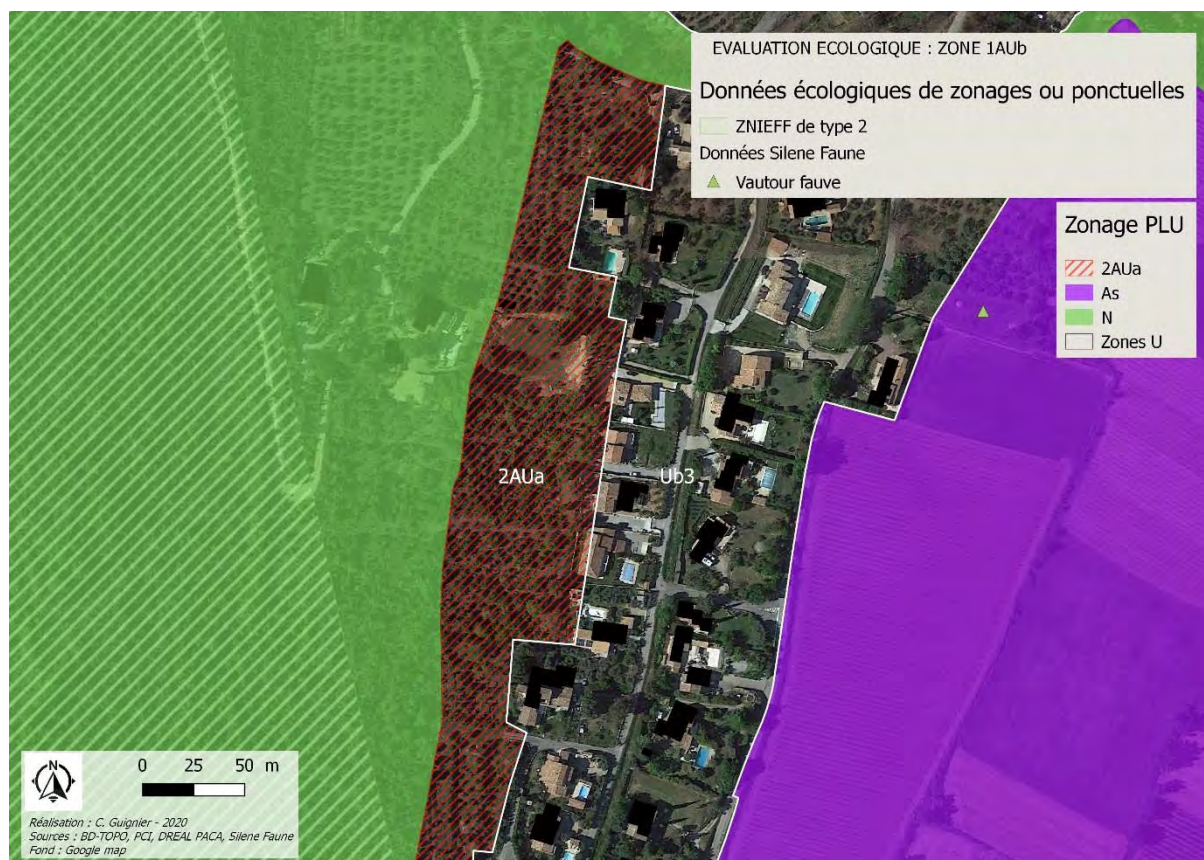
Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	Aucun zonage écologique concerné directement ou à proximité.	Nulle	Réduites	<ul style="list-style-type: none"> OAP 3 : principe de tampon paysager sur la partie nord, utilisation d'espèces locales pour les espaces verts, utilisation d'espèces invasives interdite. 	Réduites
Habitats naturels	Terrain en friche, végétation de type rudérale (<i>Hordeum murinum</i> subsp. <i>Murinum</i> , <i>Malva sylvestris</i> , <i>Plantago lanceolata</i> , <i>Bromus hordeaceus</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Papaver rhoeas</i> , ...)	Pas d'incidence significative			
Flore	Pas de donnée d'espèces patrimoniales, réglementées ou non.	Pas d'incidence significative			
Faune					
Fonctionnalité écologique	Secteur non concerné.	Perturbations directes et indirectes, réduction de la fonctionnalité			

Tableau 55 : incidences écologiques de la zone 1AUb



Photographie 101 : Terrain en friche de la zone 1AUb

1.3.4. Secteur Repentance : 2AUa



Carte 137 : enjeux écologiques et zone 2AUa

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	Aucun zonage écologique concerné directement. ZNIEFF de type II « Forêt domaniale et plateau de Corbières » à proximité directe à l'ouest.	Pas d'incidence significative	Réduites	<ul style="list-style-type: none">• Zonage N en périphérie nord, ouest et sud.• OAP 4 : protection hors des emprises des constructions des bancaus et oliviers	Modérées
Habitats naturels	Mosaïque de garrigue et de pelouses sèches riches en orchidées : habitat d'intérêt communautaire prioritaire. Oliveraie Chênaies mixtes (<i>Quercus pubescens</i> et <i>Quercus ilex</i>).	Destruction d'habitat d'intérêt communautaire prioritaire.	Fortes		
Flore	Pas de donnée d'espèces patrimoniales, réglementées ou non. Une donnée concernant une observation de Vautour fauve à proximité.	Espèces patrimoniales liées aux mosaïques de garrigue et de pelouses sèches potentiellement présentes (flore : Ophrys de Provence, insectes, reptiles : Psammodrome d'Edwards).	Modérées		
Faune					
Fonctionnalité écologique	Secteur non concerné.	Pas d'incidence notable (aménagements en continuité de l'urbanisation existante).	Réduites		

Tableau 56 : Incidences écologiques de la zone 2AUa

1.3.5. Secteur de Courbon : zone 2AU camp



Carte 138 : enjeux écologiques et zone 2AU camp

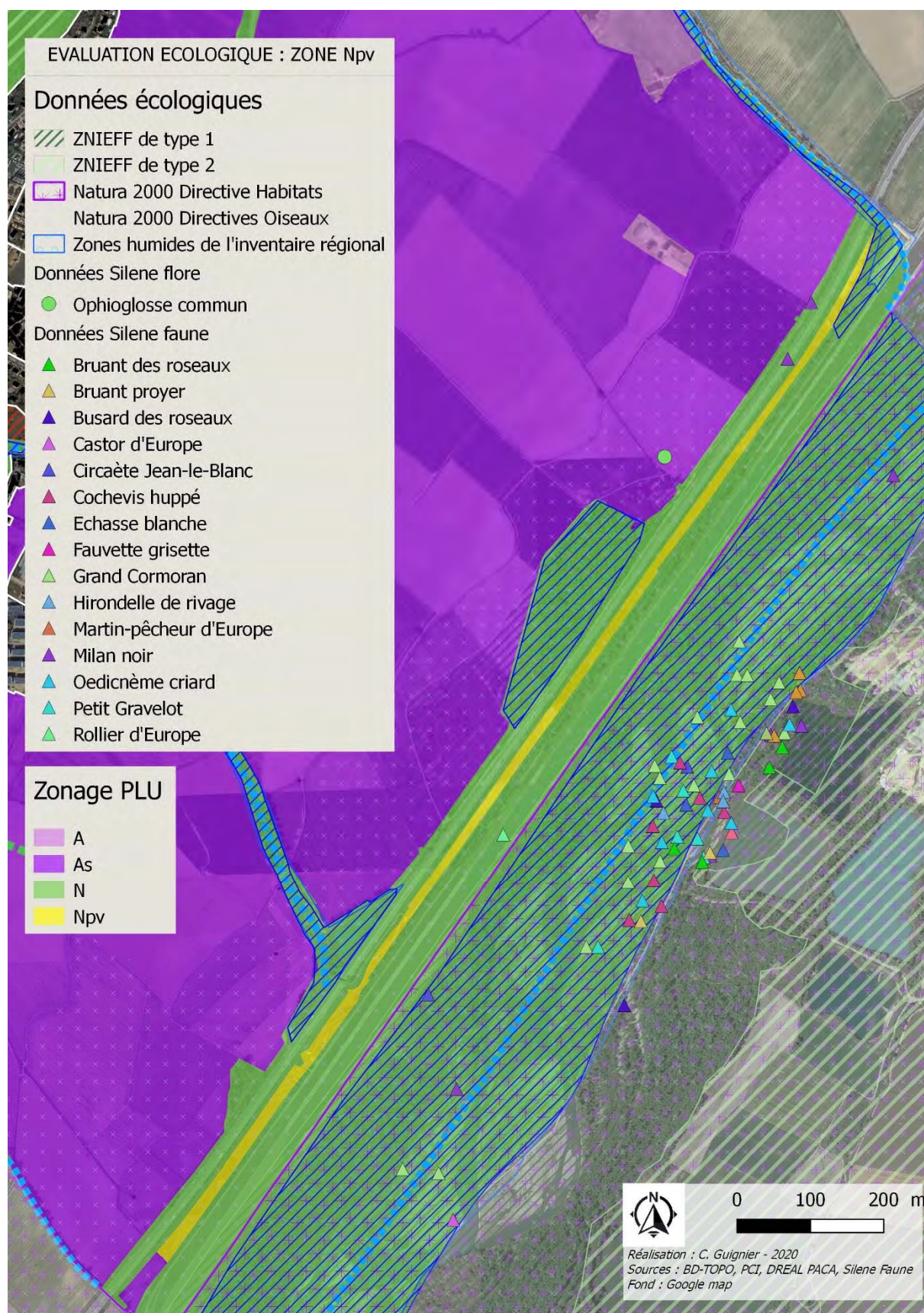


Photographie 102 : Plantation de chênes en zone 2AUcamp

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	Aucun zonage écologique concerné directement. ZNIEFF de type II « Forêt domaniale et plateau de Corbières » à proximité directe à l'ouest.	Pas d'incidence significative	Réduites	<ul style="list-style-type: none">• Zonage N en périphérie nord, ouest et sud.	Réduites
Habitats naturels	Jeune plantation de chênes truffiers	Pas d'incidence significative			
Flore	Une donnée (source Silene flore) pour une espèce patrimoniale protégée : Cleistogène tardif (<i>Kengia serotina</i>) à enjeu local évalué comme modéré.	Destruction d'espèces protégées patrimoniales	Modérées		Modérées
Faune	Pas de données connues. Milieu favorable aux reptiles.				
Fonctionnalité écologique	Secteur en périphérie directe des coteaux boisés : zone identifiée comme réservoir de biodiversité et corridor pour la trame verte.	Pas d'incidence notable.	Réduites		Réduites

Tableau 57 : Incidences écologiques de la zone 2AUcamp

1.3.6. Zonage Npv



Carte 139 : enjeux écologiques et zone Npv

Type	Informations complémentaires	Incidences potentielles du projet de PLU prévisibles	Evaluation des incidences avant mesures	Mesures mises en œuvre pour éviter et réduire les impacts significatifs	Evaluation des incidences après mesures
Zonages écologiques	Zone concernée par la ZPS (Directive Oiseaux) de la Durance. Zone à proximité de la ZSC (Directive Habitats de la Durance), zones humides de la Durance, des Dounelles et du ruisseau de Corbières.	Dérangements d'espèces, en particulier pour l'avifaune.	Modérées	<ul style="list-style-type: none">OAP 6 : Trame Verte et Bleue et notamment : « Pour la Durance, l'aire d'influence est considérée dans la bande des 500 mètres de part et d'autre de l'axe du cours d'eau : dans cette bande, l'ensemble des projets, travaux ou aménagements projetés sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique »Règlement de la zone Npv spécifiant : « Les panneaux photovoltaïques devront être anti-éblouissants avec un cadre de finition mate »	Réduites
Habitats naturels	Pelouses sèches, friches, linéaires de feuillus.	Pas d'incidence significative			
Flore	Pas de données d'espèces patrimoniales (silene flore).	Destruction d'espèces protégées potentielle.			
Faune	Une donnée d'observation pour le Rollier d'Europe (enjeu local modéré) et deux données pour le Milan noir (enjeu local réduit) à proximité directe.				
Fonctionnalité écologique	Secteur en périphérie directe des coteaux boisés : zone identifiée comme réservoir de biodiversité et corridor pour la trame verte.				

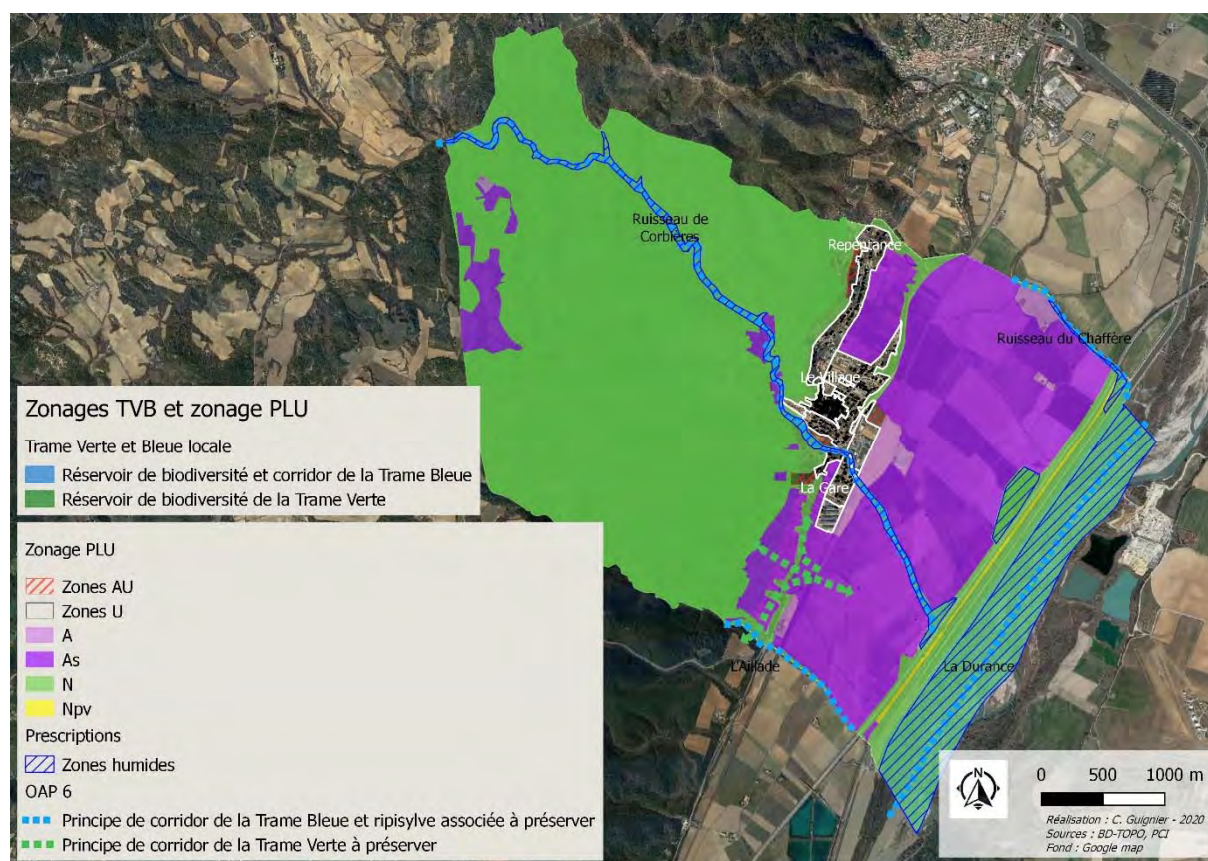
Tableau 58 : Incidences écologiques de la zone Npv

1.4. Les effets de la mise en œuvre du PLU sur les continuités écologiques

Les enjeux de fonctionnalité écologique sont marqués pour la commune de Corbières. Les coteaux boisés en mosaïque avec des zones de garrigues, de pelouses sèches et de parcelles agricoles sur le haut plateau jouent un rôle de réservoir de biodiversité et de corridor pour la Trame Verte. La Durance et ses milieux riverains jouent un rôle majeur de corridor et de réservoir pour la Trame Verte et Bleue. Les différents ruisseaux et notamment le ruisseau de Corbières, le ruisseau de Chaffère et l'Aillade, constituent également des corridors importants, permettant notamment le maintien des échanges entre l'est et l'ouest de la commune, par ailleurs fortement perturbés sur ces axes par l'A51, la route départementale, la voie ferrée, le canal de la Durance et les zones urbanisées. Dans ce contexte, un corridor a également été identifié entre Masse-Bœuf et Sainte-Croix. Par ailleurs, malgré le nombre réduit de haies et d'arbres isolés, la plaine agricole de la Durance tient une place importante pour le transit des espèces.

Cette analyse se retrouve à l'échelle intercommunale d'après les éléments du SCoT de DLVA.

La prise en compte de ces enjeux de fonctionnalité écologique a été réalisée lors de l'élaboration du projet de PLU.



Carte 140 : Trame verte et bleue locale et zonage du PLU

Enjeux fonctionnels identifiés sur le territoire	Incidences liées à l'application du PLU avant mesures particulières	Niveau d'incidence sans mesure particulière	Mesures prévues par le projet de PLU pour éviter et réduire ses effets	Niveau d'incidence du PLU pour les habitats naturels concernés et pour les espèces après mesures
Réservoir de biodiversité et corridor de la Trame Verte au niveau des coteaux boisés, en partie ouest du territoire communal	Fragmentation et perturbations possibles suite à aménagements ou changement de destination	Réduit	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des zones à plus forts enjeux écologiques • Etalement de l'urbanisation maîtrisé 	Positif
Réservoir de biodiversité et corridor de la Trame Verte et Bleue : ruisseaux du Chaffère et Aillade	Fragmentation, déboisements, aménagements aux effets non évalués	Réduit	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage N, As et A • Prescription pour les zones humides 	Positif
Réservoir de biodiversité et corridor de la Trame Verte et Bleue : ruisseau de Corbières	Fragmentation, déboisement, modification des rives, effets indirects de l'augmentation de la pression anthropique au niveau du village, ...	Fort	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP • OAP Trame Verte et Bleue 	Réduit à modéré
Réservoir de biodiversité et corridor de la Trame Verte et Bleue : la Durance et ses milieux riverains	Modification des habitats, aménagements, travaux, drainage, modification de l'alimentation en eau, extractions de matériaux, ...	Modéré		Réduit

Tableau 59 : Incidences du PLU sur les continuités écologiques

Globalement, la Trame Verte et Bleue sur la commune est de bonne qualité. Concernant les zones urbanisées, leur aménagement ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques révélées pour le territoire. L'étalement urbain est principalement contenu dans les zones déjà urbanisées. Les mesures prévues au PLU permettent même d'améliorer la situation actuelle par une meilleure prise en compte de ces enjeux, notamment avec l'OAP spécifique à la Trame Verte et Bleue.

1.5. Évaluation des incidences Natura 2000

La commune de Corbières est concernée par deux sites Natura 2000 : un site de la Directive Habitats et un site Natura 2000 de la directive Oiseaux. Ces deux sites concernent la Durance et ses milieux riverains.

Natura 2000			
Nom	Surface totale	Surface commune	Caractères principaux - particularités
ZSC & ZPS La Durance	15 920 ha & 19 966 ha	164 ha & 372 ha	<p>Grande rivière à la fois alpine et méditerranéenne, on y rencontre une diversité d'habitats naturels en perpétuel mouvement : iscles graveleux, sablonneux ou limoneux, mares, lônes, adoux...</p> <p>19 habitats d'intérêts communautaires dont 4 prioritaires : Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i> (7210), Formations pionnières alpines du <i>Caricion bicoloris-atrofuscae</i> (7240), Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>) (91E0), Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i> (6220).</p> <p>31 espèces animales visées à l'Annexe II de la Directive « Habitats ».</p> <p>66 espèces de la Directive « Oiseaux ».</p> <p>La vallée de la Durance constitue un important couloir de migration. Ses zones humides accueillent de nombreux oiseaux hivernants (canards, foulques...) et migrants aux passages printanier et automnal.</p> <p>63 espèces d'oiseaux visées à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux ».</p>

L'évaluation des incidences a pour but de vérifier la compatibilité du PLU avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Carte : voir paragraphe : effets sur les zonages écologiques d'inventaire et réglementaire : *zonages écologiques et zonage PLU*

1.5.1. Rappel synthétique de présentation

La Durance est une grande rivière à la fois alpine et méditerranéenne dont le fonctionnement a profondément évolué depuis quelques décennies (extractions de graviers, aménagement agro-industriel).

Les crues régulières de la Durance entretiennent une diversité d'habitats naturels en perpétuel mouvement : iscles graveleux, sablonneux ou limoneux, mares, lônes, adoux, terrasses surélevées... Ces habitats accueillent une faune et une flore particulièrement adaptées à cette dynamique. Sur les marges se développe une ripisylve en augmentation depuis l'aménagement de la rivière bien qu'elle puisse subir des impacts importants localement. Des roselières se développent dans les anciennes gravières du lit majeur et les queues de retenues de barrages.

La Durance assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement des espèces, tels que les poissons migrants), fonction de diversification (mélange

d'espèces montagnardes et méditerranéennes) et fonction de refuge (milieux naturels relictuels permettant la survie de nombreuses espèces).

Les habitats naturels les plus remarquables sont les milieux rivulaires, la forêt alluviale, les pelouses (parcours substepmiques), les marais.

Pour la flore, aucune espèce de la Directive Habitats n'est présente sur le site. La Petite massette (*Typha minima*) est néanmoins une espèce à forte valeur patrimoniale à signaler.

Pour la faune, 97 espèces d'intérêt communautaire y sont recensées : 11 mammifères dont 8 espèces de chauves-souris, 8 espèces de Poissons, un amphibien, un reptile, 10 invertébrés pour la Directive Habitats, 66 espèces d'Oiseaux (hors observations régulières en migration).

Concernant les enjeux du site, la dynamique de la végétation des berges est très souvent perturbée, ce qui rend difficile l'apparition des stades matures des ripisylves. La végétation aquatique est menacée par la prolifération de plantes envahissantes, notamment par la Jussie (*Ludwigia peploides*). Les nombreux ouvrages hydroélectriques perturbent la libre circulation des poissons.

Les grands objectifs de gestion sont :

- La conservation, la restauration et l'extension du « tressage » de la Durance,
- La préservation d'un réseau cohérent de boisements et de zones humides qui garantisse la fonctionnalité écologique de la vallée alluviale,
- La préservation de la fonction de réservoir biologique de la Durance (milieux aquatiques et milieux terrestres associés),
- La conservation des habitats et espèces patrimoniales.

1.5.2. Application du PLU et sites Natura 2000 ZSC & ZPS La Durance

La Durance se trouve en bordure est de la commune de Corbières. Les sites Natura 2000 sont ainsi à l'écart des zones urbanisées de la commune. On note néanmoins les axes de l'autoroute A51 et du canal de la Durance, parallèles à la Durance (inclus dans le zonage de la ZPS).

La ZSC (Directive Habitat) de la Durance bénéficie d'un zonage N pour 100% de sa surface sur la commune.

La ZPS (Directive Oiseaux) de la Durance bénéficie à 49% de sa surface pour la commune du zonage N, 28% du zonage As, 22% du zonage Npv et 1% du zonage A.

En conséquence, l'aménagement des secteurs urbanisés ou à urbaniser n'induit pas d'incidences directes sur les enjeux de gestion et de conservation des sites Natura 2000 de la Durance. Leurs effets indirects sont également évalués comme négligeables.

Certains secteurs en zone U ou AU sont concernés par des pelouses sèches, habitat d'intérêt communautaire pouvant être prioritaire (en cas de présence d'orchidées) : voir analyse sectorielle. L'urbanisation de ces secteurs ne remet cependant pas en cause les objectifs de gestion et de conservation des sites Natura 2000 « La Durance ».

Concernant la flore, aucune espèce d'intérêt communautaire n'est présente sur la commune.

La Petite massette n'est par ailleurs pas connue sur la commune.

Concernant la faune, différentes espèces d'intérêt communautaire, de la Directive Habitats (annexe II) ou de la Directive Oiseaux, sont présentes sur la commune de Corbières ou ont été observées en migration :



Groupe	Espèces patrimoniales	Statut réglementaire	Listes rouges	ZNIEFF PACA	Evaluation de l'enjeu local de conservation
	Circaète Jean-le-Blanc (<i>Circaetus gallicus</i>)	PN DO I		-	Réduit
	Vautour fauve (<i>Gyps fulvus</i>)	PN DO I	VU PACA	Dét.	Réduit
	Rollier d'Europe (<i>Coracias garrulus</i>)	PN DO I	NT en France NT en PACA	Dét.	Modéré
	Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)	PN DO I	NT en France VU en PACA	-	Réduit (migration)
	Héron pourpre (<i>Ardea purpurea</i>)	PN DO I	EN en PACA	Dét.	Fort
	Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	PN DO I	VU en France LC en PACA	-	Réduit
	Oedicnème criard (<i>Burhinus oedicnemus</i>)	PN DO I	LC en France NT en PACA	-	Réduit à modéré
	Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	PN DO I	LC en France LC en PACA	-	Réduit
	Milan royal (<i>Milvus milvus</i>)	PN DO I	VU en France NA en PACA	Dét.	Réduit (en migration)
	Bihoreau gris (<i>Nycticorax nycticorax</i>)	PN DO I	NT en France LC en PACA	-	Réduit (de passage ?)
	Balbusard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)	PN DO I	LC en France	-	Réduit En migration
	Chevalier sylvain (<i>Tringa glareola</i>)	PN DO I	LC en France	-	Réduit En migration
	Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)	PN DO I	EN en France RE en PACA	-	Modéré En migration - rare
	Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)	PN DO I	LC en France LC en PACA	-	Réduit
	Faucon kobez (<i>Falco vespertinus</i>)	PN DO I	NA en France NA en PACA	Dét.	Réduit En migration
	Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>)	PN DO I	LC en France LC en PACA	-	Réduit
	Castor d'Europe (<i>Castor fiber</i>)	PN DH II et IV		Dét.	Modéré

Tableau 60 : Enjeu local des espèces patrimoniales

La présence de la plus grande partie de ces espèces est à mettre en lien avec la Durance, ses milieux riverains, et son rôle majeur dans les fonctionnalités écologiques à une large échelle. Le Vautour fauve et le Circaète-Jean-le-Blanc doivent quant à eux utiliser le territoire communal en particulier comme zone de chasse.

Ainsi, l'urbanisation projetée par le PLU ne remet pas en cause la protection et la conservation de ces espèces.

Certains aménagements ou travaux peuvent néanmoins perturber ces espèces voir dégrader leurs habitats : défrichement, équipement d'axes routiers ou construction de nouveaux axes, parcs photovoltaïques, canalisation des cours d'eau, drainages, modification des berges, extractions de matériaux,

Devant ces enjeux, le PLU de la commune prévoit plusieurs mesures d'évitement ou de réduction.

Effets du PLU sur les habitats naturels, les espèces d'intérêt patrimonial et leurs habitats	Evaluation du niveau de perturbation sur les sites Natura 2000	Mesures d'évitement ou de réduction	Evaluation du niveau de perturbation sur les sites Natura 2000 avec mesures
Effets directs de l'urbanisation	Réduit	<ul style="list-style-type: none"> • Evitement des zones à enjeux écologiques notables • Prescription pour les zones humides • Zonage N, As et A • Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP. • OAP Trame Verte et Bleue 	Réduit
Effets indirects liés au développement du territoire	Modéré		

Tableau 61 : Evaluation du niveau de perturbation sur les sites Natura 2000

Ainsi, dans le cadre du PLU, aucune incidence notable sur les habitats et les espèces ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 ZSC et ZPS « La Durance » n'est attendue par rapport aux enjeux et objectifs de conservation. Le PLU apporte même un effet positif par la préservation des zones humides et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans le cadre d'une OAP.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES PAYSAGES

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, agricole, architectural sont une préoccupation forte pour la commune qui a notamment pour objectif de préserver son cadre de vie.

D'une façon générale, le PLU apporte de nombreux effets positifs sur la préservation et la mise en valeur du paysage communal par :

- Une urbanisation réalisée majoritairement à l'intérieur des parties actuellement urbanisées qui viendra consolider la forme et affirmer plus clairement les limites entre espaces naturels, agricoles et urbains ;
- Des zones urbaines en extensions placées uniquement en continuité du tissu urbain et sur des secteurs ciblés afin notamment de limiter les impacts paysagers ;
- Une urbanisation limitée aux stricts besoins du projet et préservant en priorité les espaces agricoles dont les espaces agricoles à enjeux paysagers (Fumadis, Plaine agricole ...) ;
- Des OAP sur l'ensemble des secteurs d'extension et sur de nombreuses dents creuses permettant de conserver la qualité paysagère des secteurs concernés. Une majorité des surfaces constructibles est concernée par des OAP qui intègrent toujours une dimension paysagère ;
- Un règlement de zone Ua adapté au caractère architectural du centre-village ;
- Un règlement sur les zones périphériques qui vise à préserver une harmonie et une bonne intégration des constructions au contexte local, que ce soit sur les constructions, les espaces libres, les clôtures et soutènements, les espaces de stockages ;
- Des coefficients d'espaces verts important ;
- La création de larges zones As préservant ces secteurs de l'urbanisation et de nouvelles constructions, y compris agricoles, avec une volonté très claire de conserver les grandes perspectives qui participent grandement à la qualité des paysages de la commune ;
- Une vaste zone N sur les espaces boisés et sur les abords de Durance ;
- Une prise en compte de la loi Barnier dans les choix d'urbanisation ;
- Un règlement et un projet qui visent à améliorer la qualité des entrées de ville, même si les outils restent limités dans le PLU.

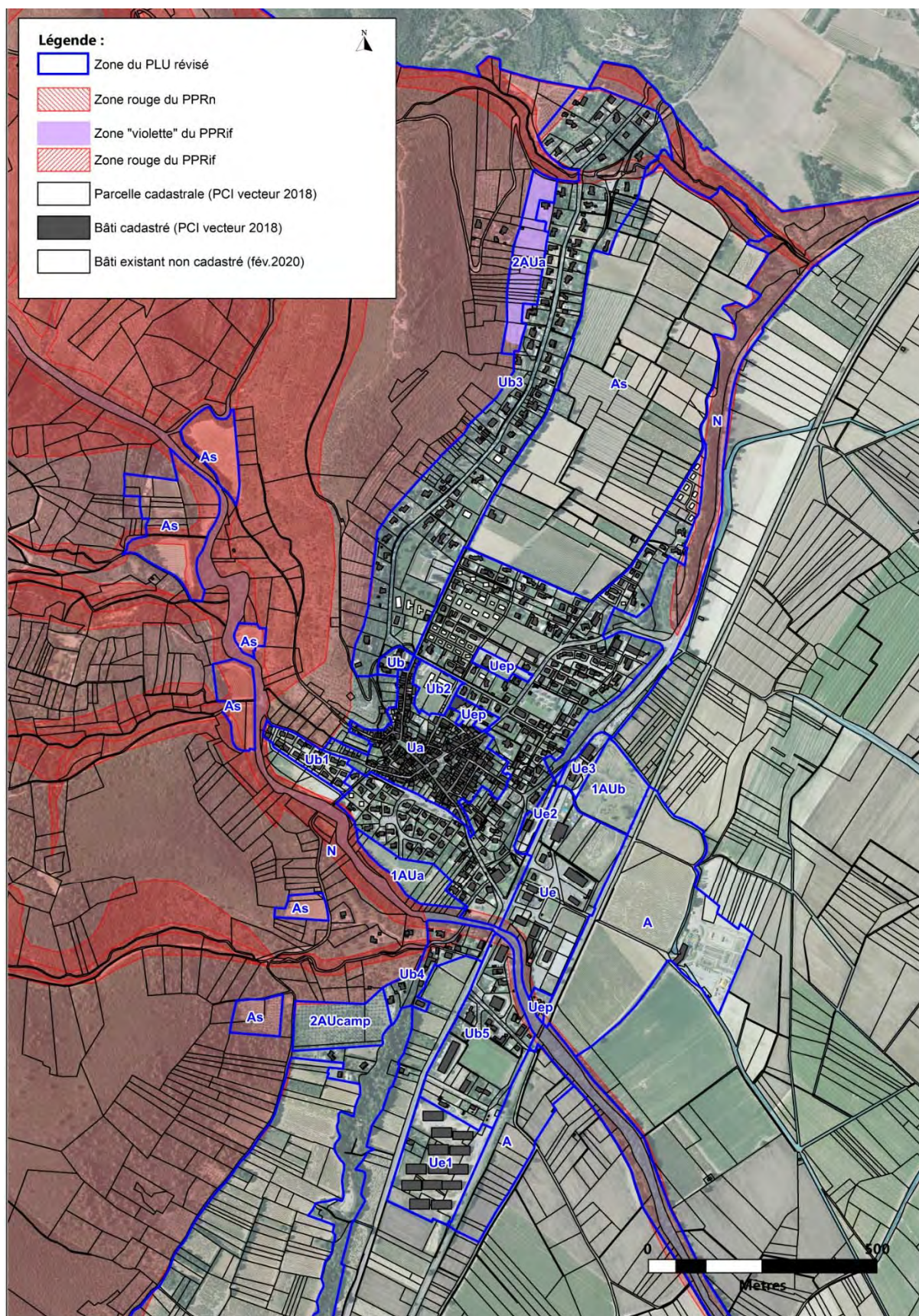
D'une façon générale, l'impact du PLU sur les paysages est donc largement positif notamment dans les zones urbaines existantes où l'approche est beaucoup plus poussée que dans le PLU actuellement opposable.

3. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES

Le PLU de Corbières-en-Provence a intégré la question des risques dès sa conception.

Les risques relevés sur la commune font l'objet d'une servitude de PPRn et PPRif depuis 2012, soit postérieurement au PLU actuellement opposable.

Ces PPR, pour les zones rouges, frappent peu les zones urbaines de la commune, le risque ayant bien été intégré dans le PLU actuellement opposable. Quelques zones rouges viennent parfois légèrement impacter les marges d'une parcelle bâtie. Dans ce cas la logique parcellaire a été retenue plutôt que de découper la parcelle pour quelques mètres puisqu'il est bien rappelé l'application de ce document dans toutes les pièces du PLU et que certaines constructions n'y sont pas systématiquement interdites.



Carte 141 : Les PPR par rapport au zonage du PLU révisé

Les choix d'urbanisation et les limites posées à certaines zones ont d'ailleurs clairement été établis en lien avec ces zones rouges.

Pour ce qui est des zones bleues, tout le territoire communal et de fait toutes les zones U et AU sont frappées, par un ou plusieurs risques (l'impact général étant lié au retrait/gonflement des argiles).

Enfin, le cas de la zone 2AUa est spécifique, avec une zone violette du PPRif prévue de longue date comme pouvant évoluer vers une zone bleue en cas de réalisation de prescriptions spécifiques liées à la défense incendie. Après échanges avec les services risques et au regard du positionnement potentielle de la voie périmétrale, il pourrait être envisagé de réviser le PPRif pour y prévoir une zone bleue plus large, uniquement en partie ouest (dans la zone qui sera protégée par cette voie). Le tracé de la zone 2AUa, pour respecter l'équilibre du PLU a cependant été limité essentiellement dans la zone violette actuellement prévue, sauf quelques ajustements aux marges pour des raisons techniques (profondeur des terrains, bouclage de la voie ...).

Dès lors, l'ensemble des zones constructibles de la commune seront concernées par les règles du PPRN annexées au PLU.

Pour que ces servitudes soient correctement prises en compte par les pétitionnaires, un renvoi est fait aux annexes dans les dispositions générales du règlement écrit en rappelant l'application de ces servitudes sur la commune en lien avec une problématique de risques. Les mentions sont les suivantes :

« 4.1 Les risques naturels :

PPRn :

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012, sont applicables sur la commune (voir annexe 5.1). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

PPRif :

Les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012, sont applicables sur la commune (voir annexe 5.1). Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire ».

Les OAP reportent également les zones rouges du PPRif sur les schémas d'aménagement, ce qui facilite la prise en compte.

Les règles du PLU intègrent également la prise en compte du risque incendie par une prescription générale sur l'obtention des permis :

« Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours. »

Cette règle répond notamment au fait que certains hydrants ne sont actuellement pas aux normes et que dans les zones d'extension, des hydrants supplémentaires pourraient être nécessaires.

Par ailleurs, et en complément, le PLU règlemente toujours dans les dispositions générales la constructibilité le long des vallons, où les risques peuvent être importants dans ces secteurs où les cours d'eau ont des caractéristiques torrentielles :

« *Recul par rapport aux vallons :*

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque). »

Enfin, il est prévu que l'entretien de ces cours d'eau puisse être réalisé quelques que soient les règles applicables à la zone, afin d'éviter toute contrainte. L'OAP thématique trame verte et bleue intègre aussi cette nécessaire gestion du risque :

« *Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à chaque zone. »*

Au regard de ces éléments, le PLU a donc des effets faibles à nuls puisque si l'urbanisation sur des secteurs soumis à risques est prévue, cela est inévitable sur le territoire et les PPR sont systématiquement pris en compte et parfaitement intégrés au PLU. Le règlement complète utilement ces documents.

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU

4.1. L'alimentation en eau potable

4.1.1. Rappel des éléments de diagnostic

Les volumes disponibles sont de 3 900 m³ / jour pour desservir Corbières-en-Provence et Sainte-Tulle, soit ramené à l'année, 1 423 500 m³.

Les besoins 2018 en pointe de Corbières sont de 350 m³ / jour.

Les besoins 2018 en pointe de Sainte-Tulle : 1 500 m³ / jour.

Le volume disponible est donc plus de 2 fois supérieur aux besoins en pointes sur les 2 communes.

Le volume prélevé sur Sainte-Tulle était de 405 840 m³ sur l'année 2018 (RPQS 2018).

Cumulé à celui de Corbières (sur la station de pompage), le volume cumulé est d'environ 506 000 m³ soit 2,8 fois moins que le volume annuel disponible.

Sur la base de la consommation par habitant observée sur Corbières-en-Provence (108 m³ / hab / an), le potentiel disponible permettrait d'accueillir près de 8500 habitants supplémentaires sur les 2 communes.

100 % des prélèvements ont été conformes sur les paramètres biologiques et physico-chimique depuis 2013 (RPQS 2018).

Le rendement est aujourd'hui de plus de 70 % et devrait encore s'améliorer au regard des programmes prévus par DLVA.

Les réseaux desservent l'ensemble des zones urbanisées.

4.1.2. Le projet de PLU

Le projet communal prévoit sur la douzaine d'années à venir une augmentation d'environ 200 habitants sur le territoire, un développement économique qui pourrait permettre d'accueillir quelques dizaines d'entreprises, et éventuellement un camping.

Les besoins agricoles sont couverts par les réseaux d'irrigation.

La qualité de l'eau est bonne.

Ce projet est donc totalement compatible avec la ressource qui permet encore d'accueillir plus de 8500 personnes sur les 2 communes soit plus du double de la population actuelle de Sainte-Tulle, sans prendre en compte une amélioration des rendements du réseau.

Ainsi, le PLU aura certes une incidence sur le volume d'eau consommé avec l'augmentation de la population permanente et les activités envisagées, mais celui-ci dispose actuellement d'une ressource largement suffisante. Le PLU n'a donc pas d'incidences négatives autres sur la ressource en eau potable.

4.2. Le traitement des eaux usées

4.2.1. L'assainissement collectif

➤ Rappel des éléments de diagnostic

La commune possède un zonage d'assainissement datant de 2006.

Les réseaux desservent aujourd'hui l'ensemble des secteurs urbanisés, à l'exception du secteur Picarlet / Courbon en ANC, comme quelques autres constructions isolées.

Il y a deux STEP sur le territoire, une qui reçoit la majorité des effluents et qui est gérée par DLVA, une autre privée dédiée à l'écoparc et dimensionnée spécifiquement pour ce projet.

Aujourd'hui la STEP DLVA est dimensionnée pour 1167 EH (rappelons qu'un EH n'équivaut pas à un habitant) et la moyenne de la charge organique mesurée est de 58%, 67 % pour la charge hydraulique.

D'après Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, la charge maximale en entrée a été de :

- 560 EH de début 2011 à fin 2013 ;
- 1612 EH en 2014 (exception) ;
- 761 EH de début 2015 à fin 2016.

Le nombre d'habitants raccordé en 2018 est estimé à 1174 (76 en SPANC).

Sur une base de charge organique aujourd'hui à 58 %, on peut donc projeter une capacité de la station à absorber une population d'environ 2024 habitants.

Sur une base plus défavorable de la charge hydraulique du relevé de décembre 2018 soit 66 %, on peut donc projeter une capacité de la station à absorber une population d'environ 1779 habitants.

Les problèmes ponctuels de surcharge seront à résoudre.

➤ Le projet de PLU

Le projet communal prévoit sur la douzaine d'années à venir une augmentation d'environ 200 habitants sur le territoire (ou un maximum de 1500 habitants) un développement économique qui pourrait

permettre d'accueillir quelques dizaines d'entreprises, et éventuellement un camping qui pourraient justement permettre de récupérer une bonne partie des constructions aujourd'hui en ANC, sur le secteur Picarlet.

Ce chiffre de 1500 habitants a justement été fixé au regard des capacités de la STEP, en prenant une marge relativement importante au regard de sa capacité nominale.

Le STEP permettant d'accueillir sur sa capacité la plus défavorable environ 1780 habitants, le projet est donc totalement compatible avec les capacités de l'ouvrage.

Pour l'écoparc, aucun développement n'est prévu, et des études ont été menées pour dimensionner la STEP au regard du projet. Cette STEP répond donc a priori au besoin du secteur.

Lors de l'élaboration du projet de PLU la municipalité a choisi d'élaborer son projet avec pour objectif de s'inscrire dans les capacités de traitement de ces 2 STEP, ce qui est démontré.

Les zones d'extension du PLU sont implantées à proximité des réseaux existants. Un nouveau zonage d'assainissement pourrait être envisagé.

Le projet de PLU pourrait permettre de récupérer en assainissement collectif des constructions aujourd'hui en ANC, ce qui est un plus.

Le PLU rappelle les règles de raccordement et annexe les règlements d'assainissement de DLVA.

En ce sens, le PLU aura un impact très limité sur le traitement des effluents.

4.2.2. *L'assainissement non-collectif*

Les systèmes d'assainissement non collectifs sont marginaux sur la commune.

Le projet vise à en raccorder une partie à l'assainissement collectif, comme le prévoit d'ailleurs le zonage d'assainissement.

L'aptitude des sols est bonne sur tous les secteurs concernés.

La conformité des ouvrages est élevée (proche de 90 %).

Le règlement du PLU précise que les constructions concernées doivent bénéficier d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions définies par le SPANC.

Aucun développement n'est prévu en dehors de zone d'assainissement collectif, sauf éventuellement des constructions agricoles (donc de manière très modérée).

En conséquence sur la question de l'assainissement autonome, les incidences sur l'environnement seront nulles voire positives.

4.3. *La gestion des eaux pluviales*

Le projet de PLU va engendrer une imperméabilisation des sols supplémentaire.

Néanmoins, le projet de PLU prend en compte cette réalité en imposant une rétention des eaux pluviales dans chaque zone bâtie où cela est possible techniquement, avec effet rétroactif sur les constructions existantes en cas de construction nouvelle. Cette rétention est précisée dans les OAP.

Le PLU impose également des coefficients d'espaces verts dans des proportions adaptées à chaque secteur.

Il oblige également un raccordement au réseau collecteur lorsque celui-ci existe.

Si l'imperméabilisation des sols a une incidence potentiellement négative, le règlement de PLU proposé est nettement plus vertueux que le règlement du PLU actuellement opposable à ce sujet et devrait permettre une urbanisation intégrant de manière bien plus efficiente cette problématique. Les incidences sont donc faibles.

5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA PRODUCTION DE DECHETS

La production de déchets devrait logiquement augmenter du fait de la croissance démographique et économique prévue.

Selon l'ADEME, 1 habitant produit environ 370 kg de déchets ménagers par an. Soit globalement 1kg / jour. Si l'on applique ce ratio aux objectifs de la commune (en 2017 la moyenne était de 400 kg par habitant sur DLVA), cela fait ressortir que 74 000 kg supplémentaires annuels sont à prévoir pour la population permanente nouvelle.

Or, la production de déchet à l'échelle de DLVA en 2017 était de 23 000 tonnes.

Cette augmentation de la production de déchets ménagers représente à peine 0,35 % de ce volume total.

Rappelons que l'augmentation de la population est un objectif à l'échelle du territoire traduite par le SCoT, ce qui induit forcément une augmentation de la production de déchets.

La question est plutôt de comment réduire les volumes produits par ménage, comment améliorer le tri sur les déchets restants ... La commune pourra proposer des mesures d'accompagnement à ce sujet.

Cette production est plus difficile à évaluer pour les activités économiques qui selon le secteur d'activité peuvent produire de gros volumes, dont des déchets spécifiques. Cependant, le PLU révisé n'augmente que peu les capacités de création d'entreprise par rapport au PLU actuellement opposable.

Ainsi, les incidences de la mise en œuvre du PLU Corbières-en-Provence sur le traitement des déchets sont faibles puisque l'urbanisation reste compacte autour des points de collectes et réseaux routiers existants. De plus, les volumes générés sont limités à l'échelle de la collectivité gestionnaire, et les équipements du territoire sont tout à fait à même de recevoir les déchets spéciaux des entreprises.

6. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA POLLUTION DE L'AIR (GAZ A EFFET DE SERRE), SUR LA POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL ET SUR LA POLLUTION SONORE

Le PLU ne prévoit pas spécifiquement l'implantation d'entreprises ou d'industries polluantes susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air et d'augmenter sensiblement les émissions de gaz à effet de serre, mais ne les empêchent pas sur les zones économiques.

Ces nouvelles entreprises devront néanmoins respecter les réglementations applicables.

Par ailleurs, l'augmentation de la population implique nécessairement une augmentation du nombre de déplacements puisque la commune est une commune qui malgré son développement économique, à un caractère résidentiel assez marqué, générant des flux journaliers importants vers les pôles d'emploi. Ces transformations contribuent à accroître la demande énergétique et les émissions de gaz à effet de serre qui leur sont liées.

Le projet vise tout de même à l'implantation d'entreprise ce qui peut limiter légèrement ces déplacements.

Pour le logement, notons que les constructions sont assez récentes, que le PLU n'est pas un frein à des constructions bio-climatiques, ni à une amélioration de la performance énergétique des constructions

dans le centre ancien, et que toutes les nouvelles constructions devront respecter la RT2012, puis rapidement la RT2020, ce qui devrait réduire très fortement la demande énergétique.

La commune jouit d'une bonne exposition solaire et de conditions climatiques qui limitent les besoins en chauffage par exemple.

Le territoire cherche à être moteur en matière de production d'énergies solaire, avec portage communale, ou en production individuelle.

A l'image de la qualité de l'air, le PLU aura des incidences sur l'ambiance acoustique. L'accroissement de la population induira une hausse – modérée et relative - des flux routiers, principale cause des nuisances sonores, même si celle-ci est à relativiser au regard du positionnement de Corbières-en-Provence sur des axes majeurs (A51, RD4096). A cette échelle, les flux générés par Corbières restent en proportion extrêmement limités.

La commune est desservie par les transports en commun même si ce mode de déplacement reste limité sur le territoire (pas de gare ferroviaire).

Les déplacements doux existent et seront confortés.

Dans tous les cas, les incidences restent modérées notamment au regard du positionnement de Corbières-en-Provence sur des axes majeurs de circulation, pour lesquels les flux engendrés par la commune sont tout à fait minimes, et au regard des normes de construction qui devrait assez rapidement tendre vers des constructions à minima passive. La politique communale en matière d'énergies renouvelables est aussi à noter comme mesure compensatoire.

7. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS

Les incidences sont corrélées à ce qui est développé ci-dessus, avec une augmentation des flux de véhicules (on peut les estimer entre 400 et 500), mais un positionnement sur des axes majeurs qui tend à pondérer l'impact de Corbières sur les flux existants et à venir.

A l'échelle des quartiers, le développement est prévu sur des secteurs en capacité d'accueillir l'augmentation des flux, notamment au regard du dimensionnement de la voirie (qui pourra être conforté par endroit comme le prévoit le PLU révisé. La majorité du territoire est concerné par des OAP qui intègrent largement ces problématiques d'accessibilité, en tout cas bien mieux que le PLU actuellement opposable.

Comme développé ci-dessus, les incidences du PLU sur les déplacements seront essentiellement dues à l'augmentation des flux de véhicules. A l'échelle des déplacements internes au village, les incidences sont non négligeables mais la problématique est intégrée clairement par le projet de PLU, ce qui limite les impacts.

A l'échelle du territoire, cette incidence de 400 à 500 véhicules supplémentaires n'est pas de nature à impacter des réseaux structurant comme la RD4096 et l'A51.

8. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

Ces éléments sont largement développés dans la partie précédente sur les choix retenus, notamment en ce qui concerne la démonstration de la modération de la consommation d'espaces. Ce point constitue aussi un enjeu pour l'évaluation environnementale.

Ainsi, le PLU s'inscrit dans une démarche SCoT, dans laquelle il est prévu d'accueillir des populations supplémentaires, et donc du logement.

A l'échelle de la commune, cette volonté est intégrée en totale compatibilité avec le SCoT, avec donc des besoins fonciers générés.

Le PLU révisé limite au strict nécessaire cette consommation d'espace au regard du projet définit, et la démarche engagée par la commune a visé à cibler des secteurs de moindres enjeux, au regard du croisement de l'ensemble des problématiques du territoire. Elle a été accompagnée dans ces choix par les personnes publiques associées, un des choix majeurs résidant entre aller sur des espaces agricoles à fort potentiel, ou sur une zone aujourd'hui impactée par les risques incendie et feu de forêt.

Un choix a ici été réalisé en faveur de la protection des espaces agricoles à enjeu, ce qui constitue un choix fort en matière de consommation d'espaces, les espaces consommés en zone 2AUa présentant un intérêt écologique ou agricole limité.

Ainsi, aucune espace agricole à fort potentiel n'est impacté sur le territoire, et les espaces naturels consommés sont eux aussi en dehors des enjeux prioritaires.

Rappelons que 50 à 60 % de l'urbanisation résidentielle est prévue à l'intérieur des enveloppes bâties, chiffre bien supérieur à ce qui est prévu par le SCoT sur ce type de territoire (27 % minimum).

Enfin, une densité minimale de construction est imposée dans les OAP, soit sur la majeure partie des terrains constructibles au PLU.

Ainsi, l'incidence du PLU peut être considérée comme modérée au regard du volume global consommé, mais les choix réalisés et faisant office de mesure d'évitement permettent de contenir cette consommation sur ces espaces de moindres enjeux, tout en assurant la compatibilité avec le SCoT en matière de production de logements. La consommation d'espaces en dehors des enveloppes bâties est aussi largement limitée par rapport à ce que permet le SCoT. Au regard de ces éléments, de l'obligation de comptabilité avec le SCoT, les incidences peuvent au final être considérées comme faibles.

CHAPITRE 2 : LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU a été construit, sur la base de l'état des lieux initial, dans **une volonté d'éviter tant que possible** les effets dommageables sur l'environnement : évitement des zones de forts enjeux écologiques, évitement des aménagements et d'un développement fortement impactant, évitement des zones à enjeux paysagers et préservation des zones remarquables, à compléter pour les autres compartiments (pollutions air et eau, ...).

Certains éléments traduisent le maintien de cette volonté d'évitement, au-delà de la construction du projet de PLU. D'autres mesures visent à réduire les effets du projet de PLU sur l'environnement.

Le tableau suivant synthétise les mesures d'évitement et de réduction appliquées.

Note : l'évaluation des effets de ces mesures a été réalisée pour chacune des parties de l'évaluation environnementale (voir chapitres précédents).

Thèmes	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Effet du PLU après ces mesures par rapport au PLU en vigueur	Mesures de compensations
ZNIEFF	Milieus préservés par les zonages N, As et A Evitement des milieux les plus sensibles (zones humides notamment)	Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes Prescription concernant les zones humides Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP OAP Trame Verte et Bleue	Effets positifs	
Les zones humides	Milieus préservés par les zonages N, As et A Evitement des milieux les plus sensibles (zones humides notamment)	Prescription concernant les zones humides	Réduits	
Les zones à Valeur de Biodiversité Majeure du PNR Lubéron	Milieus préservés par les zonages N, As et A	Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes	Réduits	

	Evitement des milieux les plus sensibles (zones humides notamment)	Prescription concernant les zones humides Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP OAP Trame Verte et Bleue		
Effets sur les habitats naturels	Milieux préservés par les zonages N, As et A Evitement des milieux les plus sensibles (zones humides notamment)	Réduction de la surface urbanisable Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes - réduction Prescription concernant les zones humides Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP OAP Trame Verte et Bleue	Effets résiduels : Effets positifs pour les milieux humides et les milieux boisés Effets réduits à positifs pour les prairies à fourrage des plaines Effets réduits à modérés pour les milieux rocheux et les milieux thermophiles de pelouses	
Effets sur les espèces patrimoniales	Les secteurs concernés par des espèces protégées identifiées ont été évités	Rappel réglementaire dans le règlement sur les espèces protégées Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes Prescription concernant les zones humides Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP OAP Trame Verte et Bleue	Effets positifs pour les espèces de milieux humides Réduits à positifs pour les espèces de milieux agricoles Effets réduits à modérés pour les espèces des milieux thermophiles et en particulier le Cléistogène tardif (<i>Kengia serotnia</i>), l'Ophrys de Provence (<i>Ophrys provincialis</i>), la Proserpine (<i>Zerinthia rumina</i>) et le Psammodrome d'Edwards	Réduction des effets de l'éclairage sur les populations faunistiques nocturnes concernant en particulier les chiroptères : maîtrise de l'éclairage public par diminution du temps d'éclairage et de l'intensité.

			(<i>Psammodromus hispanicus</i>)	
Effets sur les fonctionnalités écologiques	<p>Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes, extension légère en continuité</p> <p>Prescription concernant les zones humides</p>	<p>Prescription concernant les zones humides</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques dans les OAP</p> <p>OAP Trame Verte et Bleue</p>	<p>Effets positifs pour les réservoirs de biodiversité et corridors au niveau des coteaux boisés, des ruisseaux du Chaffère et de l'Aillade</p> <p>Effet réduit : pour le réservoir de biodiversité et le corridor formés par la Durance et ces milieux riverains</p> <p>Effet réduit à modéré pour le réservoir de biodiversité et le corridor formés par le ruisseau de Corbières</p>	<p>Réduction des effets de l'éclairage sur les populations faunistiques nocturnes concernant en particulier les chiroptères : maîtrise de l'éclairage public par diminution du temps d'éclairage et de l'intensité.</p>
Effets sur les paysages	<p>1) Une urbanisation réalisée majoritairement à l'intérieur des parties actuellement urbanisées qui viendra consolider la forme et affirmer plus clairement les limites entre espaces naturels, agricoles et urbains.</p> <p>2) Une urbanisation limitée aux stricts besoins du projet et préservant en priorité les espaces agricoles dont les espaces agricoles à enjeux paysagers (Fumadis, Plaine agricole ...).</p> <p>3) Un règlement de zone Ua adapté au caractère architectural du centre-village.</p> <p>4) La création de larges zones As préservant ces secteurs de l'urbanisation et de nouvelles constructions, y</p>	<p>1) Des zones urbaines en extensions placées uniquement en continuité du tissu urbain et sur des secteurs ciblés afin notamment de limiter les impacts paysagers.</p> <p>2) Des OAP sur l'ensemble des secteurs d'extension et sur de nombreuses dents creuses permettant de conserver la qualité paysagère des secteurs concernés. Une majorité des surfaces constructibles est concernée par des OAP qui intègrent toujours une dimension paysagère.</p> <p>3) Un règlement sur les zones périphériques qui vise à préserver une harmonie et une bonne intégration des constructions au contexte local, que ce soit sur les</p>	<p>Effets négatifs faibles sur les extensions et positifs à l'intérieur des zones déjà constructibles au PLU avec une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et architecturaux</p>	

	<p>compris agricoles, avec une volonté très claire de conserver les grandes perspectives qui participent grandement à la qualité des paysages de la commune.</p> <p>5) Une vaste zone N sur les espaces boisés et sur les abords de Durance.</p> <p>6) Une prise en compte de la loi Barnier dans les choix d'urbanisation.</p>	<p>constructions, les espaces libres, les clôtures et soutènements, les espaces de stockages.</p> <p>4) Des coefficients d'espaces verts important.</p> <p>5) Un règlement et un projet qui visent à améliorer la qualité des entrées de ville, même si les outils restent limités dans le PLU.</p>		
Effets sur risques	<p>1) Prise en compte très précoce du risque dans l'élaboration du projet de PLU.</p> <p>2) Le risque est évité ou pris en compte par le règlement, le zonage et les OAP.</p> <p>3) Travail avec les personnes publiques associées et notamment le service risque de la DDT sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa.</p> <p>4) La zone d'extension en zone violette du PPRif est une zone AU stricte qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en cas de réalisation des ouvrages de défense, incendie, d'une modification du PPRif ... et donc d'un contrôle approfondi des services en charge.</p>	1)	Effets faibles à nuls	
Effets sur la ressource en eau	<p>1) La principale mesure d'évitement a été mise en place en parallèle au PLU avec le raccordement au réseau d'eau potable de Sainte-Tulle, dont la qualité des eaux est bien meilleure que sur la précédente ressource.</p>	<p>Le projet prévoit à terme un raccordement du secteur Courbon/Picarlet à l'assainissement collectif (aujourd'hui en ANC).</p>	<p>Effets faibles, voire effet positif sur le secteur Courbon / Picarlet en cas d'extension du réseau.</p>	

	2) Le projet est cohérent avec la ressource en eau et la capacité des STEP.			
Effet sur la production de déchets	Le projet est établi en lien avec les capacités des organismes à gérer l'augmentation des flux de déchets. Les zones d'urbanisations sont situées en continuité de l'existant et des zones de collecte.		Effets faibles	
Effets sur les pollutions et émissions de GES		1) Le règlement graphique et écrit informe de manière précise sur l'application des normes d'isolation phonique aux abords des voies bruyantes. 2) Le règlement écrit facilite l'implantation des panneaux solaires sur l'ensemble des zones U et AU, et sur les constructions existantes ou à venir en zone agricole.	Effets modérés	Le projet prévoit une zone Npv, qui permet de réaliser des projets photovoltaïques sur des secteurs de moindres enjeux correspondant aux doctrines régionales et nationales. La municipalité souhaite aussi développer ces énergies sur l'ensemble des bâtiments et espaces publics.
Effets sur les déplacements	Amélioration des voiries existantes et anticipation des besoins dans les futurs projets (OAP, règlement écrit, emplacements réservés).		Effets modérés	Améliorer les transports en commun et l'intermodalité à l'échelle intercommunale Améliorer le cadencement des transports en commun
Consommation d'espaces	1) Une consommation limitée au strict nécessaire par rapport au projet lui-même compatible avec le SCoT ;		Effet faible	

	<p>2) Une consommation d'espaces réfléchi pour être réalisée sur des espaces de moindres enjeux en matière agricole, ou environnementale, avec notamment l'évitement des terres classées AOP.</p> <p>3) Une densité minimale de construction fixée sur l'ensemble des OAP, ce qui représente la majorité des terrains constructibles.</p> <p>4) Un règlement qui facilite et incite à la densification y compris en dehors de ces secteurs OAP.</p> <p>5) Près de 4 ha classés en zone 2AU, dont les besoins d'une ouverture à l'urbanisation devront être démontrés.</p>		
--	---	--	--

Tableau 62 : mesures d'évitement et de réduction appliquées

Suite à l'analyse des impacts et des incidences et à leurs conclusions, de façon générale, il n'existe aucun impact négatif significatif fort sur l'environnement (destruction d'espèces ou d'habitats naturels à enjeu important, pollutions, ...).

Ainsi, aucune mesure de compensation ne semble absolument nécessaire, mais les élus ont souhaité proposer des mesures sur :

- Les déplacements, qui ne peuvent qu'améliorer la situation et faire limiter les incidences ;
- Les énergies et les GES, en cohérence avec leur volonté politique très affirmée en matière de production d'énergies renouvelables.

Des mesures d'accompagnement pour être réalisées en complément, notamment au regard des enjeux modérés restants :

- Communiquer sur la réduction des déchets et sur les consignes de tri (site internet, scolaire, journal municipal ...), afin de réduire la production par ménage ;
- Améliorer la communication sur les transports en commun et le covoiturage, afin de limiter l'usage de la voiture individuelle, ou a minima les déplacements seuls dans le véhicule ;
- Information de la part du service urbanisme sur l'habitat durable. Accompagnement des pétitionnaires en ce sens, en lien avec le PNR du Luberon, afin de limiter les besoins énergétiques et les émissions de GES

Après la mise en application des mesures préconisées et d'une façon générale, les impacts de la mise en application de ce PLU sont qualifiés de réduits voire positifs. Le projet de PLU n'implique donc aucun impact significatif important sur l'environnement.

CHAPITRE 3 : COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DLVA

P1. Prescriptions du principe d'équilibre des espaces

L'application du principe d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels et agricoles est assurée de la façon suivante :

- Près de 80 643 hectares à vocation agricole ou naturelle seront préservés dans leurs fonctions actuelles ;
- Le volume maximal de consommation d'espaces agricoles et naturels en extension de l'urbanisation existante¹ est fixé à 387 hectares pour la période 2017-2035, dont 310 ha pour la production de logements et d'équipements associés, 56 ha pour l'accueil d'activités et 21 ha pour les projets et hébergements touristiques. Il s'agit prioritairement d'optimiser les espaces urbanisés existants et de renforcer la productivité du foncier consommé pour l'habitat en espaces urbanisés comme en extension, et d'une façon identique celle pour l'accueil des activités.

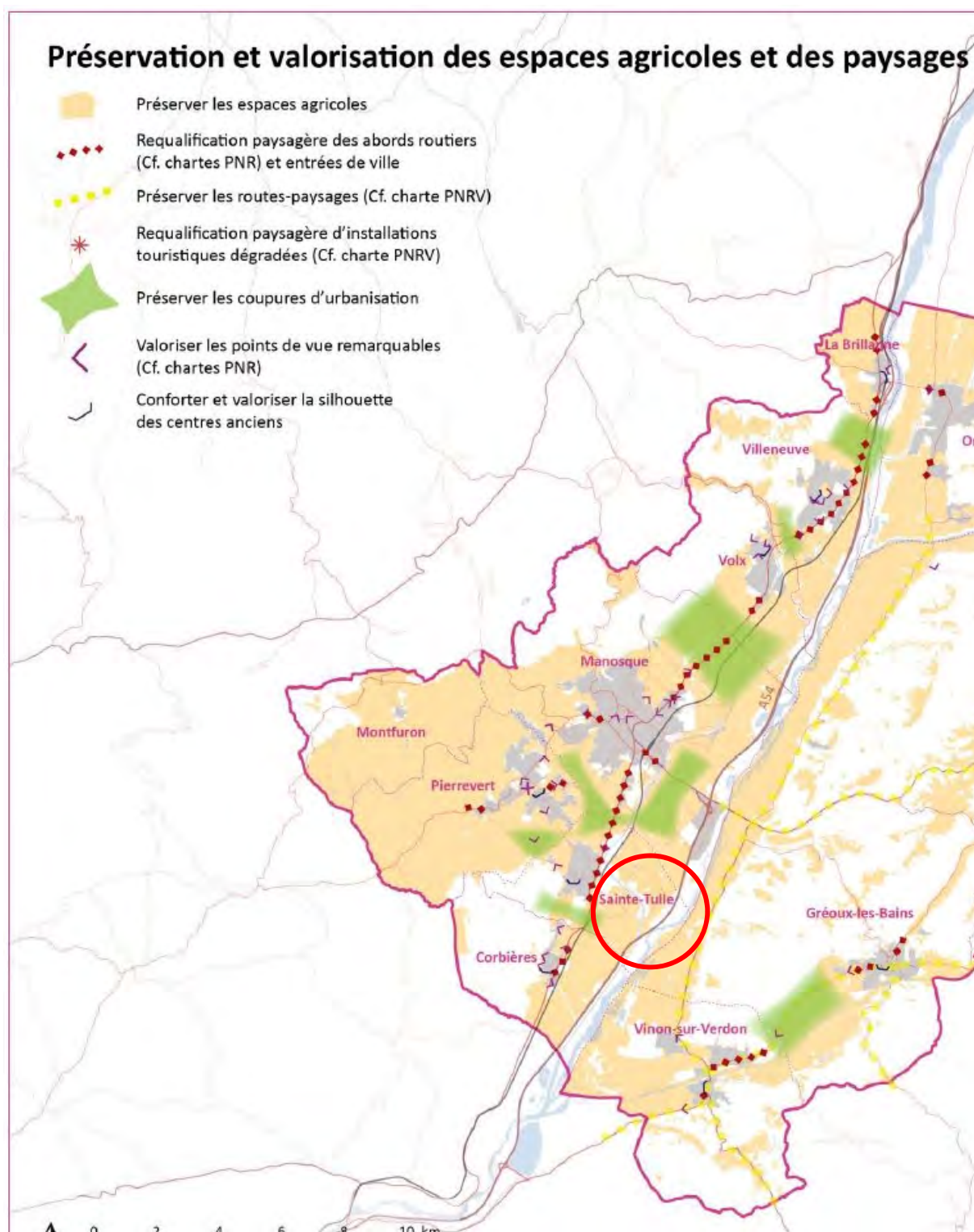
Ces éléments généraux sont détaillés par la suite dans différents items.

La compatibilité du PLU avec le SCoT sera démontrée sur ces points plus précis.

P2. Prescriptions relatives à la préservation des paysages

Les communes définissent et mettent en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages. Elles s'engagent à formuler des objectifs de qualité paysagère. Les documents d'urbanisme locaux assurent ainsi la préservation des paysages par les actions suivantes :

- Préserver les coupures d'urbanisation entre les tissus urbanisés identifiés sur la carte n° 1 du recueil cartographique ; préserver dans le développement urbain les points de découvertes du paysage (cf. point de vue remarquable sur recueil cartographique 1), et les grands ensembles paysagers ouverts exempts de toute superstructure.
- Préserver les structures végétales des paysages ruraux (arbres isolés, haies, bosquets, alignements, etc.) ainsi que le petit patrimoine rural caractéristique à protéger (croix, muret, etc.) ;
- Renforcer de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités économiques : revalorisation aménagement des abords, encourager les toitures végétalisées ;
- Revaloriser le paysage des périphéries urbaines ;
- Favoriser la reconstitution des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages ;
- Préserver les routes-paysages de l'urbanisation linéaire, tels que les itinéraires routiers majeurs identifiés au plan de parc du PNR du Verdon, en s'appuyant sur les couloirs de vue de la charte du PNR du Lubéron. Il convient de rendre inconstructibles les abords immédiats des voies sauf pour l'activité agricole, sous conditions ; l'accessibilité vers les portes d'entrée du PNR du Verdon en direction des grands sites du Grand Canyon et du Lac de Sainte-Croix devra faire l'objet à ce titre d'une grande attention.
- Créer et mettre en valeur les espaces publics des bourgs et villages tout en préservant leur image rurale ;
- Garantir la continuité et l'amélioration des cheminements doux depuis les centres villageois vers les espaces agronaturels environnants et les sites remarquables ;
- Définir des trames paysagères lors de la conception des projets urbains qui puissent entrer dans la définition de la trame verte et bleue (TVB).



- Aucune coupure d'urbanisation n'est repérée directement sur le territoire communal, mais le projet de PLU ne remet pas en cause celle repérée sur Sainte-Tulle, notamment en ne prévoyant aucune urbanisation le long de la RD4096. Aucune coupure d'urbanisation à maintenir n'a été spécifiquement repérée à l'échelle plus locale, mais le projet contient l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes et en continuité, sans urbanisation linéaire, justement pour ne pas engendrer un phénomène de mitage. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Le territoire communal n'est que peu concerné par ces petits éléments de paysage, n'étant pas particulièrement caractérisé par une trame bocagère. Il est justement plutôt marqué par de

grandes ouvertures que ce soit dans la plaine ou les plateaux agricoles. Il est néanmoins prévu de protéger un arbre remarquable isolé dans la plaine (prescription ponctuelle), et quelques éléments végétaux, comme les oliviers et/ou les bancau, en bordures du Fumadis ou à Repentance dans le cadre d'OAP. Pour les autres éléments, les espaces sont largement classés en zone agricole protégée, ou N (avec souvent une zone rouge du PPRn ou PPRif) sans possibilité de construction, ce qui doit permettre qu'une grande majorité des éléments soient conservés, sans pour autant avoir de blocage en cas de nécessité technique. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ces points.**

- Le PLU établit un règlement spécifique pour les zones économiques notamment en ce qui concerne la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les toitures végétalisées y sont autorisées mais pas forcément valorisées car cela ne correspond pas sur ce secteur à une qualité supplémentaire en matière d'intégration, avec en arrière-plan sur de vastes étendues agricoles céréalières, beaucoup de toitures existantes sont en tuile canal ... L'intérêt paysager reste donc plus que limité. L'aspect des constructions est adapté à la situation existante (notamment avec une différence de traitement entre la ZA du Moulin et l'éco-parc), avec une volonté à la fois de cohérence avec l'existant mais aussi de qualité des constructions, tout en laissant assez de souplesse pour les besoins spécifiques des activités, et sans imposer de coûts démesurés (notamment pour l'installation d'activités artisanales). Les abords des constructions sont aujourd'hui largement des espaces verts, ce qui est encore imposé par le règlement. Le traitement qualitatif des clôtures sera maintenu. On remarquera d'ailleurs que ces 2 zones d'activité sont aujourd'hui plutôt qualitatives et que ce sont les constructions périphériques, aux destinations un peu bâtarde, qui sont les plus dégradantes aux abords de la RD4096. Le règlement du PLU vise à favoriser le renouvellement urbain ou la réhabilitation sur ces éléments, afin d'en améliorer la qualité (zone Ue3 notamment). **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ces points.**
- La rupture entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles est assez bien marquée sur la commune, avec très peu ou pas de mitage. Le règlement prévoit un large volet sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère, complété par les OAP, qui concernent une bonne partie des surfaces constructibles du territoire (plus de 11 ha objets d'une OAP sur les 16,66 ha constructibles, sachant que le projet de camping sur plus de 2ha, s'il voit le jour, sera aussi l'objet d'une OAP). L'ensemble de ces éléments assurent une certaine qualité sur les constructions en elles-mêmes (reprenant en bonne partie les éléments caractéristiques de la typologie locale), mais aussi de leurs abords avec à la fois réglementairement et par le biais des OAP des éléments de création ou de maintien d'espaces verts, de trames vertes, de qualité des murs de soutènement, des clôtures ... Par ailleurs, le règlement permet d'entretenir les zones agricoles et naturelles et y limite largement les possibilités de construction ou d'aménagement. Cette articulation doit ainsi permettre d'assurer la revalorisation des paysages en périphérie urbaine (des actions politiques pourront être entreprises) même si de ce point de vue la qualité n'est pas vraiment remise en cause sur Corbières-en-Provence. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Les zones urbaines sont largement entourées de zones agricoles, que ce soit au Fumadis, autour des zones économiques, ou sur le secteur Courbon, Bas-Plantier. Aucune zone agricole exploitée, ou déclarée à la PAC n'est consommée par le projet de PLU, même si la zone 1AUa s'implante sur une prairie en herbe, et que le secteur du camping (2AUcamp) est prévu sur des parcelles de jeunes oliviers, comme un des secteurs Ub3. Les zones agricoles au niveau de ces interfaces, sont essentiellement des zones agricoles protégées, mais le projet de PLU prévoit des zones A constructibles qui permettent de conserver une activité dynamique sur le territoire. L'ensemble de ces éléments doivent favoriser non pas la reconstitution ici, puisque ces lisières existent clairement, mais le maintien des lisières agro-urbaines. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

- Il n'y a aucune route paysage sur le territoire communal et les abords de voie, sauf urbanisation existante sont inconstructibles. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Le PLU n'a pas d'outil particulier pour « mettre en valeur les espaces publics des bourgs et village », ce qui relève d'une démarche opérationnelle. Le règlement permet seulement de s'assurer de la qualité des constructions autour de ces espaces, ce qui est le cas dans le règlement écrit avec des règles spécifiques à la zone Ua, et en ne s'opposant pas à d'éventuels aménagements sur le domaine public, ce qui là-aussi est le cas dans l'ensemble du règlement. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Les espaces piétons permettent déjà une circulation sécurisée sur une bonne partie des secteurs urbanisés, et notamment de rejoindre la plaine agricole ou les abords du Fumadis, ce qui sera complété par des projets en cours. La commune a aussi pour projet de créer un parcours de santé le long du torrent de Corbières, ce qui participera de ces liaisons douces. Les projets d'OAP sur les grosses opérations intègrent la création de cheminement piéton le long des voies. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- L'ensemble des projets d'OAP intègre des principes de maintien ou de création d'éléments de trame verte, plus ou moins importants selon la localisation, qui ont effectivement dans un premier temps une vocation d'intégration paysagère, mais qui permettent de préserver des continuités au sein du tissu urbain et de ne pas remettre en cause les principaux éléments de trame verte lorsque ceux-ci longent les espaces urbanisés. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

P3. Prescriptions de conditionnalité des nouvelles opérations au sein du panorama des silhouettes villageoises

Les nouvelles opérations, qui se situeront dans le même panorama paysager que les principales silhouettes des centres anciens identifiés sur la carte n° 1 du recueil cartographique, sont autorisées sous condition de ne pas leur porter atteinte. La préservation et la mise en valeur des silhouettes singulières sont recherchées pour structurer les évolutions urbaines. Les zones d'habitats diffus à requalifier, concernées par des secteurs d'extensions urbaines, devront notamment intégrer la préservation des silhouettes villageoises dans leur traitement.

La silhouette villageoise est encore bien perceptible en partie sud, comme cela est relevé sur la cartographie mentionnée (voir ci-dessus).

La volonté des élus est de maintenir des extensions de l'urbanisation sur cette partie sud, qui respectent cette perception, notamment en y limitant les hauteurs. C'est d'ailleurs un choix réalisé sur une bonne partie du territoire, afin de ne pas totalement remettre en cause le pied de village et plus généralement les formes urbaines. Ainsi, sur les zones Ub, la hauteur ne dépasse jamais R+1+ petits combles, ce qui est cohérent avec l'existant, et un lotissement est même maintenu de plain-pied, justement sur ce côté sud.

Les constructions du village devront elles aussi permettre de préserver les caractéristiques traditionnelles, en matière d'implantation ou d'architecture. Ainsi la délimitation de la zone Ua, spécifique au village (architecture, implantation, hauteur des constructions ...), permet de conserver la forme traditionnelle et donc de préserver cette silhouette bâtie caractéristique.

Enfin, et de manière plus générale, un travail important est mené règlementairement pour limiter la perception des murs de soutènement et clôtures, plus généralement pour limiter le remodelage du terrain au strict nécessaire. Le mode de calcul de la hauteur devrait limiter la tendance passée à planter les constructions sur un remblai. Ceci permettra de maintenir une cohérence autour du vieux village et de conserver la qualité de cette silhouette villageoise. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

P4. Prescription spécifique à la prise en compte des points de vue

Les documents d'urbanisme locaux devront préciser les cônes de vue identifiés sur la carte n° 1 du recueil cartographique et formuler des prescriptions afin que toutes constructions à l'intérieur de ces périmètres soient parfaitement intégrées au paysage existant, et notamment en rebord de plateaux.

5 cônes de vue principaux sont repérés sur la carte en question (voir ci-dessus). Ces éléments sont précisés dans le diagnostic territorial. Dans les 5 cas, aucune zone n'est ouverte à la construction dans les points de vue repérés (Bas Plantier, ouvertures vers la plaine depuis le dessus du village ou au-dessus des Aiguadiers, perspectives sur le Fumadis). D'autres perspectives à protéger viennent compléter cette analyse, notamment sur l'axe sud/nord au Fumadis.

Dans les espaces déjà bâtis compris dans ces points de vue, le règlement s'attache à établir des règles (comme sur l'ensemble de la commune d'ailleurs) qui ne remettent pas en cause la perception de la forme urbaine ou la qualité paysagère des espaces. Cela concerne l'aspect des constructions, le maintien des espaces verts, mais aussi les hauteurs.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P5. Prescriptions d'identification des abords routiers et des entrées de villes

Les abords routiers et entrées de villes répondant à un enjeu de maîtrise qualitative du paysage à l'échelle du territoire du SCoT et identifiés sur la carte n° 1 du recueil cartographique seront précisés et devront faire l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et toutes les opérations d'aménagement concernées.

Le diagnostic territorial précise les éléments repérés au SCoT sur ces entrées de ville.

Néanmoins, il n'existe que peu d'outils dans le PLU pour « rattraper » des espaces dégradés en entrée de ville sauf en cas d'opération d'aménagement, mais ces espaces sont justement souvent en bout de chaîne d'une urbanisation mal maîtrisée et l'idée est d'éviter d'y conforter l'urbanisation.

Ainsi la commune souhaite d'abord travailler sur l'espace public afin de mieux marquer ces espaces et d'en améliorer la qualité et l'entretien.

Ensuite, l'urbanisation est extrêmement contenue sur les entrées de ville dans le projet de PLU, aucune extension de l'urbanisation n'y étant prévue, ce qui en évite la banalisation.

Depuis la RD4096, le projet favorise un meilleur marquage de l'entrée de ville sud, assez diluée (depuis l'éco-parc, puis la serre, puis le carrefour vers la ZA, toujours avec un coteau de vigne en face) avec la volonté de créer un giratoire qui marquerait de manière beaucoup plus nette et potentiellement qualitative l'entrée de ville sud (en lien avec le projet de camping).

En entrée de ville nord, une zone spécifique Ue3 a été choisie, permettant de mieux valoriser le bâti existant (assez inadapté à des activités économiques modernes) en y autorisant une mutation en logements ce qui a déjà commencé. L'idée est de favoriser la réhabilitation pour retrouver une qualité du bâti (façades, toitures, abords ...), voire la suppression du stockage de véhicules, qui pourrait prendre place dans la future zone 1Aub.

Enfin, l'ensemble des règles veille à tenir une certaine qualité des constructions à l'échelle de la commune, que ce soit dans les zones résidentielles ou dans les zones économiques, ce qui sera aussi appliqué sur ces entrées de villes pour les parties déjà urbanisées.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P6. Prescriptions d'occupation de l'espace agricole

Les documents d'urbanisme locaux définiront et assureront la préservation de façon optimale des espaces agricoles identifiés dans la carte n° 1 du recueil cartographique. Il s'agit des terres mécanisables et irriguées, afin de limiter l'extension de l'urbanisation et de conserver au mieux de leur capacité les terres de bonne qualité agricole. Les espaces « terres agricoles » référencés dans les chartes des parcs du PNR du Lubéron (PNRL) et du Verdon (PNRV) sont concernés par cette prescription, notamment les espaces agricoles et les principales structures ouvertes et agraires particulières référencés au Plan de Parc du PNRV ; ainsi que les terroirs agricoles irrigables, la plaine alluviale et les terroirs agricoles de « montagne sèche » de la charte du PNRL, mais aussi l'ensemble des terres qui seront concernées par le projet d'irrigation et d'alimentation en eau du plateau de Valensole et du Verdon.

Dans les espaces agricoles, sous condition que les règles relatives aux constructions soient respectées du point de vue de la loi « montagne », sont permis :

- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les équipements, installations et extensions mesurées en lien avec la diversification d'activités agricoles et l'agrotourisme, nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les extensions mesurées des habitations et leurs annexes dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les aménagements légers, réversibles ou saisonniers, permettant l'accueil du public pour des fonctions d'agrotourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole, hors hébergements ou habitations ; sous réserve d'un secteur spécifique dans les documents d'urbanisme locaux lors d'un projet bien identifié
- Les équipements ou installations d'intérêt collectif, ou services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces de façon irréversible (agricoles, naturels et paysagers).
- Le maintien dans ces zones de l'accessibilité à la ressource minérale en comptabilité avec le Schéma Régional des Carrières.

L'ensemble des terres agricoles repérées sur la cartographie mentionnées (voir ci-dessus), ou dans les autres documents cités, sont protégées dans le projet de PLU, ce qui est un axe fort du travail réalisé (notamment en concertation avec l'INAO et la Chambre d'Agriculture). Aucun espace agricole exploité ou déclaré au RPG 2017 n'est ainsi constructible dans ce projet (les seuls terrains à potentiel agricole, de type prairie, correspondent à la zone 1AUa et à la zone 2AUcamp, qui accueille de jeunes oliviers).

Ces zones agricoles correspondent essentiellement à des zones agricoles protégées (As). Des zones A sont également créées permettant les constructions nécessaires à l'activité agricole. Quelle que soit la zone, les autorisations accordées par le règlement rentrent totalement dans ce qui est prévu par le SCoT (ce qui n'est d'ailleurs qu'un rappel à la loi avec un langage différent).

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P7. Prescriptions de conditionnalité des constructions agricoles

Dans les espaces agricoles et naturels, les constructions et équipements participant pleinement aux activités agricoles actuelles ou pour le développement des circuits courts sont autorisés, sous conditions de ne pas perturber les fonctionnalités écologiques et la lecture du paysage des sites d'implantation.

Le projet de PLU s'inscrit dans les autorisations accordées par la loi ELAN traduites dans l'article L151-11 du CU (ce qui semble être la référence du SCoT ici), pour autoriser uniquement en zone A « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces activités constituent le prolongement de

l'acte de production », à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La volonté est de valoriser l'activité agricole et non d'autoriser ce type de construction de manière diffuse partout sur le territoire, d'où ce choix d'implantation sur des zones A extrêmement ciblées notamment au regard des enjeux paysagers.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P8. Prescriptions spécifiques aux extensions et annexes dans les espaces agricoles

Dans les espaces agricoles, la création d'annexes et l'extension mesurée du bâti existant, toutes destinations confondues, sont autorisées, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) intégreront cette disposition dans leur règlement ; il convient de limiter les possibilités d'extension des bâtiments existants pour des usages d'habitations permanentes.

Ceci n'est encore qu'une forme de rappel à la loi (L151-12 du CU en l'occurrence), auquel le PLU se conforme (la forme retenue semble d'ailleurs être une obligation de donner ce type d'autorisation !).

Il n'est par contre pas précisé l'obligation d'un passage en CDPENAF pour avis, justement pour juger de la limitation de ces extensions mais aussi que « [...] ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ».

Un SCoT ne dédouane pas de cette obligation légale, qui sera réalisée dans le cadre de la procédure PLU.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P9. Prescriptions sur la prise en compte des sous-trames

Les projets locaux justifient la bonne prise en compte des sous-trames écologiques, les identifient et favorisent le maintien des fonctionnalités écologiques des sous-trames suivantes sur leur territoire d'application :

- Les milieux boisés, il s'agit de toute surface arborée toutes essences confondues ;
- Les milieux ouverts, représentés par les pelouses et landes herbacées indifférenciées, végétation clairsemée, espaces végétalisés liés au canal, roches nues, espaces associés aux aéroports et zones incendiées ;
- Les milieux agricoles, composés des prairies, jachères, friches, systèmes culturaux mixtes et d'ensembles de petits parcellaires complexes ; certains systèmes de grandes cultures agricoles des espèces spécifiques telles que l'outarde canepetière notamment ;
- Les milieux de mosaïque, ensembles interpénétrés particulièrement denses de milieux boisés, de zones humides, agricoles...
- Les milieux aquatiques, formés de l'ensemble du réseau hydrographique et des plans d'eau ;
- Les milieux humides, concernés par toutes les typologies de zones humides sur le territoire de DLVA, ripisylves, bordure de plans d'eau, bancs alluvionnaires de la Durance.

Le SCoT organise ces sous-trames en cinq types de composantes :

- Les réservoirs de biodiversité réglementaires ;
- Les réservoirs périmètres ;
- Les secteurs d'enjeux de continuités écologiques ;
- Les corridors écologiques ;
- Les secteurs de perméabilité.

Là encore, le SCoT n'est qu'une traduction simplifiée du SRCE PACA, aujourd'hui intégré au SRADDET.

Le PLU s'inscrit principalement dans les enveloppes déjà urbanisées, ce qui limite de fait l'impact sur ce type de milieux.

Les extensions de l'urbanisation, nécessaires au projet, sont localisés sur des terrains de moindre enjeu, agricole en zone 1AUa (mais non exploité et non déclaré, avec un enclavement important), terrain en friche pour la zone 1AUb (ancien terrain de la station de pompage), une zone d'anciens bancs (terrasses à oliviers) à l'abandon et en mutation vers une strate arborée, sans enjeu environnemental particulier pour la zone 2AUa, zone boisée enfrichée et parcelle plantée d'oliviers en Ub3 et une zone de jeunes oliviers, non exploitée par un agriculteur, pour la zone 2AUCamp.

Ces extensions sont localisées en continuité de l'urbanisation existante.

Aucun de ces projets ne remet en cause les réservoirs de biodiversité relevés par le SCoT, en zone As ou N pour la grande majorité, et dont le niveau de protection est souvent doublé par le PPRn, le PPRif, ou des prescriptions relatives à la protection des zones humides, sur toutes les zones humides relevées.

Une OAP thématique trame verte et bleue est aussi applicable.

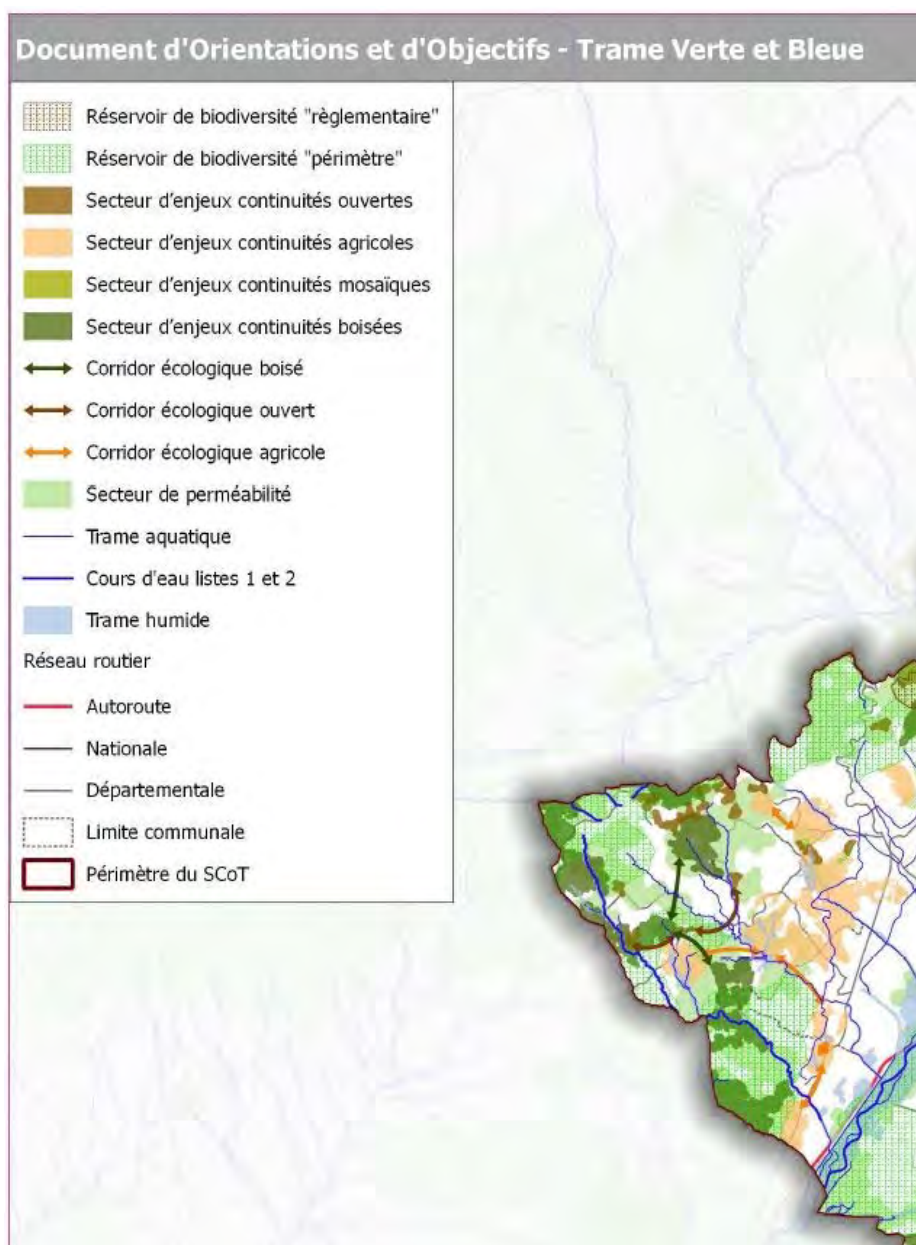
Les zones urbanisées ou à urbaniser sont exclues de toutes les protections réglementaires présentes sur le territoire, des sites N2000, des zones spécifiques relevées par le PNR du Luberon (voir par ailleurs).

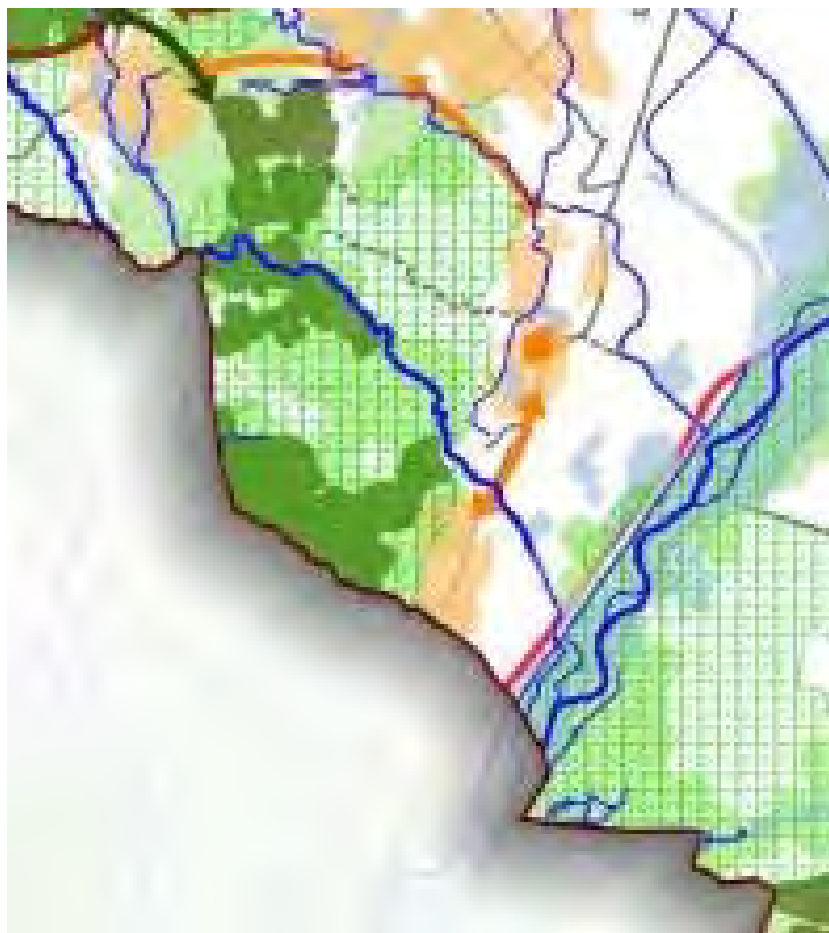
Les continuités écologiques ne sont pas remises en cause par le projet comme cela est démontré par l'évaluation environnementale.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P10. Prescriptions pour la préservation des réservoirs de biodiversité réglementaires et de périmètres

L'objectif recherché est de protéger les réservoirs de biodiversité identifiés par l'un des périmètres mentionnés ci-dessus et représentés sur la carte trame verte et bleue (carte n° 2 du recueil cartographique) et de garantir le bon état des milieux et des fonctionnalités écologiques qu'ils supportent. Toute urbanisation y est proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels ou à vocation pédagogique, touristique et récréative en lien avec la découverte de la biodiversité ainsi qu'aux équipements et aux constructions liés aux activités agricoles existantes, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement global de l'écosystème.





Ces éléments ont été précisés dans l'état initial de l'environnement.

Si l'on s'en réfère à la carte produite, l'ensemble des réservoirs de biodiversité « périmètre », des secteurs d'enjeux de continuité boisées, et des secteurs de perméabilité sont intégrés en zone N (ou As) du projet de PLU, où la constructibilité est limitée à des éléments compatibles avec ce qui est proposé dans le SCoT (et en prescription 14). Ces éléments ont été affinés dans l'état initial de l'environnement et l'absence d'impacts majeurs est démontrée dans l'évaluation environnementale. L'ensemble des espaces boisés sont en sus concernés par le PPRif et souvent le PPRn ce qui renforce la protection de ces espaces. Une OAP thématique trame verte et bleue vient compléter le panel de protections.

Il est plus difficile de comprendre les continuités agricoles proposées puisque le corridor écologique est clairement tracé sur l'ensemble de la zone économique déjà bâtie alors que toute la plaine agricole majoritairement vierge s'étale en partie ouest. Les deux secteurs d'enjeux associés sont également situés en partie sur des espaces bâtis. Néanmoins, on comprendra qu'il s'agit ici de conserver les espaces de transition entre les plateaux agricoles et la plaine agricole, au niveau du nord du Fumadis et au sud de l'éco-parc (on notera tout de même dans les 2 cas la RD4096 à traverser), ce qui est clairement le cas dans le projet de PLU avec la mise en place de zones agricoles protégées, et de zones N sur les corridors boisés au nord de la RD4096. La continuité marquée par la flèche n'est aucunement remise en cause dans la plaine, avec une vaste zone agricole protégée.

Les cours d'eau repérés sont largement classés en zone N, marginalement en zone As, zones protégées et très majoritairement objet d'une prescription pour la protection des zones humides extrêmement restrictive. Pour les tronçons situés en zone U ou Npv, cette protection zone humide est systématique. Une OAP thématique trame verte et bleue vient compléter le panel de protections.

Enfin, les zones humides ont été affinées dans l'état initial de l'environnement (certaines apparaissent au milieu de vignes), et systématiquement l'objet d'une prescription spécifique compatible avec cette prescription.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P11. Prescriptions pour la préservation pour l'ensemble des secteurs d'enjeux de continuités écologiques

Les communes définissent les limites de ces espaces dans leur document d'urbanisme en lien avec leur projet de développement dans une logique de préservation optimale de leurs fonctionnalités écologiques.

Ils s'appuient sur ces espaces pour définir des réservoirs de biodiversité complémentaires aux réservoirs périmètres et réglementaires, dans le cadre de leur projet d'urbanisme et construire leur réseau de continuités écologiques.

Comme cela est précisé dans la justification précédente, ces éléments ont bien été précisés dans l'état initial de l'environnement (EIE), et pris en compte dans une démarche itérative, partant de cet EIE, pour définir le projet d'aménagement et de développement durables, et en assurer la traduction dans les pièces opposables, l'ensemble de la démarche étant explicitée dans l'évaluation environnementale du document.

Le projet de PLU s'appuie sur l'enveloppe urbaine existante, et prévoit des extensions à l'urbanisation uniquement sur des espaces qui ne remettent pas en cause les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ce qui est bien démontré dans l'évaluation environnementale.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P12. Prescriptions relatives aux secteurs d'enjeux de continuités écologiques boisés

Les changements d'affectation des espaces boisés doivent être limités à des besoins justifiés par l'intérêt collectif.

Les forêts matures de certains SCE doivent être protégées et soustraites de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation.

La création de nouveaux accès est interdite dans les espaces boisés en dehors de voies nécessaires pour l'entretien de ces espaces, la gestion des impacts liés à des activités de loisirs et tourisme et leur protection contre les incendies, excepté pour les espaces agricoles anciennement défrichés remis en culture et pour l'accès aux bâtiments nécessaires à l'exploitation et des équipements mentionnés dans la prescription P6.

Les espaces boisés sont très majoritairement protégés, et cela est systématiquement le cas pour les espaces matures, les ripisylves, les espaces exploités (zone N, PPRif, ...). Seul le projet de zone 2AUa prend place sur d'ancien bancou, espaces aujourd'hui enrichis et qui prennent la forme d'un boisement peu qualitatif. L'intérêt collectif est ici clairement justifié par le besoin de surfaces constructibles dans le cadre du projet communal, qui ne peut en dehors de ce secteur être réalisé que sur des terres agricoles de qualité, pour certaines concernées par l'AOP Pierrevet. Ces espaces peu qualitatifs sont donc privilégiés. L'urbanisation de ce secteur permettra aussi d'y améliorer la défense incendie, à l'interface d'une zone déjà urbanisée.

Ce projet ne vient pas morceler les vastes espaces boisés plus à l'est puisqu'en continuité de l'urbanisation.

Enfin, sur la question des accès, les règles de zone N sont déjà limitantes et complétées par le PPRif applicable, annexé au PLU et dont l'application est rappelée dans le règlement écrit.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P13. Prescriptions pour la préservation des SCE agricoles

Le plateau de Valensole ainsi que les espaces agricoles situés de part et d'autre de la Durance revêtent une grande fonctionnalité écologique pour de nombreuses espèces, dont certaines patrimoniales (chouette chevêche, pie-grièche méridionale, chiroptères...) en lien avec la présence d'infrastructures agroécologiques telles que les haies, les alignements d'arbres ou encore les arbres isolés. Il s'agit de préserver ces infrastructures agro-écologiques.

Les créations de sièges d'exploitation nécessaires au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve que les infrastructures agroécologiques soient conservées.

Les extensions adaptées du bâti existant nécessaire au développement et au maintien des exploitations agricoles sont autorisées dans la mesure où ces extensions sont à proximité des bâtiments du siège de l'exploitation et sous réserve que les infrastructures agroécologiques soient conservées.

Les espaces agricoles communaux restent relativement éloignés de la Durance, dont ils sont séparés par le canal EDF, puis l'autoroute.

Ces espaces agricoles ne sont pas non plus caractérisés par les éléments décrits ci-dessus.

Néanmoins les ripisylves, sont bien préservées par le projet (zones N, prescription de protection des zones humides), ce qui participe des fonctionnalités évoquées. Par ailleurs, les zones agricoles constructibles sont extrêmement limitées, et uniquement autour des sièges d'exploitation existants, ce qui répond à cette prescription.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P14. Prescriptions générales de conditionnalité pour les constructions, les projets d'équipements, d'aménagements et d'infrastructures dans les réservoirs de biodiversité périmètres et les SCE

Dans les réservoirs de biodiversité complémentaires identifiés dans les enjeux de continuités écologiques (SCE) et les réservoirs de biodiversité périmètres tels que traduits au sein des documents d'urbanisme locaux, il est possible d'envisager ponctuellement, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique global :

- L'extension limitée des constructions existantes destinée à l'amélioration de l'habitat ;
- Les constructions, installations et aménagements, directement liés et nécessaires à l'adaptation et à la diversification de l'activité agricole ou agropastorale, tels que l'agrotourisme dans le cadre des réservoirs concourant à la trame des milieux ouverts/semi-ouverts, et/ou sylvicoles dans le cadre des réservoirs concourant à la trame forestière ;
- Les projets d'équipements ou d'aménagements à vocation de loisirs hors hébergements, sportifs, éducatifs ou pédagogiques, voire scientifiques ;
- L'extension limitée d'équipements ou d'activités existants ;
- La réalisation et l'aménagement d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt collectif, ou indispensables à la sécurité des personnes et des biens, pour autant qu'ils préviennent le risque de diffusion de l'urbanisation ;
- Tout nouveau projet d'infrastructures de transport, notamment de transport de matière dangereuse impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...).
- Le maintien dans ces zones de l'accessibilité à la ressource minérale en comptabilité avec le Schéma Régional des Carrières.

Ces éléments constituent une forme de dérogation aux prescriptions déjà établies ci-dessus avec lesquels le PLU est déjà compatible.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P15. Prescriptions spécifiques pour la préservation des SCE humides

Les secteurs d'enjeux de continuités écologiques humides seront préservés de tout aménagement dégradant leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion transversale avec le cours d'eau.

Par ailleurs, dans la parfaite continuité de la loi sur l'eau et du SDAGE, DLVA recherche dans ses modalités d'aménagement et de développement un principe de préservation maximale de toutes les zones humides qui le constituent.

Les zones humides repérées et affinées dans le cadre de l'EIE, sont toutes l'objet d'une prescription spécifique, qui permet leur protection dans le respect de la prescription du SCoT.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P16. Prescriptions générales pour la préservation des corridors écologiques

Les documents d'urbanisme locaux identifient, prennent en compte et protègent les corridors écologiques fonctionnels identifiés sur la carte des continuités écologiques et des milieux associés.

Les connexions écologiques avec les Trames Vertes et Bleues des SCoT et des documents d'urbanisme voisins doivent être maintenues.

Comme cela a déjà été évoqué plus avant, le PLU dans le cadre de l'EIE reprecise ces éléments, et les prend en compte dans une démarche itérative.

Il n'y a aucun impact majeur du projet sur les continuités écologiques de la TVB.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P17. Prescription de conditionnalité pour les nouveaux projets d'infrastructures concernés par un corridor écologique

Tout nouveau projet d'infrastructures de transport ou de bâtiment concernant un corridor écologique devra intégrer les besoins en déplacement des espèces, et maintenir des fonctions écologiques du corridor concerné.

Il n'y a aucun projet de ce type sur le territoire, la constructibilité étant extrêmement limitée dans ces espaces (zones N, As, prescription pour les zones humides, PPRn et PPRif ...).

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P18. Prescriptions de conditionnalité dans les secteurs d'urbanisation susceptibles d'impacter un corridor écologique

La définition des secteurs d'urbanisation doit veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés.

Lorsque les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter le fonctionnement d'un corridor, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Définir les limites de l'urbanisation ;
- Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor ;
- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, utiliser les essences locales lors des aménagements paysagers, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, préserver et valoriser les infrastructures agro écologiques présentes, notamment dans les espaces interstitiels...) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concerné ;
- Maintenir des espaces naturels ou agricoles non fragmentés (portions de corridors fonctionnels connectés à la trame verte et bleue) et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.

Ces éléments sont déjà largement détaillés auparavant. Le projet urbain n'impacte pas de manière notable ces continuités, ce qui a notamment été travaillé dans le zonage. Dans les zones urbanisées, le règlement écrit et les OAP cherchent à maintenir des éléments de trame verte (espaces verts, haies, arbres ...).

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P19. Prescriptions relatives à la préservation des corridors hydroécologiques

Tous les cours d'eau présents sur le territoire du SCoT sont des milieux favorables aux déplacements des espèces strictement aquatiques, mais également aux espèces inféodées aux zones humides (certaines espèces d'oiseaux, d'invertébrés ou encore de certaines chauves-souris). L'ensemble du réseau hydrographique et les zones humides associées sont donc considérés comme corridors « hydroécologiques ».

Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et leurs systèmes humides associés doivent être préservés.

Toute opération d'aménagement ou travaux qui conduiraient à reconnecter des tronçons de cours d'eau où des masses d'eau dans lesquels l'écrevisse à patte blanche est présente, avec un cours d'eau plus important ou un plan d'eau plus important, sont à proscrire afin de ne pas porter atteinte aux populations d'écrevisses autochtones.

Les gravières en exploitation seront limitées dans le temps et ne pourront faire l'objet d'une extension de leurs périmètres ; elles devront en outre prévoir un plan de remise en état du site après exploitation assurant la renaturalisation du site par la plantation d'espèces naturelles locales et favorisant la recolonisation par la végétation initiale ; ou la remise en activité de pratiques agricoles initiales.

Les gravières dans le lit majeur et moyen des cours d'eau ne devront pas mettre la nappe phréatique à jour et nuire aux connexions hydrologiques avec d'éventuelles zones humides. En tout état de cause, après exploitation, la nappe devra être recouverte par une couche d'un mètre au moins de matériaux naturels locaux.

Là encore, la protection de ces éléments a été justifiée plus avant (zonage + prescription sur les zones humides).

Il n'y a aucune gravière en exploitation sur le territoire.

C'est le principe même d'un cours d'eau que d'être connecté à un cours d'eau de taille supérieure en aval. Les cours d'eau du territoire sont connectés à la Durance.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P20. Prescription relative aux espaces de perméabilité

Les éléments écopaysagers des espaces de perméabilité participant au bon fonctionnement des écosystèmes locaux, doivent être identifiés et traduits dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers recherchent la préservation de leurs fonctions écologiques de façon la plus optimale possible.

Il a largement été fait le détail des éléments de protection paysagère et de protection des écosystèmes dans les justifications ci-dessus. L'articulation entre vastes espaces boisés, plateaux et plaine agricoles ouverts, et ripisylves est bien maintenue par le document, ce qui constitue ici les éléments écopaysagers du territoire.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P21. Prescriptions de répartition des logements

Le SCoT répartit les 8 600 nouveaux logements en construction neuve ou en réhabilitation de logements vacants de la façon suivante :

- Le renforcement du pôle principal de Manosque ;
- Pôles relais ;
- Pôles de proximité ;
- Pôles villageois.

Le SCoT définit cette répartition par niveau d'armature urbaine :

Niveau d'armature urbaine	Répartition des nouveaux logements	Par an	Part
Pôle principal	3165	176	37%
Pôles Relais	2420	134	28%
Pôles de proximité	2155	120	25%
Pôles Villageois	860	48	10%
SCoT	8 600	478	

Ces nouveaux logements comprennent le besoin en résidences principales et en résidences secondaires.

Armature urbaine	Communes
Pôle principal	Manosque
Pôles relais	Oraison, Sainte-Tulle, Vinon-sur-Verdon et Gréoux-les-Bains
Pôles de proximité	La Brillanne, Villeneuve, Volx, Pierrevert, Valensole et Riez
Pôles villageois	Montfuron, Corbières, Quinson, Saint-Laurent-du-Verdon, Allemagne-en-Provence, Brunet, Le Castellet, Entrevennes, Esparron-de-Verdon, Montagnac-Montpezat, Puimichel, Puimoisson, Roumoules, et Saint-Martin-de-Brômes

P22. Prescriptions de conditionnalité de la répartition des logements

Dans chaque niveau de l'armature, la répartition sera envisagée en fonction de :

- La part de sa population par rapport au groupe de son niveau d'armature urbaine ;
- Son positionnement territorial (sur les coteaux, en bord d'un axe circulé, près d'un pôle, etc.) ;
- Son niveau d'équipements (commerces, services, équipements, activités) ;
- Ses possibilités foncières (hors PPRI, site classé, trame verte et bleue, etc.).

Ainsi les communes identifient, ajustent et précisent leur besoin en logements au regard des évolutions et des perspectives de leur démographie, du besoin lié à l'évolution du nombre de personnes par ménage, de leurs logements vacants, de leur besoin en résidences secondaires et de leur poids relatif dans le niveau d'armature urbaine auquel elles appartiennent.

Au regard de cette prescription, il est intéressant de commencer par une analyse brute la part de la population communale dans son niveau d'armature (rappel du diagnostic SCoT) :

Commune	Population 2015	Population 2016	Population 2017	% de population au sein du pôle 2015	% de population au sein du pôle 2016	% de population au sein du pôle 2017
Allemagne-en-Provence	527	529	539	8,6%	8,4%	8,5%
Brunet	255	267	278	4,1%	4,3%	4,4%
Corbières	1161	1173	1184	18,9%	18,7%	18,8%
Entrevennes	163	165	168	2,7%	2,6%	2,7%
Esparron-de-Verdon	414	406	398	6,7%	6,5%	6,3%
Le Castellet	292	289	293	4,7%	4,6%	4,6%
Montagnac-Montpezat	422	421	424	6,9%	6,7%	6,7%
Montfuron	214	216	210	3,5%	3,4%	3,3%
Puimichel	218	232	247	3,5%	3,7%	3,9%
Puimoisson	748	739	723	12,2%	11,8%	11,5%
Quinson	437	427	417	7,1%	6,8%	6,6%
Roumoules	746	742	746	12,1%	11,8%	11,8%
Saint-Laurent-du-Verdon	94	97	97	1,5%	1,5%	1,5%
Saint-Martin-de-Brômes	458	571	590	7,4%	9,1%	9,3%
Total	6149	6274	6314	100,0%	100,0%	100,0%

Ainsi, au regard du poids relativement stable de la commune (chiffres INSEE) dans cette armature sur les 3 dernières années, on retiendra un pourcentage de 18,8 %, qui correspond à la dernière année connue.

Au regard des prescriptions suivantes (P24, P26, P27, P28), les calculs suivants ont été réalisés concernant le nombre de logements à produire (et leur répartition), les surfaces envisageables en

extension, et la rétention. Ces chiffres sont établis pour une période de 12 ans, période retenue pour le projet de PLU, et sur la base de ces 18,8 % :

Récapitulatif des chiffres du pôle villageois à l'échelle du SCoT (18 ans) :

Logements SCoT	860
Logements SCoT/an	48
Logements minimums en densif	230
Logements minimums en densif / an	13
Densité mini extension (lgts/ha)	15
Surface brute (ha)	65
Surface brute / an (ha)	3,6
Surface en rétention (ha)	15
Surface en rétention/ an (ha)	0,8

Sur Corbières-en-Provence (18,8 % du volume, rapportés sur 12 ans) :

Logements / an	9
Logements densifs / an	2,4
Logements sur 12 ans	108
Logements en densif sur 12 ans (mini)	29,3
Logements en extension (maxi)	78,8
Surface en extension brute (ha)	8,1
Surface "rétention" (ha)	1,9

Libre (dans le respect du volume de 21 ha à l'échelle du SCoT)

Tourisme

Néanmoins, les autres paramètres pourront aussi être intégrés.

Ainsi Corbières-en-Provence présente des caractéristiques assez spécifiques au sein de ce « pôle » puisque :

- Sa population est plus de 1,5 fois supérieure à la 2^{ème} commune la plus peuplée du pôle et 12 fois supérieure à la commune la moins peuplée. Les enjeux et besoins sont donc forcément différents ;
- La croissance démographique est supérieure à 2,3 % par an depuis 1999. Il y a donc un vrai attrait du territoire contrairement à des communes où la population stagne ou baisse ;
- La commune est localisée à 10 minutes du pôle principal, Manosque, et de l'autoroute (Cadarache, Aix-en-Provence ...), mais également le long de la RD4096, un axe secondaire important ;
- Que la commune possède une zone économique relativement importante et prospère, et des équipements de niveau local (école, bibliothèque, Salle multi-activité, un projet de maison médicale) ;
- Que le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine et donc en densification est relativement important, et que la commune possède des terrains en continuité qui peuvent être valorisés et dont elle assure la disponibilité (aucune rétention).

Au regard de ces éléments, les chiffres retenus pour une part de 18,8 % pourront être légèrement réévalués pour prendre en compte la réalité territoriale, ce qui respecte clairement la prescription établie pour laquelle la part de population n'est qu'un facteur parmi d'autres.

Précisons que le nombre de logements produits depuis l'approbation du SCoT, uniquement en dents creuses, et environ de 9 logements /an.

La compatibilité avec les prescriptions en question est démontrée ci-dessous, sur cette base.

P23. Prescriptions de renforcement du réinvestissement urbain

La mise en œuvre de la politique d'urbanisation du territoire du SCoT s'inscrit selon les deux orientations majeures suivantes :

- **Prioriser la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants (résidentiel, économique, équipements...) ;**
- **Mettre en œuvre des modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants qui, par leurs formes et leurs programmes, permettent d'assurer des objectifs de compacité.**
- **Cibler en priorité la réhabilitation des logements et les îlots dégradés et insalubres dans les centres anciens ;**
- **Viser un objectif d'économies d'énergie, de production énergétique et de rénovation thermique des bâtis des espaces urbanisés existants.**

Le projet de PLU respecte ces critères. Ainsi, le potentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines a d'abord été évalué (que ce soit d'un point de vue résidentiel, économique ou des équipements), puis les extensions de l'urbanisation dimensionnées uniquement au regard des besoins du projet développés dans le PADD.

Ce potentiel à l'intérieur de l'enveloppe a été valorisé au mieux au regard notamment des prescriptions du SCoT et notamment de la prescription 32.

Les extensions ont été localisées uniquement en continuité de l'urbanisation, intégrées au contexte urbain et paysager, sur des secteurs de moindres enjeux (paysagers, écologiques, risques ...) en respectant la prescription du SCoT en matière de densité minimale de construction (prescription 26).

Il n'existe aucun îlot de ce type dans le centre qui est aujourd'hui en bon état général, et cette politique relève plus d'une action publique parallèle au PLU (que celui-ci peut favoriser) que d'une règle de PLU à proprement parler. Rappelons que le logement vacant est difficile à estimer sur le territoire et que les chiffres INSEE sont a priori largement surévalués. Le projet intègre la réhabilitation / le réinvestissement de 5 logements vacants dans ce centre ancien.

Enfin, les différentes règles du PLU ne sont pas un frein à la rénovation énergétique, et à la production d'énergies renouvelables, y compris dans le centre. Il n'a par contre pas été fait le choix d'imposer des périmètres de rénovation énergétique qui au regard du peu de pression foncière sur les centres villages risquerait d'être un facteur totalement bloquant pour la rénovation. Les élus estiment qu'une démarche d'accompagnement de la part de son service urbanisme pour inciter à cette performance énergétique dans la rénovation sera bien plus efficace.

Dans les secteurs périphériques, la majorité des constructions ont moins de 20 ans et ne sont pas encore concernées par ces besoins de rénovation.

Enfin, les constructions neuves devront respecter la RT2012 a minima et bientôt la RT2020, ce qui répondra à des critères élevés de performance énergétique. La municipalité souhaite s'appuyer sur cette réglementation nationale.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P24. Prescriptions de répartitions des logements en densification et en extension urbaine

Le SCoT fixe l'objectif global minimum de 30% des 8 600 nouveaux logements à construire dans les espaces potentiels de densification urbaine. Il répartit cet objectif par niveau de l'armature urbaine :

Niveau de l'armature urbaine	Répartition des nouveaux logements	Part des logements à produire en densification	Logements à produire en densification	Part des logements à produire en extension	Logements à produire en extension
Pôle principal	3 165	26%	820	74%	2345
Pôles Relais	2 420	37%	900	63%	1520
Pôles de proximité	2 155	30%	640	70%	1515
Pôles Villageois	860	27%	230	73%	630
SCoT	8 600	30%	2590	70%	6010

Soit pour la durée du projet 2017-2035, un total de 2 830 logements à réaliser en espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SCoT. Les volumes présentés dans le tableau ci-dessus correspondent à la totalité des communes de chaque niveau de l'armature urbaine.

Le projet de PLU prévoit un potentiel de création d'environ 140 logements sur 12 ans (139 pour être exact), dont 22 logements qui répondent aux critères de prise en compte de la rétention prévus dans la prescription 28 (zone 2AUa totalement bloquée, nécessitant entre autres une délibération motivée justifiant de la nécessité d'ouvrir la zone à l'urbanisation pour les besoins du projets).

C'est donc un total de 117 logements neufs qui doit être retenu.

Ce chiffre est légèrement supérieur au nombre de logements « autorisés » par le SCoT sur la base brute du poids de la population dans la polarité, estimé dans le tableau précédent (108 logements).

Néanmoins, ce chiffre de 117 logements est totalement correct dans un rapport de compatibilité avec le SCoT (10 % de marge étant souvent retenu par la jurisprudence).

En outre, la commune est un cas un peu particulier dans le pôle villageois au regard de son poids démographique, de sa localisation, de la disponibilité foncière, des emplois et équipements ... il n'est pas du tout incohérent d'y prévoir un développement légèrement supérieur en proportion à des villages isolés de 200 habitants.

Ces logements sont produits dans le pire des cas (utilisation de l'extension en 2AUa) à plus de 50 % en densification. Sans cette zone 2AUa, la proportion est de plus de 60 %. Cette production de logements est donc vertueuse sur ce point (chiffre minimum de 27 % prévu par le SCoT), et on peut estimer que c'est un plus pour le territoire SCoT que de voir la production de logement réalisée en densification plutôt qu'en extension, ce qui limite la consommation d'espaces notamment.

Précisons que cette production de logements induit une baisse de croissance démographique annuelle de 1,1 point, passant de 2,3 % à 1,2 %. Les autres communes de la polarité ne connaissent pas forcément une telle attractivité et il est logique de conforter les communes les plus attractives à partir du moment où leur développement se fait dans le respect des autres prescriptions, ce qui est le cas ici (on verra notamment ci-dessous que la consommation en extension est largement inférieure à ce qu'autorise le SCoT toujours sur la base de ce rapport au poids démographique), et sans impact paysager ou environnemental majeur.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P25. Prescriptions relatives à l'identification des espaces de densification

Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les espaces identifiés dans le livret 4 du rapport de présentation comme des espaces préférentiels de densification (à l'intérieur des espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SCoT). Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent analyser les capacités de densification et de mutation dans ces espaces.

Il s'agit de promouvoir le renouvellement et le réinvestissement urbain à partir d'une analyse des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des espaces urbanisés.

Ainsi l'objectif affiché de production de nouveaux logements à l'intérieur de l'espace urbain existant est un objectif à minima. Le SCoT demande aux communes d'exploiter de façon optimum leur capacité de renouvellement urbain, tous modes confondus.



Le diagnostic sur le SCoT a démontré que cette prescription était inapplicable au regard du contexte territorial sur ce secteur.

Les tènements en question ont été traités dans le cadre de la prescription 32 au sujet des terrains de 1500 m² et plus, ce qui est beaucoup plus cohérent.

P26. Prescriptions relatives à la productivité foncière du logement

La production de logements au sein des secteurs d'extensions urbaines, c'est-à-dire en dehors des espaces urbanisés existants, devront atteindre les densités nettes moyennes communales minimales suivantes :

Niveau d'armature urbaine de la commune	Densité nette moyenne communale minimale en extensions urbaines
Pôle principal	35 log./ha.
Pôles relais	28 log./ha.
Pôles de proximité	22 log./ha.
Pôles villageois	15 log./ha.

Les communes identifient, ajustent et précisent leur densité nette moyenne communale minimale en extension urbaine au regard de leur tissu urbain existant, de leur besoin total en logements (résidences principales comme secondaires) ; ainsi que de leur projet urbain et des potentialités foncières identifiées.

Les densités sollicitées sont des densités nettes. Ont ainsi été exclus au regard des OAP opposables les espaces liés à la voirie/réseaux, aux espaces verts, aux stationnements (les surfaces rendues inconstructibles), sur la base de projections réelles du projet (dessins réalisés sur autocad). Le pourcentage est compris entre 11 et 17 %, dans toutes les opérations, bien loin de ce pouvait prévoir le SCoT entre la surface brute autorisée et la surface nette pouvant être évaluée sur la base de production de logements et la densité minimale (32 % de différence environ).

5 secteurs d'extension (où le logement est autorisé) sont prévus sur la commune, aux Anciens Combattants (le plus proche du village), à Repentance (dans les secteurs périphériques les moins denses), au nord de la ZA du Moulin dans une volonté de mixité avec les activités économiques, et 2 secteurs en zone Ub3 au bout du Chemin de Saint-Brice (dont une parcelle communale).

Le secteur des Anciens Combattants présente une surface brute de 13 556 m², et une surface nette (dessin autocad – voir tableau ci-dessous) d'environ 11 250 m². Ces terrains sont proches du village, mais au sud d'un lotissement présentant une densité relativement faible avec des terrains de 800 / 900 m² (11 à 12 logements / ha). Il est donc fait le choix d'y permettre une densification, tout en ne créant pas de rupture nette dans le tissu bâti. L'idée est notamment d'y assurer une transition avec le quartier existant par des maisons individuelles et/ou mitoyenne de volumétrie équivalente mais en baissant légèrement la taille des terrains (650/700 m²), puis de densifier en s'éloignant (logements mitoyens et petits collectifs essentiellement), avec un projet qui émergerait à 22 logements / ha (densité nette) soit environ 25 logements créés à minima.

2Le secteur de Repentance (bloqué en l'attente d'une modification du PPRif notamment), présente une surface brute de 19 300 m², et une surface nette (dessin autocad – voir tableau ci-dessous) d'environ 18 566 m². Ces terrains sont au bout du Chemin des Aigadiers, dans des côteaux ou bancal anciennement dédiés à la culture de l'olivier. La densité moyenne y est relativement faible et en s'appuyant sur les terrains présents en dessous, on retrouve en moyenne une densité de 10 logements par ha. Là encore, et comme cela a été décrit plus tôt dans le PADD, la volonté des élus et de s'intégrer à ce tissu proche, ce qui correspond aussi à une réalité technique au regard de la pente, de la desserte, de l'éloignement des équipements. Dans une logique de légère densification, il est ainsi fait le choix d'y fixer une densité nette de 12 logements / ha (850 m² environ) ce qui représente la production de 22 logements à minima.

La densité nette moyenne sur ces deux secteurs est ainsi proche des 16 logements par ha (47 logements sur 29 816 m²).

Le secteur Nord de la ZA du Villard est un cas particulier puisque ne s'insérant pas dans un tissu urbain résidentiel. La volonté communale comme le permet le SCoT est d'y prévoir une vraie mixité des fonctions résidentielles et économiques, avec un large éventail de possibilité offert. Il a donc été fait le choix d'y fixer une densité nette minimale de 15 logements / ha, sachant que la surface brute représente 19 300 m² et la surface nette (dessin autocad – voir tableau ci-dessous) 16 278 m². En l'absence de projet fin établi, et la commune souhaitant y conserver une certaine latitude selon ce que pourraient proposer des investisseurs (le foncier est communal), on considérera que 50 % de la zone sera occupée par les logements (8139 m² en surface nette), soit avec la densité retenue la production de 12 logements minimum. Quelle que soit la production de logement au final, cette densité minimale devra être prévue dans chaque opération ce qui est de fait compatible avec le SCoT.

Les 2 secteurs en zone Ub3 représentent environ 6329 m² et l'OAP n°5 y garantit la production de 8 logements, soit une densité moyenne d'environ 13 logements par ha

Les OAP garantissent systématiquement la densité minimale à respecter ou un nombre de logement minimal à créer.

Calcul de densité moyenne sur les zones d'extension (SCoT)					
Zone	Densité minimale garantie par l'OAP	Surface de la zone (Brute – m ²)	Surface dédiée au logement (Surface nette SCoT – m ²)	Production minimum de logement	Densité moyenne nette (lgts/ha)
1AUa	22	13556	11250	25	22
1AUb	15	19300	8139 (50 % de la surface totale)	12	15
2AUa	12	20880	18566	22	12
Ub3	Nb de logements en valeur absolue (OAP n°5)	6329	6329	8	13
Total		60065	44284	67	15

Détails de la surface nette				
	1AUa	1AUb	2AUa	Ub3
Voirie / Trottoir (m ²)	1746	3022	2314	-
Espace public (m ²)	300			-
Parkings (m ²)	260			-
Espaces verts / Bassin (m ²)				-
Total	2306	3022	2314	-

Les extensions présenteront donc en moyenne une densité nette d'un peu plus de 15 logements/ha, qui sera encore supérieure si la zone 2AUa n'était pas ouverte à l'urbanisation.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P27. Prescriptions de répartition des surfaces brutes en extensions urbaines pour le logement

Pour accueillir le développement des dix-huit prochaines années, le SCoT fixe un potentiel foncier maximum de 310 hectares pour les extensions d'urbanisation (logements, équipements, espaces publics compris hors activités).

Niveau de l'armature urbaine	Surface brute en extensions urbaines (ha)
Pôle principal	90
Pôles Relais	65
Pôles de proximité	90
Pôles Villageois	65
SCoT	310

Les extensions de l'urbanisation répondant à ces critères (hors 2AUcamp donc), présentent une surface brute totale de 6,01 ha, dont 2,09 ha en zone 2AUa, bloquée.

Cette surface est bien inférieure aux 8,1 ha octroyés par le SCoT sur 12 ans sur la base d'un calcul brut de la part représentée par Corbières-en-Provence dans la démographie de la polarité (25 % environ non utilisé).

Cela rejoint les analyses précédentes sur l'aspect vertueux de cette urbanisation et le fait que la production de logement envisagée ne remet pas du tout en cause les grands principes du SCoT notamment en matière de consommation d'espace.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P28. Prescriptions de répartition de la surface supplémentaire pour la rétention foncière

Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des objectifs de production de logement et lutter contre la hausse du prix du foncier, DLVA admet la planification au sein des documents d'urbanisme locaux d'une surface supplémentaire d'environ 50 hectares afin de limiter le phénomène de rétention foncière.

Communes	Surface supplémentaire pour la rétention foncière
SCoT	50 ha
Pôle principal	30%
Pôles relais	20%
Pôles de proximité	20%
Pôles villageois	30%

Cette enveloppe est une surface planifiée qui n'est pas destinée à être consommée. Dans le cadre d'un plan local d'urbanisme, ces surfaces seront à positionner en zone AU stricte, et ne pourront être ouvertes que si la rétention foncière est avérée.

Une zone répond à ces critères dans le cadre du projet de PLU, à savoir la zone 2AUa. Cette zone représente un peu plus de 2 ha. Son inscription a été justifiée sur cette base (on notera qu'il reste plus de 6 ha de dents creuses dans l'enveloppe urbaine, ce qui montre bien la véracité de cette rétention sur le territoire, malgré son dynamisme).

Ce chiffre est légèrement supérieur à la surface « autorisée » par le SCoT sur la base brute du poids de la population dans la polarité, estimée précédemment (1,9 ha).

Néanmoins, au regard de la proportion de surfaces en densification bien supérieure à ce qui est prévu sur les pôles villageois (50 à 60 % au lieu de 23 %), et ces terrains étant les plus touchés par la rétention, il n'est pas du tout incohérent que ce projet prévoit une surface supplémentaire pour prendre en

compte le phénomène, sachant que sur les zones 1AUa, 1AUb, sur le stade, et sur une parcelle en zone Ub3 (secteur A de l'OAP n°5) la maîtrise foncière communale permettra de libérer rapidement les terrains.

Les chiffres ne remettent de toute façon absolument pas en cause un rapport de compatibilité.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P29. Prescriptions d'orientation de la mise en œuvre des extensions urbaines

La mise en œuvre des extensions urbaines doit s'inscrire selon les deux orientations majeures suivantes :

- **Maîtriser et qualifier les extensions urbaines des bourgs et villages, tout en évitant la banalisation du territoire pour maintenir des équilibres qualitatifs entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles.**
- **Identifier les besoins en extensions urbaines (quantitatifs et qualitatifs) au regard des capacités de renouvellement urbain et la réhabilitation des centres de villes, bourgs et villages par une action volontariste locale, axée sur la revitalisation et la valorisation des espaces urbains existants (mutation des espaces à trop faible densité).**

Ces éléments ont déjà été largement évoqués plus avant. Le potentiel de densification a été évalué en premier lieu, rapporté à une production de logements et de mise à disposition de surfaces économique, puis complété par des extensions limitées au strict nécessaire pour le projet communal, qui lui-même répond aux grands principes du SCoT. Cette réflexion inclut le logement vacant.

Les extensions sont complètement intégrées au contexte paysager et urbain, et prennent en compte l'ensemble des questions environnementales. Elles permettent de retisser finement un lien dans les quartiers dans lesquels elles s'insèrent en matière de déplacement, de trame paysagère, d'espaces verts, de protection contre les risques, tout en proposant une légère densification, cohérente avec l'existant.

Ce travail est notamment traduit dans les différentes OAP.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P30. Prescriptions de conditionnalité aux extensions urbaines

Les extensions urbaines seront soumises :

- **À la capacité à desservir la population en eau potable et en systèmes d'assainissements adaptés et performants. Privilégier pour cela le raccordement des nouveaux logements à des systèmes de traitement collectifs ou dits semi-collectifs (individuel groupé...) ;**
- **À la prise en compte attentive de la problématique des eaux pluviales (récupération optimale des eaux de pluie, réseaux séparatifs, réinjection dans les nappes, etc.) ;**
- **Les extensions urbaines seront localisées à proximité de points d'arrêt des transports collectifs ou scolaires, s'ils existent.**

Cette suffisance doit plus généralement être démontrée pour l'ensemble du projet. Les zones 1AUa, 1AUb, 2AUa et Ub3 disposent de réseaux humides suffisants en limite de zone comme cela est démontré dans l'évaluation environnementale. La zone 2AUcamp permettra de valoriser un futur raccordement du Bas-Plantier au réseau collectif (seul secteur actuellement en assainissement non-collectif), ce qui est un objectif de la municipalité.

La gestion des eaux pluviales est elle aussi une question plus générale que sur les seules extensions. Le règlement écrit et les OAP précisent les normes concernant la gestion des eaux pluviales, qui devra être

de préférence mutualisée sur les projets d'ensemble. Une gestion à la parcelle et une rétention est obligatoire qu'elle que soit la situation. L'OAP du stade prévoit un bassin de rétention.

Enfin, concernant les transports collectifs, les 2 arrêts existants (salle multi-activité et Moulin) sont situés dans un contexte largement urbanisé, sans possibilité d'extension à proximité directe sauf dans des espaces agricoles de qualité (Fumadis, ou vignes AOP).

Néanmoins, au regard de la configuration du village, les 5 zones d'extensions résidentielles sont situées à 10 / 15 minutes à pied de ces arrêts. Le PLU ne s'oppose par ailleurs aucunement à la réalisation de nouveaux équipements de ce type.

Le projet de camping est moins concerné par cette question, ces lignes étant essentiellement des lignes quotidiennes.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P31. Prescriptions de conditionnalité des projets d'ensemble en espaces à bâtir en extension

La définition d'une extension urbaine dans un document d'urbanisme local doit respecter les principes suivants, hors mesures particulières des Lois Montagne et Littoral :

- Proscrire l'urbanisation linéaire le long d'un axe par exemple en entrée de ville et développer des formes urbaines compactes et un tissu urbain à travailler en profondeur ;
- Greffer les extensions aux espaces urbanisés, en prolongeant la trame viaire historique en facilitant les déplacements vélo et piétons ; les accès, les éléments de voirie et les réseaux doivent être le plus possible mutualisés dans les aménagements concernés.
- Prendre en compte les cônes de vue identifiés dans les cartes du présent DOO et ainsi participer au grand paysage ;
- Gérer de manière qualitative les coutures avec le bâti ancien ;
- Qualifier les entrées de villes et de bourgs ;
- Valoriser les limites avec l'espace agricole ou naturel, en renforçant les qualités d'intégration paysagère et de gestion de ces limites ;
- Limiter le morcellement des unités foncières agricoles et protéger les exploitations professionnelles, mais également éviter le fractionnement et le cloisonnement des espaces de « nature ordinaire » d'intérêt écologique ;
- Intégrer les objectifs des différents documents réglementaires existants en matière de risques (PGRI, SAGE) afin d'identifier les risques et les moyens de préventions nécessaires et envisageables.

- Les secteurs d'extension ne sont pas réalisés sous forme d'urbanisation linéaire le long d'un axe et le travail réalisé dans les OAP et le règlement écrit permet une intégration au tissu urbain existant. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Les projets d'extension sont clairement réalisés dans une volonté de greffe à l'existant (densité, forme urbaine, architecture ...), y compris sur la question des déplacements, les OAP prévoyant systématiquement une large partie dédiée à cette question. La finalité est systématiquement une volonté de bouclage avec les trames existantes, y compris sur les secteurs actuellement en impasse. Les questions de sécurité sont également au centre de la réflexion, notamment pour les accès sur la RD4096 (OAP de la ZA, conditions à l'ouverture de la zone 2AUcamp). Ceci inclut une réflexion sur les déplacements doux, les espaces piétons étant obligatoires. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Il a déjà été démontré dans les prescriptions paysagères la prise en compte de ces cônes de vue. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

- Les secteurs d'extension ne présentent pas d'interface directe avec le bâti ancien. Ils sont néanmoins intégrés dans le grand paysage notamment au regard de la volonté de préserver la silhouette villageoise (zone 1AUa notamment). **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Les secteurs d'extensions ne présentent pas de lien direct avec les entrées de villes. **Le PLU n'a donc pas à démontrer sa compatibilité sur ce point.**
- Le travail sur les interfaces entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels est déjà largement justifié dans les prescriptions sur les paysages. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- Les projets d'extension ne provoquent aucun morcèlement des espaces, ce qui semble de toute façon incohérent avec l'ensemble des prescriptions ci-dessus (continuité, greffe avec le tissu existants ...). Ils sont éloignés des espaces agricoles, et notamment des bâtiments agricoles. Ils ne cloisonnent pas les espaces naturels. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**
- La question des risques a été intégrée dès le stade diagnostic. Les choix de développement ont été effectués en cohérence. Rappelons que le territoire est couvert par un PPRn et un PPRif. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

P32. Prescriptions de principe des densifications et des extensions urbaines

Les documents d'urbanisme locaux élaborent sur les espaces à urbaniser (densification et extension) d'un seul tenant de plus de 1 500 m², un projet d'ensemble, paysager et urbain, afin de faciliter l'évolutivité du tissu urbain, son intensification et la qualité de son insertion dans le tissu existant.

L'ensemble des tènements de 1500m² et plus ont été identifiés, en densification, et objets d'une OAP répondant aux prescriptions développées ci-dessus. Pour les secteurs d'extension, au regard des prescriptions déjà développées précédemment, cette prescription est une sorte de doublon, mais ceux-ci sont traités par des OAP qui répondent elles aussi à ces enjeux (la zone 2AUCamp, devra réaliser une telle OAP si elle est ouverte à la construction. Le dossier de modification devra démontrer sa compatibilité sur ce point). **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

P33. Prescriptions de conditionnalité des espaces à urbaniser

Les espaces à urbaniser doivent :

- Privilégier la continuité de la trame urbaine existante et/ou des noyaux villageois existants ;
- Être reliés à la trame urbaine adjacente par des liaisons douces type voies piétonnes et cyclables, voire quand c'est le cas, être desservies par les transports collectifs (existants ou programmés) ;
- Assurer le maintien des continuités écologiques ;
- Assurer le maintien et la mise en valeur du patrimoine paysager ;
- Privilégier les zones desservies par les infrastructures numériques (Très Haut Débit) ;
- Prendre en compte la capacité de défense du site concerné par rapport aux risques inventoriés, sans contribuer à les accentuer ;
- Faciliter pour les constructions, travaux et aménagements, la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées ;
- Développer des modes d'urbanisation facilitant la mutabilité des espaces construits vers plus de compacité ;
- Développer des espaces de vie et des espaces publics cohérents avec le développement communal envisagé.

P34. Prescriptions de principe des espaces à urbaniser

Dans les documents d'urbanisme locaux, les nouveaux espaces à urbaniser (en extension ou en densification), hors dispositions particulières des lois Montagne et Littoral, devront :

- Favoriser la mixité des fonctions : logements, services, activités compatibles avec l'habitat (tertiaire par exemple), espace public, etc. ;
- Programmer les objectifs quantitatifs, le phasage, l'offre et la typologie des nouveaux logements prévus ainsi que les densités ;
- Prendre en compte le contexte urbain en réussissant les greffes, en gérant de manière qualitative les coutures avec le bâti existant et en qualifiant les entrées de villes, de bourgs et les franges urbaines ;
- Utiliser et protéger en partie la trame viaire et paysagère existante pour insérer le projet d'urbanisation ;
- Établir et prévoir des liaisons douces internes aux zones, mais aussi avec les espaces urbanisés adjacents, vers les pôles de services ;
- Prendre en compte le stationnement des véhicules qui ne doit pas encombrer l'espace public ni le monopoliser ;
- Proscrire les voies de desserte principales du secteur sans issues, sauf exception quand la traversée totale n'est pas possible à cause par exemple du parcellaire occupé autour du secteur, du relief, ou par nécessité vis-à-vis de l'accessibilité par les secours. À minima, le débouché de la voirie, à défaut d'être routier, devra être piéton (sentiers, venelles) ;
- Préserver autant que possible le patrimoine bâti, le petit patrimoine et l'intégrer dans le projet d'ensemble ;
- Préserver les coupures vertes paysagères existantes et conforter la trame verte en milieu urbain : les espaces à urbaniser doivent prendre en compte leur environnement proche et lointain et ainsi participer au grand paysage. La trame verte et bleue existante, tout en étant respectée, peut servir d'appui, de limites et de référence dans la structuration des futures extensions urbaines et des noyaux urbains ;
- Privilégier les formes urbaines peu consommatrices d'espace. La diversification des formes urbaines permettra de proposer une offre alternative à la maison pavillonnaire, adaptée aux caractéristiques des communes, bien intégrée aux noyaux historiques et répondant aux différents parcours résidentiels : maisons accolées, maisons de ville, petits collectifs, etc. et ainsi favoriser la densification ;
- Favoriser les économies d'énergie, les énergies renouvelables, la perméabilité des sols ;
- Être vigilant aux projets qui sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Dans le cadre du présent PLU, les zones à urbaniser correspondent systématiquement à des zones d'extension. Il a donc déjà été démontré assez largement la compatibilité avec la plupart de ces éléments. On ajoutera que :

- L'installation de la fibre est toujours prévue sur le territoire malgré le retard pris. L'ensemble de la commune devrait être desservi.
- Les risques sont clairement intégrés, y compris sur la zone 2AUa ;
- Le règlement et les OAP ne présentent aucune contrainte à la réalisation de constructions présentant une haute qualité environnementale (les règles d'aspect permettent sans problème de réaliser des constructions passives, utilisant des matériaux durables, présentant des toitures végétalisées ...). La municipalité souhaite s'appuyer sur la future RT2020 pour assurer cette qualité. Les éléments permettant de produire des énergies vertes sont autorisés avec une certaine souplesse, tout en prenant en compte le caractère paysager à respecter.
- Les projets ne s'opposent pas à une mutabilité future, notamment en prévoyant dès aujourd'hui des dessertes bien dimensionnées sur ces espaces. Le PLU ne peut pas présumer des

règlements applicables à l'avenir, mais les densités proposées, les implantations de constructions, les hauteurs, ... permettent tout à fait si elles étaient maintenues à long terme ne première phase de construction sur de la maison individuelle à 15 logements par ha, qui évoluerait vers de la maison mitoyenne, une surélévation de maisons de plain-pied, un découpage d'une parcelle de 800 m² en 2 parcelles de 400 m² ... Néanmoins, les élus souhaitent avant tout dès aujourd'hui prévoir une urbanisation vertueuse en matière d'économie d'espace notamment sur les terrains communaux. Précisons que le règlement incite largement à une mutabilité dans le tissu existant en zone U que ce soit sur les CES, les implantations, les hauteurs ...

- Dans les OAP dont la structure et la localisation le permettent, et dans le cadre d'une réflexion urbaine plus large, des espaces de vie en commun ont été intégrés dans les projets. Ceci est traduit dans les OAP et donc opposable (OAP du Stade et des Anciens Combattants notamment).
- La mixité des fonctions est autorisée dans chacune des zones à urbaniser et imposée en zone 1AUa (mais aussi en Ub5 sur la zone du stade).
- Les densités minimales sont systématiquement fixées, ce qui de fait impose un objectif quantitatif (qui est développé dans le présent rapport de présentation). Imposer un phasage doit être de fait justifié. Dans le projet, cette nécessité n'est pas apparue car l'ensemble des projets répondent à des enjeux différents, qui peuvent être menés de manière concomitante. Néanmoins le secteur en zone 2AUa répond à ce principe, puisque bloqué sauf à démontrer la nécessité de son ouverture à l'urbanisation (entre autres conditions), et correspondant de par son éloignement, sa densité, l'absence de maîtrise foncière communale, à un terrain qui aurait mérité quoiqu'il arrive d'être ouvert dans un second temps de l'urbanisation sur le territoire. Enfin, pour ce qui est de la typologie, les OAP précisent qu'une mixité des typologies de logements est largement recommandée à l'échelle des OAP (ce qui est préfiguré par les densités) voire imposé en zone 1AUa.
- Le règlement écrit prévoit dans l'ensemble des zones (la zone Ua est un peu plus souple au regard de la configuration des parcelles) des règles de stationnement qui permettent d'assurer le stationnement sur les terrains privés en cohérences avec les projets. Les OAP imposent en sus des principes de stationnements mutualisés (notamment pour prendre en compte les visiteurs) lorsque cela semble pertinent au regard du projet.
- L'ensemble des zones à urbaniser prévoient dans leur version complète un bouclage routier. Le parcellaire est pris en compte pour un phasage des opérations, avec des impasses qui peuvent être temporaires.
- Les secteurs choisis ne présentent pas d'élément patrimonial majeur à préserver, y compris vernaculaire. Il est néanmoins fait le choix sur la zone 2AUa de favoriser le maintien des bancau, ce qui participera de l'intégration des constructions.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur l'ensemble de ces points.

P35. Prescriptions de la prise en compte de la qualité paysagère dans les espaces à urbaniser

Le SCoT demande pour toutes opérations :

- De prendre en compte la trame urbaine historique dans les orientations d'aménagement, les nouvelles formes urbaines et la démarche de projet dans les extensions urbaines ;
- D'identifier et protéger les édifices architecturaux d'intérêt culturel et historique ;
- De maintenir les cônes de vues vers les éléments du paysage lointain et les ouvertures paysagères ;
- De valoriser et préserver les éléments paysagers remarquables (éléments du petit patrimoine, etc.).

Ces éléments ont déjà été largement justifiés dans les points précédents (paysages, patrimoine, extension, zone à urbaniser ci-dessus ...). **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

La commune de Corbières-en-Provence n'est pas concernée par la loi montagne et donc par les prescriptions 36 et 37.

P38. Prescriptions relatives au la mobilisation du logement vacant

Enrayer l'augmentation du nombre de logements vacants sur l'ensemble du territoire.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer cet objectif dans leurs perspectives de logements.

À ce titre, une attention particulière est portée au pôle principal qui doit répondre simultanément à une hausse du nombre de ses logements vacants et aux difficultés de la dynamique commerciale de son centre-ville.

La question du logement vacant est extrêmement compliquée à gérer sur la commune puisque si le chiffre annoncé par l'INSEE semble important (entre 10 et 11 % du parc de logements communal), la réalité constatée par les élus et les techniciens est souvent toute autre, avec des maisons déclarées comme vacantes mais clairement occupées (afin d'éviter de payer les taxes et impôts).

Ceci a pu aussi être constaté sur le terrain où l'on ne trouve que peu de maisons volets fermés ou extrêmement délabrées.

La commune cherche justement à établir plus clairement les fraudes à ce sujet.

Ainsi, la vacance de 60 logements sur le territoire comme annoncé par l'INSEE semble totalement incohérente avec la réalité, qui se situerait probablement au maximum autour de 30 logements, soit une vacance de 5 à 6 %.

Dès lors, et au regard de l'augmentation parallèle du parc de logement sur le territoire à l'horizon 12 ans, il n'est pas envisagé de baisser drastiquement le nombre de logements vacants, mais plutôt de permettre de mieux habiter l'existant.

Ainsi le règlement écrit de la zone Ua limite les contraintes pour une installation dans le centre ancien en réduisant notamment le nombre de places de stationnement sollicitées par logement et en n'en demandant pas pour les activités économiques ; et en établissant des règles architecturales qui ne créent pas une muséification de l'espace mais permettent de rénover pour des coûts raisonnables sans pour autant remettre en cause la qualité de l'espace (et permettent une rénovation énergétique).

Rappelons que le PLU ne dispose que de règles incitatives pour répondre à ce type d'objectif.

Un réinvestissement de 5 logements est donc intégré dans les objectifs prospectifs de logements dans le projet communal porté par le PLU.

La commune se chargera de faire émerger par une action ciblée le réel taux de vacance du territoire.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P39. Prescriptions relatives à l'équilibre social

La DLVA souhaite agir sur l'ensemble du parcours résidentiel pour élaborer une offre diversifiée de logements répondant à l'ensemble des différents publics qui composent l'agglomération.

Ces logements aidés devront se faire selon deux axes :

- La réalisation de logements aidés dans la production des logements neufs : ainsi 30% de logements aidés doivent être atteints dans la production des 8 300 logements du SCoT, sur la période 2017-2035, pour les communes soumises à la loi SRU ou celles qui y seront prochainement soumises, notamment les communes de Sainte Tulle, Volx, Valensole – Gréoux-les-Bains.
- La création de logements aidés par la valorisation du parc de logements existants. Cette création sera favorisée dans les centres anciens et dans les

copropriétés dégradées. Le PLH déterminera au regard des besoins en logements sociaux la part des logements à réaliser dans le parc existant pour faire face aux besoins de la population existante (rattrapage) et de la population nouvelle accueillie à l'horizon du SCoT.

Le PLH détermine ainsi les conditions et la répartition par commune des différents dispositifs du logement aidé.

La commune de Corbières-en-Provence n'est pas concernée par les obligations fixées ici car n'étant pas soumise à la loi SRU.

Imposer une mixité sociale dans les projets impose quasi systématiquement de trouver un bailleur social, ce qui n'est pas forcément évident, et qui n'est pas souhaité par les élus qui au regard de leur maîtrise foncière envisagent plutôt de créer des logements communaux (ceci ne peut pas être garanti réglementairement), dont ils garderaient la propriété pour une mise en location, ce qui participerait du parcours résidentiel sur la commune et le territoire. Ce système existe déjà sur le territoire et fonctionne très bien.

Même volonté dans le centre village où au regard des enjeux et de l'état plutôt correct des constructions il est peu probable que la commune soit acceptée dans un programme de réhabilitation avec financements (le PLU n'a pas vraiment d'outil coercitif). Dès lors, les élus restent attentifs sur d'éventuels constructions qui pourraient être achetées, réhabilitées et louées ou revendues.

Aucun PLH n'est approuvé suite à l'approbation du SCoT et le PLH actuellement opposable en fin de vie.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P40. Prescriptions générales de cohérence entre urbanisation et réseaux de mobilité

Développer l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux : La Priorité est ainsi donnée, dans le temps, à l'urbanisation des espaces potentiels d'extension urbaine qui sont desservis par un service de transport public, quand il existe.

Développer l'urbanisation en fonction des transports publics et modes doux

Les projets de développement urbain, qu'ils soient résidentiels, économiques ou touristiques devront :

- En dehors des zones d'activités économiques, prioriser le développement d'activités génératrices d'emplois autour des gares ferroviaires, notamment autour des pôles multimodaux, dont l'aménagement sera étudié, identifiés sur la carte n° 3 du recueil cartographique ;
- Favoriser les modes de transports actifs (vélos, marche) en réinvestissant l'espace public par le traitement du réseau viaire de l'urbanisation ;
- Traiter les voiries associées à l'urbanisation pour permettre des temps de parcours et des conditions de sécurité et de confort acceptables pour l'usager par la recherche ou la création d'un itinéraire protégé (exemple de l'ordre de 10 minutes entre la station ou l'arrêt et le lieu de résidence ou d'activité).

Faciliter les déplacements en mode doux : afin de favoriser l'usage du vélo ou la marche, les politiques locales d'urbanisme promeuvent les itinéraires de circulation sûrs et confortables pour ces modes « actifs ». Sont recherchés en particulier des itinéraires directs vers les centres des villes, bourgs et quartiers, les équipements collectifs et les arrêts des réseaux de transports publics.

Il n'y a pas de gare ferroviaire sur le territoire communal. Le seul pôle multimodal envisagé est à Manosque, autour de la Gare déjà située dans une zone économique.

Les cheminements doux entre le centre village, les équipements, la ZA du Moulin et les arrêts de bus sont tout à fait fonctionnels et sécurisés. Le réseau est plus généralement fonctionnel sur le territoire, et des projets sont en cours pour le compléter. Les secteurs nord-est restent un peu à l'écart.

Les projets d'extension de l'urbanisation intègrent les déplacements doux.

Les cheminements doux entre le centre village, les équipements, la ZA du Moulin et les arrêts de bus sont tout à fait fonctionnels et sécurisés. Un vrai plus serait une liaison cyclable vers Sainte-Tulle, mais un tel projet dépasse les compétences seules de la commune (volonté inscrite dans le PADD).

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ces points.

P41. Prescriptions spécifiques à l'organisation de l'offre de stationnement

La DLVA entend, dans le registre de l'offre en stationnement, promouvoir trois politiques :

- Favoriser le stationnement résidentiel. Pour les constructions nouvelles à usage résidentiel, les règles relatives au stationnement prévoient une offre adaptée en quantité et qualité afin d'encourager les résidents à « laisser leur voiture au garage ».
- Offrir des capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des principaux centres d'échanges entre modes.
- Faciliter l'usage du vélo. Pour toute nouvelle construction, les règles relatives au stationnement prévoient des aménagements adaptés en quantité et en qualité (locaux directement accessibles et équipés) au stationnement des vélos. Une offre de stationnement destinée aux vélos est développée sur le domaine public à proximité immédiate des équipements recevant du public.

Le règlement écrit prévoit des règles de stationnement adaptés à cette prescription, ce qui est une volonté forte des élus.

Une démarche multimodale n'est pas très adaptée sur le territoire communal, notamment en l'absence de desserte ferroviaire.

Les dispositions générales prévoient des règles pour le stationnement des vélos, s'appuyant sur le code de l'habitation et de la construction, à la fois dans le logement et dans les bureaux.

Deux racks à vélos publics sont disponibles sur la Place de l'Eglise (centre village) et à l'école, pour une dizaine de places.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P42. Prescriptions relatives à l'amélioration du réseau routier

Les projets de renforcement routier, de voies d'évitement et d'opportunité de désenclavement identifiés sur la carte n° 3 du recueil cartographique devront faire l'objet d'étude en partenariat avec les maîtres d'ouvrage des réseaux routiers correspondants.

Une opportunité de désenclavement est identifiée au sud, mais ce n'est pas l'objet d'un PLU que de faire des études routières. Ce désenclavement est au stade actuel des projet, envisagé sur la commune de Beaumont-de-Pertuis.

Ce point ne concerne pas le PLU, en l'absence de projet.

P43. Prescriptions relatives à l'organisation du covoiturage

Les aires de covoiturage à aménager identifiées sur la carte n° 3 du recueil cartographique doivent faire l'objet d'une réflexion et d'une étude de faisabilité.

L'aire de covoiturage prévue existe déjà. Elle pourra être renforcée, ce que permet le règlement de la zone.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P44. Prescriptions relatives au développement du mode cyclable

La DLVA invite les communes et l'agglomération à étudier les continuités cyclables identifiées sur la carte n° 3 du recueil cartographique afin de promouvoir ce mode de déplacement et d'en améliorer la sécurité.

Ce développement du réseau cyclable se fera en évitant et en réduisant l'impact sur le foncier agricole, de façon la plus optimale possible

Le réseau de piste cyclable pourrait s'appuyer sur les trames bleues existantes - canal de Manosque, canal de la Brillanne et filioles - pour développer le réseau de cheminements doux sur le territoire.

Ce type de liaison est cartographié en Corbières-en-Provence et Sainte-Tulle.

Comme cela est expliqué plus avant, la commune partage cette volonté et l'inscrit dans son PADD.

Il n'est néanmoins pas du ressort du PLU de mener ce type d'étude.

Ce point ne concerne pas le PLU, en l'absence de projet.

P45. Prescriptions relatives à la hiérarchie des zones d'activités économiques

Le SCoT identifie un dispositif de zones d'activités économiques hiérarchisées selon 4 niveaux.

Seuls les 3 niveaux de zones d'activités économiques de compétence communautaire, identifiées dans le tableau suivant et reprises dans la cartographie ci-après, sont concernés par les objectifs de consommation foncière des activités économiques.

Les autres espaces dédiés aux activités (Niveau 4) s'inséreront dans le cadre d'une mixité fonctionnelle, soit dans le tissu urbain existant en densification, soit en extension, sur la base des objectifs de consommation foncière identifiés pour la production de logements.

Hiérarchie	Commune	Zone d'activité	Statut
Niveau 1	Manosque	Chanteprunier	Projet
	Manosque	GPS	Projet
	Manosque	Les Grandes Terres (Technoparc)	Existante
	Manosque	Pimoutier-Précomboux	Projet
	Manosque	Saint-Joseph	Existante
	Manosque	Saint-Maurice	Existante
	Oraison	Font de Durance	Projet
	Oraison	Les Bouillouettes	Existante
Niveau 2	Sainte-Tulle	Saint-Pierre	Projet
	Sainte-Tulle	Les Bastides Blanches	Existante
	Valensole	La Condamine	Existante
	Vinon-sur-Verdon	Les Plaines	Projet
Niveau 3	Corbières	Le Moulin	Existante
	Esparron-du-Verdon	Les Fourches	Existante
	La Brillanne	Les Iscles	Existante
	Quinson	Quinson	Existante
	Roumoules	L'Argentière / Le Colostre	Existante
	Sainte-Tulle	Les Grands Jardins	Existante
	Villeneuve	La Tranche	Existante
	Villeneuve	Les Plaines du Logisson	Existante
	Vinon-sur-Verdon	Le Pas de Menc	Existante
	Volx	La Carretièrre	Existante

P46. Prescription relative à la localisation des activités économiques

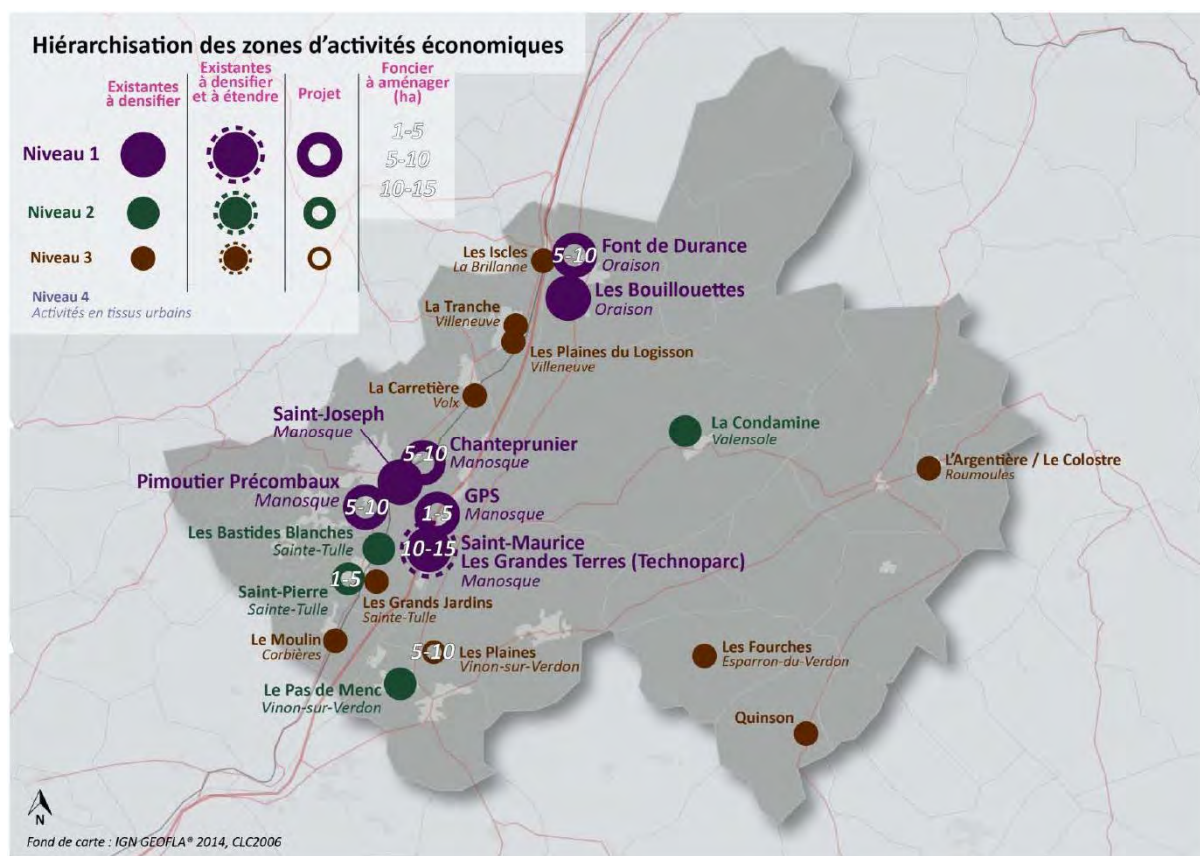
Le besoin foncier pour l'accueil en zones d'activités économiques s'élève à 73 hectares. Le SCoT répartit cette surface par niveau de zones d'activités économiques :

	Surfaces totales existantes (ha)	Part du niveau	Dont surfaces disponibles équipées (ha)	Extensions et création projetées (ha)	Surfaces totales projetées (ha)	Part projetées
Niveau 1	185	62%	8	44	229	78%
Niveau 2	49	16%	1	5	54	9%
Niveau 3	66	22%	8	7	73	13%
TOTAL	300	100%	17	56	356	100%

Les 73 hectares se décomposent comme suit :

- 17 hectares déjà équipés et disponibles en zones d'activité existantes ;
- 56 hectares de foncier à aménager en extension ou en création de zones d'activité.

La répartition du besoin en surfaces à aménager en extension ou en création se fera sur la base de la hiérarchisation des zones d'activités économiques de la page suivante.



La commune possède une zone d'activités de niveau 3 qui peut donc être confortée, mais aucune extension purement économique n'y est prévue par le SCoT.

Le projet de PLU répond à ces prescriptions en confortant l'éco-parc (qui n'est d'ailleurs pas clairement mentionné) et la ZA du Moulin, mais ne propose pas d'extension de l'urbanisation à vocation économique pure.

Le développement économique pourra seulement être réalisé en mixité avec l'habitat.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P47. Prescriptions de conditionnalité à l'extension des zones d'activités économiques

En cohérence avec le schéma de développement économique de la DLVA, lors des extensions des zones d'activités économiques, les communes devront préalablement repérer et mobiliser, quand cela est possible, les fonciers sous-utilisés, les délaissés et les friches dans les zones d'activités existantes. La remobilisation de ces espaces relictuels doit être priorisée de façon optimale.

L'extension des zones d'activités économiques ne sera autorisée qu'à la condition de l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble (assiette de l'extension, voire le cas échéant de l'ensemble de la zone).

Aucune extension économique n'est autorisée sur le territoire.

Ce point n'est donc pas applicable au PLU de Corbières-en-Provence.

P48. Prescription relative à l'implantation d'activité dans le tissu urbain

Le projet de DLVA identifie pour les pôles villageois de l'armature économique la possibilité d'accueillir des activités dans le projet urbain des communes, à condition d'être non nuisibles à l'habitat. Les communes devront justifier ce besoin dans le cadre de leur projet d'urbanisme.

L'ensemble des zones résidentielles du PLU, dans la PAU ou en extension prévoient une mixité possible des activités, cette mixité étant adaptée selon le contexte existant et les volontés de développement.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P49. Prescriptions relatives à la qualité dans les zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques devront proposer :

- Une accessibilité optimisée (notamment par la desserte en transport en commun urbain de Manosque ou d'agglomération quand elle est possible) et une accessibilité routière sécurisée et limitée par ZAE, notamment sur les grands axes de circulation ;
- Un traitement de qualité des liaisons avec les anciens parcs d'activités lors des extensions ;
- Une liaison, quand elle est physiquement possible, avec les quartiers d'habitats proches (dont liaisons douces) ;
- Une bonne intégration dans le paysage par le choix de volumétrie garant de la qualité paysagère du site ;
- Une qualité du bâti, du traitement paysager, notamment en façade sur les axes routiers principaux ;
- Un niveau de services adapté aux entreprises et aux employés (crèches, de lieux de restauration et de convivialité, de services mutualisés, etc.) à analyser en complémentarité avec les zones d'activités existantes lors d'extensions, et avec les centres-villes pour limiter les concurrences. Il s'agit d'implanter ces services dans les espaces d'activités les plus importants où les besoins peuvent se faire ressentir, mais également de mutualiser les besoins des plusieurs parcs d'activités.
- L'intégration des questions de biodiversité dans le respect des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques en trouvant les moyens de maintenir des principes de transparences écologiques (plantations, respect des écosystèmes...) ;
- Une desserte par les réseaux numériques (Très Haut Débit).

- L'accessibilité à la ZA du Moulin comme à l'éco-parc, zones existantes, se fait directement depuis la RD4096. Cet axe est un axe majeur de l'agglomération. Un arrêt de bus est présent au niveau de la ZA du Moulin. Cette accessibilité pourra être améliorée en lien avec l'éco-parc (relativement récent), et le développement résidentiel autour du stade municipal. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**
- Comme cela a été expliqué plus avant, il n'y a pas d'extension propre des ZAE. Une extension présentant une mixité des fonctions est néanmoins envisagée en partie nord de la ZA du Moulin, et une OAP y est justement prévue notamment pour assurer la qualité des liaisons avec la zone existante, notamment en intégrant une parcelle privée de la zone économique à la réflexion. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**
- Le règlement écrit sur ces zones conforte l'organisation existante, notamment sur les questions de qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions et de leurs abords, de hauteur, de volumétrie. Les élus estiment que ces zones sont aujourd'hui relativement qualitatives et une urbanisation cohérente avec l'existant a ainsi plus de chance de préserver une bonne intégration paysagère de l'ensemble. Le règlement favorise cependant une densification. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**
- La zone de l'éco-parc intègre une crèche. Les élus ont souhaité qu'à la fois sur la ZA du Moulin et sur l'éco-parc puissent se développer la restauration, ce qui répond à ces besoins. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**

- Il n'y a pas de zone d'extension prévu pour la partie purement économique. A l'échelle de la zone existante, le torrent de Corbières et sa ripisylve sont bien préservés en l'état actuel, ce que le PLU conforte avec une prescription pour la préservation de la zone humide, qui englobe l'ensemble de ce système et une OAP thématique trame verte et bleue. Au nord et au sud de la zone, les corridors agricoles sont également bien marqués et le projet ne prévoit pas de les fermer. Au regard de la superficie de la zone et de ces éléments, la fonctionnalité écologique n'est pas remise en cause. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**
- L'installation de la fibre est toujours prévue sur le territoire malgré le retard pris. L'ensemble de la commune devrait être desservi.

P50. Prescriptions relatives à l'amélioration du fonctionnement des zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques existantes ou à créer devront intégrer des règles d'aménagement :

- La « colonisation » par le commerce des zones d'activités conçues pour accueillir des entreprises industrielles, logistiques et de services aux entreprises est à éviter. Les communes doivent préciser dans leurs documents d'urbanisme, pour la réglementation des zones d'activités, l'interdiction d'implantation de commerces (commerces de gros autorisés sous conditions) ;
- Afin d'éviter les conflits d'usages souvent relevés dans les zones d'activités, les communes seront vigilantes lors de la rédaction du règlement de leur document d'urbanisme à encadrer la construction de logements de gardiennage, lorsque ceux-ci sont nécessaires et en imposant une intégration dans le même volume que le bâtiment d'activité ;
- Une réflexion sur la signalétique interne et externe.

- Les zones d'activité en question n'ont pas de vocation spécifique et les élus y souhaitent donc une mixité la plus large possible y compris commerciale au regard de l'existant. Il n'y a donc pas une colonisation d'une zone d'activité conçue pour accueillir des entreprises industrielles, mais un confortement de la zone dans sa vocation actuelle, possibilité que le SCoT ne remet pas en cause **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**
- Les logements sont extrêmement contraints, à la fois en surface, mais aussi en implantation, qui devra s'effectuer dans le volume du bâtiment d'activité ; ou tout simplement interdits. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point ;**
- La signalétique ne relève pas du PLU. **Ce point n'est donc pas applicable au PLU de Corbières-en-Provence.**

P51. Prescription relative à la planification des équipements et hébergements touristiques

Pour prendre en compte les projets d'équipements et d'hébergements touristiques (unités touristiques nouvelles, hôtellerie, hébergements de plein air, etc.), le SCoT prévoit une surface de 21 hectares, hors espaces urbanisés existants.

Surface nouvelle pour le développement touristique

21 ha

Il n'y a aucune clé de répartition sur ces surfaces. La commune souhaite porter un projet de camping haut de gamme sur son territoire. 2 ha sont classés en zone 2AUcamp correspondant à ce projet. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

P52. Prescriptions relatives à la valorisation des hébergements et des équipements touristiques

Pour répondre aux besoins d'hébergement, les collectivités territoriales veilleront à privilégier :

- L'optimisation de l'usage des hébergements et des équipements touristiques existants ;
- La modernisation des structures d'accueil existantes et préférentiellement engagées dans une démarche de labellisation qualité de reconnaissance nationale ou européenne ;
- La rénovation et la requalification de la part vieillissante du parc d'hébergement et de certains équipements touristiques ;
- Le développement de nouveaux hébergements pourra être envisagé, pour répondre aux besoins que le parc existant (même requalifié) ne peut pas satisfaire ;
- La localisation des nouveaux hébergements touristiques respectera l'ensemble des orientations et objectifs du SCoT. La prescription 34 doit être suivie pour le développement préférentiel des hébergements touristiques ; hors installations soumises à la loi « montagne » et aux procédures UTN.
- Concernant les UTN, le projet de la DLVA n'envisage pas la création d'UTN dite structurante au sens du code de l'urbanisme en vigueur.
- Concernant les UTN dites locales, au sens du code de l'urbanisme en vigueur, elles devront être de taille contenue en nombre d'hébergements et en superficie, s'insérer dans le paysage de façon harmonieuse sans le déstructurer, ne pas couper les continuités écologiques existantes identifiées dans le présent document et notamment le recueil cartographique numéro 2, préserver et économiser les ressources naturelles d'un point de vue qualitatif et quantitatif en démontrant une haute qualité environnementale dans leur conception d'ensemble et leur intégration avec leur environnement.

Pour diversifier l'offre d'hébergement, les collectivités territoriales et les documents d'urbanisme locaux veilleront à renforcer la capacité d'hébergement et à la répartir sur le territoire selon deux axes de développement :

- Ne pas concentrer le tourisme de masse en limitant le développement des capacités d'accueil dans les secteurs déjà sur fréquentés ; ainsi l'extension en superficie de l'hôtellerie de plein air devra être limitée dans ces secteurs.
- Privilégier le développement et la modernisation des gîtes ruraux, chambres d'hôtes, gîtes d'étape et de séjour, centres de vacances et autres structures liées au tourisme social.

Il n'y a pas d'hébergements et équipements touristiques sur le territoire corbiérain en l'état et c'est justement la volonté des élus que de développer l'activité sur la commune. L'offre reste plus généralement limitée dans cette partie de DLVA. La zone prévue étant une zone 2AU, elle restera bloquée si aucun projet sérieux n'est présenté, n'amputant pas ainsi le développement touristique sur l'agglomération.

Il n'y a pas de structure existante sur la commune ;

L'implantation de la zone 2AUcamp respecte tous les principes déjà développés dans les prescriptions précédentes. La commune n'est pas soumise à la loi montagne et donc pas concernée par les UTN.

Le projet répond justement à un développement sur un territoire aujourd'hui vierge d'hébergements.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ces points.

P53. Prescriptions relatives à l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Les documents d'urbanisme locaux identifieront les secteurs agricoles dont les bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère du site, à ses fonctionnalités écologiques, ni contraindre l'activité agricole.

Il n'y a aucun projet de changement de destination sur le territoire, puisque les élus n'ont pas identifié de bâtiment intéressant dans cette optique. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

P54. Prescriptions relatives aux itinéraires de randonnées

Les communes devront repérer l'ensemble des sentiers de randonnées (repérés dans le PDIPR, GR, chemins ruraux, etc.) et prendre les mesures nécessaires à leur valorisation, protection, sécurisation dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

Les collectivités prendront les mesures nécessaires à la définition, la création et la pérennisation de boucles de randonnée d'intérêt communal, pluricommunal et veilleront également à la promotion et l'animation.

Le diagnostic territorial repère ces éléments. L'ensemble des zones permet leur aménagement.

Le PLU n'a pas vocation à créer des boucles de randonnées, mais le document permet leur réalisation.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P55. Prescriptions d'identification des centralités urbaines commerciales

La DLVA identifie les centralités urbaines commerciales suivantes :

Centralités urbaines principales

1. Gréoux-les-Bains centre
2. Manosque centre



3. Oraison centre
4. Sainte-Tulle centre



5. Vinon-sur-Verdon centre



Centralités urbaines de proximité

- A. La Brillanne centre
- B. Pierrevert centre



- C. Riez centre
- D. Valensole centre



E. Villeneuve centre

F. Volx centre



Aucune centralité commerciale n'est identifiée sur Corbières-en-Provence, ce qui correspond à la réalité du territoire. Le PLU n'est donc pas concerné par la prescription 56.

P57. Prescriptions d'identification des sites commerciaux périphériques

Le SCoT identifie les sites commerciaux périphériques suivants :

1. Manosque Naves-Pimoutier-Saint-Joseph
2. Manosque Chanteprunier



Aucun site commercial périphérique n'est identifié sur Corbières-en-Provence, ce qui correspond à la réalité du territoire. Le PLU ne prévoit aucun développement de ce type, qui serait donc interdit pas le SCoT. Le PLU n'est donc pas concerné par les prescriptions 58 à 61.

P62. Prescriptions relatives à la surface de vente dans les localisations préférentielles commerciales

En dehors des centralités urbaines principales et de proximité commerciale ainsi que des deux sites commerciaux périphériques localisés par le SCoT, les développements commerciaux dont la surface de vente est supérieure ou égale à 1 000 m² sont exclus. Les communes doivent également :

- Exclure les implantations commerciales isolées ;
- Privilégier les secteurs desservis par les transports en commun ;
- Développer les circulations douces permettant de relier les secteurs d'habitat et les pôles commerciaux ;
- Éviter les mutations de zones d'activités artisanales et industrielles en zones commerciales.

Les surfaces commerciales sont limitées à moins de 1000 m² de surface de plancher dans les zones Ue.

Le projet communal sur les espaces où une mixité fonctionnelle est autorisée cherche à regrouper les commerces uniquement sur le village ou à proximité en l'excluant des zones Ub3, Ub4 et les nouveaux établissements en zone Ub5.

Ces espaces de fait situés à proximité des transports en commun, mais surtout en cœur des quartiers résidentiels denses (donc facile d'accès à pied).

Aucune zone de la commune n'a jamais eu de vocation purement artisanale, d'où la mixité autorisée, au regard notamment de l'existant.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P63. Prescriptions d'application de l'aménagement numérique

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de Desserte en Très Haut Débit. Ils devront ainsi reprendre les orientations du SDTAN des Alpes-de-Haute-Provence.

Le SCoT prescrit un principe d'opportunité pour l'aménagement numérique et donc la nécessité de mutualisation des travaux à engager.

Clauses générales :

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire du SCoT intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques. Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés prévoient les réservations nécessaires, en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.

Concernant le développement de l'habitat :

Les études réalisées à l'occasion de la création, l'extension, la modernisation de lotissements résidentiels, celles réalisées pour la création, l'extension, la modernisation d'opérations groupées de logements, intégreront la pose d'infrastructures d'accueil en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques.

Les études réalisées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, du PLH et des opérations d'aménagement prévoient la desserte en réseaux de communications électroniques.

Concernant le développement des activités économiques et des grands équipements publics

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés intégreront le déploiement souterrain d'infrastructures d'accueil pour des réseaux de télécommunications électroniques.

Concernant le développement des réseaux de transports et travaux sur la voirie

Dans le cadre de toute réalisation d'infrastructures routières, ferroviaires ou autres, la pose d'infrastructures d'accueil (fourreaux) de réseaux de communications électroniques sera systématiquement prévue.

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques préservent, sur les infrastructures routières et ferroviaires, les possibilités de desserte en réseaux de communications électroniques.

L'installation de la fibre est toujours prévue sur le territoire malgré le retard pris. L'ensemble de la commune devrait être desservi.

Le règlement intègre largement cette question des équipements numériques, à la fois sur la qualité de leur implantation, mais aussi sur le fait d'anticiper leur installation.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P64. Prescriptions relatives à l'implantation de ferme d'énergie renouvelable tous modes confondus

Concernant les installations de production d'électricité renouvelable, la priorité est donnée aux installations photovoltaïques facilement intégrables dans le tissu urbain existant et les espaces artificialisés et/ou en friches.

Ainsi l'ensemble des espaces de types toitures, parking, friches industrielles, etc. devront être mis à profit de façon optimale pour permettre le développement de production d'électricité renouvelable.

Dans le cas d'installation de ferme de production d'électricité renouvelable, notamment de ferme photovoltaïque, les principes suivants devront être respectés :

- Rechercher prioritairement les sites dégradés, tels que les anciens sites industriels, carrières et décharges ;
- Éviter les terrains agricoles définis dans la prescription 6 ;
- Identifier les secteurs de moindre sensibilité écologique pour le choix définitif du projet ;
- Éviter tout périmètre de protection du patrimoine paysager (site classé, site inscrit, etc.) et rechercher la qualité paysagère du futur site ; de même que tous les terrains exposés à des risques naturels forts à très forts selon PPR en vigueur ;
- Préserver les continuités écologiques des réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du SCoT et le cas échéant à l'échelle communale, des projets de production d'énergie renouvelable. À ce titre, conformément aux prescriptions relatives aux réservoirs de biodiversité, l'ensemble des réservoirs de biodiversité doivent être préservés, tels que les réservoirs forestiers notamment ;
- Sur les secteurs identifiés en corridor écologique, la fonctionnalité devra être maintenue par la mise en place d'équipements et d'aménagements garantissant la circulation des espèces (clôtures perméables, passages à faune, plantation d'arbres et de haies, plantation d'espèces indigènes, non envahissantes...)
- Dans le cas des énergies éoliennes, éviter le développement de projet dans les cônes de vues et les sensibilités paysagères identifiées dans le présent document et référencés dans les annexes cartographiques.

La municipalité prévoit de développer de larges programmes photovoltaïques publics, que ce soit sur des espaces anthropisés (la commune a déjà identifié environ 2600 m² de toiture et 6120 m² au sol qui pourraient être équipés en ombrières par exemple), mais aussi sur des espaces naturels à faibles enjeux, les délaissés d'autoroute ayant été identifiés en premier lieu (zone Npv).

Ces espaces répondent à cette prescription, puisque recherchant prioritairement des espaces déjà anthropisés et friches et :

- N'impactant pas les terrains agricoles ;
- Ciblant des espaces naturels de faibles enjeux ;
- Etant en dehors des espaces de sensibilité paysagère ;
- N'impactant pas les continuités écologiques (les panneaux devront notamment être non réfléchissant pour ne pas impacter les déplacements d'avifaune autour de la Durance).

Aucun projet éolien n'est envisagé.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

P65. Prescriptions générales à la prévention des risques

Les conditions d'urbanisation du territoire doivent intégrer les objectifs des différents documents réglementaires existants ainsi que les documents de connaissance des risques naturels et technologiques afin d'identifier les risques et les moyens de prévention nécessaires et envisageables.

Il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de :

- Préserver dans les documents d'urbanisme locaux les secteurs soumis au risque d'inondation selon l'état des connaissances sur le sujet ;
- De ne pas urbaniser dans les zones d'aléa fort ; n'urbaniser en aléa faible que sous la condition que les bâtiments construits ne soient pas vulnérables et qu'ils n'aggravent pas le risque ;
- Préserver de l'urbanisation les zones exposées au risque inondation non encore urbanisées ; éviter les déblais et remblais dans ces zones ;
- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation ;
- Prévoir des zones de stockage ou des modes de gestions des eaux pluviales dans toutes les nouvelles opérations d'aménagements le nécessitant ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols lors des projets d'aménagement et d'infrastructure dans une approche globale ;
- Limiter le ruissellement en zone rurale et en zone urbaine pour réduire les risques d'inondation ;
- Anticiper la défense incendie pour tout aménagement. Pour ce faire, il est demandé de se référer au schéma départemental dédié ;
- Mettre en œuvre les techniques parasismiques de construction et d'aménagement dans les secteurs concernés, conformément à la législation en vigueur ;
- Préciser les risques potentiels de mouvement de terrain et, le cas échéant, les mesures de prévention ou de résorption de ces risques, de façon à mettre en œuvre une occupation du sol assurant la sécurité des personnes et des biens.

La question des risques est intégrée de manière itérative depuis la partie diagnostic, dans la définition du projet communal (le PADD prend clairement en compte cette problématique), et de manière fine dans les pièces opposables.

Le projet exclut ainsi tout projet de développement des zones frappées par un risque fort d'inondation.

Une zone de développement de l'urbanisation est prévue dans une zone rouge du PPRif aujourd'hui applicable (ancienne zone violette), mais la zone est bloquée en l'attente des aménagements de défense incendie et d'une modification/révision du document. Ces éléments ont fait l'objet d'échanges précis avec les services concernés, et le principe est validé. L'ensemble des zones rouges PPRn et PPRif sont sinon évitées dans les zones d'extension de l'urbanisation. L'application de ces documents est largement rappelée dans le PLU, dans le règlement, dans les OAP (zones rouges tramées sur les schémas de principe), et les pièces annexées.

L'ensemble des zones prévoit une gestion à la parcelle des eaux pluviales, avec une rétention obligatoire appliquée sur la base des surfaces imperméabilisées. Les OAP confortent ces éléments.

Le règlement prévoit une proportion d'espaces verts adaptée à chaque zone, mais relativement importante dans la part des espaces libres, ce qui limite l'imperméabilisation des sols. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Cette politique vise aussi à limiter les ruissellements.

Les dispositions générales prévoient de bloquer les projets dont la défense incendie ne serait pas aux normes.

La loi s'applique pour les constructions parasismiques, dont l'application est équivalente sur l'ensemble du territoire communal.

Il existe un PPRn qui prend en compte les risques de mouvement de terrain, et qui est pris en compte largement dans le document comme cela a déjà été expliqué.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ces points.

2. PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET) DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCET) des Alpes-de-Haute-Provence a été adopté en octobre 2016. Celui-ci présente 18 enjeux sectoriels à échelle du département.

Les objectifs fixés à échelle départementale sont :

- La réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre ;
- Le développement des énergies renouvelables ;

Le plan d'actions départemental comptabilise 32 actions, structurées en huit grands thèmes d'intervention :

- Optimiser les déplacements et favoriser de nouveaux usages de la voiture ;
- Améliorer l'efficacité énergétique et les usages du patrimoine départemental ;
- Diminuer l'impact des chantiers routiers ;
- Contribuer à la résorption de la précarité énergétique ;
- Développer les énergies renouvelables ;
- Favoriser l'économie circulaire ;
- Favoriser la préservation des espèces soumises à des contraintes climatiques et leur adaptation ;
- Suivi, échanges et amélioration continue.

Le PLU ne s'oppose pas à ces enjeux, objectifs et actions, notamment à travers ce qui a été démontré en termes de compatibilité avec le SCoT : **il prend en compte le PCET des Alpes-de-Haute-Provence.**

CHAPITRE 4 : CRITERES INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Au titre de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

L'article R 151-3 du Code de l'urbanisme relatif à la composition de l'évaluation environnementale ajoute en alinéa 6 :

« [...], le rapport de présentation : [...]

Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

A ce titre, le rapport de présentation devra comporter une liste d'indicateurs pour effectuer cette analyse. »

THEME	ENJEUX	OBJECTIFS	INDICATEUR	DEFINITION	FREQUENCE	SOURCE	ETAT INTIAL ET TYPE DE RENDU
Préserver la biodiversité et la fonctionnalité écologique du territoire & Préserver les espèces et les habitats à enjeux de conservation	Préservation des milieux naturels et de la biodiversité associée	Préserver les surfaces existantes	Evolution de la surface en zone N et As	Pas d'évolution ou augmentation : Indicateur +	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune	L'état initial : situation actuelle. Type de rendu : rapport de suivi surfacique
				Réduction de la surface: Indicateur -			
	Préservation des milieux à enjeux de conservation sur la commune : cours d'eau dont Durance, ruisseau de Corbières, l'Aillade et ruisseau du Chaffèze zones humides et des espèces associées.	Préserver les surfaces de zones humides existantes	Maintien de la surface pour la prescription zones humides	Pas d'évolution surfacique (ou augmentation surfacique) : indicateur ++	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune	Evolution surfacique en m² et suivi annuel dans un tableur avec utilisation du code de l'indicateur proposé.
				Réduction surfacique Indicateur -			
			Respect de l'OAP Trame Verte et Bleue	Réalisation d'actions positives en faveur de la Trame Verte et Bleue suivant l'OAP Trame Verte et Bleue : Indicateur ++	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune	Etat initial : situation actuelle. Type de rendu : rapport ou déclaration spécifiant les actions engagées en faveur de la Trame Verte et Bleue ou constats de non-respect. Suivi annuel dans un tableur avec utilisation du code de l'indicateur proposé.
				Veille sur l'application du principe de l'OAP Trame Verte et Bleue : Indicateur +			
Non-respect de l'OAP Trame Verte et Bleue : Indicateur : --							

	Préservation des espèces faunistiques nocturnes (dont espèces à enjeu de conservation)	Limiter le dérangement et préserver les espèces, leurs habitats.	Diminution de l'effet de l'éclairage public sur les espèces nocturnes	Recherche de solutions et actions de réalisation Indicateur : ++ Recherche de solution et/ou suivi des mesures déjà entreprises et/ou actions de réalisation Indicateur : + Pas d'action Indicateur -	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune (+ spécialistes)	Description des recherches entreprises, description des actions entreprises, description des suivis entrepris et suivi annuel dans un tableau avec utilisation du code de l'indicateur proposé. (Dans le cas où des actions seraient entreprises, le simple suivi de leur maintien est considéré comme suivi des mesures déjà entreprises).
Lutter contre les risques naturels	Risques sur les personnes et les constructions	Suivis des risques naturels induits sur la population	Nb d'intervention des secours pour chaque type de risque	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / SDIS / DDT	Tableau à partir de l'année 1.	
	Défense incendie	Mise aux normes de la défense incendie	Nombre de construction ne bénéficiant pas d'une défense incendie aux normes		Commune / SDIS	SDAEP / Schéma communal de défense incendie / Programme de travaux	
Gérer la ressource en eau	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Suivi de la qualité des eaux potables distribuées	Annuelle pendant la durée du PLU	ARS/Agence de l'eau/Régie	SDAEP/ RPQS des années précédentes / RPQS / Tableau à partir de l'année 1.	
	Suffisance de la ressource	Assurer toute l'année la suffisance de l'alimentation en eau potable	Nombre de foyer touchés par une coupure d'eau				
	Rendement du réseau	Avoir un rendement du réseau répondant aux objectifs fixés par l'agence de l'eau	Rendement du réseau (%)				
	Gestion des eaux usées	Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	(Population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes) / Population totale *100	Annuelle pendant la durée du PLU	Prestataire/Régie	RPQS des années précédentes / RPQS	
Economiser l'énergie	Utilisation des systèmes d'énergie renouvelables par les particuliers	Nombre d'installations ENR	Nb de PC et DP acceptés mentionnant l'installation d'ENR	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / Service instructeur	Tableau sur ce type de demande sur les 10 dernières années / Tableau avec les dispositifs créés par année	
	Constructions à énergie positive ou bâtiment basse consommation	Nombre de constructions labellisées	Nb de PC et DP acceptés présentant ces caractéristiques	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / Service instructeur	Tableau sur ce type de demande sur les 10 dernières années / Tableau avec les dispositifs créés par année	
Modérer la consommation d'espace et préserver les espaces agricoles	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale	SAU communale / surface du zonage A	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / Chambre d'agriculture	Tableau reprenant l'évolution des surfaces agricoles	
	Superficie consommée	Suivi du nombre de permis de construire et des superficies consommées	Superficie des parcelles construites et des déclarations préalables	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / Service instructeur	Tableau et cartographie associée sur le modèle PLU	
	Densification des zones urbanisées	Utilisation des dents creuses	Surface des dents creuses non urbanisées (rétention)	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune	Tableau sur les surfaces non consommées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur la base du diagnostic PLU	
	Dynamisme	Nouvelles installations	Nombre de nouveaux sièges d'exploitation installés	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune/Chambre d'agriculture	Tableur à partir de l'année 1.	
		Nouveaux bâtiments agricoles	Nombre de constructions réalisées à vocation agricole	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune/Chambre d'agriculture	Tableur à partir de l'année 1.	
Préserver le paysage et le patrimoine bâti	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations	Nombre de réhabilitation dans le centre village	Annuelle pendant la durée du PLU	Commune / Service instructeur	Tableur sur ce type de demande sur les 10 dernières années / Tableau avec les réhabilitations par année	
Organiser les déplacements	Améliorer l'offre de transports en commun	Fréquence et nombre de liaisons	Communes desservies depuis Corbières-en-Provence Fréquence de la desserte	Au moment de l'élaboration des plannings de desserte	Commune / Région / Département	Récapitulatif des dessertes au moment de l'approbation du PLU puis chaque année	

Tableau 63 : Indicateurs et mesures de suivi

Les indicateurs associés au PLU ont été sélectionnés de sorte à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Ces derniers présentent plusieurs fonctions :

- Cadrent les engagements communaux afin de limiter les effets du projet de PLU sur l'environnement,
- Évaluent les effets des mesures entreprises sur l'environnement durant la durée du PLU,
- Permettent un suivi clair dans le temps et dans l'espace,
- Contrôlent le respect des engagements pris en faveur de l'environnement.

A termes, ces indicateurs permettent également d'évaluer l'effet des mesures entreprises pour la préservation de l'environnement.

Pour suivre l'évolution des indicateurs, il est important de définir un état zéro dès l'approbation du PLU afin d'avoir une référence. Cet état zéro peut être établi par le rapport de présentation du PLU (surfaces de dents creuses, surfaces de zones humides), issu de documents officiels (rapports annuels / RPQS pour l'eau potable et les eaux usées, ou nécessitera une première analyse de la part de la commune avec éventuellement un prestataire (Inventaires ciblés sur les espèces à enjeux et les espèces indicatrices sur des zones de références (échantillonnage) pour le suivi et suivi des populations et des habitats (et notamment l'état de conservation). A réaliser par des intervenants spécialisés.

Pour stocker et organiser les données recueillies, l'outil le plus simple et le plus adapté reste un tableau pour une grande majorité des indicateurs. Il permet d'archiver les données en les classant de manière chronologique et organisée ; des graphiques peuvent facilement être réalisés afin de matérialiser leur évolution dans le temps. La forme du tableau sera liée au type d'indicateur (qualitatif, quantitatif) et à la fréquence du recueil de données (mensuel, trimestriel, annuel).

Ces données pourront être recueillies par les différents services de la Mairie ou DLVA (services techniques pour les questions de réseaux, de comptages en extérieur, secrétariat pour le recueil des données auprès des différents services, élus en charge de telle ou telle question ...). La Mairie pourra se faire accompagner au cas par cas par des prestataires extérieurs.

Par ailleurs, les « sources » citées sont les sources identifiées à l'instant « t » comme fournisseur de la donnée identifiée dans le tableau (et qui ont notamment été contactées sur ces sujets dans le cadre de la réalisation du diagnostic PLU). Ces services sont des partenaires habituels de la commune sur ces questions. La commune pourra faire évoluer ces sources au fil du temps selon l'évolution des compétences de chaque service, l'identification d'une source nouvelle ... Il n'est pas prévu de demander à ces services des productions spécifiques de données et les indicateurs ont été choisis en ce sens.

Sur le plan technique, il s'agira le plus souvent d'un tableau réalisé avec un tableur. Dans les cas plus rares où le volume de données le justifierait, une base de données pourrait être créée. Veiller toutefois à choisir un logiciel qui soit facilement utilisable par tous les services et personnes concernés par le recueil et l'analyse des données.

Les données recueillies doivent être analysées pour en tirer des enseignements utiles au suivi du PLU. Pour ce faire, deux étapes sont nécessaires.

- Interpréter les données : Cette phase est essentielle au processus de suivi. Il convient d'analyser l'évolution de chaque indicateur en fonction des données de référence.
- Élaborer des outils d'aide à la décision : Ces outils sont destinés à présenter les résultats de l'analyse aux élus, aux personnes publiques associées, aux associations, au public ... Un ou

plusieurs tableaux de bord peuvent ainsi être élaborés. Ils doivent fournir : une vision synthétique de l'évolution des indicateurs suivis, les raisons ou pistes qui engendrent cette évolution.

À la suite de l'analyse, les résultats devront être mentionnés dans un document intitulé « analyse des résultats de l'application du PLU » afin qu'ils soient accessibles. Ces conclusions serviront de base historique lors du renouvellement du PLU et permettront de mieux comprendre les raisons pour lesquelles la commune est devenue ce qu'elle est. Cette méthode de travail et la fréquence d'analyse prévue dans le tableau permettra de définir à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

CHAPITRE 5 : RESUME NON TECHNIQUE

INTRODUCTION

L'introduction est composée de deux chapitres :

LE PLU NOUVEL OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE :

Ce chapitre présente les plans locaux d'urbanisme (PLU), avec une chronologie des lois ayant permis la création puis l'évolution de ces documents à portée réglementaire, les objectifs poursuivis à travers la mise en œuvre de PLU, et la procédure d'évaluation environnementale, qui est obligatoire pour le PLU de Corbières-en-Provence, le territoire de la commune comprenant plusieurs sites Natura 2000. Ce chapitre présente enfin le contenu du PLU, codifié par le code de l'urbanisme, en reprenant les articles de ce dernier.

RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le chapitre 2 a pour but de présenter la procédure de révision du plan local d'urbanisme et de présenter les principaux objectifs visés à travers la révision du PLU de Corbières-en-Provence, ainsi que les modalités de concertation fixées. La procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 26 février 2018.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE

La commune de Corbières, devenue Corbières-en-Provence depuis 2018, est située à l'extrême sud-est du département des Alpes-de-Haute-Provence, limitrophe de Pierrevet, Sainte Tulle, Vinon sur Verdon et Beaumont de Pertuis. Elle se situe à environ 9 km de Manosque.

Elle fait partie de la région Provence Alpes Côte d'Azur, du département des Alpes de Haute Provence, de la Communauté d'Agglomération Durance Lubéron Verdon Agglomération (CA DLVA) et du Parc naturel régional du Lubéron.

En application des articles L131-4, L131-5, et L131-7 du Code de l'urbanisme, le PLU de Corbières-en-Provence doit être compatible avec le SCoT de la CA DLVA approuvé le 9 juillet 2018, ainsi qu'avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CA DLVA approuvé le 21 septembre 2014, c'est-à-dire qu'il ne doit pas les remettre en cause, il doit respecter l'esprit de la règle. Le SCoT est composé de documents similaires au PLU (Plan d'Aménagement et de Développement Durable, Rapport de présentation, Documents d'Orientations et d'Objectifs...). Le DOO joue le rôle de règlement et possède l'ensemble des éléments prescriptifs s'imposant au PLU. Le PLH comprend des orientations et des programmes d'actions.

Le PLU doit par ailleurs prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial des Alpes de Haute Provence adopté en octobre 2016, c'est-à-dire qu'il ne doit pas s'écarter des règles qu'il édicte.

Sur la commune de Corbières-en-Provence les abords de l'A51 sont inconstructibles et la RD4096 est classée route de grande circulation depuis le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. Elle est donc concernée par la loi Barnier (loi n° 95.101) du 2 février 1995 et par l'amendement Dupont (Articles L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) qui limitent la constructibilité aux abords de ces grands axes.

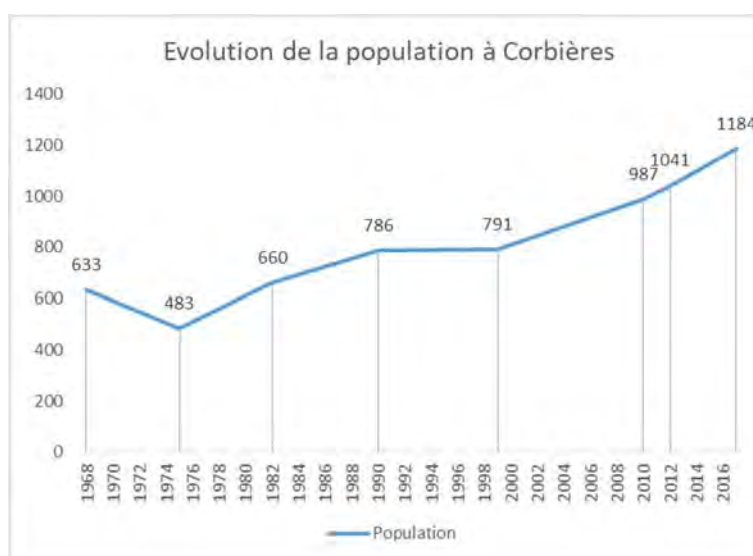
Enfin, plusieurs servitudes d'utilité publiques s'appliquent sur le territoire du Monétier-les-Bains. Elles sont au nombre de 7 :

- ✓ A2 : Pose de canalisations souterraines d'irrigation ;
- ✓ A3 : Passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt de curage et faucardement attachés aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement ;
- ✓ I1 : Dangers générés par les canalisations de matière dangereuse ;
- ✓ I3 : Transport de gaz naturel ;
- ✓ I4 : Transport d'énergie électrique ;
- ✓ PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- ✓ T1 : Chemins de fer.

Ces servitudes sont décrites dans ce chapitre et annexées au PLU.

DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, DE L'HABITAT ET ECONOMIQUE

Concernant la démographie : En 2017, la commune compte 1184 habitants. En près de 50 ans, la commune a pratiquement doublé son nombre d'habitants passant de 633 en 1968 à 1184 en 2017. De 1968 à 1975, la population de Corbières-en-Provence connaît une nette chute. Puis, depuis 1975, le nombre de Corbiérains a été quasiment multiplié par 2.5 et cela en grande partie grâce à un solde migratoire positif.



Graphique 34 : Évolution de la population de Corbières-en-Provence entre 1968 et 2017

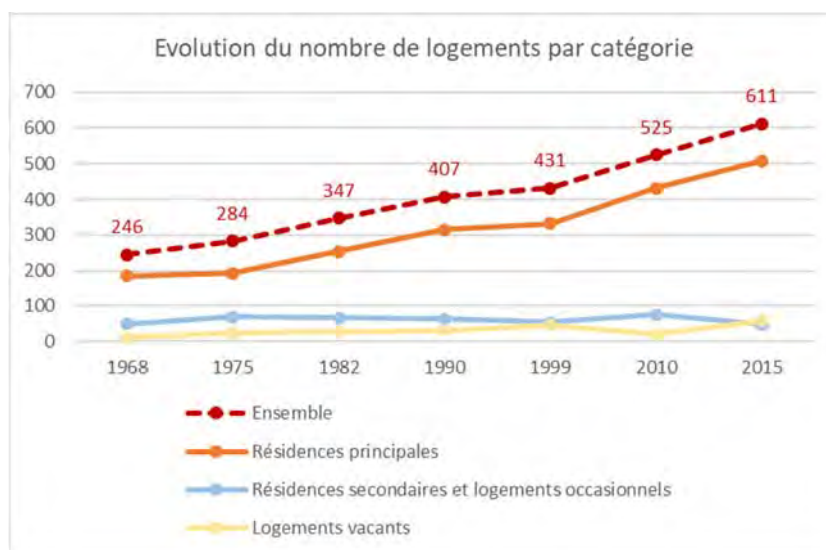
Sources : INSEE, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2017.

L'analyse de la structure de la population à Corbières-en-Provence entre 2010 et 2015 montre un rajeunissement de la population, qui s'explique par une bonne attractivité de la commune auprès des jeunes couples avec enfants. La population est jeune en comparaisons des territoires plus larges (CA DLVA et département).

La taille des ménages est similaire (quoique légèrement au-dessus avec 2.3 personnes) aux moyennes départementales et nationales (respectivement 2.2 et 2.1 personnes par ménage en moyenne en 2015), et on observe un certain turn-over des ménages avec à la fois ¼ des ménages installés depuis moins de 4 ans et ¼ des ménages installés depuis plus de 20 ans.

Concernant le profil socio-économique, 76% de la population est active, avec 69.6% qui occupent un emploi et 6.4% de chômeurs. La population active travaille surtout hors de la commune même si celle-ci cherche de plus en plus à polariser. La part de retraités et des autres inactifs est plus faible qu'au niveau de l'intercommunalité et du département, à l'instar d'une population plus jeune.

Concernant l'habitat et le logement, Corbières-en-Provence comptabilise 611 logements pour 1161 habitants en 2015 soit une densité moyenne de 60.9hab/km². 83.1% sont des résidences principales, 7.7% sont des résidences secondaires et 9.3% sont des logements vacants.



Graphique 35 : évolution du nombre de logements par catégorie sur Corbières

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Le taux de résidences secondaires est relativement stable et présente généralement une corrélation avec l'évolution du taux des logements vacants. On note une majorité de propriétaires (65%) dans de grands logements avec un turn-over du parc de logements principaux. Il existe une bonne dynamique de construction de logements avec une douzaine de permis de construire annuelle de logement malgré un marché de l'immobilier relativement onéreux.

Concernant l'économie locale, le secteur de la construction est plus présent sur Corbières-en-Provence que sur la CA DLVA et le département. Trois entreprises, celles de plus de 10 salariés, concentrent 50% des emplois salariés sur la commune. Les commerces de proximité sont historiquement concentrés dans le centre, et les activités et artisans concentrés autour de la RD4096 dans la ZA du Moulin ainsi que dans le nouvel Ecoparc de Corbières au Sud du village. Globalement l'offre d'équipements et de service est relativement importante proportionnellement au nombre d'habitants de la commune.

En 2010 (année de statistiques Agreste) l'activité agricole est présente avec 6 exploitations qui ont leur siège d'exploitation sur la commune, dont l'une constitue un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC). La production est fortement spécialisée dans les cultures céréalières et d'oléo protéagineux et dans la viticulture.

PARTIE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La commune de Corbières-en-Provence est installée à l'intersection entre les collines du Lubéron à l'ouest et la plaine de la Durance à l'est. Le principal cours d'eau situé sur la commune est la Durance, affluent du Rhône. L'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire appartiennent au bassin versant de la Durance.

La commune est couverte par le plan de prévention des risques naturels (PPRn) depuis le 20 juillet 2016 qui prend en compte les mouvements de terrain, les inondations par crues torrentielles et les risques d'incendie de forêt. A noter qu'une modification du PPRn est actuellement en cours suite aux

événements de chute de blocs intervenus au sud du village. La commune est par ailleurs concernée par des risques technologiques (nucléaire avec le site Cadarache à moins de 10 km, rupture de barrage et canalisations de matières dangereuses avec une canalisation de gaz naturel sur la commune.

D'après l'analyse de l'occupation du sol de 2012, environ 53% du territoire de la commune sont occupés par des forêts, 32.5% par des terres agricoles, 7.7% par le lit de la Durance et 4.7% par des surfaces urbanisées.

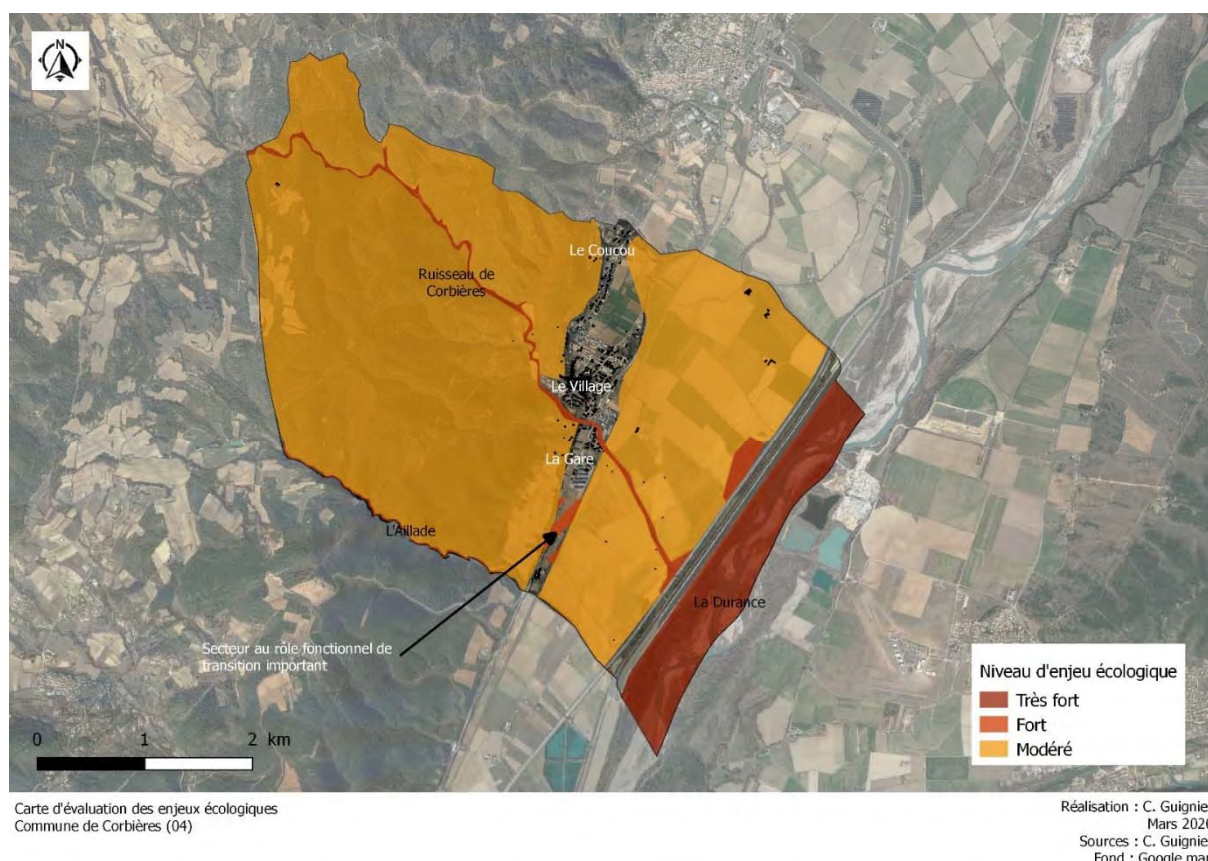
Selon l'observatoire régional de la forêt méditerranéenne, le taux de boisement de Corbières-en-Provence est de 59%, contre 53% en moyenne dans la région PACA. Les forêts sont en majorité privées, à côté d'une forêt domaniale et d'une forêt communale.

Les terres agricoles représentent 664ha et leur exploitation est spécialisée dans les cultures céréalières et la viticulture. La commune compte deux associations syndicales autorisées dont les périmètres concernent le centre ancien. Elles peuvent bénéficier de signes de qualité de type AOC, AOP et IGP. Le détail des terres concernées n'existe que pour l'AOP Pierrevet. Sur la commune de Corbières-en-Provence, l'instauration de zones agricoles protégées (ZAP) est en projet sur les principales terres cultivées. L'instauration de zones agricoles protégées sur les principales terres cultivées, ce qui va permettre de protéger durablement l'usage agricole des terres concernées.

D'après l'analyse écologique, la commune de Corbières-en-Provence est concernée par :

- Trois ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II (61% du territoire). Ces ZNIEFF concernent en particulier la Durance et les milieux associés (pour les ZNIEFF de type I) ainsi que l'ensemble de la mosaïque boisée de la partie ouest du territoire communal (pour la ZNIEFF de type II) ;
- Quatre zones humides que sont le ruisseau de Corbières, le ruisseau du Chaffière, Durance, Ripisylve des Dounelles, et qui représentent une surface de 157,4ha ;
- Deux sites Natura 2000 au niveau de la Durance, une zone spéciale de conservation (ZSC) et une zone de protection spéciale (ZPS) « La Durance » ;
- Le parc naturel régional du Lubéron ;
- Quatre espèces végétales protégées au niveau régional ;
- Quatre espèces quasi menacées, neuf espèces menacées vulnérables et deux espèces en danger pour ce qui concerne l'avifaune ; une espèce quasi menacée de reptile, une espèce protégée de papillon ;
- Une trame verte et bleue locale importante : la partie ouest, composée de coteaux boisés et de zones agricoles, joue au rôle de réservoir de biodiversité de la trame verte, et en particulier pour les milieux forestiers et participe également au corridor reliant le Massif du Lubéron à celui de la Sainte-Victoire, plutôt sur un axe nord/sud. En partie est, la Durance présente un rôle majeur de réservoir de biodiversité et de corridor pour la Trame Bleue.

La commune de Corbières présente globalement des enjeux écologiques modérés à forts avec des enjeux fonctionnels marqués et notamment pour le secteur de la Durance mais aussi pour le torrent de Corbières, le bois de Corbières et sa mosaïque d'habitats naturels :



L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

L'urbanisation de la commune s'est développée le long de la route nationale menant à Sisteron, l'actuelle RD4096. Corbières-en-Provence est bâtie à la manière d'un oppidum, juchée sur le piémont en rive droite de la Durance. Le village de Corbières-en-Provence s'est organisé de façon semi concentrique autour du château et de l'église. L'urbanisation s'implante ainsi autour d'un centre historique, avec des tissus périurbains de plusieurs générations suivis d'un tissu d'habitats diffus.

Les espaces publics particulièrement présents dans le centre historique doivent être valorisés et en particulier la place haute. Les entrées de ville constituent un enjeu d'attractivité et de valorisation paysagère.

Outre le paysage dessiné par le maillage du parcellaire, le territoire rural de la commune présente tout de même un patrimoine architectural intéressant avec ses maisons de village provençales. La commune possède également un important patrimoine religieux avec les églises et chapelles, ainsi qu'agricole avec les bancau.

Selon l'analyse de la consommation d'espace sur une période de 10 ans (2008-2018), la totalité des surfaces de parcelles consommées est de 12,71 ha avec une densité d'environ 14,5 log./ha. L'urbanisation s'est en majorité réalisée au détriment de terres agricoles (c'est le cas pour 90% de la superficie urbanisée ces 10 dernières années sur la commune).

Dans le PLU actuellement opposable, la commune est couverte à 63,81 % par un zonage naturel et à plus de 31,73 % par des zones agricoles. Les zones urbaines représentent seulement 2,96 % du territoire et les zones AU 1,50 % soit au total environ 84ha.

On retrouve sur l'ensemble de la commune 8,45 ha de disponibilité foncière selon la Partie Actuellement Urbanisée retenue, dont 2,48 en zone économique. Ces chiffres écartent les unités foncières concernées par des risques inscrits au PPRN ainsi que par les permis de construire les plus récents. De

nombreuses disponibilités foncières correspondent à des jardins privés de logement dans le tissu urbain ou des lots encore disponibles. Les tènements en dents creuses de 1500 m² ou plus, à vocation (a priori) d'habitat sont repérés (cf SCoT).

Selon l'analyse paysagère, la commune de Corbières-en-Provence appartient à deux entités paysagères distinctes : la moyenne Durance et les Collines de Pierrevet.

La première, paysage ouvert à dominante agricole, est profondément marquée par l'eau. D'abord les aménagements hydroélectriques, le canal EDF et les nombreux canaux d'irrigation qui quadrillent les cultures et jalonnent le village, et enfin les ripisylves. Composée de terres fertiles, cultures céréalières, maraîchères et fourragères de la plaine, cette « colonne vertébrale » connaît deux enjeux paysagers majeurs : maîtriser l'urbanisation de la vallée afin de préserver l'activité ancestrale d'agriculture et se réconcilier avec la rivière tout en préservant son caractère « sauvage » afin de garantir la sécurité de tous les réseaux d'infrastructures et des habitants à proximité.

La deuxième, marquée par le relief doux et arrondi des collines, est couverte d'une parure forestière aux trois-quarts malgré les incendies. La forêt, très présente au Sud, laisse la place à la culture de la vigne ponctuée de quelques vergers et aux pâturages vers le Nord, en petites parcelles closes par des murets. L'enjeu est ici de clarifier les limites de l'urbanisation et ainsi freiner l'implantation d'habitat diffus.

En termes de déplacements, l'accès (éloigné) par l'A51 est un atout économique mais une contrainte pour le paysage. De même la voie ferrée provoque une rupture paysagère et fonctionnelle avec un intérêt limité pour la commune qui n'est pas desservie. L'accès de la commune se fait principalement par la RD4096. La commune offre très peu d'infrastructures permettant la mobilité à vélo (pas de piste cyclable, très peu de stationnement vélos...).

RESEAUX ET POLLUTIONS.

La commune ne possède ni schéma directeur d'alimentation en eau potable ni zonage de l'alimentation en eau potable. Le service de la gestion de l'eau est géré par la CA DLVA. La commune depuis peu a raccordé son réseau d'alimentation en eau potable à celui de Ste Tulle. Les réseaux desservent l'ensemble des zones urbanisées.

Pour ce qui concerne la défense incendie, une partie des hydrants devra être mise aux normes. Le PLU devra anticiper cette problématique pour que les permis ne puissent être accordés en l'absence d'un réseau aux normes.

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement de 2006, le réseau est exploité en régie au travers de la CA DLVA. La STEP DLVA située sur la ZA du Moulin a été dimensionnée en 1991 pour 1167 équivalent habitants. La STEP de l'écoparc a été spécifiquement dimensionnée pour le projet, qui n'a pas vocation à évoluer ces prochaines années. L'ensemble de l'enveloppe urbaine de Corbières est raccordée à l'assainissement collectif. La seule zone encore dépendante du SPANC est celle située en dessous du Picarlet qui possède un sol apte à l'épuration et l'évacuation.

Il n'existe pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales ou de zonage d'assainissement des eaux pluviales. La plus grande partie du linéaire du réseau d'eaux pluviales de la commune se situe au centre du village.

Le plan climat-énergie territorial (PCET des Alpes de Haute-Provence) a établi un bilan énergétique à échelle départementale. Le territoire est propice au développement des énergies alternatives (historiquement et techniquement). Le département accueille d'ailleurs un projet de réacteur thermonucléaire expérimental international (Iter) destiné à la recherche sur la fusion nucléaire (dont une partie des locaux s'installe à l'Ecoparc de Corbières-en-Provence. Par ailleurs le 13 novembre 2019, Engie, la communauté d'agglomération Durance, Luberon, Verdon (DLVA) et Air Liquide ont signé un

partenariat innovant pour produire de l'hydrogène « vert » à échelle industrielle dans le cadre du projet HyGreen Provence.

Le potentiel d'énergies renouvelables sur la commune réside dans le solaire thermique, le solaire photovoltaïque, la géothermie, la biomasse, l'hydraulique.

La collecte des déchets est assurée par le service Environnement de la CA DLVA. Le centre de tri de Veolia ouvre la voie du 100% tri dans les Alpes du Sud. Toutefois, on ne trouve malheureusement aucun point de collecte d'apports volontaires. Les ordures ménagères sont traitées par le CSUD04, centre d'enfouissement, situé à Valensole. Corbières-en-Provence n'a pas de déchetterie sur son territoire, mais deux déchetteries sont disponibles sur les communes limitrophes de Pierrevet et Vinon-sur-Verdon.

En 2016, la qualité de l'air est jugée comme bonne à Corbières-en-Provence.

La RD4096 peut présenter des nuisances sonores importantes pour le centre-ville et la ZA du Moulin.

PARTIE 3 SCENARIO A FIL DE L'EAU

Il s'agit ici d'imaginer quel serait le développement de la commune si le projet de PLU ne voyait pas le jour.

Soit la commune ne révisé pas son PLU et devient potentiellement incompatible avec le SCoT ce qui fragilise le document, qui plus est, qui ne répondra plus à un réel projet communal. Soit la commune abroge son PLU et se soumet au règlement national d'urbanisme et là encore pas de projet communal et développement limité. Soit la commune se met en compatibilité SCoT et pose un projet de territoire pour les 10/12 prochaines années.

PARTIE 4 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.

Dans cette partie, chaque orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est justifiée, notamment au regard du diagnostic territorial. Le règlement graphique et écrit, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies permettent la réalisation des objectifs inscrits dans le PADD, tant en matière de modération de la consommation d'espace qu'en matière de démographie.

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ET DE LA LIMITATION DES ZONES.

Dans cette partie, les règles issues du règlement sont justifiées. Il s'agit de justifier chaque règle inscrite dans les dispositions générales, chaque prescription graphique, ainsi que, pour l'ensemble des zones, d'expliquer la délimitation de chaque zone et les règles qui s'appliquent. A noter que lorsqu'une règle s'applique à plusieurs zones, celle-ci est justifiée uniquement dans la justification de la première zone, sauf si les raisons de mise en place de la règle diffèrent d'une zone à l'autre.

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DE LEUR COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT ET LEUR COHERENCE AVEC LE PADD.

Cette partie indique les raisons pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été mises en place pour certains périmètres.

Le projet de PLU prévoit 5 OAP sectorielles et une OAP thématique :

- Anciens combattants ;

- Le stade ;
- Nord ZA du Moulin ;
- La repentance ;
- Tènements de 1500m² ou plus ;
- OAP thématique : trame verte et bleue.

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans un premier temps la consommation d'espace du projet de PLU est comparée à celle du PLU opposable. Le PLU révisé présente un potentiel constructible supérieur au PLU actuellement opposable mais celui-ci est en fin de vie (12 ans d'application) et son potentiel n'est plus suffisant pour répondre au projet de territoire (notamment en termes de compatibilité avec le SCoT). Par ailleurs sur les 10 ha constructibles supplémentaires, seules 6 sont directement ouverts à la construction, plus de 4 ha étant en zone 2AU.

Il s'agit dans cette partie surtout de démontrer que le PLU modère sa consommation d'espaces au regard des orientations et objectifs du SCoT. Les objectifs du SCoT n'étant pas définis par commune (et non en termes de volume global de consommation d'espaces), il est estimé que Corbières représente 18.8% des potentiels de développement (ratio fait sur la base du poids de la population communale sur l'échelle du SCoT). Dans ce cadre, l'analyse démontre que le PLU ne consomme pas plus d'espaces que ceux autorisés, et nécessaires au développement du territoire conformément à son PADD. En effet le PLU prévoit :

- 16.66 ha de surfaces vierges constructibles ;
- Dont 6.01 ha de consommation d'espace en extension (alors que le ratio du SCoT en autoriserait 8,1ha) ;
- Dont 2.08 ha de zone à vocation touristique sur les 21 du SCoT ;
- Aucune autre consommation d'espaces en extension.

Les volumes de logements inscrits dans ces enveloppes respectent les densités minimales imposées par le Scot avec en extension une moyenne de 15 lgts/ha et des OAP qui imposent une densité minimale sur la quasi-totalité du territoire. De même les objectifs du SCoT en termes de logements tels qu'évalués sur Corbières sont couverts (108 environ).

Les espaces consommés sont essentiellement des espaces naturels (59%) sur lesquels les enjeux restent faibles.

PARTIE 5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES.

D'une façon générale, le PLU a préservé les zones d'intérêt en les classant en zones naturelles ou agricoles.

L'application du PLU a un impact évalué comme réduit à positif sur les secteurs bénéficiant d'un zonage écologique (ZNIEFF, ZH, Natura 2000, secteurs à valeur biologique majeure du PNR), l'ensemble de ces espaces étant très majoritairement classés en N, voire As. Par ailleurs l'intégralité des zones humides connues pour la commune est concernée par des dispositions particulières de préservation dans le règlement du PLU (prescription) où toute construction est interdite sauf si liée à la protection contre les risques naturels ; tout aménagement est interdit sauf si lié à la mise en valeur du milieu (pour des fins pédagogiques et scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

L'application du PLU a globalement un impact réduit voire positif sur les habitats naturels et les espèces patrimoniales notamment au niveau des coteaux boisés, de la plaine agricole, des cours d'eau et des milieux rivulaires. Certains secteurs peuvent néanmoins restés concernés par des pelouses sèches (notamment la zone 2AUa).

Concernant les zones urbanisées, leur aménagement ne remet pas en cause les fonctionnalités écologiques révélées pour le territoire. L'étalement urbain est principalement contenu dans les zones déjà urbanisées.

Aucune incidence notable sur les habitats et les espèces ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 ZSC et ZPS « La Durance » n'est attendue par rapport aux enjeux et objectifs de conservation.

Globalement, les mesures prévues au PLU permettent même d'améliorer la situation actuelle par une meilleure prise en compte des zones humides, de la trame verte et bleue, des habitats remarquables, en particulier via l'OAP thématique trame verte et bleue.

Les mesures, qui sont majoritairement des principes de développement guidant les choix d'aménagement (évitement des zones d'intérêt écologique, zonage N, prescription zone humide dans le règlement, OAP TVB etc) permettent d'atténuer des effets potentiellement forts.

L'impact du PLU sur les paysages est largement positif notamment dans les zones urbaines existantes où l'approche est beaucoup plus poussée que dans le PLU actuellement opposable.

Le PLU a des effets faibles à nuls sur les risques naturels puisque si l'urbanisation sur des secteurs soumis à risques est prévue, cela est inévitable sur le territoire et les PPR sont systématiquement pris en compte et parfaitement intégrés au PLU.

Le PLU n'a pas d'incidences négatives sur la ressource en eau potable autres que l'augmentation de la consommation mais la commune dispose actuellement d'une ressource largement suffisante.

Le projet de PLU a inscrit ses objectifs de population dans les capacités de traitement de la STEP existante (DLVA) et l'écoparc bénéficie de sa propre STEP. Par ailleurs le PLU pourrait permettre de faire passer en assainissement collectif des constructions actuellement en ANC. Aucun développement n'est prévu en dehors de zone d'assainissement collectif, sauf éventuellement des constructions agricoles (donc de manière très modérée) qui devront être conformes aux prescriptions définies par le SPANC.

Le règlement de PLU proposé est nettement plus vertueux que le règlement du PLU actuellement opposable concernant les eaux pluviales et devrait permettre une urbanisation intégrant de manière bien plus efficiente cette problématique. Ainsi et concernant la gestion des eaux usées et pluviales, le PLU a des incidences faibles.

En termes de déchets l'urbanisation reste compacte autour des points de collecte et les volumes générés d'ordures ménagères comme de déchets spéciaux sont absorbables par les équipements du territoire. Le PLU a des incidences faibles sur les déchets.

Les incidences sur les pollutions (air, sonores, sol) restent limitées notamment au regard du positionnement de Corbières-en-Provence sur des axes majeurs de circulation, pour lesquels les flux engendrés par la commune sont tout à fait minimes. La politique communale en matière d'énergies renouvelables est aussi à noter comme mesure compensatoire.

Les incidences sur les déplacements internes à la commune sont présents mais la problématique est intégrée clairement par le projet de PLU, ce qui limite les impacts. A l'échelle du territoire, cette incidence de 400 à 500 véhicules supplémentaires n'est pas de nature à impacter des réseaux structurant comme la RD4096 et l'A51.

La consommation d'espaces engendrée par le PLU peut apparaître modérée en première lecture vu le volume. Toutefois, considérant :

- Que les espaces consommés sont ceux de moindre enjeu écologique ;
- Que la consommation en extension est moindre que celle autorisée par le SCoT ;
- Que les volumes de logements demandés au SCoT sont quand même assurés,

Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces est considérée comme faible en deuxième lecture.

LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.

Le PLU met en place des mesures pour réduire les effets négatifs liés à sa mise en œuvre sur l'environnement au sens large, à savoir les milieux à enjeux écologiques, consommation d'espaces, trame verte et bleue. Ces mesures ont été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du PLU et intégrées dans la réflexion. Un tableau récapitulatif des mesures engagées pour éviter ou réduire les impacts est proposé.

Suite à l'analyse des impacts et des incidences et à leurs conclusions, de façon générale, il n'existe aucun impact significatif important sur l'environnement (destruction d'espèces ou d'habitats naturels à enjeu important, pollutions ...). Aucune mesure de compensation n'apparaît donc nécessaire.

COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La compatibilité du PLU avec le SCoT est démontrée point par point.

Le PCET est bien pris en compte par le PLU.

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les critères, indicateurs d'évaluation déclinés dans un tableau de suivi sont proposés pour évaluer la consommation d'espaces, la protection de la biodiversité, la gestion de l'eau, la préservation du paysage etc.

CHAPITRE 6 : METHODOLOGIE

L'état initial de l'environnement, permet :

- ✓ De décrire les milieux et leur géographie,
- ✓ D'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale et notamment à travers le prisme de la biodiversité et des milieux naturels ;
- ✓ De définir les pressions subies par l'Environnement au sens large, le milieu naturel, la faune et la flore, dues aux activités humaines ;
- ✓ De hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale.

L'ensemble des données connues a été utilisé pour dresser l'État initial de la commune et notamment :

- Réseau Natura 2000 et données disponibles pour les sites Natura 2000 de la commune (dont DOCOB et cartographies disponibles),
- base de données SILENE Faune et Flore,
- Faune PACA,
- Inventaire régional des zones humides (DREAL PACA, CEN),
- Données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- données ZNIEFF et autres espaces remarquables identifiés,
- données SCoT Durance Lubéron Verdon Agglomération,
- données environnementales du Parc Naturel Régional du Lubéron.

Pour l'enrichir, l'état initial de l'environnement a fait l'objet de visites de terrain le 24/11/2018, le 18/05/2019 et le 23/06/2019. Ces visites ont été réalisées par une ingénieure écologue, spécialisée en botanique. Elles ont permis de dresser la carte des grands types d'habitats naturels de la commune, de rechercher et localiser les habitats naturels et les habitats d'espèces les plus sensibles. Les secteurs dans et à proximité des zones bâties ont été ciblés en particulier.

Concernant le volet écologique :

Le but de cet état initial n'est pas d'être exhaustif mais de hiérarchiser les secteurs en fonction de leurs enjeux environnementaux et de la pression humaine. Le classement repose sur la biodiversité et la qualité des sites, leur fragilité, sur la valeur de leurs associations végétales, la richesse de la flore et de la faune qui les caractérisent (présence d'une espèce rare et/ou protégée par exemple) et les fonctionnalités écologiques relevées pour le territoire.

L'État initial de l'Environnement se base également sur l'analyse paysagère du territoire et sur l'interprétation de photographies aériennes.

Afin de déterminer les différentes sensibilités écologiques du territoire, l'évaluation environnementale identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux. Sont notamment pris en compte :

- L'intérêt patrimonial des habitats naturels : habitats communautaires (habitats Natura 2000) suivant la Directive européenne Faune-Flore-Habitats (21 mai 1992), zones humides, etc.,
- L'intérêt des habitats naturels en tant qu'habitats d'espèces,
- L'intérêt des habitats naturels pour les fonctionnalités écologiques du territoire,

- L'intérêt patrimonial des espèces pour la faune et la flore : listes rouges nationales et régionales, statut réglementaire (national, régional, départemental), Directive européenne Faune-Flore-Habitats (espèces Natura 2000), dire d'experts,
- L'état de conservation des habitats naturels.

Aussi, afin de proposer un travail pertinent permettant de prendre en compte au mieux l'ensemble des enjeux écologiques (réglementaires ou non) d'un territoire, la méthodologie développée ici se base sur une approche par habitats naturels : le diagnostic et l'évaluation portent donc sur les habitats naturels en tant que tels mais également en tant qu'habitats d'espèces, pour la flore et pour la faune, et notamment par rapport à l'ensemble des espèces patrimoniales (réglementées ou non) connues pour le territoire (ou très fortement potentielles). Cette approche méthodologique permet également d'intégrer les enjeux de fonctionnalité écologique.

Dans cette logique, les inventaires de terrain permettent d'une part de cartographier ou d'affiner la cartographie des habitats naturels de la commune, et d'autre part de réaliser une évaluation plus fine au niveau des zones susceptibles d'être impactées par l'application du PLU (urbanisation mais aussi effets indirects, par exemple sur l'alimentation en eau de zones humides ...). Ainsi, l'approche par habitats d'espèces est utilisée afin d'évaluer au mieux les potentialités écologiques. C'est aussi pourquoi l'évaluation des enjeux écologiques propose une approche par milieux naturels : cette approche permet de présenter de façon synthétique les enjeux mais elle prend néanmoins en compte les espèces, les fonctionnalités écologiques et la notion de diversité biologique.

Les secteurs sont ainsi hiérarchisés en fonction de leurs enjeux écologiques et de la pression humaine. Le classement repose sur la biodiversité et la qualité des sites, leur fragilité, sur la valeur de leurs associations végétales, la richesse de la flore et de la faune qui les caractérisent (présence d'une espèce rare et/ou protégée par exemple) et les fonctionnalités écologiques relevées pour le territoire. L'ensemble de ces critères est évalué de la façon suivante :

Peu ou pas d'enjeu, en général : habitat commun, diversité spécifique faible, effets anthropiques négatifs importants, ...	Réduit
Habitat commun pour la région naturel (mais pouvant être d'intérêt communautaire), faible diversité spécifique, état de conservation peu favorable, peu d'enjeu dans la fonctionnalité écologique du territoire	Réduit à modéré
Habitat naturel présentant des qualités biologiques intéressantes mais avec un enjeu de conservation réduit pour le territoire ou un état de conservation assez défavorable pour des milieux de plus forts enjeux, absence d'espèce à enjeu de conservation (dont certaines espèces peuvent être réglementées) et/ou enjeu fonctionnel non déterminant pour le territoire	Modéré
Habitats naturels présentant des qualités biologiques intéressantes et un enjeu de conservation pour le territoire ou un état de conservation remarquable, habitats pouvant présenter des espèces à enjeux de conservation modéré (dont espèces réglementées) et/ou enjeu fonctionnel assez remarquable pour le territoire	Modéré à fort
Habitats naturels présentant des qualités biologiques importantes et un enjeu de conservation pour le territoire, habitats pouvant présenter des espèces à enjeux de conservation modéré à fort et/ou habitats jouant un rôle important dans les fonctionnalités écologiques du territoire.	Fort

Habitats naturels peu fréquents à rares présentant une diversité biologique importante et/ou particulière et/ou habitats d'espèces à enjeu de conservation fort et/ou rôle fonctionnel majeur.

Très fort

Evaluation des incidences Natura 2000 : l'évaluation environnementale du PLU présente un chapitre consacré aux évaluations d'incidences Natura 2000 : les DOCOB des sites concernés ainsi que tous les éléments disponibles associés (et notamment la cartographie des habitats naturels) ont été pris en compte.

Concernant la délimitation des zones humides inventoriées durant le projet de PLU

La délimitation des zones humides et notamment dans le cadre de l'application de la prescription zones humides se base sur l'inventaire régional des zones humides (CEN PACA) et tel que présenté dans la partie diagnostic. Pour la réalisation du zonage de la prescription zones humides, les limites ont été harmonisées avec celles du cadastre et notamment avec les polygones correspondant aux cours d'eau (la méthodologie de l'inventaire régional des zones humides se basant sur une délimitation des zones à partir du fond photographique aérien, lequel n'est pas toujours « caller » avec exactitude sur le cadastre). Cette méthodologie permet une protection plus efficace des zones humides. Elle ne remet pas en cause l'existence réelle des zones humides. Par ailleurs, certaines zones humides peuvent encore être présente sur le territoire communal et n'avoir pas été cartographié, en particulier pour les espaces en zone N, A ou As.