

DÉPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE CORBIÈRES-EN-PROVENCE (04220)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision générale du PLU approuvée le : 21/10/2020

Mise à jour n°1 du PLU arrêtée le : 01/02/2022

Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite le : 28/02/2025

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

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





SOMMAIRE

Chapitre 1 : Objectifs de la présente procédure.....	5
Chapitre 2 : Justifications des modifications apportées	6
1. Évolutions de règlement (pièces écrite et graphiques).....	7
1.1. Ajustement de certaines règles de prospect	7
1.2. Règles relatives aux piscines dans certaines zones.....	16
1.3. Précisions concernant le traitement du sol correspondant à des surfaces non imperméabilisées.....	19
1.4. Précisions et modifications concernant divers éléments architecturaux	21
1.5. Précisions de l'application des longueurs de faitages	23
1.6. Ajustement de certaines règles de hauteur / volumétrie, et ajustement en conséquence des règles de toiture	23
1.7. Ajustement du coefficient d'emprise au sol en zone Ub3.....	26
1.8. Modifications des règles de clôture	27
1.9. Évolution de la gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine du département	30
1.10. Ajustement du règlement en lien avec les annexes modifiées	30
1.11. Correction d'erreurs matérielles	31
2. Évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	32
3. Évolutions des annexes	34
3.1. Intégration des nouvelles servitudes d'utilité publique (SUP).....	34
3.2. Complément de la servitude d'utilité publique I3	35
3.3. Evolution des zones de présomption de prescription archéologique	35
3.4. Intégration de nouvelles annexes au regard des évolutions du Code de l'urbanisme	35
3.5. Schémas directeurs : eau potable, assainissement, eaux pluviales.....	36
4. Autres modifications	36
Chapitre 3 : Justification de la procédure mise en œuvre	37
1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision	37
2. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ d'une modification de droit commun (MDC)	38
3. Des évolutions qui entrent dans le champ d'une modification simplifiée (MS)	38
Chapitre 4 : Incidences du projet sur l'environnement	40
1. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale	40
2. Les incidences du projet sur les thématiques environnementales	40





CHAPITRE 1 : OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Corbières-en-Provence a été approuvée par délibération n°2021.31 du conseil municipal en date du 21 octobre 2021. Le PLU a par la suite fait l'objet d'une mise à jour, arrêté par Monsieur le Maire le 01/02/2022, afin de modifier les annexes du document.

Par arrêté n°12/2025 en date du 28 février 2025, le Maire a lancé une modification simplifiée du PLU.

En effet, l'application du PLU depuis plus de 4 ans a permis d'avoir un **retour d'expérience** assez large sur son application, et la municipalité a considéré que **plusieurs ajustements pouvaient être réalisés** dans les pièces opposables afin de **faciliter notamment la compréhension du document, de mieux maîtriser certains aspects ou au contraire d'assouplir certaines règles trop coercitives**.

Par ailleurs, la commune a mené une **consultation** du 22 janvier au 15 mars 2024 auprès de sa population afin de recueillir les difficultés rencontrées avec le PLU et les propositions d'évolutions du document. Chaque administré a pu participer à cette consultation qui avait été annoncée par divers moyens (site internet, panneaux lumineux, affichage ...). La municipalité souhaite donc **intégrer les demandes de certains administrés**, car allant dans le sens du projet de territoire ou ne le remettant pas en cause, et rentrant dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Ainsi, plusieurs points du PLU méritent d'être modifiés ou complétés :

- Ajustement de certaines règles de prospect et correction de certaines incohérences internes (erreurs matérielles entre règlement et OAP par exemple) ;
- Clarification des règles relatives aux piscines dans certaines zones ;
- Précisions concernant le traitement du sol correspondant à des surfaces non imperméabilisées ;
- Précisions et modifications concernant divers éléments architecturaux (tropicalisées, pergolas...) ;
- Précisions de l'application des longueurs de faitage ;
- Ajustement de certaines règles de hauteur / volumétrie, et ajustement en conséquence des règles de toiture ;
- Ajustement du coefficient d'emprise au sol en zone Ub3 ;
- Modifications des règles de clôture ;
- Evolution de la gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine du département ;
- Ajustement du règlement en lien avec les annexes modifiées.

De plus, depuis la dernière mise à jour du PLU en 2022, des **documents à annexer au PLU ont évolué ou ont été finalisés**. Ceux-ci sont donc intégrés au PLU par le biais de la procédure de modification simplifiée du PLU.

Enfin, cette procédure permet de **corriger des erreurs matérielles** identifiées dans le document.



CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES

La présente procédure implique la modification des pièces suivantes du PLU :

- **Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
→ Celles-ci sont mises en cohérence avec les objectifs fixés.
- **Pièce 4 : Règlement :**
 - o Pièce 4.1 : Règlement écrit ;
 - o Pièce 4.2 : Règlement graphique – plan général ;
 - o Pièce 4.3 : Règlement graphique – plan village ;→ Celles-ci sont modifiées en cohérence avec les objectifs fixés.
- **Pièces 5 : Annexes**
→ Celles-ci sont modifiées et complétées.

Le présent **rapport de présentation** complète par ailleurs le rapport de présentation du PLU en vigueur. Il permet notamment de justifier des modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure, et d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement.

Légende des modifications apportées ci-après :

Les évolutions réalisées entre les pièces du PLU de 2021 et les pièces modifiées par la présente procédure sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte ;
- Ajout d'élément en **surligné jaune** dans le corps du texte ;
- Reformulation, mise à jour et déplacement d'éléments en **vert** dans le corps du texte.

Les justifications des modifications apportées apparaissent en **bleu** ci-après.



1. ÉVOLUTIONS DE RÈGLEMENT (PIÈCES ÉCRITE ET GRAPHIQUES)

1.1. Ajustement de certaines règles de prospect

■ Evolution n°1 : Marge de recul

Plan(s) de zonage concerné(s) par la modification

- Plan général
- Plan village

Zonage avant modification <i>Exemple du plan village</i>	Zonage après modification <i>Exemple du plan village</i>
Légende : --- Marge de recul	

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Dispositions générales

Article 3 – Prescriptions du règlement graphique

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>3.5 Les emplacements réservés</u> (...)	<u>3.5 Les emplacements réservés</u> (...) <u>3.6 Marges de recul</u> Les marges de recul portées sur les documents graphiques s'imposent aux règles d'implantation des constructions édictées dans chaque zone. Pour les parcelles concernées, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, <u>ou</u> à une distance minimum de 3.00 m.



Justification :

Les abords du village de Corbières-en-Provence font majoritairement l'objet d'un classement en zone Ub (avec parfois un sous-zonage), correspondant « *aux extensions de l'urbanisation plus ou moins denses ou récentes* ».

En matière d'implantation des constructions, le règlement des zones Ub, Ub4 et Ub5 impose que les constructions soient édifiées à une distance minimum de 3 m de l'alignement des emprises publiques et des voies (sauf exceptions). Les zones Ub1, Ub2 et Ub3 permettent des implantations différentes. La zone Ub2 impose également, un recul des constructions de 3 m, mais permet en outre un alignement des constructions aux emprises publiques et aux voies.

La municipalité souhaiterait sur un secteur revoir les règles de prospect imposées par rapport aux voies. Cela concerne les deux voies suivantes :

- Une partie de l'Avenue de la Gare qui permet notamment de rejoindre le centre-village ;
- Une voirie communale sans dénomination, permettant de relier l'Avenue de la Gare à la montée des Pins (accès au village depuis le rond-point sur la RD 4096).

Ce secteur est classé en zone Ub, imposant donc un recul de 3 mètres de constructions par rapport aux voies. Or, cette distance de recul constitue une contrainte pour l'urbanisation de « dents creuses » (parcelle E 516 notamment – voir image ci-après) ou la densification des parcelles, notamment au regard de la faible largeur des parcelles ou de leur pente.



Vue de la parcelle E 516 depuis l'Avenue de la Gare

Source : Google Street View, août 2024

Ainsi, le long de ces voies, la commune souhaiterait autoriser un alignement des constructions afin de permettre la mobilisation de ces parcelles, ce qui serait pertinent à plusieurs égards :

- Cela participe à la densification des zones urbanisées (ces terrains étant aujourd'hui en partie « bloqués »), logique retenue par le PLU et cohérente avec la loi (loi ALUR, Climat et Résilience...), sur des terrains ne présentant pas d'enjeux spécifiques ;
- L'alignement des nouvelles constructions s'inscrirait dans la continuité des constructions existantes (parcelle E 715 au sud, et E 179 au nord).



On précisera que l'alignement des constructions sur la voie n'est pas de nature à diminuer la sécurité routière, l'Avenue de la Gare présentant une largeur d'environ 8 mètres et étant donc suffisamment dimensionnée pour permettre des croisements sécurisés.

Dans ce cadre, la modification simplifiée n°1 du PLU ajoute une prescription « marge de recul », qui permet aux constructions de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à 3 m (donc comme avant modification) pour les linéaires concernés.

- **Evolution n°2 : Alignement des annexes et extensions des constructions aux emprises publiques et aux voies en zone Ub**

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5	
Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> (...) <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> (...) En zones 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 ; 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 Ub2 les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, <u>ou</u> à une distance minimum de 3.00 m ; 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.	<u>Implantations des constructions :</u> (...) <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> (...) En zones 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. 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 Ub2 les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, <u>ou</u> à une distance minimum de 3.00 m. 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. Nonobstant les règles précédentes, en zones Ub, Ub1, Ub3, Ub4 et Ub5 : • 40% de l'emprise au sol des nouvelles constructions principales, d'une hauteur limitée à 3.50m <u>au faitage</u> (ou à l'acrotère), peuvent s'implanter librement ; • Les extensions des constructions existantes, d'une hauteur limitée à 3.50m <u>au faitage</u> (ou à l'acrotère), et



	dans la limite de 40% de l'emprise au sol de la construction principale, peuvent s'implanter librement ; • Les annexes d'une hauteur limitée à 3.50m au faitage (ou à l'acrotère) peuvent s'implanter librement.
--	---

Justification :

Comme indiqué dans le point précédent, dans le PLU de 2021, la zone Ub impose un retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (sauf en zone Ub2 qui laisse la possibilité d'un alignement des constructions aux emprises publiques et aux voies). Le règlement des zones Ub, Ub3, Ub4 et Ub5 permet toutefois la construction d'annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et ne présentant aucune façade (concerne notamment les abris pour les véhicules) à l'alignement des emprises publiques et des voies.

La municipalité souhaite modifier cette règle, en permettant l'**alignement des annexes de tout type, y compris des annexes fermées**. Elle considère en effet que l'alignement de ces constructions n'engendre pas spécialement d'impacts négatifs (sécurité des déplacements, paysage...), du fait que la plupart des propriétés soit clôturée (murs pleins ou murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, grillages...), et que les voies sont suffisamment dimensionnées. La municipalité souhaite en revanche maintenir la hauteur des annexes limitées 3.50m au faitage, ce qui permet de limiter leur visibilité depuis la voie. Cette modification de règle doit permettre de faciliter les projets pour la population (plusieurs projets d'annexes fermées avaient été refusés en application de la règle actuelle, mais la taille ou la morphologie des terrains ne permettaient pas un recul des annexes par rapport à l'alignement), en permettant une évolution de leur propriété en fonction de leurs besoins et dans une logique d'optimisation du foncier. Cette possibilité doit être ajoutée en zone Ub1, qui à ce jour, ne permet pas l'alignement de quelconque annexe.

La municipalité souhaite également permettre un **alignement des extensions des constructions**, pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus. Elle a souhaité toutefois que cette règle ne s'applique qu'à des extensions limitées par rapport aux constructions principales (en volume et en hauteur), ce qui doit permettre d'éviter d'avoir des constructions trop « imposantes » visibles depuis la voie publique.

Enfin, dans la même lignée, elle souhaite permettre à ce qu'une partie limitée des nouvelles constructions principales (par exemple, pour des constructions en L) puisse s'implanter à l'alignement des voies, tout en maintenant la majeure partie du volume en recul de la voie.

■ Evolution n°3 : Recul par rapport à la voie de chemin de fer

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Dispositions générales	
Article 4 – Informations complémentaires	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>4.2 Constructibilité aux abords de l'A51 et de la RD4096</u> (...) 4.3 <u>Réciprocité avec les bâtiments agricoles</u>	<u>4.2 Constructibilité aux abords de l'A51 et de la RD4096</u> (...)



(...)	4.3 Constructibilité le long de la voie de chemin de fer La voie de chemin de fer traversant la commune de Corbières-en-Provence fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (T1). Les dispositions de cette servitude, annexée au PLU (voir annexe 5.1), sont applicables au niveau et aux abords de la voie de chemin de fer. 4.4 Réciprocité avec les bâtiments agricoles (...)
Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification Zones Ue / Ue 1 / Ue2 / 1AUb Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> (...) <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> (...) Les constructions doivent être édifiées à : • 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 ; • 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.	<u>Implantations des constructions :</u> (...) <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> (...) Les constructions doivent être édifiées à : • 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) ; • 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.

Justification :

Dans le PLU de 2021, le règlement des zones 1AUb et Ue impose un recul des constructions d'au moins 6 mètres par rapport à la voie ferrée.

La voie ferrée fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (T1), qui est bien reportée au PLU de Corbières-en-Provence (cf. pièce 5.1.1 notamment).

Depuis l'approbation du PLU, un décret est venu **définir les limites de l'emprise de la voie ferrée** et déterminer les **distances à respecter le long de la voie ferrée** (décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire). Ce décret ajoute plusieurs articles au Code des transports, et notamment les suivants :



Art. R. 2231-4 : « La distance mentionnée à l'article L. 2231-4 est de deux mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2. Cette distance est de trois mètres pour les ouvrages d'arts souterrains et de six mètres pour les ouvrages d'art aériens. »

Art. R. 2231-5. :

« I. Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de trois mètres au-dessus du terrain naturel, la distance mentionnée à l'article L. 2231-5 est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

« II.- Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée. »

Au regard de l'article R.2231-4 du Code des transports, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée (définie par le décret).

On constate donc que l'alignement imposé par rapport à la voie ferrée dans le règlement du PLU en zones Ue et 1AUb est plus contraignant que ce qui a été déterminé par décret.

En cohérence avec ce décret, les élus ont souhaité modifier le PLU :

- En supprimant la distance de recul vis-à-vis de la voie ferrée dans les zones Ue et 1AUb ;
 - Mais en ajoutant, dans les dispositions générales, une information visant à prendre en compte la constructibilité aux abords de la voie ferrée (un renvoi est fait dans ce cadre vers les annexes du PLU (pour plus de détail, se reporter à la partie 3. Suivante relative aux évolutions des annexes)).
- **Evolution n°4 : Recul par rapport à la RD 4096**

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5	
Zone 1AUb	
Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> (...) (...) les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie).	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> (...) les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie).

**Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification**

Zones Ue / Ue1 / Ue2

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées : (...)</u> Les constructions doivent être édifiées à : • 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) ; (...)	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> Les constructions doivent être édifiées à : • En zone Ue et Ue2, à une distance au moins égale à 15.00m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • En zone Ue1, à une distance au moins égale à 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; (...)

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones 1AUB

Article 3 – Destinations de constructions soumises à condition particulière

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
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 et dans une bande de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096, de ne pas être visibles depuis cette voie.	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 et dans une bande de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096, de ne pas être visibles depuis cette voie.

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones 1AUB

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Hauteur maximale :</u> <u>Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions :</u> La hauteur des constructions est limitée à 12.00 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) sauf pour les constructions situées à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route	<u>Hauteur maximale :</u> <u>Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions :</u> La hauteur des constructions est limitée à 12.00 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère) sauf pour les constructions situées à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route



départementale 4096, pour lesquelles la hauteur est limitée à 6.50 m à l'égout du toit.	départementale 4096, pour lesquelles la hauteur est limitée à 6.50 m à l'égout du toit.
Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones 1AUb	
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques architecturales des façades :</u> Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 : (...) Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) : (...) <u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 : (...) Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) : (...) <u>Insertion et qualité environnementale des constructions :</u> Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 : (...) Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) : (...)	<u>Caractéristiques architecturales des façades :</u> Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 : (...) Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) : (...) <u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 : (...) Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) : (...) <u>Insertion et qualité environnementale des constructions :</u> Pour la destination habitation, les constructions présentant une mixité avec la destination habitation et toute construction édifiée à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 : (...) Pour les autres destinations et sous-destinations de constructions (sauf lorsqu'elles sont édifiées à moins de 15.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096) : (...)

Justification :

Le PLU de 2021 impose, dans les zones situées le long de la route départementale 4096 (zones Ub, Ue, 1AUb, A, As et N), un recul des constructions de 25 m par rapport à l'axe existant ou projeté (en cas de modification de la voie) de la RD. Il était justifié, dans le rapport de présentation, que cela permettait d'imposer **un recul par rapport à cette voie structurante en application du règlement de voirie départemental.**



Les élus ont toutefois constaté que le règlement de voirie départemental, dans son chapitre 2 (partie 2.7.2 relative aux POS ou PLU) indique que les « *marges de recul cessent de s'appliquer à l'intérieur de la ou les zone(s) bâtie(s) agglomérée(s) et ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public* ».

Les zones U et AU le long de cette voie sont situées au sein des zones bâties agglomérées (sauf la zone Ue1 – voir ci-après). Cela peut notamment être confirmé par l'analyse des panneaux d'entrée d'agglomération. Les marges de recul prévues par le règlement de voirie ne s'y appliquent donc pas. Dans ce cadre, la commune a souhaité, dans ces zones, réduire les contraintes en matière d'implantation des constructions le long de la RD (toujours dans une logique d'optimisation des fonciers constructibles), tout en maintenant un recul de 15 m, dans une logique à la fois paysagère, de sécurité et de capacité d'aménagements futurs...

En ce qui concerne la zone Ue1, celle-ci n'est pas située au sein d'une zone agglomérée si l'on prend en compte les panneaux d'entrée d'agglomération (le premier panneau est positionné à la « fin » de la zone Ue1). Dans ce cadre, la distance de recul de 25 m est maintenue dans cette zone qui n'accueille aucune habitation.

RESEAU ROUTIER	TYPE DE CONSTRUCTION	
	Habitation	Non Habitation
Structurant A	35	25
Structurant B	35	25
Liaison	15	15
Desserte	15	15

Marge de recul prévue par le règlement de voirie départemental, à appliquer en zone Ue1 du PLU

Source : Conseil général des Alpes-de-Haute-Provence, 2006. Règlement de voirie départemental – annexe 4.

En zone 1AUb, la mention au recul de 25 m dans l'article 6 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » a été modifiée à 15 m en cohérence.

En revanche, le règlement n'est pas modifié en zones A et N, où une marge de recul est bien à appliquer en dehors des « zones bâties agglomérées » en application du règlement de voirie départemental.



1.2. Règles relatives aux piscines dans certaines zones

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones Ub

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> 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.	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> 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. Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones Ue

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 m 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.	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 m 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. Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.

**Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification**

Zones 1AUa

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> 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 <u>sauf</u> pour les annexes ne présentant aucune façade, d'une hauteur limitée à 3.50m <u>au faitage</u> (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. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> 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 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.	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> 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 <u>sauf</u> pour les annexes ne présentant aucune façade, d'une hauteur limitée à 3.50m <u>au faitage</u> (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. Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> 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 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. Nonobstant les règles précédentes, les piscines peuvent s'implanter librement.

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones 1AUb

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 de celles-ci.	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimum de 3.00 de celles-ci, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.

**Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification**

Zones A / As

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins : • 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci.	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins : • 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement.

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones N

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins : • 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;	<u>Implantations des constructions :</u> <u>Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins : • 40.00m de l'axe de l'autoroute (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ; • 25.00 m par rapport à l'axe existant ou projeté de la route départementale 4096 (sauf équipements techniques nécessaires à la voie) ;



• 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci, sauf pour les annexes et extension à une habitation existante qui peuvent s'implanter librement si cette implantation permet de se rapprocher de la construction principale.	• 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les piscines qui pourront être implantées librement. <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Les constructions doivent s'implanter à au moins 3.00 m de celles-ci, sauf pour les annexes et extension à une habitation existante qui peuvent s'implanter librement si cette implantation permet de se rapprocher de la construction principale.
--	--

Justification :

La municipalité a souhaité permettre une dérogation aux règles de recul des constructions pour les piscines (qui relèvent bien d'une « construction » selon sa définition).

En effet, dans les zones où les piscines étaient autorisées, les règles imposaient généralement soit un recul des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, ou leur implantation à l'alignement des voies ou sur la limite séparative.

Or, la commune estime la règle d'alignement à la voie ou en limite séparative (généralement clôturée) est peu adaptée aux piscines, puisqu'il ne serait plus possible d'en faire le tour.

Cela implique donc obligatoirement un recul des piscines, que la municipalité n'estime pas nécessaire, puisqu'elles génèrent peu de nuisances, notamment du fait qu'elles soient au sol.

Le règlement est donc modifié afin de permettre une implantation libre des piscines.

1.3. Précisions concernant le traitement du sol correspondant à des surfaces non imperméabilisées

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Dispositions générales	
Article 5 - Définitions	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Espaces verts :</u> Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.	<u>Espaces verts :</u> Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Les dalles végétalisées perméables (type evergreen) sont comptées comme des espaces verts.

**Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification**

Zones Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / Ue / Ue1 / Ue2 / Uep / 1AUa / 1AUB

Article 10 – Desserte par les réseaux

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Gestion des eaux pluviales :</u> (...) En l'absence ou en cas d'insuffisance 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.	<u>Gestion des eaux pluviales :</u> (...) En l'absence ou en cas d'insuffisance 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 (les dalles végétalisées perméables (type <i>evergreen</i>) ne comptent pas comme des surfaces imperméabilisées).

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones Ua / Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / Ue / Ue1 / Ue2 / Uep / 1AUa / 1AUB

Article 7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
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 ...).	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 ...). (NB : les caillebotis (béton, bois, plastique) recouverts de gravier ou végétalisés sont bien considérés comme drainants et limitant l'imperméabilité des sols).

Justification :

Ces modifications visent à apporter une précision sur le fait que les dalles végétales imperméables (type *evergreen*) doivent être considérées comme des espaces verts et des surfaces non imperméabilisées, et que les caillebotis gravillonnés ou végétalisés constituent des « matériaux » drainants.

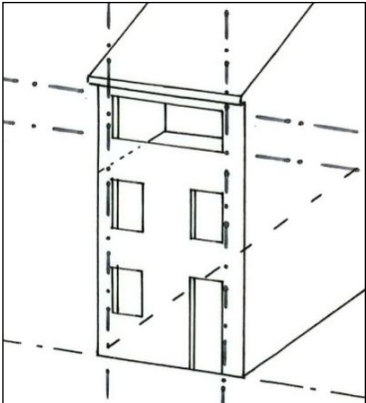
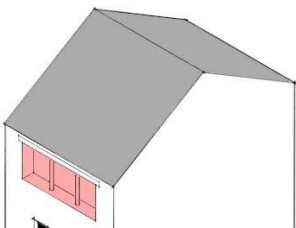
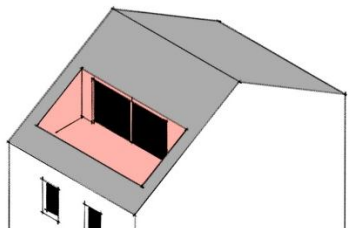
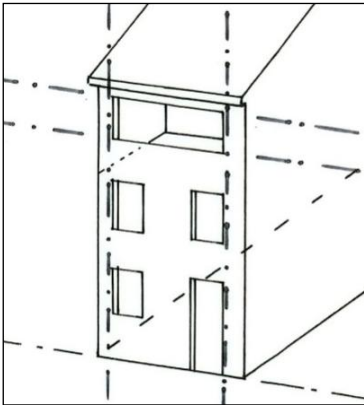
*Dalle evergreen**Source : Dalle EVERGREEN®, SOTUBEMA [en ligne]. Consulté le 18/04/2025*



Cela permet d'une part de préciser les règles de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour les pétitionnaires, mais également, en les citant, de mettre en avant la possibilité de mettre en place ce type de dispositifs qui permettent d'infiltrer les eaux de pluie (et donc de limiter les ruissellements).

1.4. Précisions et modifications concernant divers éléments architecturaux

- Evolution n°1 : Compléments concernant les terrasses de type loggia et les terrasses « tropéziennes »

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ua / Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / Uep / 1AUa / 1AUb / A / As / N	
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> 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.  Ouverture de loge en façade sous toiture admise	<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> Seules les terrasses couvertes sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (loggia) sont admises au niveau sous toiture, si elles s'inscrivent dans la composition de la façade. Les terrasses tropéziennes sont également admises si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.  Terrasse loggia  Terrasse « tropézienne »  Exemple d'une terrasse (ici, de type loggia) s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement

Justification :

Le règlement écrit du PLU utilisait tantôt le terme de « terrasse couverte sous la forme de loge à l'italienne en façade », tantôt « ouverture de loge en façade sous toiture » (dans le schéma), tantôt « loggia » pour désigner le même élément.

Dans un souci d'amélioration de la compréhension, il a été précisé qu'une loggia est une terrasse couverte sous la forme d'ouverture de loge à l'italienne en façade (premier paragraphe). Dans ce cadre, il n'était plus nécessaire de mentionner, dans le deuxième paragraphe, les terrasses loggias, qui ont donc été supprimées.

Toujours dans un souci d'amélioration de la compréhension, de nouveaux schémas ont été intégrés afin de différencier les terrasses loggias et les terrasses tropéziennes.

Le schéma du PLU « ouverture de loge en façade sous toiture admise » a été maintenu, car il permet d'avoir un exemple d'une terrasse s'inscrivant dans la façade principale et son ordonnancement.

▪ **Evolution n°2 : Visibilité des toitures terrasses**

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zone Ua	
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) 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. (...)	<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale des constructions (...)

Justification :

La municipalité a souhaité retirer la mention du règlement de la zone Ua (centre-ancien) qui conditionnait la création de toitures terrasses à leur non-visibilité depuis le domaine public.

En effet, la plupart des toitures de la zone Ua étant visibles depuis le domaine public (depuis les points hauts notamment), cette règle permettrait très difficilement la réalisation de toitures terrasses, que la municipalité ne souhaite pourtant pas interdire sur son territoire, celles-ci s'étant démocratisées et étant aujourd'hui admises dans la région.

▪ **Evolution n°3 : Définir les pergolas comme obligatoirement ouvertes**

De nouveaux échanges techniques ont permis de conclure au fait que le problème identifié par les élus concernant les pergolas ne peut être traité à travers le PLU.

Cette potentielle modification du PLU, objectivée dans l'arrêté de lancement de la procédure, a donc finalement été écartée.



1.5. Précisions de l'application des longueurs de faitages

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / 1AUa / 1AUB / A (sauf pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles) / As / N	
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> (...) Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction et présentera une longueur maximum de 15.00 m (cette longueur étant jugée uniquement sur le volume principal, en excluant par exemple des volumes accolés).

Justification :

Le règlement du PLU impose, pour la plupart des zones, que la longueur maximale du faitage de la toiture d'une construction soit de 15 mètres.

Une construction peut disposer de plusieurs volumes de hauteur différente, et présentant plusieurs faitages. Dans ce cas, la longueur du faitage doit-elle être calculée sur l'ensemble des volumes ? Sur le volume principal ?

La règle ne permet pas de répondre à cette question et est donc imprécise. Ainsi, elle doit être complétée afin de faciliter l'instruction (et que l'instruction soit cohérente entre chaque permis).

La règle a donc été modifiée afin de préciser que la longueur de faitage maximale est à évaluer pour le volume principal (les volumes secondaires présenteront de fait une longueur de faitage inférieure à celle du volume principal).

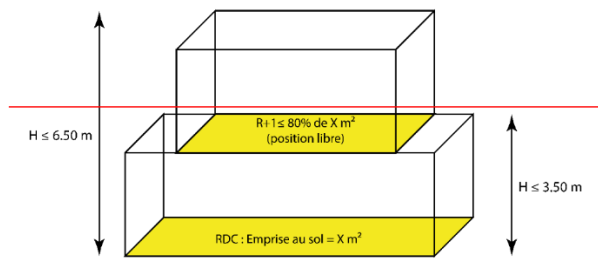
1.6. Ajustement de certaines règles de hauteur / volumétrie, et ajustement en conséquence des règles de toiture

- Evolution n°1 : Reprendre la règle des 80% pour le R+1

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ub / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / 1AUa	
Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Hauteur maximale :</u> [En zones Ub : En zones Ub, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5] la hauteur maximale des constructions principales 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 après). Cette règle	<u>Hauteur maximale :</u> [En zones Ub : En zones Ub, Ub2, Ub3, Ub4 et Ub5] la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).



~~ne concerne pas les « logement collectif » et les constructions présentant une mixité de destinations ou sous-destinations de constructions, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 6.50 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).~~



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

Justification :

Le PLU de 2021 a mis en place dans les zones Ub (hors zones Ub1) et dans la zone 1AUa une règle de hauteur permettant de construire en R+1+combles (hauteur limitée à 6.50 m), mais avec un étage ne couvrant pas entièrement le rez-de-chaussée, cela visant à éviter les constructions sous forme de « blocs ».

La municipalité souhaite assouplir cette règle de manière à permettre, comme pour les autres zones sur la commune, la construction de volumes simples de forme rectangulaire (dont carrée), y compris pour les constructions comprenant un étage.

En effet, les volumes simples présentent plusieurs avantages :

- Efficacité énergétique : Une construction rectangulaire minimise les surfaces extérieures, ce qui peut réduire les pertes de chaleur ou de fraîcheur ;
- Simplicité de construction qui peut permettre de réduire les coûts de construction ;
- Economie de terrain : Une construction rectangulaire (et notamment carrée) permet de maximiser l'utilisation de l'espace disponible. Elle peut s'adapter à des terrains plus petits.

La modification du règlement écrit va donc dans ce sens (est maintenue la règle de hauteur maximale).

■ Evolution n°2 : Autoriser les volumes carrés

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / 1AUa / 1AUb / A / As / N

Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Volume des constructions :</u> Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.	<u>Volume des constructions :</u> Les constructions doivent présenter des formes, une simplicité des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.



Le volume projeté au sol des constructions principales ne devra pas être de forme carrée . (...)	Le volume projeté au sol des constructions principales devra être de forme rectangulaire (cela incluant donc la forme carrée) . (...)
---	--

Justification :

Cette évolution rejoint la précédente. Les élus souhaitant autoriser des constructions de forme plus simple, il a été fait le choix d'autoriser clairement les constructions de forme rectangulaire (ceci étant déjà autorisé), et de dorénavant autoriser les constructions de forme carrée qui présentent les mêmes avantages que présentés précédemment.

▪ **Evolution n°3 : 4 pans pour les constructions de forme carrée**

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification Zones Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / Uep / 1AUa / 1AUB / A / As / N Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopan. (...)	<u>Caractéristiques architecturales des toitures :</u> Les toitures seront composées de 2 à 4 pans sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopan. Par ailleurs, les toitures des constructions principales dont le volume projeté au sol est de forme carrée devront obligatoirement être composées de 4 pans.

Justification :

Cette évolution est complémentaire aux précédentes.

En effet, la modification simplifiée n°1 du PLU doit permettre d'autoriser les constructions de forme carrée, jusqu'alors interdites dans certaines zones. Cette possibilité ne doit pas aller à l'encontre de la qualité architecturale de la construction et de son intégration au contexte environnant. Ainsi, la municipalité a souhaité imposer des toitures à 4 pans qui se prêtent particulièrement aux constructions carrées, et qui présentent une bonne adaptabilité aux conditions extérieures (résistance au vent, étanchéité, évacuation des eaux pluviales...).



1.7. Ajustement du coefficient d'emprise au sol en zone Ub3

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zone Ub3	
Article 5 – Volumétrie et implantation des constructions	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Emprise au sol maximale : (...) En zones Ub3 et Ub4 , l'emprise au sol est limitée à 25%.	Emprise au sol maximale : (...) En zone Ub3 , l'emprise au sol est limitée à 27,5%. En zone Ub4 , l'emprise au sol est limitée à 25%.

Justification :

Les zones Ub3 et Ub4 sont les deux sous-zones Ub présentant le plus faible coefficient d'emprise au sol (25%, contre 35% pour les zones Ub et Ub5, et 50% pour les zones Ub1 et Ub2).

La municipalité souhaitait en effet y conserver une densité plus faible afin d'en garder le caractère spécifique qui fait son attractivité, mais aussi du fait de la voirie qui supporterait mal une densité très importante.

La loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 invite toutefois les communes à la « rentabilisation » du potentiel mobilisable au PLU, dans la logique de limitation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols (on rappellera l'objectif de zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050 fixé par cette loi).

Dans ce cadre, les élus de Corbières-en-Provence souhaitent apporter des modifications au PLU, afin de permettre une légère densification des zones urbaines. L'augmentation du CES en zones Ub3, présentant donc l'un des plus faibles CES, et où le potentiel mobilisable est relativement important (il s'élevait à plus de 3,5 ha à l'approbation du PLU), s'est avérée pertinente pour les élus.

Cette majoration du CES doit toutefois être compatible avec les objectifs fixés dans le PADD en matière de développement démographique / production de logements, et doit également s'inscrire dans la présente procédure de « modification simplifiée » (une procédure de ce type implique de ne pas majorer les droits de construction de plus de 20% dans une zone).

Dans ce cadre, le CES a été augmenté de 25% à 27,5% (qui est la majoration maximale permise dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU si l'on prend en compte les autres évolutions apportées dans cette zone).

L'augmentation du CES est donc limitée, mais constitue une première étape à l'« intensification » de l'urbanisation du territoire dans un contexte de plus en plus contraint en matière de consommation d'espaces, dans le respect de la procédure de modification simplifiée de PLU, et en l'attente du lancement d'une procédure de révision générale (à ce jour, le calendrier de la loi Climat et Résilience prévoit une modification des PLU avant février 2028).



1.8. Modifications des règles de clôture

■ Evolution n°1 : Modification des règles de clôture en zone A et N

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Zones A / As / N

Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques des clôtures :</u> <u>Pour la destination habitation uniquement :</u> 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. 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 :	<u>Caractéristiques des clôtures :</u> 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 1.20 m ; • Être composées : ○ Soit d'une haie vive ; ○ Soit d'un grillage soutenu par des piquets fins en bois ou en acier peint, et pouvant être doublés d'une haie vive ; ○ Soit de piquets avec lisses horizontales en bois à claire-voie. Ces règles ne concernent pas les clôtures existantes qui pourront être réhabilitées dans leur aspect actuel.



○ 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. <u>Pour les autres constructions, installations et activités :</u> 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.	
--	--

Justification :

Cette évolution vise à « simplifier » les règles de clôtures en zones A et N lorsque règlementées.

En effet, étant donné que les nouvelles habitations ne sont pas autorisées en zones agricoles et naturelles, il n'est pas apparu nécessaire de maintenir une règle de clôtures spécifique aux habitations.

Il a été fait le choix de ne maintenir qu'une règle « générale » qui s'applique à l'ensemble des destinations autorisées dans la zone, adaptée à ces destinations ainsi qu'à l'environnement.

La règle permet toutefois que les clôtures des habitations déjà existantes dans la zone puissent être réhabilitées dans leur aspect (par exemple, si les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut... le but n'étant pas d'engendrer des coûts supplémentaires pour les habitants).

■ Evolution n°2 : Permettre la réalisation d'un grillage sans mur de soubassement en zone Ub

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5	
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques des clôtures :</u> 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	<u>Caractéristiques des clôtures :</u> 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.	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 ; ○ Soit d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive.
---	--

Justification :

Selon le règlement des zones Ub du PLU de 2021, il est impossible de clôturer une propriété avec un grillage uniquement (seul un grillage sur un mur bahut est autorisé).

Or, la municipalité pense qu'il serait pertinent de l'autoriser, comme c'est le cas par exemple en zones Ue, et pour certaines destinations de constructions en zones 1AUb, A et N (et dorénavant toutes destinations au regard de la précédente modification apportée).

Les grillages présentent en effet plusieurs avantages : coût abordable, flexibilité (ce qui peut notamment être utile dans le cas de découpages parcellaires), perméabilité (écoulement des eaux, pour la petite faune...).

La règle modifiée permet de doubler les grillages avec des haies vives, pour des raisons d'esthétiques et de confort (préservation de l'intimité par exemple).

- **Evolution n°3 : Règle classique de clôture pour les murs de soutènement situés en aval d'une route**

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ua / Ub / Ub1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / Ue / Ue1 / Ue2 / Uep / 1AUa / 1AUb	
Article 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Caractéristiques des clôtures :</u> 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.	<u>Caractéristiques des clôtures :</u> De manière cumulative aux règles précédentes, et en cas de présence d'un soutènement (mur, levée de terre ...), ou remblai (excepté s'il est situé en aval d'une route) : ○ 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.

Justification :

Une règle de clôture spécifique avait été établie au PLU de 2021 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).

Toutefois, la municipalité estime que les soutènements et remblais situés en aval d'une route doivent être exemptés de cette règle puisque les enjeux de nuisances sur le voisinage sont nuls.

La modification apportée au règlement écrit va donc dans ce sens.

1.9.Évolution de la gestion des eaux pluviales en accord avec la doctrine du département

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification	
Zones Ub / U1 / Ub2 / Ub3 / Ub4 / Ub5 / Ue / Ue1 / Ue2 / Uep / 1AUb	
Article 10 – Desserte par les réseaux	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Gestion des eaux pluviales :</u> (...) En l'absence ou en cas d'insuffisance 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 m ² 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 (...).	<u>Gestion des eaux pluviales :</u> (...) En l'absence ou en cas d'insuffisance 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 100l/m² de terrain imperméabilisé. En cas de création de surfaces imperméabilisées de 20 m ² 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 (...).

Justification :

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales dimensionné pour une pluviométrie d'au moins 100l/m² de terrain imperméabilisé est déjà exigé lors de l'instruction des permis de construire (demande de la communauté d'agglomération).

Ainsi, la municipalité a souhaité mettre en cohérence son règlement, de manière à ce que cette demande soit prise en compte par les pétitionnaires au moment de l'élaboration de leur projet.

1.10. Ajustement du règlement en lien avec les annexes modifiées

Cette modification est justifiée dans la partie 3 suivante relative aux « évolutions des annexes ».



1.11. Correction d'erreurs matérielles

Partie(s) du règlement écrit concernée(s) par la modification

Dispositions générales

Article 4 – Informations complémentaires

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
4.1 Les risques naturels <u>PPRn :</u> 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.	4.1 Les risques naturels <u>PPRn :</u> Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral N°2012-924 du 26 avril 2012 et modifié par arrêté préfectoral n°2021-299-006 du 26 octobre 2021, 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.

Justification :

Dans le cadre de la mise à jour n°1 du PLU, arrêtée le 01/02/2022, le PPRn de 2012 avait été remplacé par le PPRn modifié en 2021.

Le règlement écrit, rappelant l'application du PPRn, n'avait pas été modifié en cohérence (une mise à jour du PLU ne permet pas de modifier le règlement écrit).

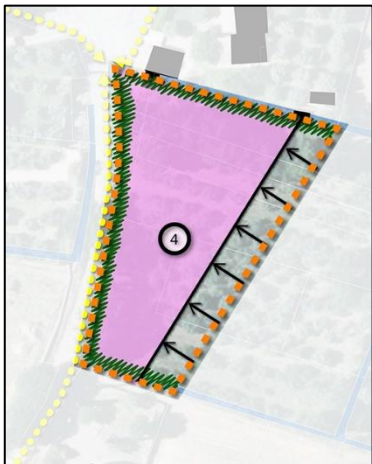
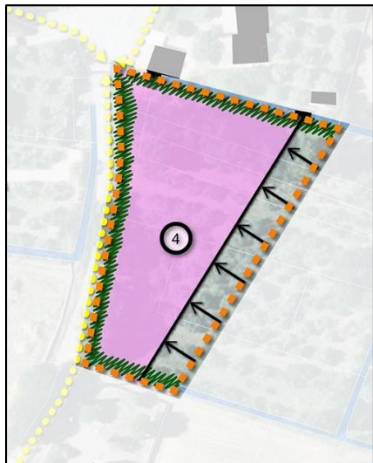
Il est donc profité de la présente procédure pour modifier l'article 4.1. des dispositions générales du règlement afin de renvoyer vers le PPRn modifié.

2. ÉVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- Evolution n°1 : Evolution de « principe » de recul au sein de l'OAP « sectorielle » n°5

Partie(s) des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernée(s) par la modification

OAP « thématique » n°5 – Tènements de 1500 m² et plus

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<u>Secteur B (0,33 ha) :</u>  (...) Les nuisances éventuelles liée aux produits phytosanitaires en zone agricole seront prises en compte dans l'implantation des constructions (recul de 10 m minimum depuis la zone agricole).	<u>Secteur B (0,33 ha) :</u>  (...) Les nuisances éventuelles liée aux produits phytosanitaires en zone agricole seront prises en compte dans l'implantation des constructions (recul des constructions principales de 10 m minimum depuis la zone agricole).

Justification :

La municipalité a souhaité préciser à quelles constructions s'appliquaient le principe de recul de 10 mètres depuis la zone agricole. Ce prospect doit en effet s'appliquer aux constructions principales. Il est considéré que les annexes par exemple ne sont pas de nature à avoir un impact sur de potentielles activités agricoles au sein de la zone A, ou d'être impactés par la propagation de produits phytosanitaires liés à l'activité agricole (pas de lieu de vie principal).

- Evolution n°2 : Correction de certaines incohérences internes

Partie(s) des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernée(s) par la modification

OAP « thématique » n°2 – Entrées de ville le long de la RD 4096

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Les éléments du schéma de principe devront ainsi être appliqué (depuis le nord vers le sud) : (...) En maintenant (en dehors du changement de destination ou du	Les éléments du schéma de principe devront ainsi être appliqué (depuis le nord vers le sud) : (...) En maintenant (en dehors du changement de destination ou du



renouvellement urbain des constructions existantes précitées, seul moyen que ces constructions ne restent pas en l'état), une marge de recul de ~~25 m~~ depuis l'axe existant ou projeté de la RD4096 (règlement écrit), en cohérence avec l'ensemble des aménagements existants, et dans une logique à la fois paysagère, de sécurité et de capacité d'aménagements futurs ; (...)

- Par l'application de l'OAP « sectorielle » n°2 du Stade, assurer un traitement qualitatif de la parcelle en bord de route aujourd'hui occupée par une serre (peu qualitative mais qui est actuellement démontée) et qui pourra rester soit agricole, soit en cas d'urbanisation se voir appliquer la marge de recul de ~~25 m~~ (...).

renouvellement urbain des constructions existantes précitées, seul moyen que ces constructions ne restent pas en l'état), une marge de recul de **15 m** depuis l'axe existant ou projeté de la RD4096 **au sein de l'agglomération, et de 25 m en dehors de l'agglomération** (règlement écrit), en cohérence avec l'ensemble des aménagements existants, et dans une logique à la fois paysagère, de sécurité et de capacité d'aménagements futurs ; (...)

- Par l'application de l'OAP « sectorielle » n°2 du Stade, assurer un traitement qualitatif de la parcelle en bord de route aujourd'hui occupée par une serre (peu qualitative mais qui est actuellement démontée) et qui pourra rester soit agricole, soit en cas d'urbanisation se voir appliquer la marge de recul de **15 m** (...).

Schéma de principe avant modification

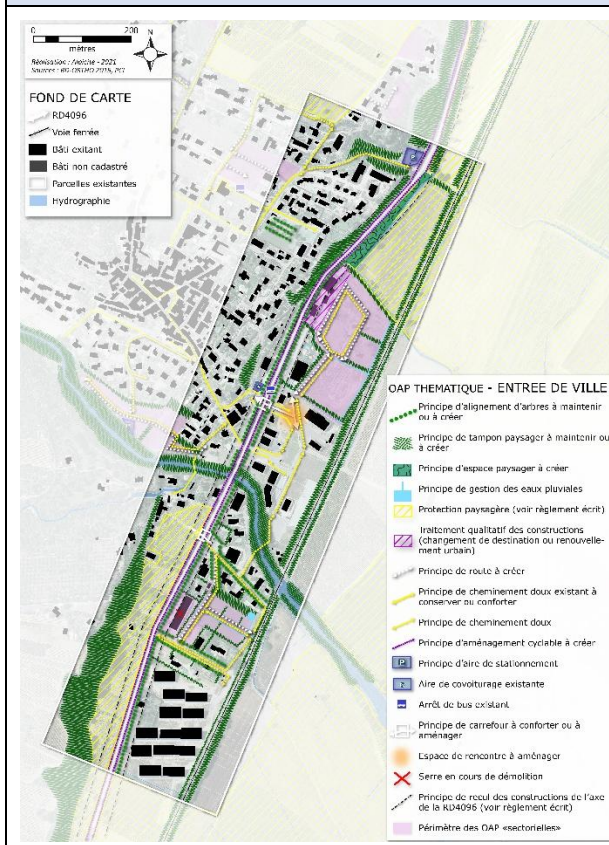


Schéma de principe après modification



Justification :

Une incohérence interne au PLU avait été relevé, étant donné que l'OAP sectorielle n°2 « Le stade » (zone Ub5) indiquait que « un recul des constructions de 15 m minimum sera observé depuis l'axe de la RD 4096 », alors que le règlement des zones Ub imposait un recul des constructions de 25 m par rapport à l'axe de la RD 4096. L'OAP thématique n°2 « entrées de ville le long de la RD 4096 » mentionnait quant à elle bien une « marge de recul de 25 m (depuis l'axe existant ou projeté de la RD 4096) », cohérente avec le règlement écrit avant modification.



Toutefois, l'une des évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU, présentée précédemment, consiste à modifier la marge de recul imposée le long de la RD 4096 dans les zones situées au sein de l'agglomération (y compris en zones Ub5) de 25 m à 15 m.

Dans ce cadre, il n'est pas nécessaire de modifier l'OAP sectorielle n°2, cohérente avec cette modification. En revanche, il est nécessaire de modifier la marge de recul mentionnée dans l'OAP thématique n°2.

Les schémas de principe faisant apparaître une marge de recul de 25 m doivent également être modifiés en cohérence (*exemple ci-dessus sur le schéma de principe de l'OAP « thématique » entrées de ville*).

Les OAP ont donc été modifiées en ce sens.

3. ÉVOLUTIONS DES ANNEXES

3.1. Intégration des nouvelles servitudes d'utilité publique (SUP)

En application des articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme, le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP), reportées dans les pièces 5.1. du PLU de Corbières-en-Provence.

▪ **Servitudes aéronautiques de dégagement (T5)**

Par arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2024, une nouvelle servitude aéronautique de dégagement (T5) a été créée. Elle concerne l'aérodrome de Vinon-sur-Verdon (commune limitrophe) et affecte également la commune de Corbières-en-Provence.

Cette servitude est donc annexée au PLU et comprend l'arrêté ministériel, les plans et une note annexe (intégrant la notice explicative, la liste des obstacles donnée à titre indicatif et l'état des bornes de repérage d'axe et de calage).

La liste des servitudes d'utilité publique (pièce 5.1.1) a également été mise à jour en cohérence avec cet ajout.

▪ **Servitude relative aux chemins de fer (T1)**

Comme indiqué précédemment, une nouvelle annexe a été ajoutée. Il s'agit de la servitude relative aux chemins de fer, qui était bien listée en annexe du PLU (pièce 5.1.1.), mais qui ne faisait pas l'objet d'une annexe spécifique. La nouvelle annexe 5.1.7. créée intègre la fiche relative à cette SUP, réalisée par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en 2023. Cette fiche rappelle entre autres les fondements juridiques de la SUP (et notamment les règles applicables en matière d'aménagement et de construction). Cela doit permettre une meilleure prise en compte de cette servitude, en complément des modifications apportées au règlement écrit.

▪ **Zones agricoles protégées (A9)**

En attente de la délibération communale et de l'arrêté préfectoral instaurant cette SUP (en cours).

⇒ *Une fois existante, cette SUP sera annexée par le biais de la modification simplifiée du PLU, si antérieure à son approbation.*



3.2. Complément de la servitude d'utilité publique I3

La servitude d'utilité publique I3 relative au transport de gaz naturel a été complétée, afin d'intégrer l'arrêté préfectoral n°2017 362-020 du 28/12/2017 ainsi que les plans de la servitude transmis par GRT Gaz.

3.3. Evolution des zones de présomption de prescription archéologique

Des zones de présomption de prescription archéologique avaient été définies sur la commune de Corbières-en-Provence par arrêté n°04063-2015 du 30 novembre 2015 du Préfet de la région PACA. Celles-ci avaient été intégrées au PLU (règlement écrit et annexion au document – cf. pièce 5.2.).

Par arrêté n°04063-2024 du Préfet de la région PACA, ces zones de présomption de prescription archéologique ont été modifiées.

Dans ce cadre, l'annexe 5.2. du PLU est mise à jour, de manière à remplacer l'ancien arrêté préfectoral par le nouveau (incluant des annexes et notamment des cartes délimitant l'emprise des zones de présomption de prescription archéologique).

En outre, l'article « 4.6. Zone de présomption de prescription archéologique » des dispositions générales du règlement écrit du PLU a été modifié en cohérence (remplacement de l'arrêté préfectoral de 2015 par le nouvel arrêté).

3.4. Intégration de nouvelles annexes au regard des évolutions du Code de l'urbanisme

Depuis la dernière mise à jour du PLU de Corbières-en-Provence, le Code de l'urbanisme a évolué suite à la parution de différents décrets, et notamment les articles R.151-52 et R.151-53 relatifs aux annexes du PLU.

Parmi les documents à dorénavant annexer au PLU, les suivants concernent la commune de Corbières-en-Provence :

- Les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier (R.151-53) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2021) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation (délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2021) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué (délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2021).

Ceux-ci sont donc annexés au PLU.

On précisera que le dernier décret n° 2024-1098 du 2 décembre 2024 est venu ajouter un document à annexer au PLU : « Le document prévu au 6° de l'article R. 212-46 du code de l'environnement identifiant certains objectifs et dispositions du schéma d'aménagement et gestion des eaux » (R.151-53). Toutefois, l'article 12 du décret prévoit que ses dispositions ne sont « pas applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant la date de publication du même décret. Néanmoins, l'autorité compétente (...) peut décider d'en faire application dès lors qu'elle n'a pas arrêté le projet (...). »



La procédure actuelle étant une modification simplifiée, elle n'entre pas dans le cadre des dispositions du décret. Ce document n'a donc dans ce cadre pas à être intégré via la présente procédure.

3.5. Schémas directeurs : eau potable, assainissement, eaux pluviales

Plusieurs documents sont en cours d'élaboration : le schéma directeur d'alimentation en eau potable, et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales et son zonage pluvial.

Ceux-ci, qui constituent des annexes du PLU, pourront être annexés à travers la modification simplifiée du PLU si ceux-ci venaient à être approuvés avant la finalisation de la présente procédure.

4. AUTRES MODIFICATIONS

Dans le cadre de la modification des plans de zonage, le cadastre a été mis à jour (la dernière version du CRIGE PACA disponible est en date d'avril 2024).

La couche des « bâtis existants non cadastrés » est également mise à jour en cohérence (les constructions identifiées en tant que « bâtis existants non cadastrés », qui ont été cadastrées depuis, sont retirées de la couche ; par ailleurs, les nouvelles constructions apparaissant sur l'ortho-express de l'IGN de 2024 qui n'apparaissaient pas sur la couche des « bâtis existants non cadastrés » et qui ne sont pas encore cadastrées sont ajoutées à la couche).



CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE MISE EN ŒUVRE

1. DES ÉVOLUTIONS QUI N'ENTRENT PAS DANS LE CHAMP DE LA RÉVISION

Au regard de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, **une révision du document ne s'impose pas**, car les évolutions du PLU proposées :

1° Ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pour rappel, le PADD de Corbières est organisé en 3 orientations générales, détaillées en objectifs et actions :

- **Orientation 1** : Maîtriser et accompagner le développement de Corbières-en-Provence ;
- **Orientation 2** : Inscrire Corbières-en-Provence dans une démarche respectueuse de son histoire et de son environnement ;
- **Orientation 3** : Traduire ces volontés en modérant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et en luttant contre l'étalement urbain.

La modification simplifiée n°1 du PLU vise à ajuster les pièces opposables, principalement le règlement écrit afin de faciliter notamment la compréhension du document, de mieux maîtriser certains aspects ou au contraire d'assouplir certaines règles trop coercitives.

Ces modifications **n'impliquent pas de changement du PADD**.

Les évolutions de règles, notamment en ce qui concerne les aspects des constructions, sont cohérentes avec les objectifs suivants :

- « Favoriser des constructions adaptées au caractère architectural communal » ;
- « S'inscrire dans les formes urbaines existantes ».

Les évolutions des règles de prospect, et de coefficient d'emprise au sol (zone Ub3), visent à permettre une légère densification du tissu, notamment le moins dense, ce qui s'inscrit dans l'objectif du PADD de lutte contre l'étalement urbain, notamment à travers l'action d'« *utiliser prioritairement le potentiel de densification (...)* ».

2° Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances

4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

5° Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté



Par ailleurs, au regard de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, le projet ne vise également pas à soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, du stockage d'électricité, ou à identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables. Il n'a également pas pour objet de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

2. DES ÉVOLUTIONS QUI N'ENTRENT PAS DANS LE CHAMP D'UNE MODIFICATION DE DROIT COMMUN (MDC)

Au regard de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, **une modification de droit commun du document ne s'impose pas**, car les dispositions proposées :

1° Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

2° Ne diminue pas ces possibilités de construire

3° Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

4° N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code [de l'urbanisme]

Plus spécifiquement concernant le 1°, deux évolutions du PLU présentées dans le chapitre 2 génèrent une majoration des droits à construire :

- Objectif 1.7. « Ajustement du coefficient d'emprise au sol en zone Ub3 » : le CES a été augmenté de 25% à 27,5% en zone Ub3, impliquant une majoration des droits à construire de 10% dans la zone ;
- Objectif 1.6 « Ajustement de certaines règles de hauteur / volumétrie (...) » et notamment « l'évolution n°1 : Reprendre la règle des 80% pour le R+1 » : la modification de la règle génère une majoration des possibilités de construction dans les zones concernées de 10% dans la zone.

Au total, ces évolutions majorent les droits à construire de 20%, et non de plus de 20% (ce qui aurait impliqué une modification de droit commun).

Les modifications des règles de prospect ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction étant donné que l'emprise au sol se calcule à la parcelle, et qu'une modification des règles d'implantation des constructions ne modifie pas ce calcul.

3. DES ÉVOLUTIONS QUI ENTRENT DANS LE CHAMP D'UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE (MS)

Les évolutions présentées entrent dans le champ de la modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

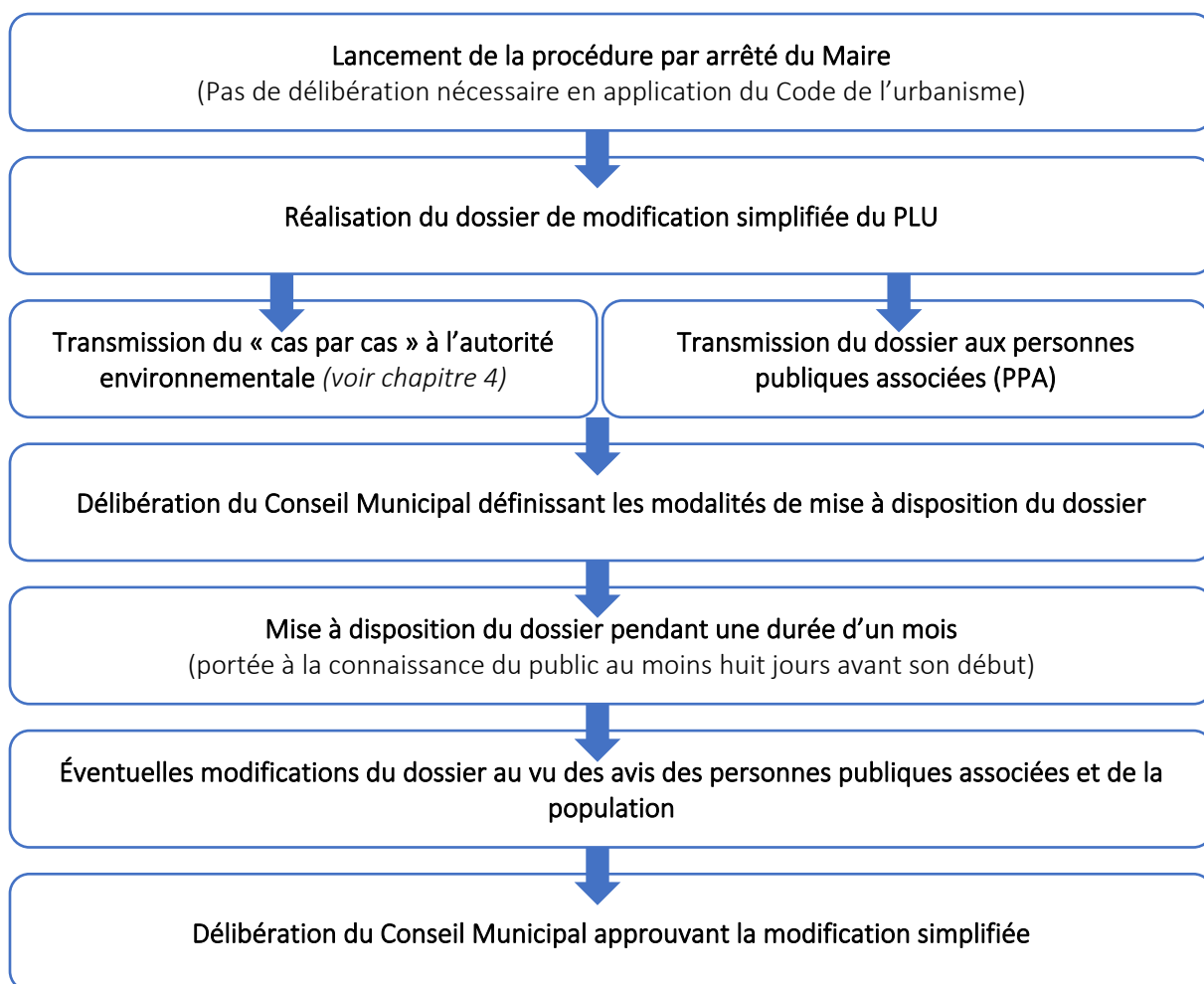


3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU sont détaillées ci-dessous (dans le cas où celle-ci n'est pas soumise à évaluation environnementale après « cas par cas ») :





CHAPITRE 4 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. UNE PROCÉDURE SOUMISE À UNE DEMANDE DE CAS PAR CAS AUPRÈS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La procédure fait l'objet d'une **demande de cas par cas auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**, puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (articles L.104-1 - L.104-3, et R.104-12 du Code de l'Urbanisme notamment).

En cas de décision soumettant le projet à évaluation environnementale, l'ensemble de la procédure, et notamment le rapport de présentation, sera complété pour intégrer un complément à l'évaluation environnementale actuelle.

2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

Il sera tout d'abord précisé que certaines modifications sont sans incidences particulières sur l'environnement, car venant uniquement clarifier / préciser certaines règles.

Pour chacune des thématiques environnementales pour lesquelles les incidences du PLU de 2021 ont été évaluées, les incidences de la modification simplifiée sur ces thématiques sont complétées.

Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La modification simplifiée du PLU ne génère aucune incidence sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, étant donné notamment que :

- Aucune protection écologique (zones humides et ripisylves) n'est modifiée ;
- Aucune zone agricole ou naturelle (incluant notamment les sites Natura 2000) n'est réduite.

Incidences sur les paysages

Plusieurs des évolutions proposées peuvent avoir des incidences sur les paysages, et notamment :

- Les ajustements de règles de prospect, avec notamment une possibilité d'aligner certaines constructions à la voirie ;
- Les ajustements de certaines règles de hauteur / volumétrie (volumes carrés dorénavant autorisés), et en conséquence des règles de toiture (4 pans pour les volumes carrés).

Ces évolutions ne concernent que certaines constructions (principalement les annexes et les piscines pour l'alignement) et ne concernent que certaines zones urbanisées ou à urbaniser (pas le centre-ancien Ua). Les enjeux étant évalués comme faibles à nuls au sein du tissu urbain (la définition des enjeux est toutefois plus subjective que pour les autres thématiques environnementales), et étant rappelé que le territoire n'est concerné ni par un site inscrit ou classé ni monument historique, les incidences de la modification simplifiée du PLU sur les paysages sont évaluées comme très faibles.

Incidences sur les risques

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a aucune incidence sur les risques naturels présents sur la commune, puisqu'elle ne crée pas de surfaces supplémentaires constructibles dans les zones soumises à un risque.

Elle doit permettre de renforcer la gestion des eaux pluviales en :



- Imposant une rétention à la parcelle plus importante ;
- En mettant en avant la possibilité de revêtements type « evergreen », qui permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Cela peut ainsi permettre de limiter les ruissellements pluviaux sur le territoire.

Par ailleurs, la modification simplifiée du PLU intègre une nouvelle annexe relative au débroussaillage. Cela doit permettre une meilleure prise en compte de la réglementation relative au débroussaillage, et donc permettre d'améliorer la gestion du risque d'incendie de forêt.

La modification simplifiée du PLU présente donc très marginalement une incidence positive en matière de risques.

Incidences sur la ressource en eau

Certaines modifications proposées doivent permettre une optimisation du foncier constructible, et une très légère densification du tissu (évolution de règles de prospect et augmentation de +2,5 points du coefficient d'emprise au sol en zone Ub3), sans générer de changements fondamentaux en termes de constructibilité. Ces évolutions peuvent permettre la construction de quelques habitations supplémentaires, dont les projets étaient jusqu'alors bloqués au vu des règles actuelles, ce qui n'est pas de nature à avoir une incidence sur la ressource en eau, d'autant plus que le PLU de 2021 a démontré que la ressource en eau était largement suffisante sur le territoire.

On précisera par ailleurs que, comme indiqué auparavant, la modification simplifiée du PLU peut permettre d'améliorer la gestion des eau pluviales, ce qui peut avoir un impact positif sur la ressource en eau par une limitation des pollutions liés aux ruissellements.

La modification simplifiée du PLU présente donc une incidence nulle à positive marginalement concernant la ressource en eau.

Incidences sur la production des déchets

La modification simplifiée du PLU, par les évolutions qu'elle propose, ne génère aucune incidence sur la production des déchets.

Incidences sur la pollution

En ce qui concerne la pollution de l'air et la pollution sonore, la modification simplifiée du PLU, par les évolutions qu'elle propose, ne génère aucune incidence sur ces thématiques.

En ce qui concerne la pollution des sols, comme indiqué auparavant, la modification simplifiée du PLU peut permettre d'améliorer la gestion des eau pluviales, ce qui doit permettre de limiter les ruissellements qui sont vecteurs de polluants pour les sols. La modification simplifiée du PLU présente donc très marginalement une incidence positive en matière de pollution des sols.

Incidences sur les déplacements

La modification simplifiée du PLU, par les évolutions qu'elle propose, ne génère aucune incidence sur la production des déchets.

Les modifications de certaines règles de prospect (avec la possibilité d'un alignement de certaines constructions à la voirie) ne sont pas de nature à impacter la circulation, les routes étant déjà actuellement suffisamment dimensionnées.



Incidences sur la consommation d'espaces

La modification simplifiée n°1 du PLU n'augmente pas la superficie des zones constructibles.

Elle modifie des règles de prospect, ainsi que le coefficient d'emprise au sol en zone Ub3 (passant de 25% à 27,5%), ce qui doit permettre une optimisation des zones constructibles, et une légère densification des zones urbaines, sans générer de changements fondamentaux en termes de constructibilité.

Ces évolutions mineures peuvent avoir très marginalement une incidence positive en matière de modération de la consommation d'espaces, allant dans le sens de la loi et permettant d'anticiper l'application de la loi Climat et Résilience dans le futur.

-

Ainsi, en conclusion, le projet de modification simplifiée n°1 génère des incidences négatives faibles, très faibles à nulles sur l'environnement. Les incidences peuvent marginalement être positives en ce qui concerne les risques, la pollution ou la consommation d'espaces (optimisation du foncier).