IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Rapport de présentation

SOMMAIRE

PROPOS INTRODUCTIFS 383

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 385

LES GRANDS PRINCIPES DU PADD 386
UNE VILLE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE 388
UN TERRITOIRE URBAIN CONTENU 396
UN ENVIRONNEMENT PRESERVE 401

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 407

LES GRANDS OBJECTIFS DES OAP 408
LES ORIENTATIONS THEMATIQUES 409
LES ORIENTATIONS SPATIALISEES 410

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT ASSOCIE 421

LES GRANDS PRINCIPES 422
LES DIFFERENTES ZONES ET LEUR REGLEMENT 423

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES AUTRES ELEMENTS DU REGLEMENT 455

LES RISQUES D'INONDATION LIES AU RUISSELLEMENT PLUVIAL 456
LES EMPLACEMENTS RESERVES 465
LES ESPACES BOISES CLASSES 471
LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES 473

DU POS AU PLU : LES EVOLUTIONS 477

LES EVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE POS ET PLU 478

TABLE DES ILLUSTRATIONS 479

PROPOS INTRODUCTIFS

L’article R.123-2-1 du code de l’urbanisme prévoit :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

[…]

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ; »

Le chapitre suivant vise donc à :

- expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le respect des espaces agricoles et naturels, de l’environnement, du SCoT et de la loi littoral ; expliquer comment les orientations du PADD ont été traduites dans les documents réglementaires,

- expliquer comment les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) s’inscrivent dans la suite logique des grandes orientations du PADD, en répondant aux objectifs fixés en matière de développement démographique et urbain, de diversification du parc de logement, de qualité de vie, de développement économique, etc,

- expliquer comment le zonage écrit et graphique a été établi au regard des orientations et objectifs précédemment définis.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

LES GRANDS PRINCIPES DU PADD

L'élaboration du PADD, qui constitue la transcription de la vision de l'avenir de la commune pour les dix prochaines années, a été portée par quatre grands principes directeurs :

- La volonté de participer au développement global du territoire élargi tout en respectant l'identité de Lambesc et de son histoire,
- Le choix de préserver les espaces non bâtis, dédiés à l'agriculture et à la nature, en rompant avec le mode de développement fortement consommateur d'espace qui a présidé au cours des dernières décennies,

- Le choix de contenir la zone urbaine dans des limites respectant les caractéristiques géographiques et l'histoire des lieux,

- Et enfin, la volonté d'améliorer la qualité de vie des Lambescains en répondant aux besoins de l'ensemble des habitants.

Ces choix sont issus d'un travail collectif mené entre les élus et avec les habitants. Ils prennent également en compte les objectifs énoncés aux différentes échelles : européennes, nationales et locales. Le PADD veille ainsi à assurer la protection de la biodiversité mise en évidence dans le cadre des zones Natura 2000 et prend en compte les objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en mettant l'accent sur l'équilibre entre:

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,

- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

- Les besoins en matière de mobilité.

D'autre part, il s'attache à la qualité urbaine, architecturale et paysagère, en particulier des entrées de ville. Il veille notamment à la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Les choix portés dans ce document prennent également en compte :

- La sécurité et la salubrité publiques,

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Enfin les choix réalisés dans le cadre du PLU respectent les orientations définies à l'échelle intercommunale à travers le Schéma de Cohérence Territoriale et ses déclinaisons dans le cadre du Plan Local de l'Habitat et du Plan de Déplacements Urbains.

Pour cela, le PADD est construit autour de trois grands axes d'intervention :

- Une ville équilibrée et solidaire,

- Un territoire urbain contenu,

- Un environnement préservé.

UNE VILLE EQUILIBREE ET SOLIDAIRE

Les principaux éléments du diagnostic

Commune attractive de par sa localisation et sa qualité de vie, Lambesc a enregistré au cours des dernières décennies un développement soutenu : en 40 ans, sa population a ainsi été multipliée par trois, atteignant plus de 9200 habitants en 2012.

Cette croissance s'est cependant faite au prix de déséquilibres de plus en plus forts:

- Déséquilibre dans le parc de logement avec une proportion largement majoritaire de propriétaires et de grandes maisons individuelles, ce qui conduit à exclure une part de plus en plus grande de la population,

- Déséquilibre en matière d'équipements tant en termes de capacité que de localisation,

- Déséquilibre enfin entre population et emplois.

L'objectif est, dans le cadre du PLU, de garantir, dans le cadre d'un développement maîtrisé, une véritable qualité de vie à l'ensemble des Lambescains, ceci en cohérence avec les exigences règlementaires imposées par le SCOT, le PLH et le PDU définis à du Pays d'Aix.

Maitriser la croissance et assurer le parcours résidentiel

- **Le scénario démographique projeté et sa traduction en matière de logements**

L'évolution de la population et de l'habitat sont très fortement corrélés. Du point de vue démographique, le diagnostic met en évidence plusieurs constats :

- La population de Lambesc a été multipliée par 4 en 50 ans. Même si, au cours de la période 1990-2012, l'accroissement démographique connaît un léger tassement, la dynamique démographique de Lambesc reste soutenue avec une croissance de 1,9% en moyenne sur la période 2007/2012 (contre une croissance nulle pour la CPA).

- Cette dynamique démographique de la commune est essentiellement due au facteur migratoire.

- Il y a une tendance lourde, observée sur l'ensemble du territoire national, à une diminution de la taille des ménages : ce desserrement est à rapprocher du vieillissement de la population, mais aussi de l'évolution de la composition des familles (séparation des couples…)

Du point de vue de l'habitat, les constats sont les suivants :

- En 2012, la commune de Lambesc compte 4 227 logements. Plus de 90% sont des résidences principales dont 61% sont occupées par des propriétaires. Avec plus de 70% de maisons individuelles, le parc de logement est marqué par un fort déséquilibre. Malgré les évolutions récentes, le parc est marqué par la supériorité des logements de grande taille (70% du parc) et manque de petits logements.

- Avec 278 logements vacants en 2012, soit 6,6% du parc, la commune a un taux de vacance normal au regard de la moyenne intercommunale et des besoins liés à la rotation du parc mais avec des écarts importants suivant les quartiers.

- Le parc social sur le territoire de Lambesc est restreint : 233 logements locatifs sociaux au premier janvier 2014, soit seulement 6% du parc. La commune est considérée comme en état de carence.

Face à ces constats, plusieurs enjeux sont mis en évidence tant du point de vue démographique que de sa traduction en matière de logement :

- Prendre en compte un développement plus soutenu qu'à l'échelle intercommunale.

- Anticiper un risque de déséquilibre démographique en permettant l'accueil de toutes les classes d'âge et les catégories sociales.

- Adapter la production de logements aux objectifs de croissance démographique mais aussi aux besoins des Lambescains en privilégiant la diversification du parc : collectif, petits logements (T1 et T3), offre locative.

- Diversifier l'offre de logements en développant le parc locatif social.

- Privilégier des formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'espace mais respectueuses du cadre de vie des habitants.

En fonction de ces constats et de ces enjeux, la commune fait le choix d'un développement maîtrisé. Elle retient ainsi un scénario intermédiaire avec un taux de croissance annuel de 1,4%, se situant entre le taux tendanciel (1,9%/an) et celui retenu dans le cadre du SCoT à l'échelle intercommunale et sur une période plus large (0,56%/an). Ce choix tient compte de la fonction de ville passerelle et de pôle d'équilibre que lui assigne le SCoT. Au total, Lambesc devrait compter 11400 habitants en 2027.

Du point de vue de l'habitat, cette croissance entraînera la production d'environ 1400 nouveaux logements, soit environ 108 logements/an, un volume cohérent avec les objectifs du PLH 2015/2021 qui fixe la production de logement à 110 par an.

Compte tenu du nombre insuffisant de logements sociaux sur son territoire, la commune fait le choix d'un rattrapage soutenu mais réaliste. Le PADD affiche ainsi un objectif minimum de 13% de logements sociaux en 2027. Concrètement, cela se traduit par la construction de 450 logements sociaux au cours de la période soit un minimum de 45 logements/an en moyenne au cours des 10 prochaines années.

Au-delà de ces objectifs chiffrés, la commune entend diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins de ses habitants actuels et futurs mais aussi se donner les moyens de la réussite. C'est pour cela que le PADD met l'accent à la fois sur la mise en place d'une politique foncière volontariste mais aussi sur la nécessité de favoriser le logement collectif et de répondre aux besoins de catégories spécifiques telles que les jeunes, les personnes âgées, les gens du voyage.

La traduction règlementaire

Du point de vue règlementaire, ces différents objectifs se traduisent à plusieurs niveaux :

- <u>Concernant l'accueil de la population attendue</u> :
  - Avec un périmètre dédié à la zone urbaine actuelle et future – les zones U mais aussi AU – qui permet de répondre aux besoins de la croissance démographique et de la production de logements (environ 1400 nouveau logements à l'horizon 2027). Les zones urbaines permettront ainsi l'accueil :
    - ➔ D'environ 800 logements hors des espaces concernées par des orientations d'aménagement et de programmation,
    - ➔ D'environ 560 logements dans les quartiers concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :
      - environ 250 dans le secteur de Moulin neuf, qui viendront s'ajouter aux 108 en cours de construction,
      - environ 150 dans le secteur Ours,
      - Environ 50 pour le secteur de Verdun Glacière.
  - Afin de garantir la production de ces logements, une densité minimale est imposée à 50 logements/ha pour les terrains aujourd'hui non bâtis des quartiers de Moulin Neuf, Ours et Verdun Glacière.

- <u>Concernant la réalisation de logements sociaux</u> :
  - Avec la mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux, qui constitue un outil d'intervention foncière puissant : six sites sont délimités permettant la construction de 107 logements,
  - Avec la mise en place de secteurs de mixité sociale imposant 40% de logements sociaux dans les secteurs stratégiques concernés par les orientations d'aménagement et de programmation. Au total, cette règle permettra la construction d'environ 215 logements sociaux (20 sur Verdun Glacière, 134 sur Moulin neuf et 60 sur Ours),

- Avec la généralisation des secteurs de mixité sociale sur la totalité des zones urbaines du PLU. Toutes les opérations de de plus de 800m² de surface de planchers et /ou 12 logements devront ainsi comporter 30% minimum de logements sociaux. Cette règle, qui s'applique sur tous les secteurs qui accueilleront de l'habitat, a pour objectif de favoriser le vivre ensemble et la diversité sociale sur l'ensemble du territoire communal et pas seulement dans les nouveaux quartiers.

En première étape, les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux ainsi que les obligations de production de logements sociaux instaurées sur le secteur de Moulin neuf et de Verdun-Glacière, permettront de répondre aux exigences du PLH (168 logements locatifs sociaux). Notons que parallèlement aux outils mis en place dans le cadre du PLU, la commune mobilisera également le foncier communal, en particulier l'emprise foncières des actuels services techniques municipaux, en vue de la réalisation de logements. Ces espaces permettront ainsi la production de 57 logements sociaux supplémentaires.

- Concernant l'accueil des gens du voyage :
  - Avec la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sud de la commune dédié à la réalisation d'une aire intercommunale d'accueil des gens du voyage.

- Concernant la volonté de diversification du parc, l'accent est mis sur la production de logements collectifs plus favorables à la création de petits logements et de logements locatifs. Cette volonté trouve sa traduction :
  - Avec l'obligation d'une densité minimale de 50 logements/ha dans les secteurs de développement stratégiques qui imposera la réalisation de logements collectifs.
  - Avec la rédaction d'un règlement, favorisant la production de logements collectifs (emprise au sol, hauteur) sur la totalité des zones dédiées à l'habitat et en particulier en zone UB.

Améliorer la qualité de vie des Lambescains

- **Le choix du PADD**

Du point de vue de la qualité de vie, le diagnostic met en évidence plusieurs éléments concernant l'offre d'équipement mais aussi de cadre paysager et urbain :

- La commune est plutôt bien pourvue en matière d'équipements publics, notamment scolaires, et dispose des capacités nécessaires pour accueillir les nouveaux élèves à court terme,

- La plupart des équipements sportifs se concentrent sur le plateau de Bertoire,

- La commune dispose d'un niveau d'équipements en service de santé important.

- Du point de vue de la qualité du paysage architectural et paysager, le diagnostic insiste sur l'existence de nombreuses constructions à valeur patrimoniale et paysagère. Il insiste aussi sur la corrélation entre qualité de vie et qualité des territoires non urbains et sur la nécessité de préserver la ceinture verte qui porte l'image de la commune et de son intégration aux paysages provençaux.

Pour l'avenir, les enjeux mis en évidence sont les suivants :

- Du point de vue des équipements, l'enjeu relevé est celui d'un accroissement des capacités d'accueil en lien avec le développement démographique. C'est en particulier le cas du point de vue des équipements scolaires à long terme (cf ci-dessus il est dit que c'est suffisant à court terme),

- Du point de vue du patrimoine bâti et paysager, les enjeux sont nombreux :
  - Préserver la qualité du patrimoine bâti en n'oubliant pas le petit patrimoine agricole qui contribue à la qualité du paysage rural,
  - Valoriser la présence de la nature en ville,
  - Concilier la préservation et la valorisation des paysages aux différentes échelles,
  - Intégrer le paysage en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement en identifiant les cônes de vue, les perspectives remarquables et les structures paysagères à préserver,
  - Veiller à l'intégration paysagère des extensions de la zone d'activités de Bertoire,
  - Préserver les espaces agricoles à forte valeur paysagère de l'urbanisation,
  - Veiller au maintien des limites végétales et renforcer leur rôle de coupure d'urbanisation,
  - Aménager les entrées de ville.

- Du point de vue de la vie quotidienne, le diagnostic met en avant l'enjeu de proximité entre quartiers et services : équipements publics mais aussi commerces.

Face à ces défis, la commune fait le choix d'une corrélation entre augmentation de la population et amélioration de la qualité de vie de chacun. Il est en effet essentiel, pour que ce développement soit accepté et porté par l'ensemble des habitants, que tous puissent en bénéficier. Pour cela elle met l'accent sur l'adaptation de l'offre en équipements, sur la préservation du cadre paysager et de l'identité des lieux, ainsi que sur l'organisation même des fonctions urbaines.

Le choix est ainsi fait d'améliorer l'offre d'équipement, en mettant l'accent sur les loisirs en lien avec la très grande qualité des espaces naturels, y compris au cœur du milieu urbain, mais aussi en anticipant sur les besoins à venir.

Parallèlement, l'orientation choisie par la commune est d'accompagner la croissance démographique par une intervention forte en matière de préservation des éléments qui, en ville comme dans les espaces ruraux, font le bien vivre à Lambesc : le patrimoine bâti, le cadre paysager et la place du végétal.

Enfin, le projet d'aménagement est l'occasion d'affirmer la nécessaire mixité des fonctions à l'échelle des quartiers. L'objectif est de favoriser une ville des courtes distances et pour cela de permettre, dans le respect des contraintes de chacun, le développement des services et des commerces de proximité afin que les habitants puissent y avoir aisément accès. Il s'agit aussi de mieux répartir l'offre d'équipements publics à l'échelle du territoire.

- La traduction règlementaire

Du point de vue règlementaire, les options retenues par le PADD sont déclinées :

- Du point de vue des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - Par la protection des cordons boisés mais aussi des cabanons en milieu agricole et naturel qui contribuent à la qualité des paysages ruraux,
  - Par l'attention portée à la préservation des espaces verts existants – alignements, bosquets, arbres isolés – et la volonté d'une prise en compte de la gestion des interfaces entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels dans le cadre des aménagements urbains,
  - Par la programmation d'un espace dédié à la réalisation d'un équipement public, au cœur du nouveau quartier de Moulin neuf. Réalisé à l'est de la RD 7n, ce groupe scolaire permettra de rééquilibrer l'offre aujourd'hui très concentrée sur le plateau et dans le cœur de ville.

- Du point de vue du zonage et de sa traduction règlementaire :
  - En matière d'équipement, deux emplacements réservés sont dédiés à la réalisation d'espaces verts publics à proximité du centre-ville et entre le pôle central et l'avenue du 8 mai. Ces nouveaux équipements permettront d'augmenter l'offre d'espaces de loisirs en diversifiant leur localisation. Parallèlement, ils contribueront à la préservation de la trame verte en ville en sanctuarisant des espaces végétaux,
  - Parallèlement, le PLU protège les espaces verts et les éléments végétaux remarquables (création de zones naturelles et protections spécifiques des arbres et alignements),
  - Les éléments bâtis patrimoniaux mais aussi les fontaines, les calvaires, etc, sont protégés dans les zones urbaines comme dans les campagnes,
  - Enfin, le règlement prévoit la possibilité d'implanter commerces et services dans l'ensemble des zones urbaines pour favoriser la mixité des fonctions tout en limitant leur développement aux seuls commerces de proximité et aux activités artisanales ne générant pas de nuisances.

Rechercher l'équilibre population-emploi et diversifier les activités

Comme de nombreuses communes péri-urbaines, Lambesc a connu au cours des dernières années un accroissement de l'écart entre développement démographique et progression de

l'emploi. Même si le nombre d'emplois a augmenté depuis les années 1990, il reste nettement en deçà de la population active (2262 emplois pour 417 actifs en 2012).

Le diagnostic fait état des constats suivants :

- Le tissu économique de la commune est marqué par la prédominance du commerce et des services et la vocation de la commune est essentiellement résidentielle (taux d'emploi de 0,53%),

- la zone d'activité du plateau Bertoire regroupe près de 500 emplois et son extension permettra d'accueillir de nouvelles entreprises,

- Le secteur agricole se maintient malgré de profondes mutations au cours de ces trente dernières années. Ainsi, après une phase de croissance constatée jusqu'au début des années 2000, la surface agricole utile a enregistré un fort recul : - 15% en 10 ans soit une réduction de 350 hectares. Les niveaux de prix très élevés des terres agricoles expliquent pour une part ce recul de l'agriculture : ils réduisent en effet les possibilités d'installations nouvelles. Parallèlement, l'activité agricole connait d'importantes mutations avec une forte réduction du nombre d'exploitations.

Du point de vue du développement économique, les enjeux sont les suivants :

- Limiter le déséquilibre entre emplois et actifs et, pour cela, développer l'emploi dans les zones d'activités mais aussi dans le tissu urbain en confortant l'activité commerciale et artisanale du centre-ville,

- Soutenir l'activité agricole.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD fait le choix d'un développement de l'emploi qui permette de mieux équilibrer les fonctions au niveau communal mais aussi de limiter les besoins de déplacements vers les pôles économiques du territoire élargi. Le souhait est de diversifier les secteurs d'activités en s'appuyant sur les atouts de la commune et en anticipant les besoins à venir. Pour cela, le PADD fixe comme objectifs :

- De soutenir l'activité commerciale et de services en facilitant leur implantation dans l'ensemble des quartiers urbains et ce dans le respect du principe de mixité,

- De créer, dans un secteur essentiel pour la structuration de la commune (le secteur de la gare) tant du point de vue des entrées de ville que des liaisons entre les quartiers, un pôle de développement tertiaire et lié à l'activité de la cave coopérative,

- Anticiper les besoins de développement du secteur de Bertoire, identifié comme prioritaire par le SCoT, en prévoyant d'ores et déjà une extension à long terme.

Parallèlement, le PADD insiste sur le nécessaire développement du tourisme comme vecteur d'emplois directs mais aussi comme facteur de soutien aux activités commerciales. Il s'agit de renforcer les atouts du territoire - patrimoine, espaces naturels de grande qualité, proximité d'Aix-en-Provence - pour dynamiser cette activité. Pour cela l'accent est mis sur les équipements de loisirs et l'hébergement.

Il fait enfin le choix d'un soutien résolu à l'activité agricole avec la préservation des terres et le cantonnement de la zone urbaine dans un espace restreint afin de contribuer à la réduction de la pression foncière qui s'exerce sur les espaces péri-urbains. Cette intervention est essentielle pour construire les conditions de viabilité de l'activité agricole.

- La traduction règlementaire

Ces orientations trouvent leurs traductions :

- A travers deux orientations d'aménagement et de programmation sur les pôles d'activités spécifiques de la gare et de Bertoire et un zonage exclusivement dédié aux activités économiques dans ces deux secteurs,

- Dans le cadre du règlement, qui permet l'implantation d'activités commerciales et artisanales de proximité dans l'ensemble des quartiers urbains,

- Par la création d'une zone dédiée à l'hébergement touristique, au sud de la commune, dans un secteur qui accueille déjà le camping. Parallèlement certains mas et châteaux en zone agricole se voient offrir la possibilité de changer de vocation afin d'accueillir de l'hébergement touristique.

- Avec la confirmation d'une zone agricole et naturelle dédiée aux cultures et à l'exploitation forestière. Les seules constructions nouvelles qui y sont autorisées sont liées aux activités agricoles et forestières.

UN TERRITOIRE URBAIN CONTENU

Les principaux éléments du diagnostic

Depuis les années 1970, le développement démographique de Lambesc s'est fait au prix d'une très forte extension de la zone urbaine. Entre 1950 et aujourd'hui, la taille de la zone artificialisée a été multipliée par 17 passant de 1% du territoire et 23ha à plus de 17% aujourd'hui.

Pour la commune, le PLU est l'occasion de revenir sur ce mode de développement qui met en péril à la fois la qualité de l'environnement, en particulier paysager, l'activité agricole et qui impacte fortement les finances communales en entrainant une extension des équipements de desserte.

L'enjeu est double :

- Concentrer la zone urbaine dans des limites logiques tant en matière d'organisation urbaine que de fonctionnement des milieux naturels et agricoles,

- Structurer la zone urbaine afin d'accueillir le développement démographique attendu.

Privilégier l'urbanisation dans l'enceinte du rempart naturel

- Les options retenues par le PADD

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers montre que 80ha ont été artificialisés aux dépens des zones agricoles et naturelles entre 1999 et 2009. Les espaces les plus touchés sont situés dans les anciennes zones NB, au niveau des quartiers de Croignes et de Cabrières, mais aussi dans les zones agricoles du nord de la commune. Au total, chaque habitant supplémentaire a conduit à consommer 800m² d'espaces naturels ou agricoles.

Le choix du PADD est d'affirmer une nouvelle vision du territoire avec un cantonnement de la zone urbaine dans les limites strictes et une protection des espaces naturels et agricoles. Plusieurs éléments sont pris en compte pour fixer les limites de la zone urbaine : morphologie du territoire, organisation des tissus urbains et risques naturels. Ces limites, qui respectent celles fixées par le SCoT, sont considérées comme le « rempart naturel » de la zone urbaine.

Au sud et à l'Est, la vallée du Lavaldenan constitue une limite naturelle forte : protégée de toute urbanisation par le POS du fait de sa grande qualité paysagère mais aussi de son caractère inondable, elle constitue aujourd'hui une coupure entre des quartiers urbains et des secteurs très faiblement bâtis et marqués par l'importance des milieux naturels boisés (anciennes zones NB avec une taille minimum de parcelles de 10 000 m²).

Au nord, le chemin de St Marc constitue une limite créée par l'homme. Jusqu'à ce jour, cette limite n'a été franchie que rarement, protégeant les riches zones agricoles du nord de la commune.

A l'ouest, la limite de la zone urbaine est liée à la richesse des zones non encore bâties classées en AOC, à l'existence d'un important risque d'inondation au niveau du cours d'eau de la Concernade, et à la topographie contraignante du terrain et des espaces boisés en limite de la zone d'activités de Bertoire.

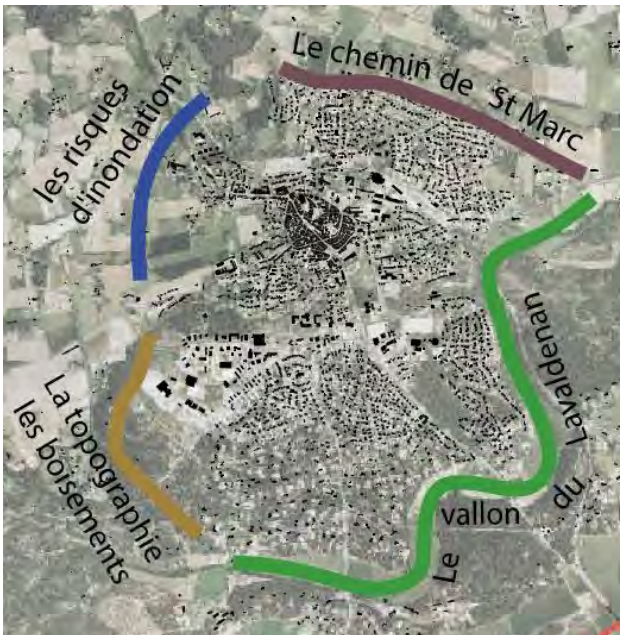


Figure 1 : Les limites du rempart naturel de la zone urbaine de Lambesc (Source : Geoportail, SEBA Med)

Pour répondre aux besoins de logements sur un espace réduit, il sera nécessaire de privilégier un habitat plus dense : logements collectifs, maisons de ville qui viendront compléter l'offre aujourd'hui prédominante : la maison individuelle au milieu de sa parcelle. Il s'agit aussi de mobiliser le foncier disponible en organisant le développement urbain tant en matière d'habitat que de développement économique. Plusieurs sites stratégiques sont ainsi mis en avant :

- La zone de Moulin neuf et la zone Ours, qui ont vocation à accueillir de l'habitat,
- La zone de la gare, qui permettra d'accueillir un nouveau développement économique.

Deux sites contribueront également, à leur niveau, à la structuration du territoire :

- Lambesc le Haut, qui accueillera des logements sur la parcelle communale des actuels services techniques municipaux,
- Le secteur du Balcon qui permettra de développer les liens entre les quartiers du plateau et le centre-ville.

La traduction règlementaire

Du point de vue règlementaire, ces différents objectifs se traduisent à plusieurs niveaux :

- Par la délimitation des zones U et AU à l'intérieur des limites vues plus haut à l'exception de la zone dédiée au tourisme créée en lien avec le camping existant. Les anciennes zones NB situées à l'extérieur de ce rempart naturel deviennent des zones naturelles. Au total, la zone constructible du PLU n'occupera plus que 6% du territoire communal, soit environ 400 ha, alors qu'elle occupait 638 ha dans le POS. Ce choix d'une urbanisation contenue conduira à diviser par deux la consommation par habitants supplémentaires des espaces naturels et agricoles au regard de la période précédente (417 m² contre 800 m²).

- Par la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation permettant de fixer le cadre de l'organisation urbaine des secteurs stratégiques destinés au logement ou à l'activité économique.

- En fixant, pour les secteurs résidentiels stratégiques, une densité minimale de 50 logements/ha afin de répondre aux besoins en logements.

- Par la création d'emplacements réservés destinés à deux parcs publics dans les secteurs dits du Balcon et du Vallat.

- Enfin, par la confirmation de la vocation de la zone agricole et la réduction des possibilités de construction dans les territoires concernés.

Parallèlement au choix d'une « contention » urbaine, le PADD met en avant la restructuration des quartiers déjà bâtis. Deux leviers sont plus particulièrement retenus : la reconquête du cœur de ville et le maillage du territoire urbanisé.

Reconquérir le cœur de ville

Les options retenues par le PADD

Le cœur de ville constitue le point d'ancrage identitaire de la commune. Il regroupe la plus grande partie du commerce de proximité mais aussi des équipements : écoles, université, pôle culturel, administrations, etc. Il connait pourtant certains dysfonctionnements liés notamment à la part importante de la vacance : 11.5% du parc contre 4% dans les autres quartiers ainsi qu'aux difficultés rencontrées par l'activité commerciale.

Le choix fait est celui d'un renforcement de l'attractivité du centre-ville en intervenant sur ce qui fait sa richesse : la diversité des fonctions et la qualité des espaces publics.

Le choix qui est fait est celui d'une intervention à plusieurs niveaux :

- Soutenir la fonction résidentielle tout en veillant à la mixité sociale. Pour cela, le PADD met l'accent sur la densification des espaces faiblement bâtis, sur la réhabilitation du parc existant et, en particulier, des logements vacants mais aussi sur le développement de l'offre organisée de stationnement dont le manque constitue l'un des facteurs bloquant du maintien du parc de logements.

- Préserver l'activité commerciale.

- Valoriser les richesses patrimoniales du centre historique, en particulier en lien avec les espaces publics.

- La traduction règlementaire

Du point de vue règlementaire, ces choix se traduisent :

- Concernant la mobilisation des « dents creuses » :
  - Par la rédaction d'une OAP sur le secteur de Verdun-Glacière : Situé à proximité immédiate du centre historique, ce quartier accueillera une opération de logements collectifs dont 40% de logements locatifs sociaux.
  - Parallèlement, un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux est également créé au niveau de l'enclos de Bertoire.

- Concernant le logement existant, le choix est fait de limiter les exigences en matière de réalisation de stationnement qui constituent bien souvent un facteur limitant pour la restructuration du parc de logements. Parallèlement la commune développera l'offre de parkings sur des espaces publics ou sur des parcelles communales. Ces choix, déjà pour la plupart mis en œuvre par la commune, ne nécessitent pas d'intervention particulière dans le cadre du PLU.

- Du point de vue de l'offre commerciale, une protection du linéaire commercial empêchant toute mutation vers du logement est mis en place sur les principales rues et places commerçantes du centre-ville historique (rue Grande, place des Poilus, rue Eugène Pelletan, boulevard de la république).

- Enfin, les éléments de patrimoine historique, végétal et bâti, sont protégés afin de préserver l'identité des lieux et leur qualité.

Mailler le territoire urbanisé

- Les options retenues par le PADD

Le diagnostic a mis en évidence une structuration en étoile du réseau de voiries primaires qui conduit à diriger le trafic de transit vers le centre-ville. Il a aussi pointé les difficultés de déplacements entre les quartiers plus récents du fait de la multiplication des opérations de lotissements desservies par des voies en impasse. Face à ce constat, l'enjeu de structuration du tissu urbain passe par l'amélioration du maillage :

- Renforcement des voies de liaison entre les différents secteurs de la commune et en particulier, création d'un nouveau lien entre les quartiers nord-ouest et sud-ouest de la commune,

- Structuration des nouveaux quartiers autour de voiries adaptées contribuant à un meilleur maillage de l'ensemble de la commune,

- Réduction du nombre d'impasses afin de permettre une meilleure circulation entre les quartiers, notamment pour les piétons et les cyclistes, et développement des liaisons douces en lien avec les espaces de loisirs,

- Traitement des entrées de ville facilitant la lisibilité de l'organisation urbaine.

La traduction règlementaire

Ces objectifs se traduisent, du point de vue règlementaire à cinq niveaux :

- Avec l'obligation de réaliser des voies structurantes dans le cadre des quartiers stratégiques faisant l'objet d'OAP. Notons que dans le cadre de ces OAP, obligation est également faite de multiplier les liaisons douces à l'intérieur des opérations elles-mêmes mais aussi avec les quartiers limitrophes. L'objectif est ainsi de multiplier les circulations piétonnes et cyclables entre les différents secteurs de la commune.

- Par la création d'une OAP spécifique sur le secteur de la gare, qui constitue l'une des entrées de ville principale mais aussi un point de lien majeur entre le centre-ville et les quartiers situés au nord de l'ancienne route nationale N 7.

- Avec l'élargissement prévu du chemin du Pontet, qui permettra d'améliorer significativement, en lien avec la création du nouveau quartier Ours, les liaisons entre le nord et le sud de la commune.

- Avec le maintien des emplacements réservés attribués au Département pour l'aménagement des entrées de ville sud et nord-ouest.

- Avec la création d'emplacements réservés visant à limiter le nombre d'impasses. C'est en particulier le cas dans le secteur de Boismeau mais aussi au niveau du plateau.

UN ENVIRONNEMENT PRESERVE

Les principaux éléments du diagnostic

La commune de Lambesc bénéficie d'un environnement de qualité. La grande diversité des paysages, marqués par le relief et l'histoire du territoire, en particulier agricole, en fait un condensé des paysages provençaux. La richesse de ces espaces naturels est mise en évidence par les zones de protection et d'inventaire de la biodiversité.

Du fait de sa situation géographique, la commune est également soumise à des risques d'incendies, d'inondation et de mouvements de terrain.

L'enjeu est donc de concilier attractivité et prise en compte des contraintes propres au territoire, de proposer un développement qui accompagne la dynamique communale tout en limitant son impact sur l'environnement.

Pour cela le PADD fait le choix de mettre l'accent sur trois axes d'intervention :

- Protéger le patrimoine naturel et agricole,
- Appréhender les risques et prendre en compte les nuisances,
- Participer à la lutte contre le changement climatique.

Protéger et valoriser le patrimoine naturel et agricole

- Les options retenues par le PADD

Comme vu dans les parties précédentes, le diagnostic a mis en évidence la pression qui s'exerce sur l'activité agricole mais aussi sur le milieu naturel. Il met aussi en évidence la grande richesse de ces milieux du point de vue environnemental, comme en témoigne l'existence de plusieurs zones de protection et d'inventaire : ZNIEFF, ZICO et zone Natura 2000.

L'existence de larges espaces naturels et agricoles, de cours d'eau qui traversent la commune, y compris les zones urbaines, constituent autant d'éléments favorables à la biodiversité. La présence de l'aigle de Bonelli constitue en particulier un enjeu fort sur l'ensemble du territoire. Les zones agricoles du nord de la commune présentent quant à elles un enjeu important pour la circulation et l'alimentation d'autres espèces comme les chiroptères ou l'avifaune.

Au-delà du nécessaire cantonnement de la ville dans des limites strictes, les enjeux de soutien à l'activité agricole et de protection des milieux naturels, dans et hors des murs, apparaissent comme prioritaires pour l'avenir.

La commune fait le choix d'une protection forte de ces atouts en mettant l'accent sur les espaces agricoles et naturels en dehors du rempart naturel mais aussi au cœur même de la ville.

Pour cela, elle affirme sa volonté de :

- Réduire la pression de l'urbanisation sur les espaces situés hors les murs tout en permettant la valorisation du patrimoine architectural et historique présent dans ces secteurs ruraux,

- Protéger et valoriser la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal en veillant à l'intégrité des corridors écologiques,

- Préserver la nature qui perdure en ville : espaces verts, présence de l'eau, éléments végétaux remarquables. L'objectif est de préserver l'identité du paysage urbain lambescain, mais aussi d'anticiper les prochaines évolutions climatiques en participant au confort thermique au cœur même des quartiers urbains.

Ces choix correspondent à une volonté politique forte de privilégier un développement respectueux du territoire et de ses composantes naturelles, comme le montre le concept de rempart naturel entre ville et campagne. Ils permettent également de satisfaire les objectifs de protection de l'environnement définis à l'échelle européenne en prenant en compte les impacts sur les zones Natura 2000. Ils répondent enfin au cadre fixé par le SCoT en protégeant les espaces les espaces à dominante agricole, naturel et forestier ainsi que les coupures d'urbanisation.

La traduction règlementaire

La traduction règlementaire de ces choix se fait à plusieurs niveaux :

- Dans le cadre des OAP, les haies et ripisylves (cordons boisés le long des cours d'eau) sont systématiquement protégés.

- Les zones agricoles et naturelles concernent la quasi-totalité des espaces situés à l'extérieur du rempart naturel. Dans ces secteurs, les annexes et piscines sont interdites, excepté dans les zones naturelles déjà bâties (anciennes zones NB).

- Les châteaux et mas remarquables sont protégés et peuvent changer de vocation pour accueillir de l'hébergement touristique ou du logement.

- Enfin, une zone naturelle traverse la zone urbaine, permettant de préserver les espaces non bâtis au cœur de la ville. Les végétaux remarquables sont également protégés, ce qui permet de maintenir les continuités écologiques dans la traversée des zones bâties.

Appréhender les risques et prendre en compte les nuisances

Les options retenues par le PADD

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels :

- Inondation, avec un plan de prévention des risques (PPR) liés aux débordements de la Concernade mais aussi avec des risques liés aux ruissellements pluviaux,

- Séisme, qui fait l'objet d'un PPR et concerne tout le territoire communal,

- Mouvement de terrain, avec un PPR qui concerne le nord de la commune,

- Incendie, avec une large part du territoire soumis à des aléas moyens à exceptionnels.

Par ailleurs la commune est soumise aux nuisances sonores liées au trafic routier sur la RD7N.

Les enjeux mis en avant dans le diagnostic sont au nombre de quatre :

- Articuler les risques avec le développement urbain.

- Pour le risque incendie en particulier : favoriser la reconquête agricole dans certains espaces afin de minimiser la propagation des flammes en cas d'incendie et encourager le développement des activités économiques participant à l'entretien du tissu forestier de type sylviculture et pastoralisme permettant un entretien et une gestion des espaces forestiers.

Le choix qui est fait dans le cadre du PLU, en parfaite cohérence avec les orientations du SCoT, est à la fois de ne pas aggraver les risques existants mais aussi d'orienter les zones de développement vers des zones non soumises aux risques afin de limiter l'exposition des populations. L'accent est plus particulièrement mis sur les risques qui ne sont pas pris en compte dans le cadre des PPR afin de compléter les mesures de prévention déjà fixées par l'Etat et opposables aux tiers : inondation liée au ruissellement pluvial, incendie de forêt. La prise en compte de l'inondabilité liée au ruissellement pluvial a conduit à faire évoluer le projet communal. L'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare a ainsi été réduite et le projet de la zone ours sensiblement réduit pour éviter toute urbanisation dans une zone de risque. Le choix est également fait de réduire, dans le cadre du projet, l'exposition des populations aux nuisances sonores ressenties comme importantes, en particulier le long du tronçon urbain de la RD7n.

La traduction règlementaire

Ces choix ont un impact très important du point de vue réglementaire :

- Les zones de risques d'inondation sont identifiées sur le zonage et font l'objet de règles de constructibilité spécifiques figurant dans les dispositions générales,

- Les zones bâties soumises à des aléas moyens à élevés d'incendie de forêt et éloignées des zones urbaines plus denses voient leur constructibilité très fortement réduite (zone naturelle avec autorisation d'extension très limitée des constructions existantes) afin de ne pas augmenter la population soumise au risque. Dans les zones bâties soumises à des risques, des emplacements réservés sont prévus pour faciliter la desserte incendie et réduire l'exposition des habitants.

- Les espaces immédiatement limitrophes de la RD7n font l'objet d'une OAP. L'objectif est d'y accueillir des activités économiques à l'exclusion de tout logement. L'aménagement de ce quartier nouveau permettra, au-delà du traitement de l'entrée de ville, de constituer une protection entre la RD et les quartiers résidentiels.

Participer à la lutte contre le changement climatique

Les options retenues par le PADD

La question du changement climatique se pose à plusieurs niveaux : en matière de déplacements et de traitement de l'habitat. Le diagnostic a mis en évidence la part prédominante de la voiture individuelle dans les déplacements, malgré une offre relativement adaptée de transports en commun. Il insiste également sur les nombreux freins à la pratique des modes doux : cheminements peu adaptés, quartiers imperméables, difficultés de franchissements des axes routiers. Du point de vue de l'habitat, l'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence la grande diversité du potentiel d'utilisation d'énergie renouvelable et notamment l'énergie solaire.

Les enjeux portent donc à la fois sur la diversification des modes de déplacements à l'intérieur de la commune et vers les pôles extérieurs (pôle d'échange, continuités piétonnes et cyclables, répartition du stationnement) que sur l'évolution de l'alimentation énergétique de l'habitat.

Le choix porté par le PADD en cohérence avec le SCoT et le PDU est de favoriser l'écomobilité en intervenant en faveur de tous les modes alternatifs à la voiture individuelle. Il s'agit de favoriser une offre attractive permettant de changer les habitudes actuelles. L'accent est ainsi mis :

- Sur les modes doux, avec la création d'un réseau continu de cheminements entre les quartiers et vers les espaces naturels,

- Sur la création de parkings autour du centre-ville,

- Sur la réduction du trafic de transit en centre-ville, permettant un traitement adapté des espaces publics,

- Sur la mise en place d'un parking relais en lien avec la création d'une ligne de transport en commun cadencée à l'échelle intercommunale.

Pour ce qui concerne l'habitat, le choix affirmé est celui du développement d'un habitat à faible empreinte écologique. L'objectif est à la fois de limiter la consommation énergétique mais aussi de contribuer au bien vivre des habitants.

- La traduction règlementaire

Au niveau des OAP, la thématique des déplacements doux est systématiquement traitée afin de garantir la fluidité des déplacements piétons et cyclistes. Dans le secteur de la gare, notamment, l'aménagement d'un boulevard urbain sur la RD7n permettra de faciliter les traversées piétonnes. Par ailleurs, un parc relais est prévu sur ce secteur en lien avec la création d'une ligne de transport en commun à haut niveau de service à l'échelle intercommunale.

Au niveau du règlement :

- Des emplacements réservés permettent, aux points stratégiques de relier les voies en impasse afin de maintenir les continuités piétonnes.

- Un emplacement réservé est créé le long de la Concernade. Il permettra de créer une liaison douce entre le futur quartier de Moulin Neuf et le parc des sports du plateau de Bertoire, qui accueille également le collège.

- L'élargissement du chemin du Pontet permettra de créer une nouvelle liaison entre le nord et le sud et de réduire le trafic de transit.

- Les espaces verts publics, y compris l'emplacement réservé du Balcon, qui constituent la trame verte au cœur du tissu urbain, sont par ailleurs l'occasion de créer des cheminements vers des espaces de nature hors les murs.

Ces éléments viennent appuyer et compléter des interventions menées par la commune dans le cadre de négociations conduites avec les lotissements. Il s'agit, dans ce cas, de remettre en usage des cheminements qui existaient à l'origine et de les entretenir. Une réflexion de ce type a été conduite sur le lotissement des hauts de Lambesc.

Notons enfin, comme vu plus haut, que pour ce qui concerne la multiplication des zones de stationnement autour du centre-ville, la commune mène d'ores et déjà des actions afin de mettre en œuvre cet objectif : aménagement de parcelles communales, l'optimisation des stationnements des espaces publics en lien avec leur réaménagement (avenue Badonviller notamment), etc.

Pour ce qui concerne le volet habitat, les choix se traduisent :

- Dans l'exigence d'une densité minimale dans le cadre des OAP qui facilitera la réalisation de réseau de chaleur par exemple. La localisation d'un équipement public au sein du quartier de Moulin Neuf procède de cette même logique.

- Par la mention, dans le cadre du règlement, de la préférence à accorder aux matériaux durables mais aussi aux choix des végétaux lors de la construction de logements.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES GRANDS OBJECTIFS DES OAP

Le choix des orientations d'aménagement et de programmation est lié à deux enjeux :

- Permettre une prise en compte transversale des thématiques qui concernent des territoires élargis : c'est l'objectif des OAP thématiques, qui portent sur la protection des éléments de patrimoines végétaux et architecturaux répartis sur tout le territoire communal.

- Encadrer le développement urbain dans les secteurs stratégiques de développement. L'objectif est alors de fixer les éléments structurants de l'aménagement, ceux qui constituent l'armature du projet – programme, desserte, traitement des espaces publics – en laissant une marge de manœuvre suffisante pour les concepteurs du projet urbain. Cinq secteurs sont ainsi identifiés : Moulin Neuf, Verdun Glacière et Ours pour les quartiers résidentiels, secteur de la gare et secteur de Bertoire pour les zones dédiées au développement économique.

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Ces orientations portent sur des éléments forts du patrimoine local liés soit à la biodiversité et aux trames vertes et bleues, soit au patrimoine bâti.

L'objectif de ces OAP thématiques est de fixer des principes de protection applicables sur l'ensemble du territoire. Chacun devra, dans le cadre des projets, mettre en œuvre les principes d'aménagement édictés.

La protection des haies en milieu agricole et la protection des ripisylves

Ces deux OAP visent à préserver deux des éléments majeurs de la trame verte et bleue.

Les haies agricoles ponctuent les paysages de la campagne lambescaine dont elles constituent l'un des éléments structurants. Elles facilitent la circulation de la faune mais contribuent aussi à la préservation des terres agricoles, à la meilleure gestion des ruissellements pluviaux. Pour cette raison, leur destruction est interdite. L'OAP permet toutefois un entretien de ces éléments qui participent à la gestion agricole. Dans ce cas, la replantation est obligatoire afin de préserver l'intégrité de la haie.

Ces règles sont similaires pour les ripisylves. Dans ce cas, il s'agit de préserver les cordons boisés le long des cours d'eau. Là encore, ces éléments facilitent le déplacement de la faune et contribuent à la qualité du paysage. Au-delà, les ripisylves constituent des éléments essentiels à la stabilité des berges et au fonctionnement des cours d'eau.

La protection du petit patrimoine rural

Le territoire rural de Lambesc est riche de nombreux cabanons. Ces éléments bâtis initialement dédiés au stockage de petits outils agricoles contribuent très fortement à la qualité du paysage communal. Le choix qui est fait est celui d'une protection de ce patrimoine sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'inciter et de guider leur réhabilitation tout en limitant très strictement leur vocation à un usage fonctionnel.

LES ORIENTATIONS SPATIALISEES

Les OAP spatialisée concernent cinq secteurs stratégiques. Du point de vue global, l'objectif est de se donner les moyens d'encadrer les futurs développements urbains : programme, desserte, organisation des espaces publics.

Dans les quartiers résidentiels, ce choix permet d'imposer une densité minimale sur les espaces aujourd'hui non bâtis tout en préservant la qualité des lieux et l'intégration des nouveaux quartiers dans leur environnement urbain et naturel. Plus de 40% des nouveaux logements et plus de la moitié des logements sociaux seront accueillis dans ces secteurs.

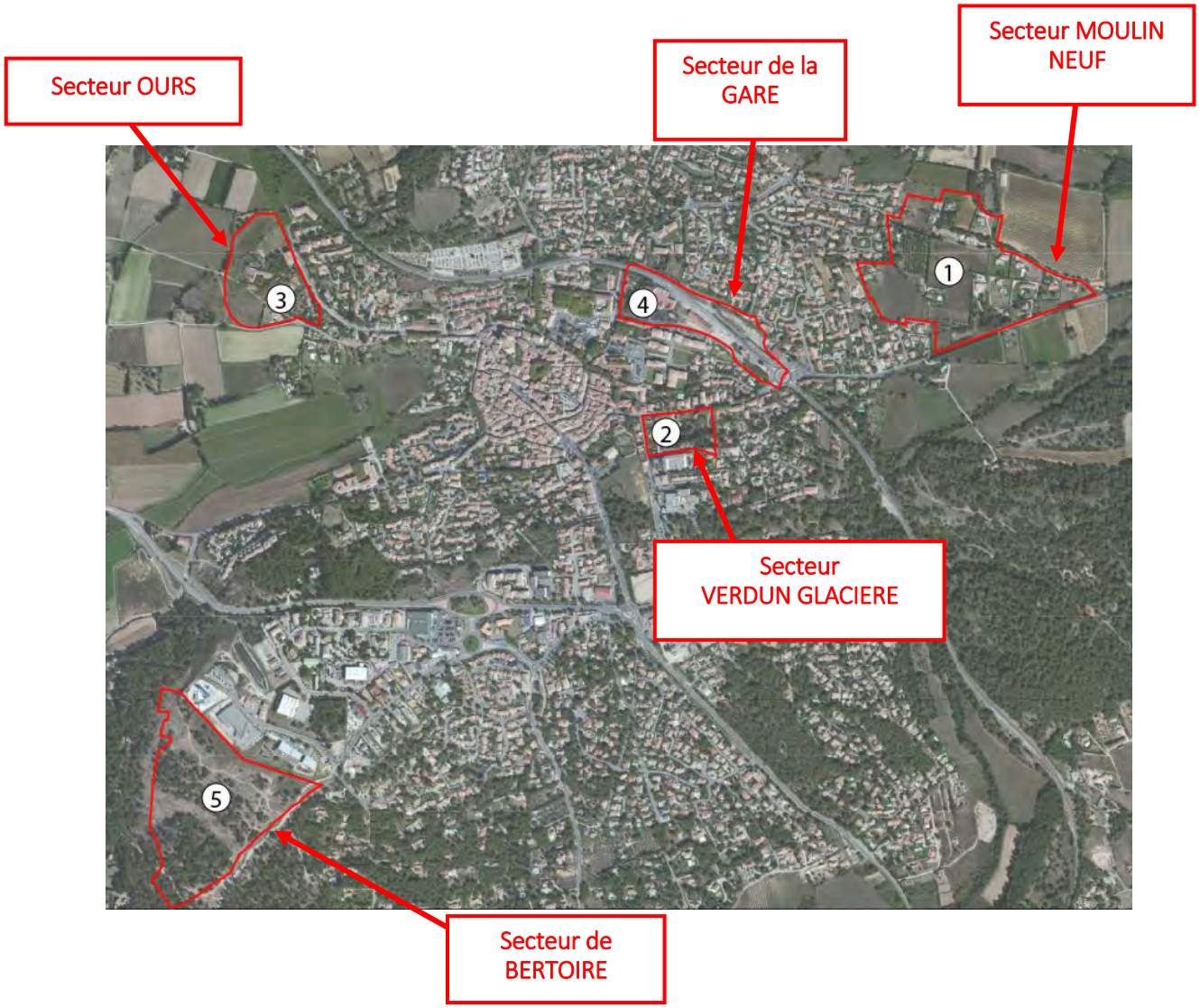


Figure 2 : Localisation des secteurs d'OAP du PLU de Lambesc (Source : SEBA Med)

Le secteur de Moulin Neuf

Le secteur de Moulin Neuf est aujourd'hui pour partie faiblement bâti, mais une vaste zone centrale est non bâtie. Il est desservi au nord par le chemin de St Marc et au sud par la route de Rognes.

Ce secteur est considéré comme stratégique du fait :

- de sa localisation en limite de zone urbaine, dans un site déjà partiellement desservi par les réseaux et la voirie,

- de sa proximité avec le centre-ville,

- de la faible densité bâtie et de sa capacité à accueillir un quartier structuré permettant d'améliorer la desserte et l'équipement de l'ensemble des quartiers situés au nord de la RD7n.

Du fait de ces atouts, ce site constitue un secteur de développement important qui accueillera environ 250 logements, notamment sociaux, ainsi qu'un équipement public.

Les orientations fixées par l'OAP visent :

- à promouvoir une densité de 50 log/ha. Seules sont prises en compte les unités foncières non bâties à la date d'approbation du PLU afin de permettre une évolution mesurée des zones qui accueillent déjà des maisons. Cette densité imposera la construction de logements collectifs et permettra ainsi de compléter l'offre existante sur ce quartier aujourd'hui essentiellement constituée de logements individuels.

- à imposer la construction de logements sociaux afin de garantir une mixité sociale et de répondre aux besoins de la commune.

- à protéger les éléments qui contribuent à la qualité paysagère du site : haies, bosquets et alignements de chênes truffiers.

- à améliorer la desserte globale du quartier en créant un axe de desserte reliant la route de Rognes et le chemin de St Marc. Il s'agit d'éviter une forte augmentation de trafic sur le chemin de St Marc et surtout sur le tronçon Est qui a une emprise réduite et qui débouche sur la route de Rogne par un carrefour peu sécurisé.

- à faciliter les liaisons douces avec les quartiers limitrophes afin, en particulier, de faciliter les liaisons avec le futur équipement.

- à structurer le quartier autour d'un espace public qualitatif.

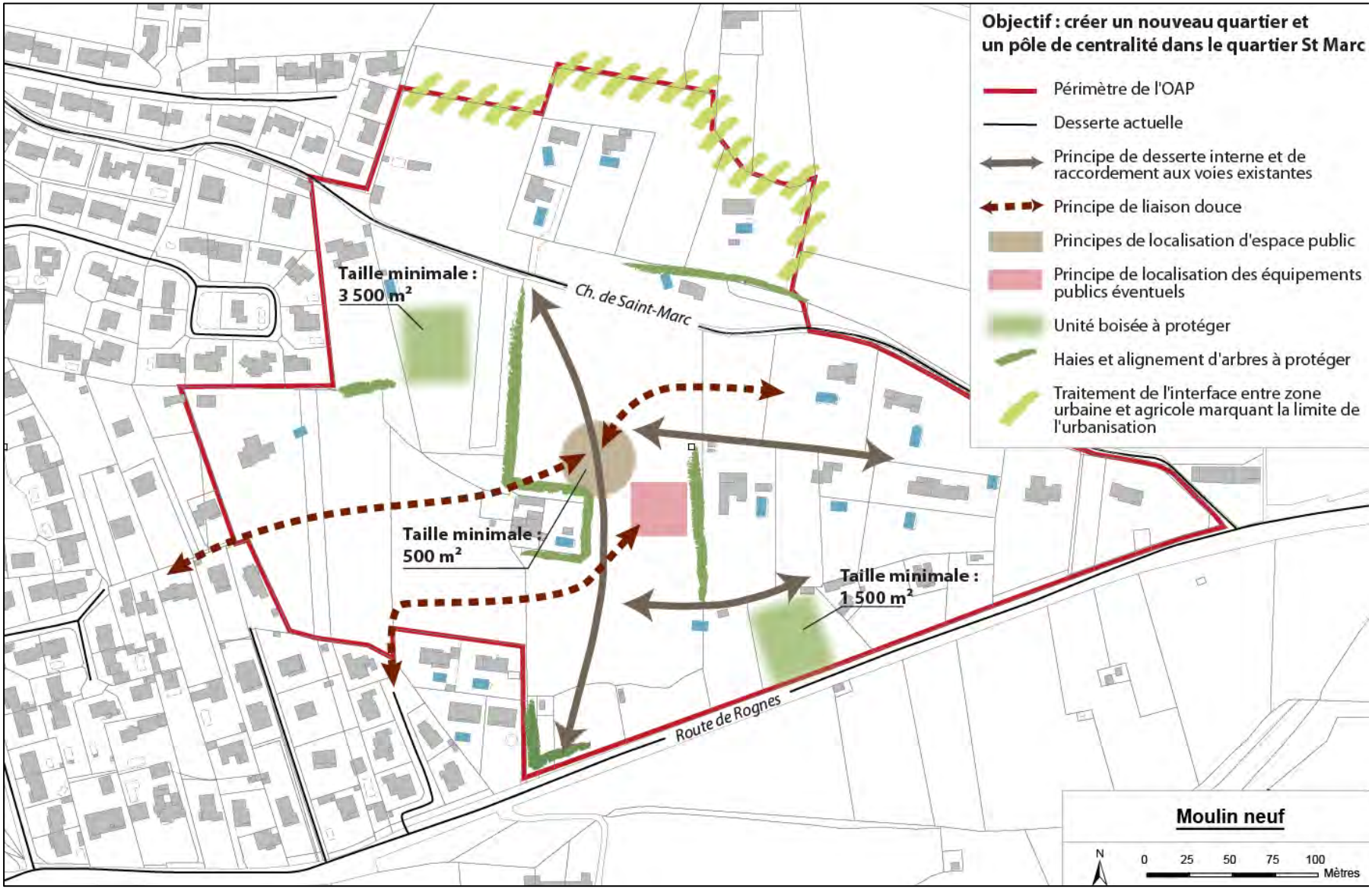


Figure 3 : Schéma de principe de l'OAP du secteur Moulin Neuf (Source : SEBA Med)

Le secteur Verdun-Glacière

Le site de Verdun-Glacière est situé au cœur même du tissu urbain, dans une zone de concentration d'équipements publics scolaires et culturels. Il regroupe des parcelles peu ou pas bâties.

Ce secteur est considéré comme stratégique du fait :

- de sa localisation à proximité du noyau urbain,
- de sa fonction « pivot » entre plusieurs équipements,
- de la possibilité qu'il offre de développer l'offre de logements mais aussi d'améliorer les liaisons entre les équipements et la desserte de l'école J. Prévert.

Les orientations fixées par l'OAP visent :

- à permettre l'accueil d'environ 50 nouveaux logements.
- promouvoir une densité de 50 log/ha. Seules sont prises en compte les unités foncières non bâties à la date d'approbation du PLU afin de prendre en compte le caractère partiellement bâti du secteur qui accueille de nombreux équipements.
- à imposer la construction de logements sociaux afin de garantir une mixité sociale et de répondre aux besoins de la commune.
- à prendre en compte la topographie des lieux pour imposer une orientation des façades par ailleurs très favorable à une architecture bioclimatique.
- à créer une liaison viaire entre l'avenue de Verdun et l'impasse Prévert afin d'améliorer la desserte du groupe scolaire.
- à imposer la création d'une liaison douce dans le cadre de la création d'un espace public de qualité. Il s'agit de structurer l'opération mais aussi d'améliorer les liaisons piétonnes et la visibilité de l'école J. Prévert.

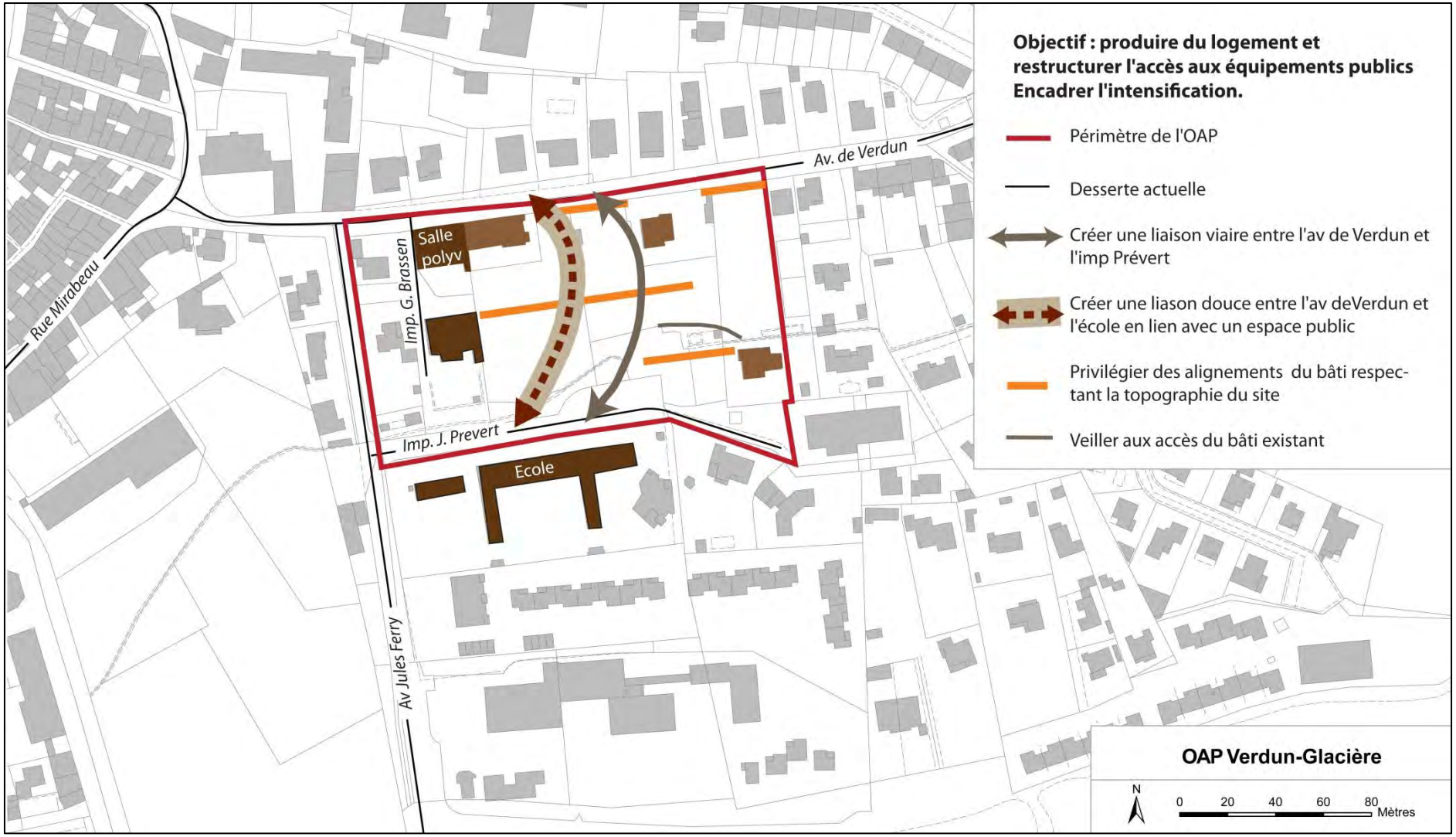


Figure 4 : Schéma de principe de l'OAP du secteur Verdun Glacière (Source : SEBA Med)

Le secteur Ours

Ce secteur constitue une zone de développement de plus long terme pour la commune. Il est aujourd'hui insuffisamment desservi et nécessitera une intervention de renouvellement urbain complexe compte tenu de l'implantation de l'ancienne usine Ours au cœur du futur quartier.

Ce site n'en reste pas moins stratégique. Il est situé en entrée est de la commune au croisement entre l'avenue de Badonviller et le futur axe nord-sud qui permettra une meilleure organisation des déplacements à l'échelle communale. Il constituera la limite d'urbanisation avec l'espace agricole du vallon de la Concernade.

Notons que l'existence d'un important risque d'inondation par ruissellement pluvial a conduit à réduire la taille de l'OAP afin de ne pas y intégrer les espaces inondables.

Le périmètre intègre par contre des espaces faiblement bâtis afin d'en favoriser la densification dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. L'accueil d'environ 150 nouveaux logements, dont 40% de logements locatifs sociaux, est prévu dans le périmètre du secteur de projet.

L'objectif est, dans le cadre de la présente OAP, de fixer de grands principes structurants qui devront être précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Ces principes sont au nombre de deux et portent :

- sur la structuration urbaine du futur quartier, qui devra s'organiser autour du nouvel axe nord-sud. Il est important, en effet, que cette voie constitue un axe urbain, du moins dans son tronçon nord, et non un axe routier de déviation du trafic. Cela explique également la volonté d'une prise en compte des circulations douces. Cette volonté de structuration est portée par la mention des alignements le long de l'axe principal.

- Sur la prise en compte du traitement de l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole.

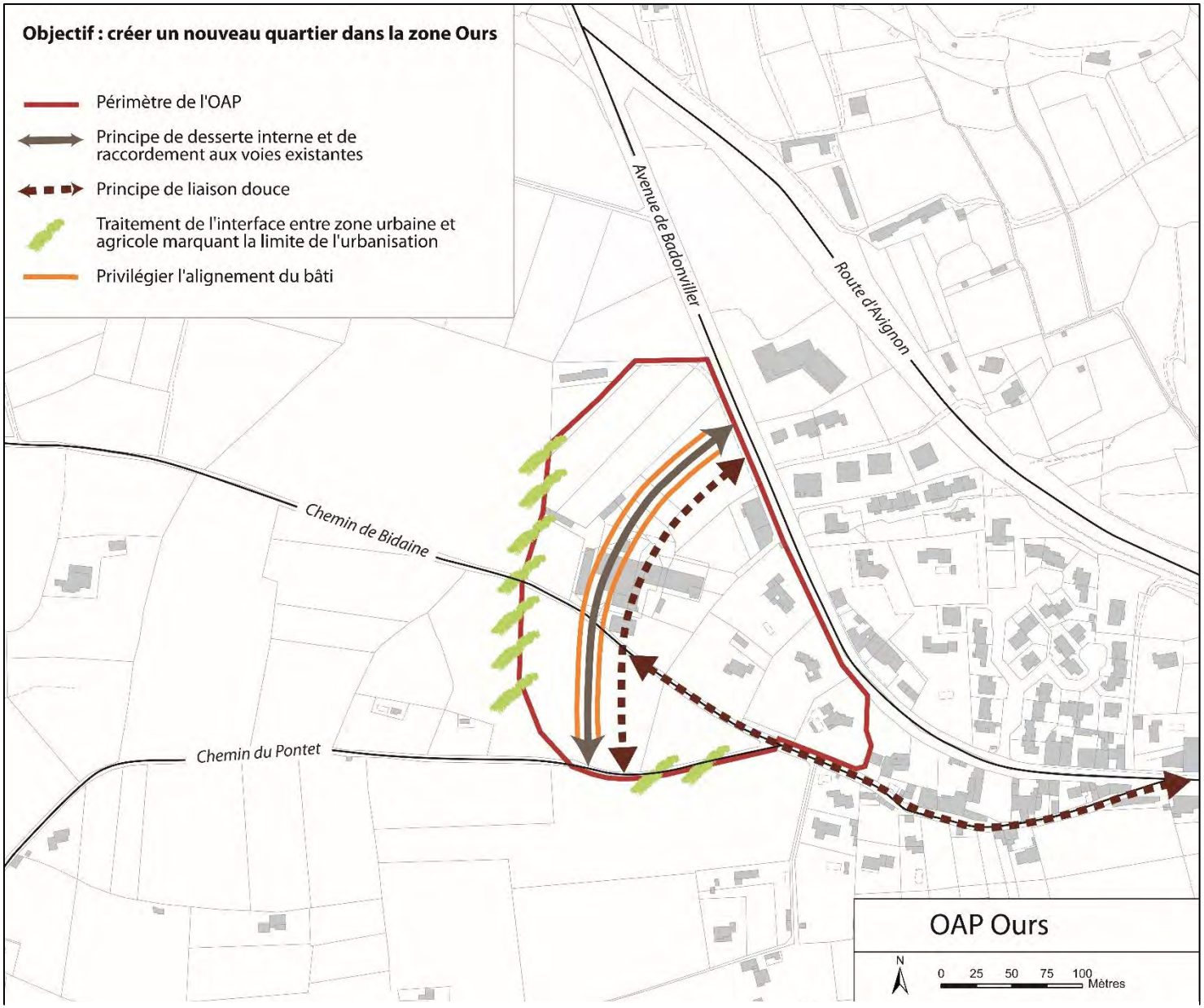


Figure 5 : Schéma de principe de l'OAP du secteur Ours (Source : SEBA Med)

Le secteur de la gare

Ce secteur constitue l'une des entrées de ville de Lambesc. Il se présente aujourd'hui comme une béance entre les quartiers centraux d'une part et le quartier St Marc de l'autre. Il est constitué de délaissés de l'ancienne RN7 et accueille la coopérative viticole, pôle économique majeur pour la production agricole locale. Ce secteur est considéré comme stratégique du fait :

- De sa fonction d'entrée de ville,

- Des disponibilités foncières, pour l'essentiel publiques, qu'il regroupe encore malgré l'existence de risques d'inondation liés aux ruissellements pluviaux,

- De sa fonction actuelle de coupure entre les quartiers situés de part et d'autre de la RD7n alors que la commune souhaite, au contraire, faciliter les liens entre ces deux secteurs,

- De sa localisation sur la ligne du futur transport en commun à haut niveau de service porté à l'échelle intercommunale,

- Des projets de développement de la coopérative.

Les orientations portées par l'OAP s'expliquent :

- Par la volonté de transformer la RD7n, sur ce tronçon de traversée de la ville, en un boulevard urbain permettant de réduire la vitesse des véhicules et ainsi de prolonger l'intervention déjà initiée par la création du giratoire. Cet aménagement de la voirie permettra de multiplier des liaisons piétonnes entre les quartiers centraux et St Marc qui sont aujourd'hui impossibles. La RD7n supporte des trafics exceptionnels. Les aménagements à venir devront en tenir compte, en particulier dans le choix des profils de la chaussée.

- Par la volonté de créer un nouveau quartier urbain. Au-delà de l'aménagement de la voirie, il s'agit bien de créer un front bâti qui porte l'image urbaine des lieux. Compte tenu des nuisances sonores liées à la RD, l'implantation de logements est exclue. Dans la continuité de sa vocation actuelle tournée vers l'économie, ce secteur est dédié à l'accueil d'activités tertiaires ou liés à la coopérative. Des alignements bâtis permettront de confirmer le caractère urbain de cette entrée de ville. Ils auront également pour vocation de réduire les nuisances sonores qui impactent aujourd'hui les quartiers résidentiels limitrophes.
  A noter que l'existence d'un risque d'inondation a conduit à réduire la longueur de cet alignement, en particulier à proximité du giratoire.

- Par la volonté d'accompagner la création de la ligne de transport en commun à haut niveau de service par une offre de stationnement adaptée dans le cadre d'un parking relais.

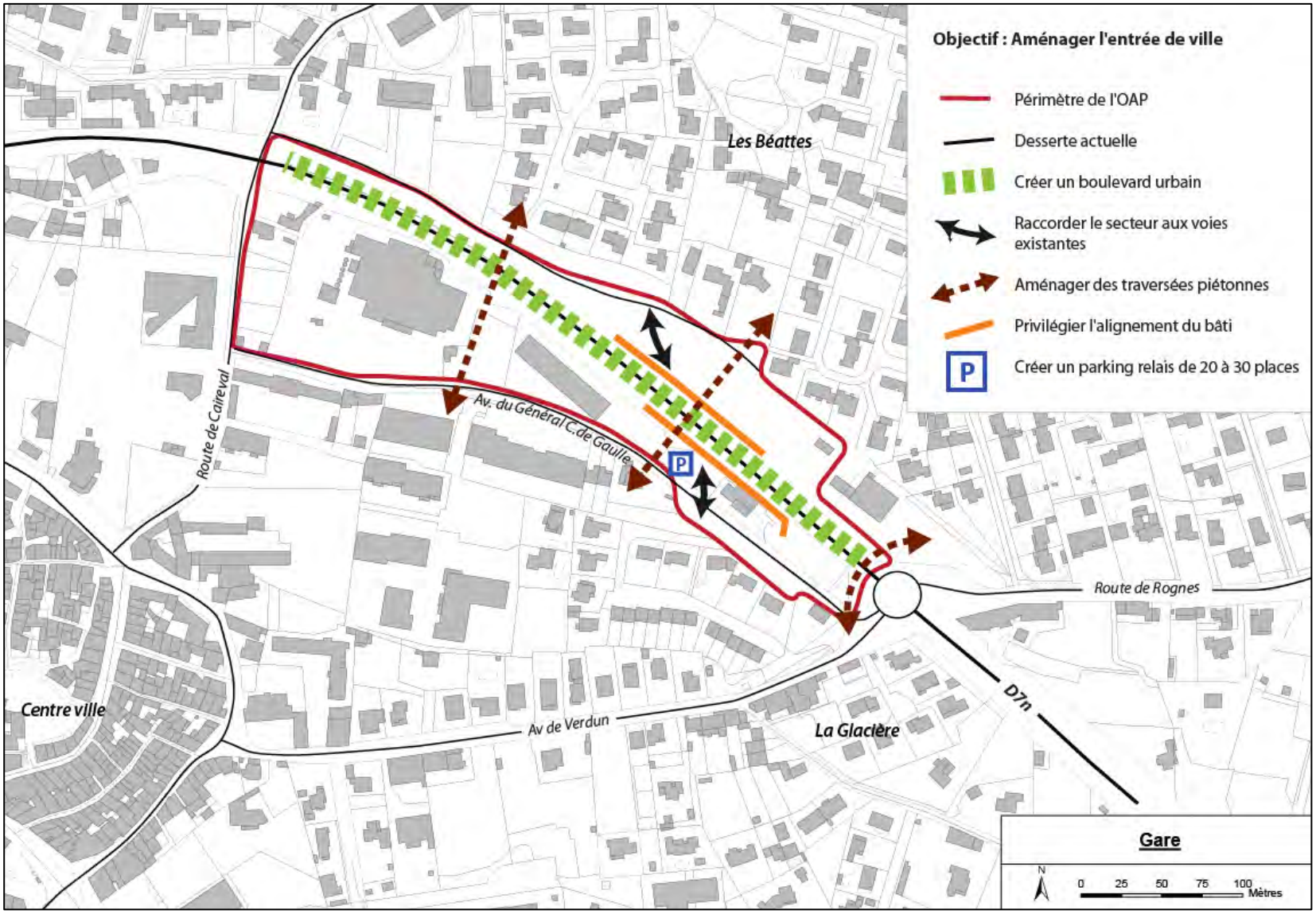


Figure 6 : Schéma de principe de l'OAP du secteur de la gare (Source : SEBA Med)

Le secteur de Bertoire

Le site de Bertoire concerné par l'OAP est celui de l'extension de la zone d'activités dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

C'est un secteur stratégique pour la commune du fait de sa vocation à accueillir une grande part du développement économique du territoire au cours des prochaines années.

L'OAP reprend les principes d'aménagement définis dans le cadre de la ZAC :

- Prise en compte des besoins spécifiques d'entreprises de tailles différentes avec la création de deux secteurs dédiés à des unités foncières adaptées,

- Limitations des aménagements de voirie en impasse afin de faciliter la fluidité du trafic,

- Prise en compte de l'intégration paysagère de la zone d'activités avec l'organisation de la desserte et de l'implantation du bâti en fonction de la topographie en terrasse du site, la création d'alignements d'arbres ainsi que le traitement paysager des talus et l'intégration paysagère des ouvrages (murets..)

- Préservation des espaces boisés comme espaces tampons avec les zones habitées et éléments garantissant les continuités écologiques.

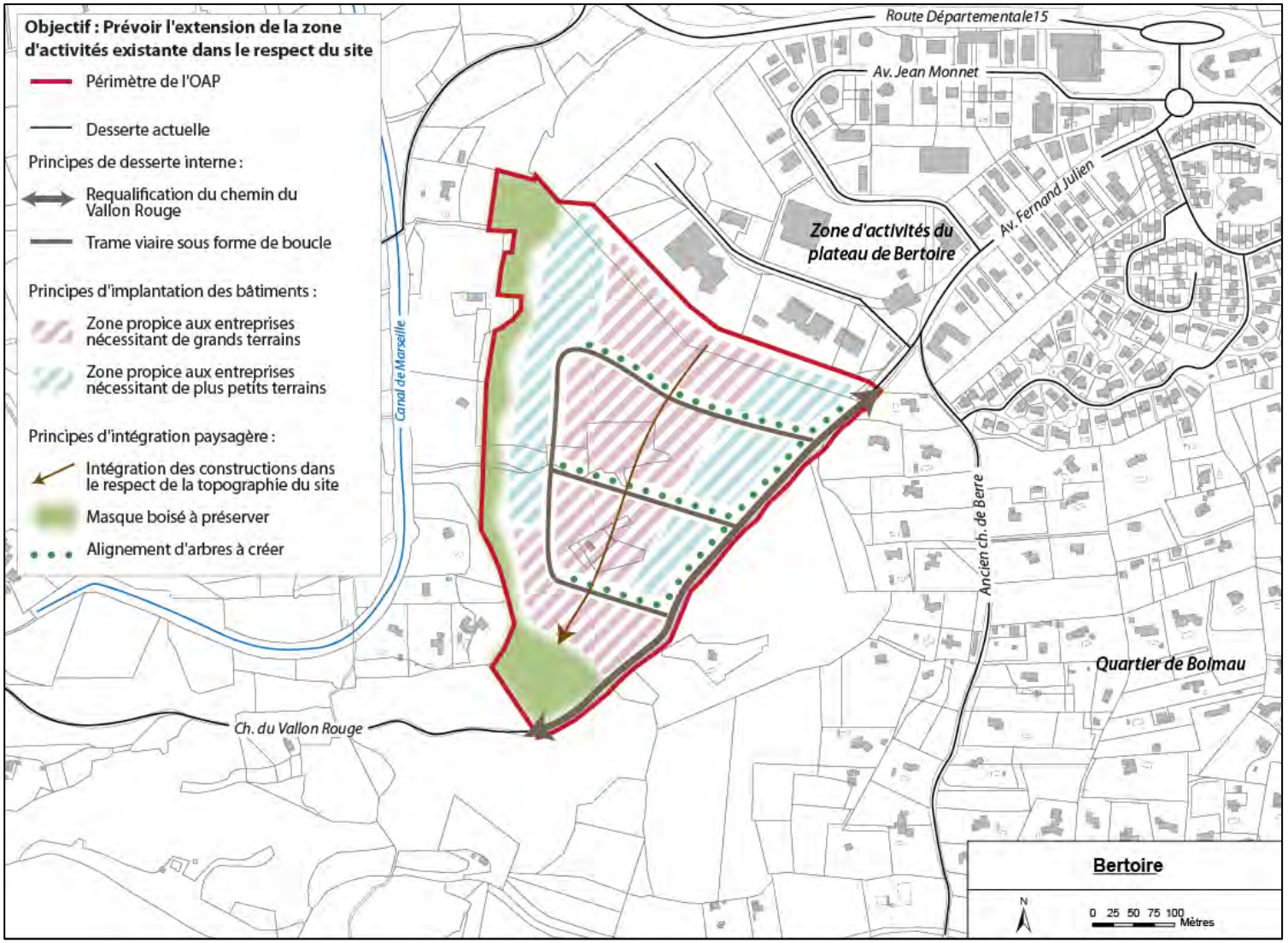


Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP du secteur de la gare (Source : SEBA Med)

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT ASSOCIE

LES GRANDS PRINCIPES

Le découpage en différentes zones et la rédaction du règlement visent à mettre en œuvre le PADD et à compléter les principes d'aménagement énoncés dans les OAP. Seules les dispositions règlementaires nécessaires sont donc prescrites. Ils respectent les articles L151-8 à L151-42 du code de l'urbanisme ainsi que leurs déclinaisons règlementaires.

Les zones sont définies en fonction :

- Des fonctions urbaines existantes et/ou du caractère actuel des différents secteurs – habitat, activité, agriculture, espace naturel - mais aussi souhaités pour l'avenir,

- De l'organisation du tissu urbain : implantation du bâti, hauteur, emprise au sol, etc.

Par ailleurs, certains outils réglementaires mis à disposition par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour :

- Protéger le patrimoine naturel, bâti, etc. de la commune : il s'agit des espaces boisés classés (L.113-1 du code de l'urbanisme) et des éléments remarquables du patrimoine (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

- Garantir la mixité sociale dans l'habitat (L151-41 4° et L.151-15 du code de l'urbanisme).

- Prévoir la réalisation des équipements publics nécessaires au développement de la commune (L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme).

- Préserver la diversité commerciale le long de certains axes du centre-ville (L.151-16 du code de l'urbanisme).

Le zonage fait également apparaitre les zones de risque d'inondation liées au ruissellement pluvial, conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme, ainsi que l'espace de retrait prévu conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme afin de préserver les riverains des nuisances, notamment sonores, générées par le trafic sur la RD7n.

La commune n'ayant pas délibéré dans le sens d'une rédaction du règlement respectant la nouvelle nomenclature définie par le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, le règlement suit l'ordre de présentation vu antérieurement. Pour plus de simplicité de lecture, l'explication des choix relatifs au zonage et au règlement est présentée de la manière suivante :

1. Les différentes zones et leur règlement

2. Les zonages liés aux risques d'inondation par ruissellement

3. Les autres éléments du zonage et du règlement : emplacements réservés et protections

LES DIFFERENTES ZONES ET LEUR REGLEMENT

Remarques préliminaires

- ### La prise en compte des Plan de Prévention des Risques

Afin de simplifier la prise en compte des risques, les zones concernées par un risque identifié dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé et rendu opposable par arrêté préfectoral comportent un indice r. Les règles édictées par les trois PPR auxquels est soumis la commune s'imposent à tous et sont « supérieures » à celles du PLU.

Lorsqu'un terrain se situe dans l'une des zones identifiées par un indice r. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions du PPR.

- ### Le cas des installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Du point de vue général, et afin de tenir compte des spécificités fonctionnelles des installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (taille des bâtiments, contraintes architecturales spécifiques, relation entre équipements et espaces publics…), le choix est fait de ne pas leur appliquer certaines règles.

Il s'agit généralement des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques, de hauteur, d'emprise au sol et de celles qui concernent les espaces libres. De même, en matière d'aspect extérieur des constructions, ne leur sont pas appliquées les règles qui concernent les ouvertures, la forme des toitures, des superstructures et des clôtures.

- ### Le raccordement au réseau d'eau potable

Les règles en matière de raccordement au réseau public d'eau potable ont été définies en fonction des caractéristiques de chaque type de zone et à l'état du réseau dans celles-ci :

- Dans les zones urbaines, qui sont des zones bien desservies, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire ;
- Dans les zones à urbaniser, moyennement voire pas du tout desservies, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire, ce qui signifie qu'elles ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation tant que cette condition n'est pas remplie ;
- Dans les zones agricoles et naturelles, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de celui-ci, les articles Ar4 et Nr4 précisent que l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage privé, à condition d'être autorisé par l'autorité sanitaire. Il est également précisé qu'en cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux est obligatoire dès sa mise en service.

La zone urbaine UA

- **Le périmètre de la zone**

La zone UA correspond au centre historique du village et à ses faubourgs. Il s'agit d'une zone homogène, dense, dont la caractéristique principale est la continuité des volumes bâtis. Elle a vocation d'habitat, de service et de commerce. Elle est desservie par un réseau de voies étroites et de places pour le centre historique et par les voies qui permettent l'arrivée au centre villageois pour les faubourgs. (Cf carte suivante)

L'ensemble de la zone UA est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et le réseau public d'eau potable.

Figure 8 : Lambesc en 1835 d'après le cadastre Naploléonnien (Source : données communales)

Afin de proposer un règlement adapté, cette zone est divisée en deux sous-secteurs :

- un secteur UAa correspondant au noyau historique, zone d'urbanisation dense,
- un secteur UAb correspondant aux zones de faubourg.

L'objectif général est de conserver les caractéristiques du centre-ville quant à l'organisation du bâti, à son rapport avec l'espace public et à la diversité des fonctions qu'il regroupe.

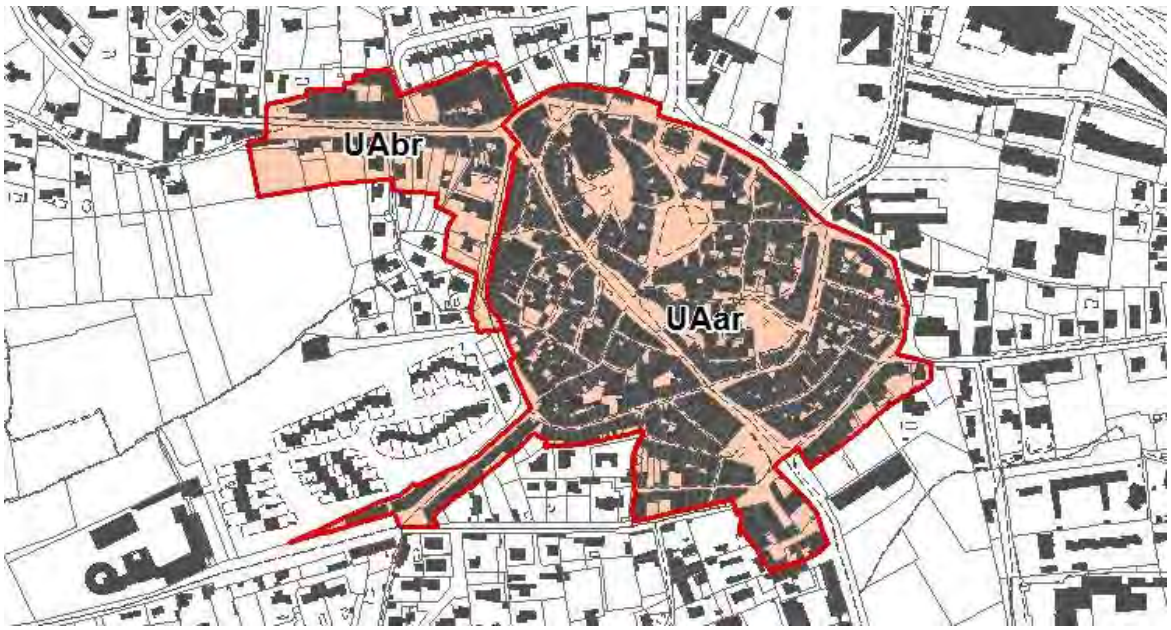


Figure 9 : La zone UA et ses deux sous-secteurs : UAa et UAb (Source : SEBA Med)

- Les règles applicables

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Ces articles interdisent les occupations incompatibles avec la vocation du centre-ville afin d'en préserver l'identité : activités industrielles, artisanales générant des nuisances, exploitations agricoles et forestières, entrepôts, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, stationnement des caravanes isolées, les carrières, etc. Ces interdictions permettent de préserver la diversité des fonctions résidentielles et commerciales telle que prévue par le PADD. L'article 2 autorise également toutes les opérations de logements de plus de 800m² et/ou 12 logements à la condition où elles comportent 30% au moins de logements sociaux. Cette règle a pour objectifs de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins de la population. Il s'agit également de répondre aux exigences du PLH mais aussi du SCoT.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU. Concernant la collecte des déchets, aucune règle n'est fixée afin de tenir compte du mode de collecte.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation des constructions à l'alignement des espaces publics est imposée afin de préserver l'organisation urbaine de la zone. Le règlement ouvre cependant la possibilité de dérogations lorsque la parcelle est desservie par plusieurs voies afin de prendre en compte les spécificités de ces projets.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En UAa, l'implantation sur les limites séparatives en bordure de voies est rendue obligatoire afin de préserver la continuité bâtie le long des espaces publics, caractéristique du quartier. La règle est plus souple en UAb afin de tenir compte de l'organisation actuelle du bâti. L'implantation est obligatoire sur l'une des limites séparatives au moins. Liberté est laissée au pétitionnaire de garder un recul par rapport à la seconde limite. Dans ce cas, un recul minimum est imposé afin de préserver l'éclairement, l'impact de la construction sur la parcelle voisine mais aussi de garantir un accès à l'arrière de la parcelle. La distance minimum de 3m est fixée au regard de la taille des façades sur rue des parcelles dans ce secteur.
Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Compte tenu de l'organisation du tissu urbain en zone UA, cet article n'est pas règlementé
Art 9 : emprise au sol	Compte tenu de l'organisation du tissu urbain en zone UA, cet article n'est pas règlementé

Art 10 : hauteur maximum des constructions	En secteur UAa, l'objectif est de préserver l'épannelage général du tissu urbain historique. Pour cette raison la hauteur maximale est règlementée en fonction de la moyenne des bâtiments existants avec une limite de 10m qui constitue la hauteur maximale dans le secteur. Cette hauteur maximale de 10m est la règle pour le secteur UAb compte tenu de la plus grande diversité observée sur les constructions existantes.
Art 11 : aspect extérieur	Le PADD fixe un objectif général de préservation du patrimoine à l'échelle du territoire et spécifiquement dans le centre ancien. Les règles énoncées par cet article visent à la préservation de l'identité et de la qualité du bâti dans les quartiers historiques. Ce choix se manifeste en particulier à travers le traitement des façades, les ouvertures, les toitures, etc. Le règlement prend également en compte le traitement des locaux commerciaux : devanture et enseignes, qui constituent un élément important de la qualité des perceptions visuelles dans le centre-ville. A noter que la pose de panneaux solaires est interdite compte tenu de la co-visibilité des toits avec les monuments historiques.
Art 12 : stationnement	L'objectif de cet article est de garantir un nombre de places suffisant afin de limiter le transfert du stationnement, et les dépenses qui y sont liées, vers l'espace public. Les choix qui sont faits dans le cadre du PLU obéissent à un double enjeu : répondre aux besoins sans pénaliser trop fortement la constructibilité. Dans le cas du secteur UAa, le choix est fait de ne pas règlementer le stationnement. Les constructions du centre ancien ne disposent pas, pour la plupart, de garage ou de l'emprise foncière nécessaire à la création de places de stationnement. Afin de ne pas pénaliser la réhabilitation des logements dans un secteur où la vacance est élevée, le choix est donc fait de réduire cette contrainte. A noter qu'il est compensé par la création de parkings sur les espaces publics ou sur les parcelles communales. Pour ce qui concerne le secteur UAb, les règles édictées reprennent celles qui sont utilisées pour l'ensemble des zones du PLU : - pour les logements, il est considéré que chaque logement, quelle que soit sa taille, génère à minima un besoin de 1 place de stationnement. Compte tenu du nombre de véhicule moyen par ménages, le choix est ensuite fait de faire croitre le nombre de place en fonction de la taille du logement considéré. Les textes limitent par ailleurs à 1 par logement le nombre de places dans le cas du logement social. - Pour les activités économiques, le nombre de places est déterminé en fonction de la surface de plancher/emplois et des moyennes de taux de présence des salariés pour chacune des typologies d'entreprises (bureau, artisanat, industrie) - Pour les activités hôtelières et de restauration, le nombre de places de stationnement prend en compte les besoins des salariés et des clients. Il est dimensionné en tenant compte du nombre de salarié au m² de surface de plancher et du taux d'occupation moyen des chambres pour les hôtels et des couverts pour les restaurants.
Art 13 : espaces libres et plantations	La zone UA est une zone essentiellement minérale où la végétation est rare. L'objectif est de préserver les arbres existants. Dans cette zone, les individus les plus beaux et les alignements sont identifiés et protégés au titre de l'article R123-5-7° du code de l'urbanisme.
Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Art 15 : performances énergétiques et environnementales	Compte tenu des contraintes liées à l'organisation du tissu urbain, le choix est fait de ne pas règlementer cet article.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	Compte tenu de la desserte d'ores et déjà prévue en matière de fibre optique (échéance 2020) le choix est fait de ne pas règlementer cet article.

La zone urbaine UB

- **Le périmètre de la zone**

La zone UB correspond aux développements contemporains de l'urbanisation. Elle accueille des formes urbaines diversifiées : habitat collectif, habitat individuel, équipements, etc. Il s'agit d'une zone bien desservie qui dispose encore de disponibilités foncières. Compte tenu de ces caractéristiques, le choix qui est fait est d'y favoriser une densification maîtrisée.

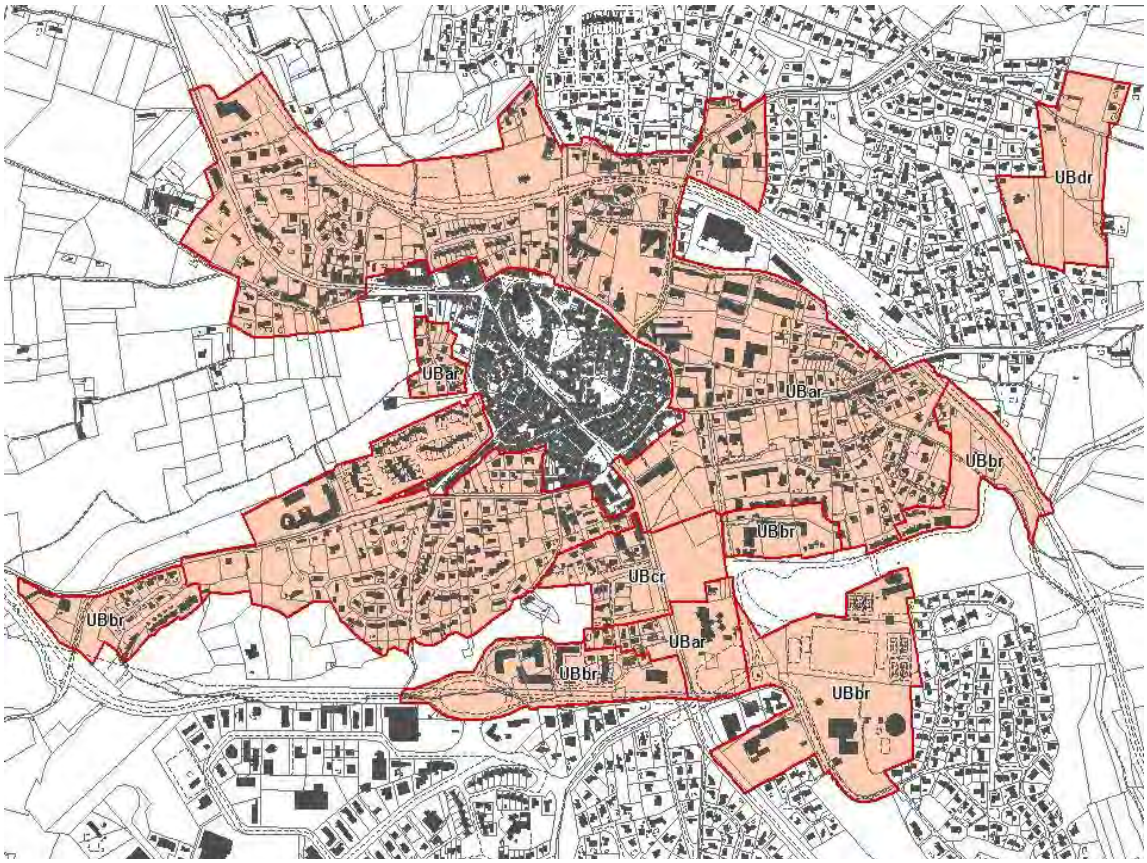


Figure 10 : La zone UB et ses quatre sous-secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd (Source : SEBA Med)

La zone UB est divisée en quatre sous-secteurs :

- Les secteurs UBa et UBb, qui se distinguent par une réglementation différente en matière de gestion des eaux pluviales conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial,

- Le secteur UBc, qui est localisé sur une continuité verte et qui, pour cette raison, fait l'objet d'un règlement particulier en matière d'emprise au sol des constructions,

- Le secteur UBd qui est intégré à l'orientation d'aménagement et de programmation de Moulin Neuf et qui, à ce titre, a des objectifs plus ambitieux en matière de production de logements sociaux intégrés dans le cadre de l'OAP. Une hauteur différente y est appliquée afin de veiller à l'intégration du nouveau quartier.

Les règles applicables

L'objectif général est de permettre une densification maîtrisée qui n'entraine pas de rupture par rapport au tissu urbain actuel.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Ces articles interdisent les occupations incompatibles avec la vocation du centre-ville afin d'en préserver l'identité : activités industrielles, artisanales générant des nuisances, exploitations agricoles et forestières, entrepôts, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, stationnement des caravanes isolées, les carrières, etc. Ces interdictions permettent de préserver la diversité des fonctions résidentielles et commerciales telle que prévue par le PADD. La surface de vente des commerces est limitée à 200m² afin de permettre le développement des commerces de proximité à l'exclusion de la grande distribution. L'article 2 autorise également toutes les opérations de logements de plus de 800m² et/ou 12 logements à la condition où elles comportent 30% au moins de logements sociaux. Cette règle a pour objectifs de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins de la population. Il s'agit également de répondre aux exigences du PLH mais aussi du SCoT. A noter que cette règle ne s'applique pas au secteur UBd qui devrait compter 40% de logements sociaux conformément aux orientations fixées par l'OAP de Moulin Neuf.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU. Afin de faciliter la collecte des déchets, le règlement impose des lieux de stockage en limite d'espace public pour les opérations de logement collectif et d'habitat individuel groupé.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	De manière générale, un recul de 5m par rapport aux emprises publiques minimum est imposé sur l'ensemble de la zone UB. L'objectif est favoriser une respiration suffisante dans des quartiers essentiellement résidentiels. Le choix d'une distance de 5m est corrélé à l'objectif de densification et de développement de l'habitat collectif (hauteur maximale entre 10 et 13m). Trois voies identifiées sur le document graphique sont caractérisées par des reculs différents afin de préserver et d'homogénéiser les implantations actuelles du bâti.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article autorise l'implantation des constructions en limite séparative à certaines conditions. Dans le cas où le choix se porterait sur un recul, une distance minimum est imposée afin de préserver l'éclairement, l'impact de la construction sur la parcelle voisine mais aussi de garantir un accès à l'arrière de la parcelle.
Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article n'est pas règlementé afin de laisser toute latitude dans l'organisation des opérations immobilières à l'échelle des unités foncières.
Art 9 : emprise au sol	Le choix de limiter à 40% l'emprise au sol maximum des constructions dans la plus grande partie de la zone UB est lié à un double enjeu : permettre la densification du secteur tout en préservant son caractère paysager. Pour cela, l'emprise est limitée afin d'orienter les projets vers des constructions en hauteur. Ce taux est réduit à 30% dans la zone UBc qui fait la liaison entre deux zones naturelles au cœur du tissu urbain afin de maintenir la continuité verte.
Art 10 : hauteur maximum des constructions	Les règles de hauteur sont fixées au regard de deux objectifs : permettre la densification du secteur sans rompre avec l'image actuelle du quartier. Ainsi, le choix est fait de limiter à 10m, soit au R+2, la hauteur des constructions. Cette hauteur peut toutefois être augmentée à 13m dans le cas de la réalisation d'un attique, moins perceptible. Dans le cas de la zone de Moulin Neuf qui s'intègre dans un quartier essentiellement constitué de maisons individuelles en RDC ou R+1, cette hauteur est limitée à 10m. A noter que la hauteur le choix d'une limitation de la hauteur à 10 et 13m vise aussi à faciliter la constructibilité dans des secteurs où les valeurs foncières sont très élevées.
Art 11 : aspect extérieur	L'objectif des règles édictées concernant l'aspect extérieur des constructions est de garantir une certaine homogénéité architecturale tout en permettant la créativité de l'architecture contemporaine. C'est pour cette raison que sont autorisés les matériaux bruts tels que le béton, les matériaux organiques tels que le bois ou le métal pour des éléments ponctuels, les toitures terrasses. Une attention particulière est accordée aux clôtures compte tenu du recul minimum imposé par rapport aux espaces publics. L'objectif est que ces dernières contribuent à la qualité des espaces publics et à l'image urbaine des quartiers concernés. Pour cette raison, les clôtures en plein (maçonnées, métalliques ou végétalisées) sont privilégiées. A noter qu'en UBc, la création d'ouvertures régulières dans les clôtures est imposée et l'utilisation de grilles ou de grillages largement ajourés privilégiée afin de permettre la circulation de la petite faune.
Art 12 : stationnement	L'objectif de cet article est de garantir un nombre de places suffisant afin de limiter le transfert du stationnement, et les dépenses qui y sont liées, vers l'espace public. Les choix qui sont faits dans le cadre du PLU obéissent à un

	double enjeu : répondre aux besoins sans pénaliser trop fortement la constructibilité. Dans l'ensemble de la zone UB, les règles édictées reprennent celles qui sont utilisées pour l'ensemble des zones du PLU : - pour les logements, il est considéré que chaque logement, quelle que soit sa taille, génère à minima un besoin de 1 place de stationnement. Compte tenu du nombre de véhicule moyen par ménages, le choix est ensuite fait de faire croitre le nombre de place en fonction de la taille du logement considéré. Les textes limitent par ailleurs à 1 par logement le nombre de places dans le cas du logement social. - Pour les activités économiques, le nombre de places est déterminé en fonction de la surface de plancher/emplois et des moyennes de taux de présence des salariés pour chacune des typologies d'entreprises (bureau, artisanat, industrie) - Pour les activités hôtelières et de restauration, le nombre de places de stationnement prend en compte les besoins des salariés et des clients. Il est dimensionné en tenant compte du nombre de salarié au m² de surface de plancher et du taux d'occupation moyen des chambres pour les hôtels et des couverts pour les restaurants.
Art 13 : espaces libres et plantations	Au-delà de l'emprise au sol des constructions, qui permet de réduire l'artificialisation des sols liée aux bâtiments, le choix est fait d'imposer une surface en pleine terre suffisante pour garantir la qualité paysagère des secteurs concernés mais aussi pour prendre en compte le confort thermique qu'apportent les espaces végétalisés. La part des espaces en pleine terre est augmentée dans le secteur UBc afin de participer à la trame verte au cœur du tissu urbain.
Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental de l'urbanisation et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	La desserte en matière de fibre optique est d'ores et déjà prévue (échéance 2020). L'objectif de cet article est d'imposer la desserte de chaque logement dans le cadre des opérations d'aménagement.

La zone urbaine UC

- ### Le périmètre de la zone

La zone UC correspond aux développements contemporains de l'urbanisation. Elle accueille essentiellement de l'habitat individuel dans le cadre d'un espace où prédomine la végétation. Cette zone est en très grande partie constituée de lotissements. La zone UC constitue le plus

souvent la limite de l'aire urbaine de la commune et son périmètre est donc tracé en fonction du rempart naturel défini dans le PADD.

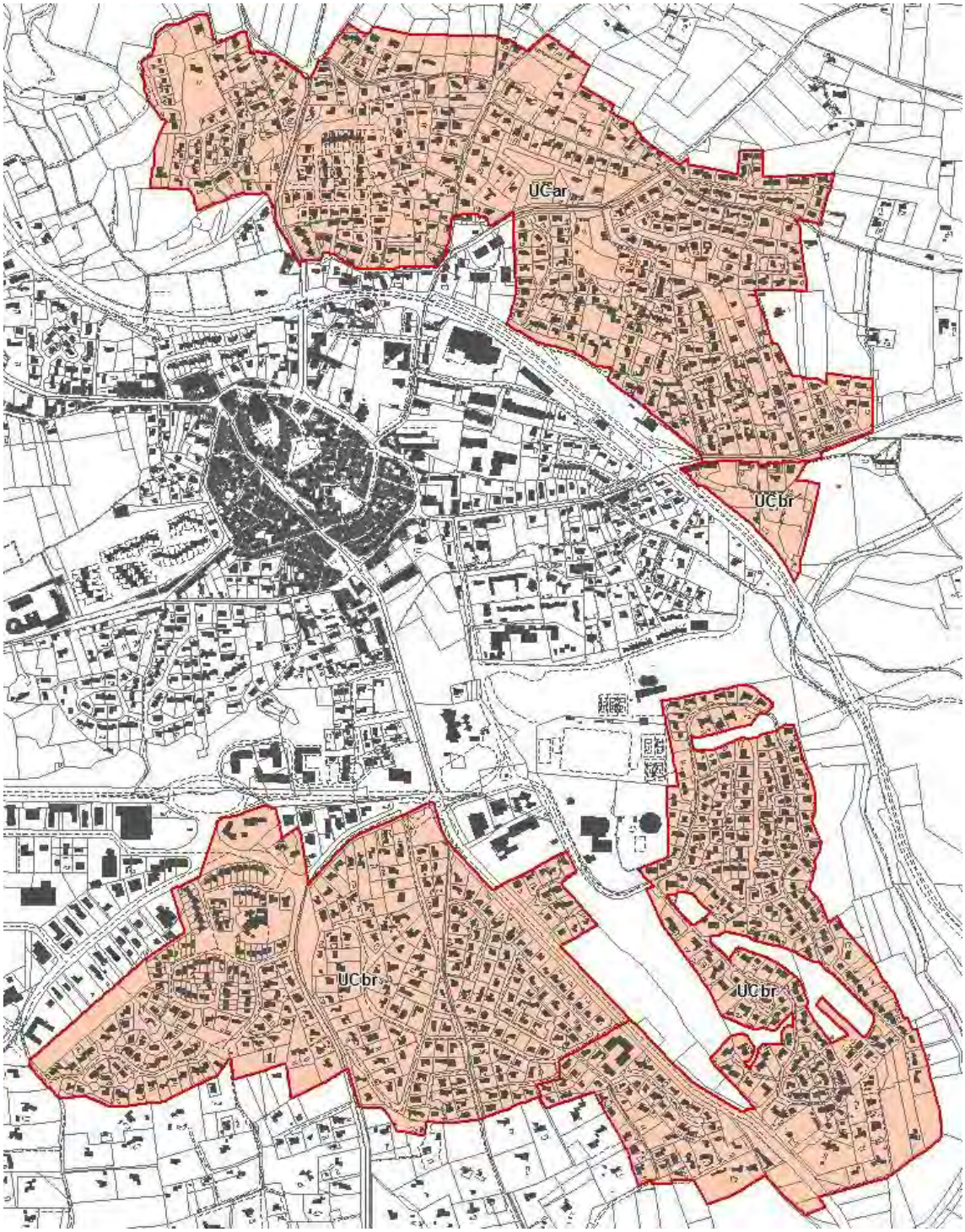


Figure 11 : La zone UC et ses trois sous-secteurs : UCar, UCbr et UCbrF2 (Source : SEBA Med)

La zone UC est divisée en trois secteurs qui se distinguent par leur réglementation en matière de traitement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, et de gestion du risque incendie.

- Les règles applicables

L'objectif est de permettre la poursuite des développements urbains dans le respect des formes urbaines actuelles.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Ces articles interdisent les occupations incompatibles avec la vocation du centre-ville afin d'en préserver l'identité : activités industrielles, artisanales générant des nuisances, exploitations agricoles et forestières, entrepôts, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, stationnement des caravanes isolées, les carrières, etc. A noter que les commerces sont également interdits dans cette zone dont la vocation est essentiellement résidentielle. L'article 2 autorise également toutes les opérations de logements de plus de 800m² et/ou 12 logements à la condition où elles comportent 30% au moins de logements sociaux. Cette règle a pour objectifs de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins de la population. Il s'agit également de répondre aux exigences du PLH mais aussi du SCoT.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Compte tenu des risques d'incendies dans ces secteurs, l'attention des pétitionnaires est portée sur la nécessité de prendre en compte les contraintes liées à la protection contre l'incendie.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU. Afin de faciliter la collecte des déchets, le règlement impose des lieux de stockage en limite d'espace public pour les opérations de logement collectif et d'habitat individuel groupé.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	De manière générale, un recul de 5m par rapport aux emprises publiques minimum est imposé sur l'ensemble de la zone UC. L'objectif est de favoriser une respiration suffisante dans des quartiers essentiellement résidentiels. Le choix d'une distance de 4m est lié à la hauteur des bâtiments dans la zone (7m) mais aussi à la prise en compte du recul nécessaire à la gestion du stationnement. Ce recul est porté à 5 m dans le cas des voiries départementales afin de prendre en compte la problématique de la sécurité par rapport à des voies qui supportent un trafic plus important.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article autorise l'implantation des constructions en limite séparative à certaines conditions. Dans le cas où le choix se porterait sur un recul, une distance minimum est imposée afin de préserver l'éclairement, l'impact de la construction sur la parcelle voisine mais aussi de garantir un accès à l'arrière de la parcelle.

Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article n'est pas règlementé afin de laisser toute latitude dans l'organisation des opérations immobilières à l'échelle des unités foncières.
Art 9 : emprise au sol	Le choix de limiter à 30% l'emprise au sol maximum des constructions est lié à la volonté de préserver le caractère végétalisé des quartiers concernés qui contribue fortement à la qualité de vie des habitants. A noter que conformément à la possibilité ouverte par l'article L 151-28 du code de l'urbanisme d'augmenter la constructibilité en faveur de la production de logement social, cette emprise maximale est portée à 40% pour les secteurs où la réalisation de LLS est prévue. Ce choix est fait afin de garantir la faisabilité technique et financière des opérations compte tenu des valeurs foncières observées sur le territoire communal.
Art 10 : hauteur maximum des constructions	Les règles de hauteur sont fixées au regard de l'objectif de préservation de l'homogénéité du bâti dans les quartiers concernés. Pour cette raison la hauteur est limitée à 7 m : R+1.
Art 11 : aspect extérieur	Les règles édictées concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une certaine homogénéité architecturale tout en permettant la créativité de l'architecture contemporaine. C'est pour cette raison que sont autorisés les matériaux bruts tels que le béton, les matériaux organiques tels que le bois ou le métal pour des éléments ponctuels, les toitures terrasses. Du point de vue des clôtures, compte tenu de l'organisation des quartiers concernés marqués par la prédominance des espaces végétaux, la règle est celle de la transparence. Un muret est imposé en bordure de voie afin de prendre en compte le traitement de la limite entre espaces publics et privatifs.
Art 12 : stationnement	L'objectif de cet article est de garantir un nombre de places suffisant afin de limiter le transfert du stationnement, et les dépenses qui y sont liées, vers l'espace public. Les choix qui sont faits dans le cadre du PLU obéissent à un double enjeu : répondre aux besoins sans pénaliser trop fortement la constructibilité. Dans l'ensemble de la zone UC, les règles édictées reprennent celles qui sont utilisées pour l'ensemble des zones du PLU : - pour les logements, il est considéré que chaque logement, quelle que soit sa taille, génère à minima un besoin de 1 place de stationnement. Compte tenu du nombre de véhicule moyen par ménages, le choix est ensuite fait de faire croitre le nombre de place en fonction de la taille du logement considéré. Les textes limitent par ailleurs à 1 par logement le nombre de places dans le cas du logement social. - Pour les activités hôtelières et de restauration, le nombre de places de stationnement prend en compte les besoins des salariés et des clients. Il est dimensionné en tenant compte du nombre de salarié au m² de surface de plancher et du taux d'occupation moyen des chambres pour les hôtels et des couverts pour les restaurants.
Art 13 : espaces libres et plantations	Au-delà de l'emprise au sol des constructions, qui permet de réduire l'artificialisation des sols liée aux bâtiments, le choix est fait d'imposer une surface en pleine terre suffisante pour garantir la qualité paysagère des secteurs concernés mais aussi pour prendre en compte le confort thermique qu'apportent les espaces végétalisés. La volonté de préserver le caractère végétalisé des quartiers conduit à fixer ce pourcentage à 50%.

Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental de l'urbanisation et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	La desserte en matière de fibre optique est d'ores et déjà prévue (échéance 2020). L'objectif de cet article est d'imposer la desserte de chaque logement dans le cadre des opérations d'aménagement.

La zone urbaine UE

- **Le périmètre de la zone**

La zone UE concerne les espaces dédiés à l'activité économique. Elle se décompose en trois sous-secteurs, définis par rapport à la fonction des sites concernés :

- UEb : zone de Bertoire,
- UEa : zone existante au sud de l'avenue du 8 mai,
- UEc : secteur de la gare, qui fait l'objet d'une OAP expliquée plus haut.

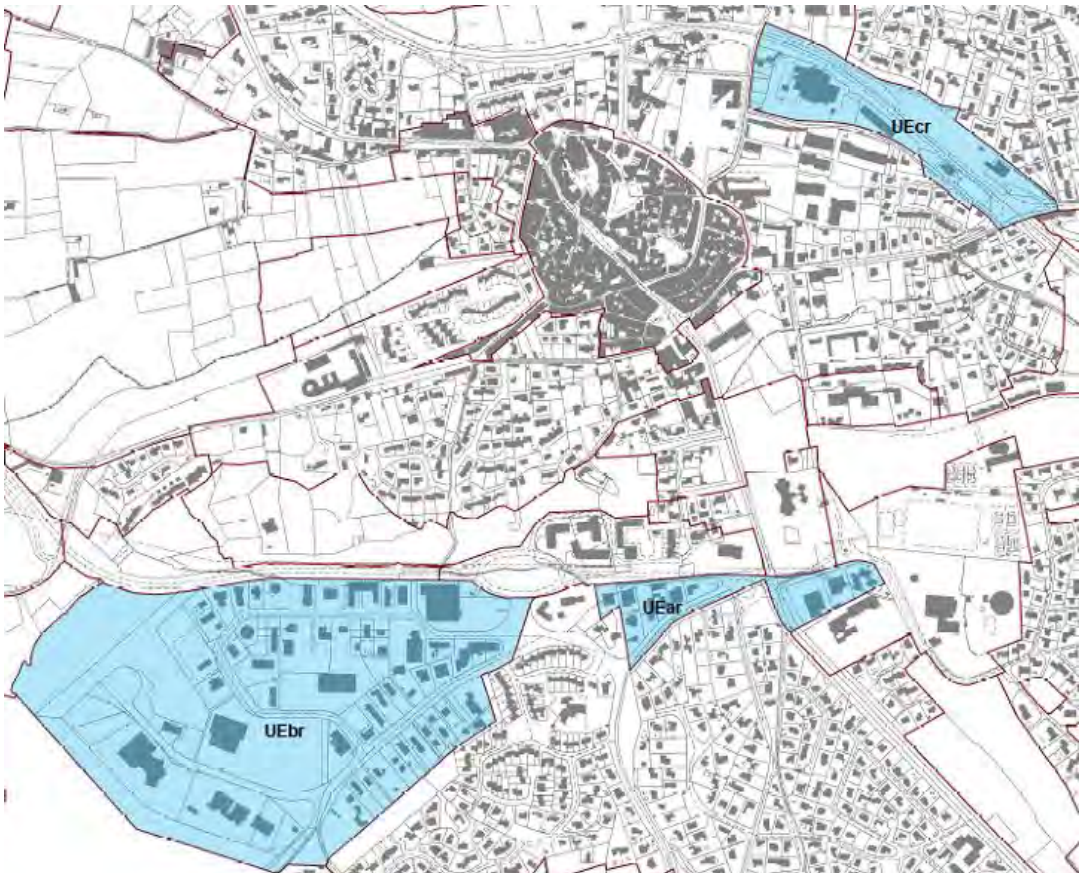


Figure 12 : La zone UE et ses trois sous-secteurs : UEa, UEb et UEc (Source : SEBA Med)

- Les règles applicables

L'objectif est de permettre les développements des activités spécifiques à chaque secteur à l'exclusion de tout autre usage, en particulier d'habitat :

- Artisanat, commerce et bureaux pour les secteurs situés le long de l'avenue du 8 mai,
- Artisanat, commerce, bureaux et industrie pour Bertoire,
- Bureaux, commerces et industrie liées à l'activité de production viticole pour le secteur de la gare.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Ces articles interdisent les occupations incompatibles avec la vocation des différents secteurs concernés afin d'en préserver la destination exclusive : l'activité économique. Ce choix vise, en particulier, à empêcher les conflits d'usage qui pénalise les développements économiques.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU. Afin de faciliter la collecte des déchets, le règlement impose des lieux de stockage en limite d'espace public pour l'ensemble des activités autorisés dans ces différents secteurs.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Un recul de 5 m est imposé par rapport aux espaces publics afin de permettre les mouvements de véhicules en dehors des espaces publics. A noter que cette distance est portée à 7m le long de la RD7n afin de permettre la création du boulevard urbain et de l'alignement bâti et compte tenu de l'organisation du principe de desserte prévue par l'OAP, sur l'arrière des bâtiments.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article privilégie un recul par rapport aux limites séparative compte tenu de la diversité des usages économiques et de l'hétérogénéité architecturale qu'elle entraine. La possibilité d'une implantation en limite séparative est ainsi laissée dans le cas où les projets architecturaux seraient communs.
Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article est règlementé afin de prendre en compte la fréquence de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière. Il s'agit de prendre en compte la problématique de circulation des véhicules de secours en imposant soit la contiguïté des bâtis soit une distance adaptée aux véhicules concernés.
Art 9 : emprise au sol	Cet article n'est pas règlementé afin de tenir compte des spécificités des constructions à vocation économique.

Art 10 : hauteur maximum des constructions	La hauteur maximale est fixée à 10 m afin de répondre aux contraintes des locaux d'activités mais aussi d'avoir une homogénéité de traitement avec les quartiers résidentiels limitrophes de la zone UB.
Art 11 : aspect extérieur	L'objectif est de tenir compte des spécifiés fonctionnelles des bâtiments à destinations d'activités tout en assurant la promotion d'une architecture de qualité, en particulier pour les activités les plus « urbaines » : bureaux et commerces. Pour les clôtures, La volonté d'une certaine continuité avec le traitement du rapport à l'espace public par rapport aux zones résidentielles UB conduit à imposer un soubassement en plein. Compte tenu de la vocation de la zone, une attention particulière est également accordée au traitement des enseignes. L'objectif est que ces dernières s'intègre à la conception architecturale du bâtiment, aient un impact réduit sur le paysage urbain et ne participent pas à l'augmentation de la pollution lumineuse.
Art 12 : stationnement	L'objectif de cet article est de garantir un nombre de places suffisant afin de limiter le transfert du stationnement, et les dépenses qui y sont liées, vers l'espace public. Les choix qui sont faits dans le cadre du PLU obéissent à un double enjeu : répondre aux besoins sans pénaliser trop fortement la constructibilité. Dans l'ensemble de la zone UE, les règles édictées reprennent celles qui sont utilisées pour l'ensemble des zones du PLU : le nombre de places de stationnement véhicules et vélo sont déterminées en fonction de la surface de plancher/emplois et des moyennes de taux de présence des salariés pour chacune des typologies d'entreprises (bureau, artisanat, industrie)
Art 13 : espaces libres et plantations	L'objectif est de préserver une végétalisation minimale des unités foncières dans le cadre des espaces dédiés aux activités économiques afin de permettre une meilleure intégration de ces zones au tissu urbain mais aussi d'améliorer le confort thermique des usagers. Pour cela, le PLU impose la plantation d'arbres dans les espaces non utilisés et prévoit des plantations d'arbres sur les parkings.
Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental de l'urbanisation et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	La desserte en matière de fibre optique est d'ores et déjà prévue (échéance 2020). L'objectif de cet article est d'imposer la desserte de chaque logement dans le cadre des opérations d'aménagement.

La zone à urbaniser 1AUbrF1p

- **Le périmètre de la zone**

La zone 1AUbrF1p concerne le secteur de Moulin Neuf. Le caractère de zone « à urbaniser » s'explique par le niveau insuffisant de sa desserte réseaux et voirie compte tenu de l'objectif de densité qui lui est assigné.

Son périmètre prend également en compte le rempart naturel fixé dans le cadre du PADD.

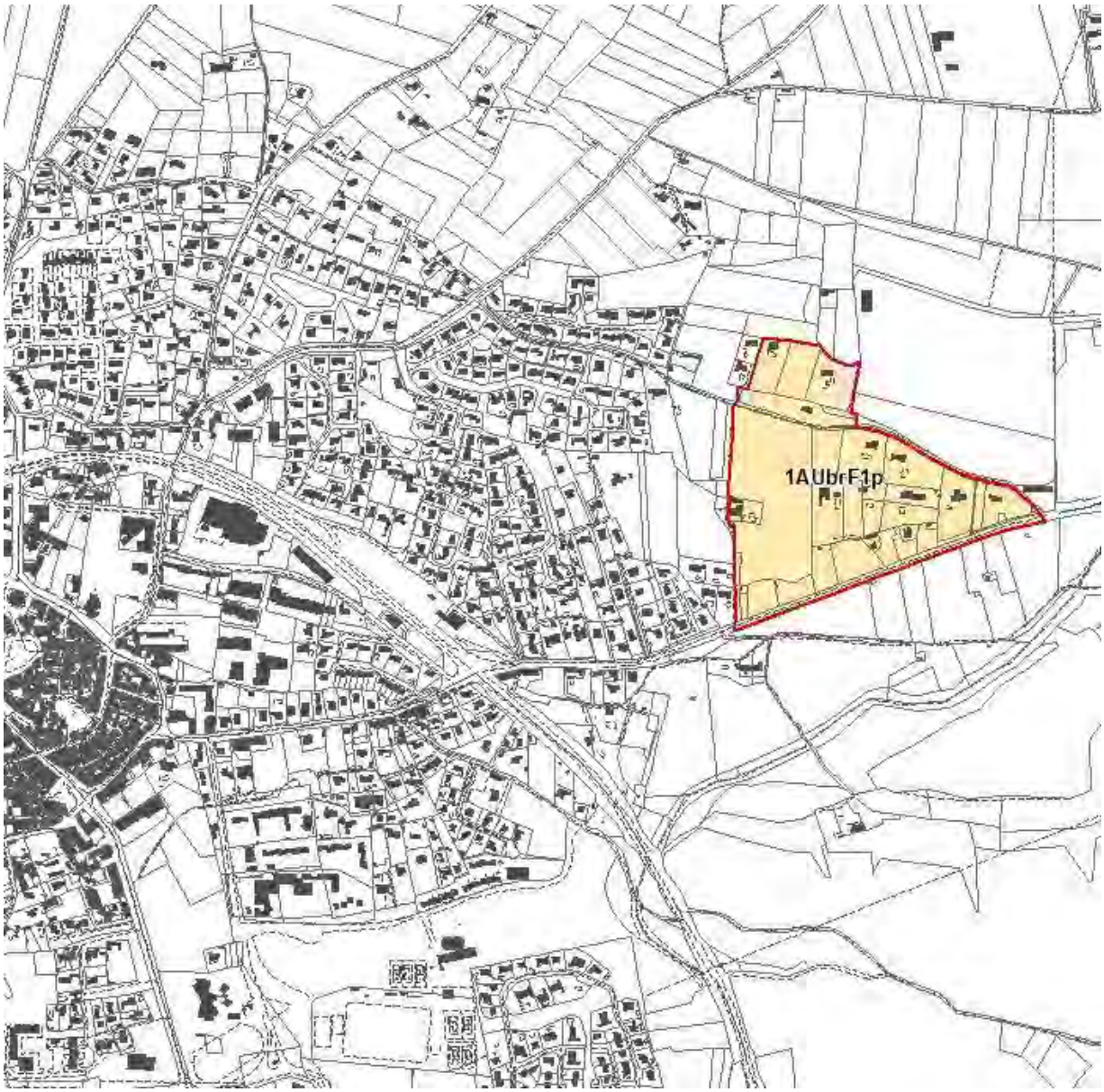


Figure 13 : La zone 1AUbrF1p (Source : SEBA Med)

- Les règles applicables

L'objectif est, dans cette zone, d'accueillir un tissu urbain qui s'inscrive dans la continuité de la zone UBd. Pour cela, le règlement reprend l'ensemble de la rédaction qui concerne cette zone. A noter toutefois qu'un aménagement d'ensemble est imposé sur la zone 1AUbrF1p afin que puissent être pris en compte les principes d'aménagement définis par l'OAP.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Ces articles interdisent les occupations incompatibles avec la vocation du centre-ville afin d'en préserver l'identité : activités industrielles, artisanales générant des nuisances, exploitations agricoles et forestières, entrepôts, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, stationnement des caravanes isolées, les carrières, etc. Ces interdictions permettent de préserver la diversité des fonctions résidentielles et commerciales telle que prévue par le PADD. La surface de vente des commerces est limitée à 200m² afin de permettre le développement des commerces de proximité à l'exclusion de la grande distribution. A noter que compte tenu du caractère stratégique de ce quartier et des enjeux d'aménagement global sur ce secteur encadré par l'OAP, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU. Afin de faciliter la collecte des déchets, le règlement impose des lieux de stockage en limite d'espace public pour les opérations de logement collectif et d'habitat individuel groupé.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	De manière générale, un recul de 5m par rapport aux emprises publiques minimum est imposé sur l'ensemble de la zone 1AUbrF1p. L'objectif est favoriser une respiration suffisante dans des quartiers essentiellement résidentiels. Le choix d'une distance de 5m est corrélé à l'objectif de densification et de développement de l'habitat collectif (hauteur maximale entre 10 et 13m). Trois voies identifiées sur le document graphique sont caractérisées par des reculs différents afin de préserver et d'homogénéiser les implantations actuelles du bâti.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article laisse le choix d'une implantation sur une limite séparative au moins afin de faciliter le développement de quartiers urbains. Dans le cas où le choix se porterait sur un recul, une distance minimum est imposée afin de préserver l'éclairement, l'impact de la construction sur la parcelle voisine mais aussi de garantir un accès à l'arrière de la parcelle.

Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article n'est pas règlementé afin de laisser toute latitude dans l'organisation des opérations immobilières à l'échelle des unités foncières.
Art 9 : emprise au sol	Le choix de limiter à 40% l'emprise au sol maximum des constructions dans la plus grande partie de la zone UB est lié à un double enjeu : permettre la densification du secteur tout en préservant son caractère paysager. Pour cela, l'emprise est limitée afin d'orienter les projets vers des constructions en hauteur.
Art 10 : hauteur maximum des constructions	La hauteur maximale est fixée à 10 mètre afin de : - Permettre la densification du secteur sans rompre avec l'image actuelle du quartier. - Faciliter l'intégration dans un quartier essentiellement constitué de maisons individuelles en RDC ou R+1, cette hauteur est limitée à 10m. A noter que la hauteur le choix d'une limitation de la hauteur à 10m vise aussi à faciliter la constructibilité dans des secteurs où les valeurs foncières sont très élevées.
Art 11 : aspect extérieur	L'objectif des règles édictées concernant l'aspect extérieur des constructions est de garantir une certaine homogénéité architecturale tout en permettant la créativité de l'architecture contemporaine. C'est pour cette raison que sont autorisés les matériaux bruts tels que le béton, les matériaux organiques tels que le bois ou le métal pour des éléments ponctuels, les toitures terrasses. Une attention particulière est accordée aux clôtures compte tenu du recul minimum imposé par rapport aux espaces publics. L'objectif est que ces dernières contribuent à la qualité des espaces publics et à l'image urbaine des quartiers concernés. Pour cette raison, les clôtures en plein (maçonnées, métalliques ou végétalisées) sont privilégiées.
Art 12 : stationnement	L'objectif de cet article est de garantir un nombre de places suffisant afin de limiter le transfert du stationnement, et les dépenses qui y sont liées, vers l'espace public. Les choix qui sont faits dans le cadre du PLU obéissent à un double enjeu : répondre aux besoins sans pénaliser trop fortement la constructibilité. Dans l'ensemble de la zone 1AUbrF1p, les règles édictées reprennent celles qui sont utilisées pour l'ensemble des zones du PLU : - pour les logements, il est considéré que chaque logement, quelle que soit sa taille, génère à minima un besoin de 1 place de stationnement. Compte tenu du nombre de véhicule moyen par ménages, le choix est ensuite fait de faire croitre le nombre de place en fonction de la taille du logement considéré. Les textes limitent par ailleurs à 1 par logement le nombre de places dans le cas du logement social. - Pour les activités économiques, le nombre de places est déterminé en fonction de la surface de plancher/emplois et des moyennes de taux de présence des salariés pour chacune des typologies d'entreprises (bureau, artisanat, industrie) - Pour les activités hôtelières et de restauration, le nombre de places de stationnement prend en compte les besoins des salariés et des clients. Il est dimensionné en tenant compte du nombre de salarié au m² de surface de plancher et du taux d'occupation moyen des chambres pour les hôtels et des couverts pour les restaurants.

Art 13 : espaces libres et plantations	Au-delà de l'emprise au sol des constructions, qui permet de réduire l'artificialisation des sols liée aux bâtiments, le choix est fait d'imposer une surface en pleine terre suffisante pour garantir la qualité paysagère des secteurs concernés mais aussi pour prendre en compte le confort thermique qu'apportent les espaces végétalisés.
Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental de l'urbanisation et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	La desserte en matière de fibre optique est d'ores et déjà prévue (échéance 2020). L'objectif de cet article est d'imposer la desserte de chaque logement dans le cadre des opérations d'aménagement.

La zone à urbaniser 1AUerF1p

- **Le périmètre de la zone**

Le périmètre de la zone reprend celui de la ZAC de Bertoire qui constitue la première extension de la zone.

Le caractère de zone « à urbaniser » s'explique par le fait que les travaux de viabilisation de la zone ne seront pas achevés à la date d'approbation du PLU. La zone est donc considérée comme insuffisamment équipée.

- **Les règles applicables**

L'ensemble des règles applicables dans le cadre de la zone 1AUerF1p sont fixées conformément aux orientations définies dans le cadre de la ZAC, qui a fait l'objet d'une procédure spécifique qu'il s'agit de ne pas remettre en cause.

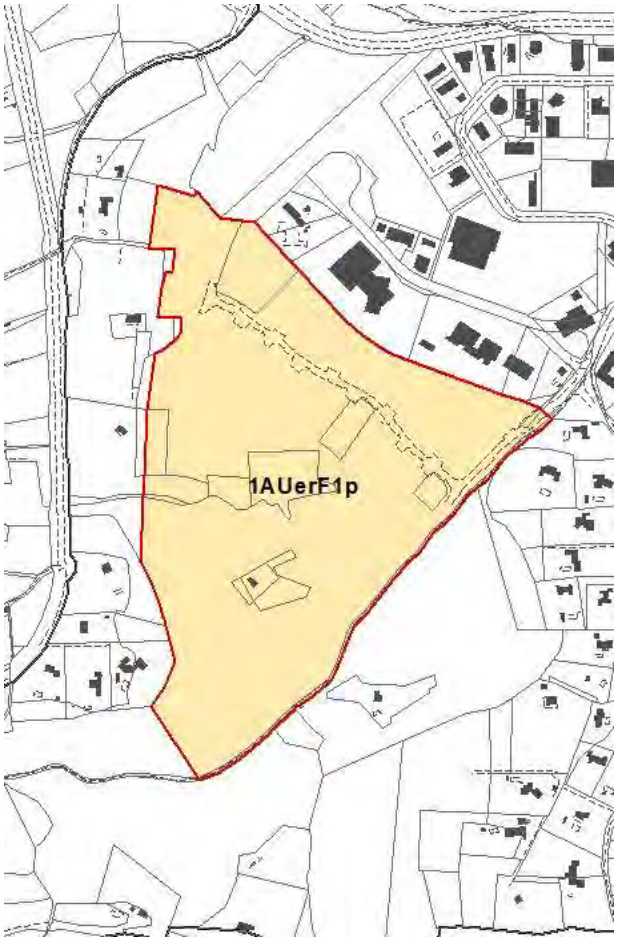


Figure 14 : La zone 1AUerF1p (Source : SEBA Med)

La zone à urbaniser 2AUbrF1p

D'une manière générale, les zones 2AU sont des zones qui ne peuvent être urbanisées aujourd'hui compte tenu de l'insuffisance de leur desserte par la voirie et les réseaux. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou à une modification du PLU.

Le périmètre de la zone

La zone 2AUbrF1p concerne la zone d'extension urbaine Ours. Située en entrée de ville ouest, dans un secteur particulièrement stratégique, elle fait l'objet d'une OAP.

Sa limite tient compte de deux éléments majeurs :

- La volonté de réduire l'impact de l'extension urbaine sur l'agriculture : le périmètre est concentré autour de l'ancienne usine Ours,
- La nécessité de répondre aux besoins en logements,
- La nécessaire prise en compte des risques d'inondation par ruissellement pluvial et donc du rempart naturel fixé par le PADD, qui a conduit à réduire significativement le périmètre de la zone initialement prévue.

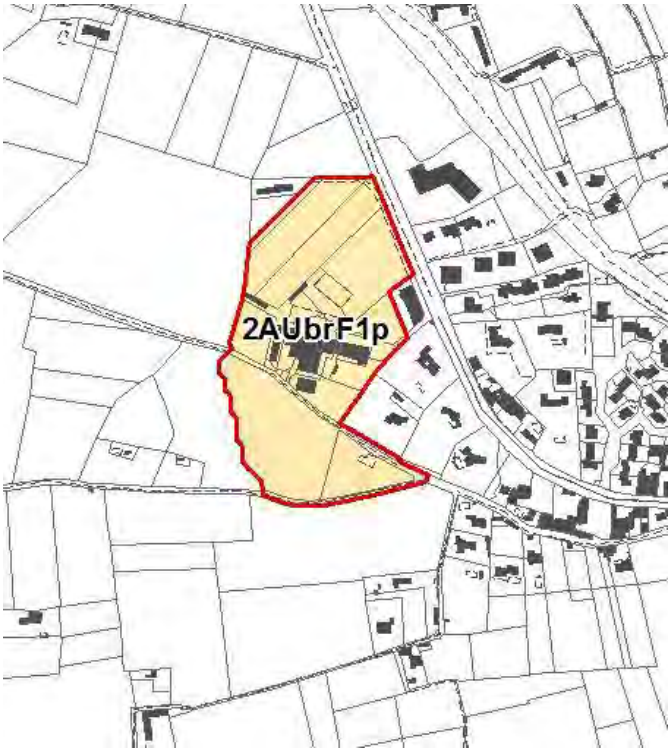


Figure 15 : La zone 2AUbrF1p (Source : SEBA Med)

Les règles applicables

La volonté de la commune est de créer un nouveau quartier dans la continuité des quartiers limitrophes zonés en UB.

Le règlement de la zone 2AUbrF1p reprend donc l'ensemble de la rédaction de la zone UB, excepté pour ce qui concerne les articles 1 et 2. En effet, pour ce qui est des constructions et installations, compte tenu de l'état actuel de la desserte, seule est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitat.

La zone à urbaniser 2AUcrF1p

- **Le périmètre de la zone**

La zone 2AUcrF1p concerne le quartier de Boismeau. C'est une zone qui possède d'importantes réserves de densification mais qui est aujourd'hui insuffisamment équipée pour accueillir une augmentation de la constructibilité.

L'absence d'un réseau structuré de voiries constitue en particulier un handicap en matière de sécurité des déplacements mais aussi de protection contre l'incendie. Pour cette raison, un nouveau maillage viaire est prévu et fait l'objet d'emplacements réservés.

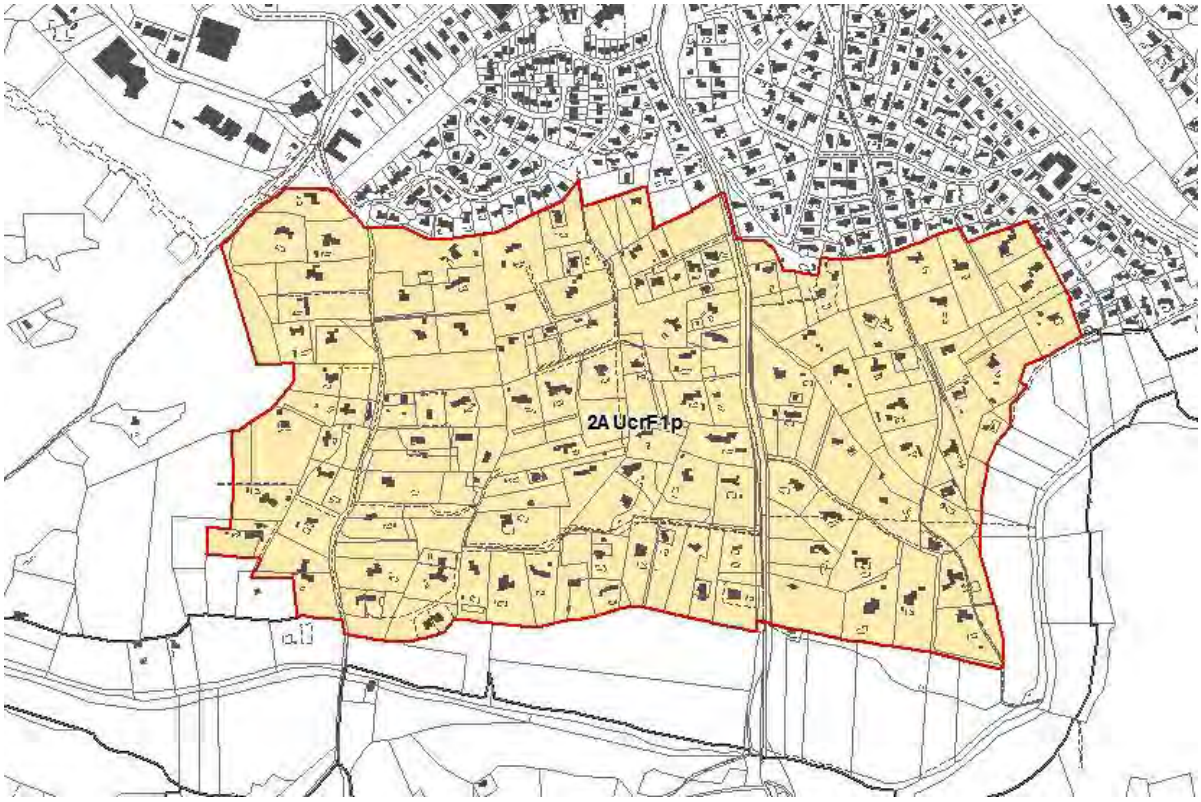


Figure 16 : La zone 2AUcrF1p (Source : SEBA Med)

- **Les règles applicables**

La volonté étant de créer un nouveau quartier dans la continuité des quartiers limitrophes zonés en UC, le règlement reprend l'ensemble de la rédaction de la zone UC excepté pour ce qui concerne les articles 1 et 2. En effet, pour ce qui est des constructions et installations, compte tenu de l'état actuel de la desserte, seule est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitat.

La zone à urbaniser 2AUtrF1p

Le périmètre de la zone

La zone 2AUtrF1p concerne le secteur d'implantation pour l'hébergement touristique, créé en lien avec le camping existant. Sa délimitation prend en compte :

- le camping,
- la nécessité de limiter l'impact sur les zones agricoles,
- la superficie nécessaire pour le développement d'une offre hôtelière viable.

Compte tenu du caractère stratégique du secteur, le choix est fait de rédiger l'ensemble du règlement afin de faciliter l'évolution nécessaire du PLU avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Figure 17 : La zone 2AUtrF1p (Source : SEBA Med)

Les règles applicables

La volonté est de créer dans ce secteur un pôle de développement touristique intégré à son environnement naturel et agricole.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Compte tenu de l'état actuel de la desserte, seule est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitat.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Compte tenu des risques d'incendies dans ces secteurs, l'attention des pétitionnaires est portée sur la nécessité de prendre en compte les contraintes liées à la protection contre l'incendie.

Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU. Afin de faciliter la collecte des déchets, le règlement impose des lieux de stockage en imite d'espace public.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	De manière générale, un recul minimum de 5m par rapport aux emprises publiques est imposé afin de limiter l'impact visuel dans un secteur très peu urbanisé.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	De la même manière, l'implantation par rapport aux limites séparatives est imposée à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4m afin de réduire la proximité entre les différentes constructions sur des parcelles limitrophes.
Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation des constructions sur une même propriété est également règlementée afin de réduire la proximité entre les différentes constructions sur des parcelles limitrophes
Art 9 : emprise au sol	Le choix de limiter à 30% l'emprise au sol maximum des constructions est lié à la volonté de prendre en compte l'intégration des projets dans l'environnement naturel et agricole.
Art 10 : hauteur maximum des constructions	Les règles de hauteur sont fixées au regard de cet objectif d'intégration, en particulier par rapport au massif boisé. Pour cette raison la hauteur est limitée à 7 m : R+1.
Art 11 : aspect extérieur	Les règles édictées concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir l'intégration des constructions dans leur environnement tout en permettant une architecture contemporaine.
Art 12 : stationnement	L'objectif de cet article est de garantir un nombre de places suffisant afin de limiter le transfert du stationnement, et les dépenses qui y sont liées, vers l'espace public. Les choix qui sont faits dans le cadre du PLU obéissent à un double enjeu : permettre de répondre aux besoins sans pénaliser trop fortement la constructibilité. Dans l'ensemble de la zone 2AUtrF1p, les règles édictées reprennent celles qui sont utilisées pour l'ensemble des zones du PLU : Pour les activités hôtelières et de restauration, le nombre de places de stationnement prend en compte les besoins des salariés et des clients. Il est dimensionné en tenant compte du nombre de salarié au m² de surface de plancher et du taux d'occupation moyen des chambres pour les hôtels et des couverts pour les restaurants.
Art 13 : espaces libres et plantations	Au-delà de l'emprise au sol des constructions, qui permet de réduire l'artificialisation des sols liée aux bâtiments, le choix est fait d'imposer une surface en pleine terre suffisante pour garantir la qualité paysagère des secteurs concernés mais aussi pour prendre en compte le confort thermique qu'apportent les espaces végétalisés. La volonté de prendre en compte l'intégration de la zone dans le milieu naturel mais aussi les contraintes de desserte interne et d'organisation des stationnements conduit à fixer ce pourcentage à 40%.

	Afin de tenir compte des recommandations de l'étude d'incidences NATURA 2000, le règlement impose que ces espaces soient prioritairement situés sur les limites de l'unité foncière afin de créer une zone tampon avec les zones agricoles mitoyennes.
Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental de l'urbanisation et d'améliorer le confort des habitants.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	La desserte en matière de fibre optique est d'ores et déjà prévue (échéance 2020). L'objectif de cet article est d'imposer la desserte de chaque logement dans le cadre des opérations d'aménagement.

La zone à urbaniser 2AUerF1p

- ### Le périmètre de la zone

Le périmètre de la zone est délimité dans la continuité de la zone 1AUerF1p et de la zone 2AUcrF1p qui sont des secteurs déjà partiellement urbanisés. Sa limite sud tient compte de l'organisation parcellaire ainsi que de la topographie du site.

- ### Les règles applicables

La zone 2AUerF1p étant une zone de développement économique à long terme, l'ensemble des articles sont non règlementés, excepté les articles 6 et 7 qui doivent obligatoirement l'être. Pour des raisons de cohérence de traitement de deux zones aux vocations similaires, ces deux articles sont identiques en 1AUerF1p et 2AUerF1p.

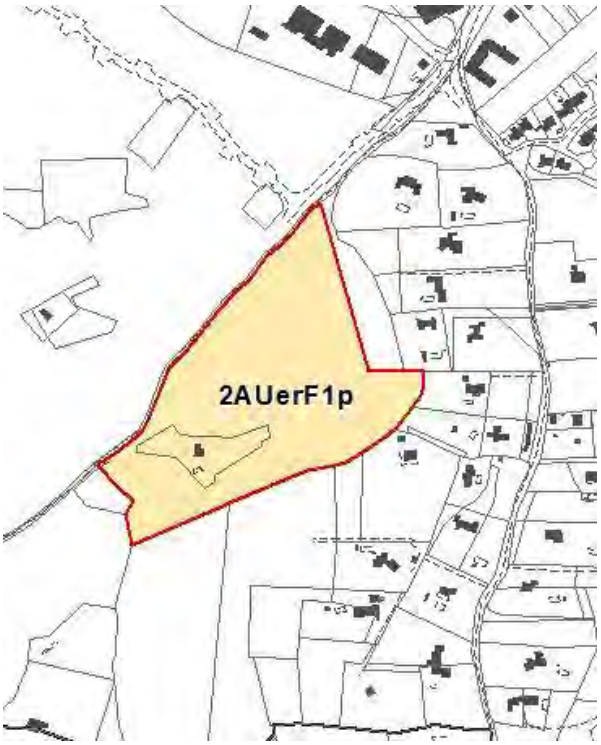


Figure 18 : La zone 2AUerF1p (Source : SEBA Med)

La zone agricole A

- **Le périmètre de la zone**

Le périmètre de la zone agricole est déterminé en fonction du potentiel agricole des espaces concernés. Sont ainsi considérés comme agricoles :

- Les terrains exploités repérés sur photo aérienne,
- Les terrains classés en AOC,
- Les terrains classés en zones agricoles (NC) du POS même s'ils ne sont pas cultivés aujourd'hui et dans la mesure où ils ne sont pas bâtis,
- Les terrains repérés comme tel dans le cadre de la politique agricole commune par les institutions européennes au cours des dernières années,
- Les espaces agricoles protégées par le SCoT.

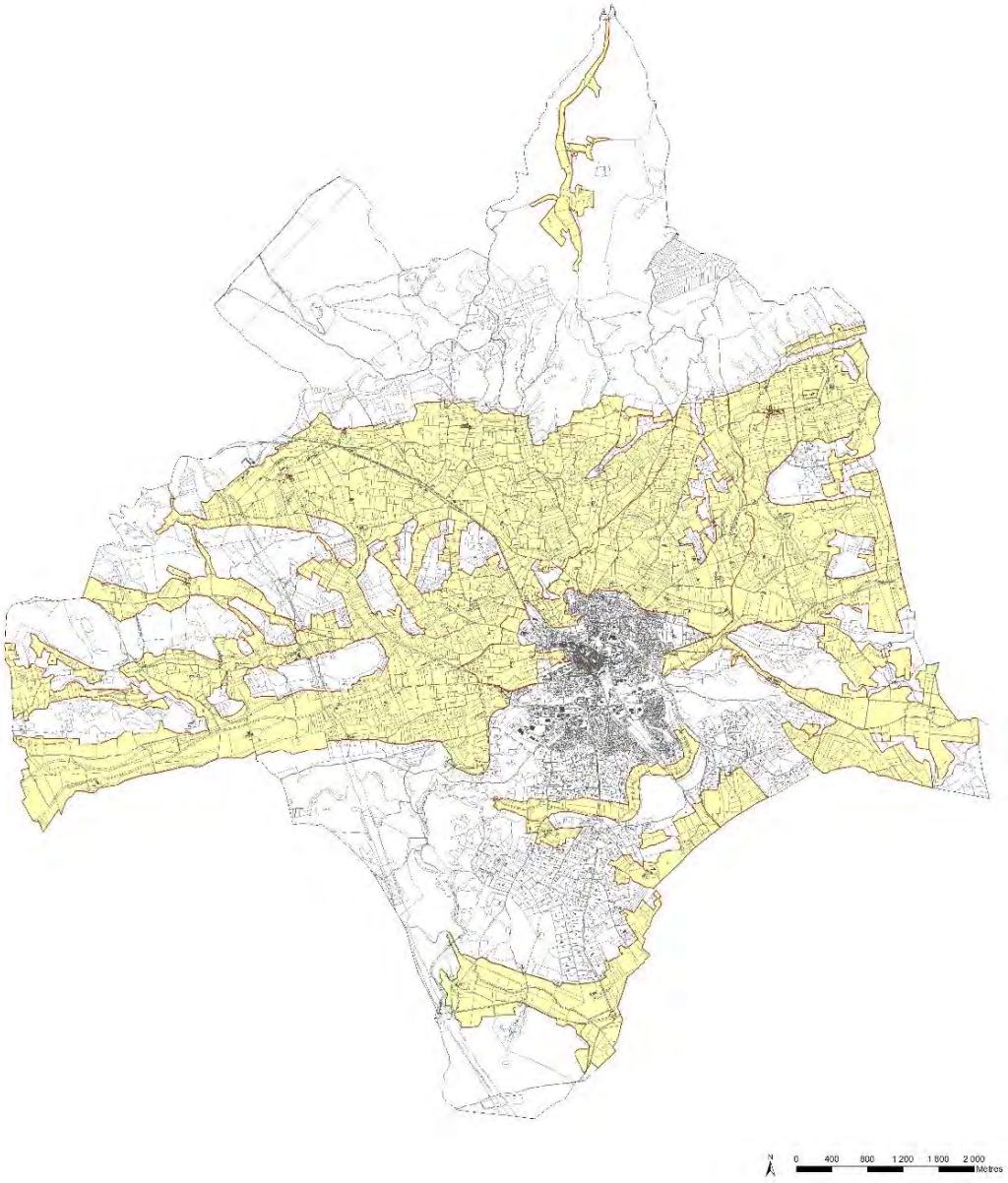


Figure 19 : La zone Agricole et ses sous-secteurs (Source : SEBA Med)

La zone agricole comprend quatre secteurs :

- un secteur Ar, divisé en deux sous-secteurs : Aar et Abr, qui se distinguent par leur règlementation en matière de gestion des eaux pluviales,
- un secteur Apr, zone agricole à caractère paysager qui concerne la limite d'urbanisation sud du village,
- un secteur AhrF, qui concerne les hameaux où les règles d'implantation des constructions sont différentes compte tenu de l'organisation du bâti,
- un secteur AsrF, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lequel est implanté une activité de réparation de véhicules. Réduite au périmètre du terrain concerné, ce secteur a pour objectif de sécuriser l'activité en place tout en contenant son développement et en orientant son organisation afin de minimiser son impact sur le milieu agricole et sur l'environnement.

Les règles applicables

A la suite du PADD, la volonté est, à travers le règlement, de protéger les espaces agricoles et de garantir leur pérennité.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Du point de vue général, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Le choix est cependant fait de prendre en compte les nombreuses constructions non agricoles qui existent aujourd'hui dans la zone A. Héritées d'un passé où elles n'étaient pas interdites, ces constructions doivent pouvoir être entretenues. Le choix est fait d'autoriser une évolution très modérée du bâti à destination d'habitat à l'exclusion de tous les autres usages, y compris les annexes : 30m² maximum par logement dans la limite d'une surface de plancher totale de 150m² et sans augmentation du nombre de logements. Pour les bâtis patrimoniaux repérés sur le document graphique, le changement de destination est autorisé vers de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier. Il s'agit de préserver l'intégrité de ces constructions dont le coût d'entretien n'est pas toujours compatible avec l'activité agricole : - Les domaines de Libran (n°5), Bidaine (n°7), Calavon (n°8), Saint Suffren (10), Beaurecueil (n°11), Fontville (12) et Montplaisir (n°3) sont des domaines agricoles en activité. Le changement d'affectation possible permettra d'apporter un potentiel de diversification en lien, par exemple, avec l'activité viticole. - Dans le cas des châteaux de Valmousse (n°2) et d'Aiguebelle (n°1), il s'agit de prendre acte d'une activité touristique existante avec une possibilité de diversification vers de l'hébergement. - Dans le cas de Valbonnette, il s'agit d'un domaine situé au cœur d'un domaine forestier se pretant au changement d'usage. Enfin, les constructions à usage d'artisanat sont autorisées dans le cadre du secteur AsrF afin de de sécuriser l'activité en place tout en contenant son développement et en orientant son organisation. A noter enfin que, compte tenu de son caractère paysager, la vallée du Lavaldenan est protégée de toute construction y compris celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	De manière générale, un recul de 10 m minimum est imposé par rapport aux voies publiques. Il s'agit de garantir que les manœuvres des engins agricoles se feront hors de la voie publique. Cette règle est différente pour les hameaux, caractérisés par une implantation du bâti plus urbaine. Dans ce cas, le choix est fait de préserver cette forme en imposant soit l'alignement, soit un recul de 3 m conformément aux implantations existantes.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	De manière générale, un recul de 5 m minimum est imposé par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de garantir une distance suffisante par rapport aux constructions voisines et de prendre en compte la taille des unités foncières. Cette règle est différente pour les hameaux caractérisés, par une implantation du bâti plus urbaine. Dans ce cas, le choix est fait de préserver cette forme en imposant un recul de 4m afin de tenir compte de l'organisation actuelle du bâti. Ce recul est augmenté à 10m dans le cadre du secteur AsrF afin de tenir compte des nuisances liées à l'activité autorisée.
Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article n'est pas règlementé afin de laisser toute latitude dans l'organisation du bâti à l'échelle de chaque exploitation.
Art 9 : emprise au sol	Compte tenu du caractère par essence rural de la zone A, cet article n'est globalement pas règlementé. Il l'est toutefois dans le secteur AsrF afin d'encadrer strictement le développement du bâti non dédié à l'agriculture.
Art 10 : hauteur maximum des constructions	Les règles de hauteur sont fixées pour chacune des destinations autorisées dans la zone en tenant compte de leur impact paysager et des besoins spécifiques de l'usage qui en est fait.
Art 11 : aspect extérieur	L'objectif des règles édictées concernant l'aspect extérieur des constructions est de garantir la préservation du paysage rural tout en prenant en compte les exigences de l'activité agricole.
Art 12 : stationnement	Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone A, la règle édictée vise à rappeler que le stationnement des véhicules ne doit pas conduire à encombrer l'espace public.
Art 13 : espaces libres et plantations	Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone A, cet article n'est pas règlementé

Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental des constructions, y compris dans cette zone faiblement bâtie, et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone A, cet article n'est pas règlementé.

La zone naturelle N

- **Le périmètre de la zone**

Le périmètre de la zone naturelle est déterminé en fonction du caractère naturel et en particulier boisé des espaces considérés. Il constitue également le négatif des zones urbaines, à urbaniser et agricoles du territoire communal. La zone naturelle comprend cinq secteurs :

- Un secteur NrF, divisé en deux sous-secteurs : NarF et NbrF, qui se distinguent par leur règlementation en matière de traitement des eaux pluviales,
- un secteur NurF1 correspondant à la zone naturelle « urbaine », lui-même divisé en deux sous-secteurs : NuarF1 et NubrF1 selon la règlementation en matière de traitement des eaux pluviales. Cette zone comporte des secteurs non bâtis qui « traversent » la zone urbaine et participent à la trame verte, mais aussi les anciennes zone « NB » du POS. Il s'agit dans ce deuxième cas de zones très faiblement bâties (« zones à 10000m² »). Le choix d'un zonage en Nu est fait afin de préserver le caractère naturel de ces quartiers pour une large part boisés en évitant la multiplication des constructions et l'extension de la zone artificialisée. Seule une extension très mesurée des constructions existantes y est permise.
- un secteur Nlr, correspondant à la zone naturelle destinée à accueillir des activités de loisirs et localisée dans le vallon de la Concernade, au cœur de la zone urbaine. Sa délimitation permet de localiser l'équipement dans le périmètre du rempart naturel et de limiter l'impact sur l'activité agricole.
- un secteur Ncr, correspondant à la zone naturelle liée à l'activité de la carrière. Le périmètre du secteur a été défini en tenant compte des autorisations d'exploitation.
- un secteur NsrF, divisé en deux sous-secteurs : Nsr1F, un STECAL destiné à accueillir de l'activité touristique et de restauration. Le périmètre de ce secteur est dimensionné pour tenir compte de l'implantation des bâtiments qui accueillent d'ores et déjà des activités autres qu'agricoles. Nsr2F, un STECAL dans lequel est autorisée la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Le périmètre de ce secteur est localisé et dimensionné en tenant compte de plusieurs critères :

- Conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, cet équipement à une vocation intercommunale. Sa localisation à proximité de la commune de St-Cannat permet de mieux mutualiser son fonctionnement.
- C'est un secteur directement desservi par la RD572.
- Les études faune-flore conduites dans le cadre du PLU ont montré les enjeux existants sur la partie sud du site. Afin de réduire l'impact de l'aménagement, le choix a donc été fait de localiser l'équipement en dehors des zones d'enjeux.
- Par ailleurs, le secteur abritant des terrains agricoles, le choix a été fait de localiser l'équipement en dehors des zones cultivées.
- Enfin, la taille du STECAL a été prescrite par l'intercommunalité. Il s'agit de permettre la création du nombre de places fixé par le schéma départemental tout en tenant compte des contraintes fonctionnelles d'un équipement de ce type.

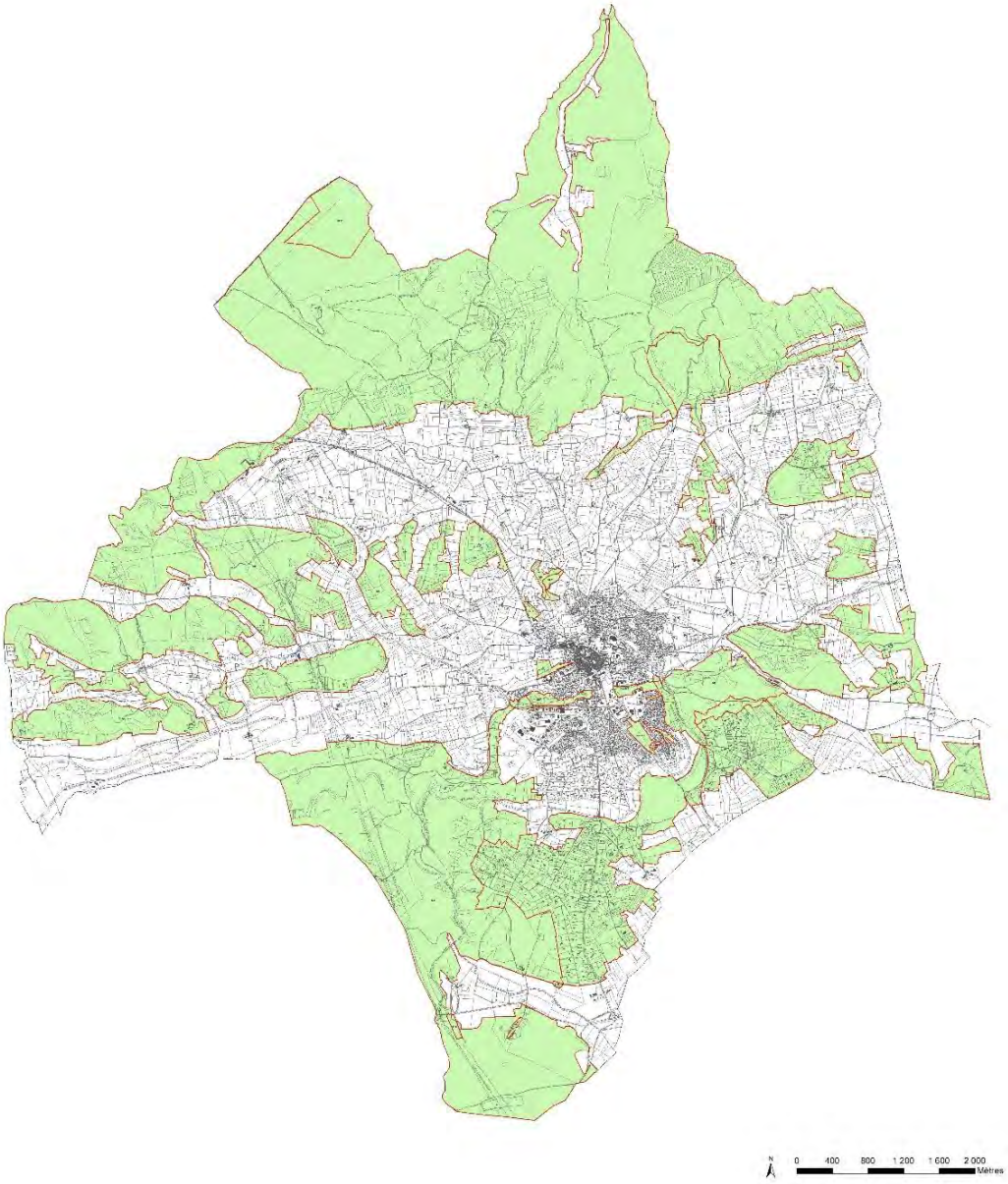


Figure 20 : La zone Naturelle et ses sous-secteurs (Source : SEBA Med)

- Les règles applicables

A la suite du PADD, la volonté est, à travers le règlement, de préserver la qualité des espaces naturels. Dans la plupart secteurs appartenant à la zone naturelle, les choix du règlement sont faits pour permettre l'exploitation, en particulier forestière ou agricole, par exemple pour les activités d'agropastoralisme.

Dans les autres secteurs, le règlement est rédigé en fonction des caractéristiques et de la fonction souhaitée pour les espaces considérés :

- Prendre en compte la fonction de trame verte de la zone Nu dans la traversée de la zone urbaine mais aussi de son caractère très habité au sud de la commune,
- Permettre un usage tourné vers du loisir public extensif dans le vallon de la Concernade,
- Permettre l'exploitation de la carrière,
- Permettre des vocations normalement exclues en zone naturelle : hébergement hôtelier et accueil des gens du voyage dans les STECAL et habitat et hébergement hôtelier dans les bâtiments patrimoniaux.

L'article	L'explication des choix
Art 1 et 2 : occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Du point de vue général, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière dans la zone N. Y sont aussi autorisés les équipements collectifs et d'intérêt publics dans la mesure où ces derniers sont compatibles avec l'activité agricole et forestière. De fait cette condition limite strictement la taille et la typologie des équipements pouvant être accueillis en zone N. Le choix est cependant fait de prendre en compte les constructions non agricoles qui existent aujourd'hui dans la zone naturelle. Héritées d'un passé où elles n'étaient pas interdites, ces constructions doivent pouvoir être entretenues. Le choix est fait d'autoriser une évolution très modérée du bâti à destination d'habitat à l'exclusion de tous les autres usages, y compris les annexes : 30m² maximum par logement dans la limite d'une surface de plancher totale de 150m² et sans augmentation du nombre de logements. Le domaine des Taillades (n°4) et de St Estève (n°9) sont repérés sur le document graphique comme des bâtiments patrimoniaux. Un changement de destination y est autorisé vers de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier. Il s'agit de préserver l'intégrité de ces constructions dont le coût d'entretien n'est pas toujours compatible avec l'activité agricole. Les Taillades accueillent d'ores et déjà des gîtes et un rendez-vous de chasse très prisé que la commune souhaite préserver. Dans le cas de St Estève, s'agit d'un domaine agricole en activité. Le changement d'affectation possible permettra d'apporter un potentiel de diversification en lien avec l'activité viticole. Dans le secteur Nu, toutes les nouvelles constructions sont interdites afin de préserver la trame verte en zone urbaine et de limiter tout conflit d'usage dans les secteurs qui sont déjà bâtis (anciennes zone NB du POS). Dans ces zones, l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat est autorisée de manière très limitée. Les piscines le sont également compte tenu du caractère déjà bâti du secteur mais aussi des risques d'incendie auxquels ses secteurs sont soumis. Dans le secteur Nlr, l'objectif est de permettre l'accueil d'activités de loisirs, à proximité immédiate des quartiers urbains, tout en y limitant strictement la constructibilité afin de préserver le caractère naturel de la zone et sa qualité paysagère.

	Dans le secteur Ncr, seules les constructions liées à l'exploitation de la carrière sont autorisées afin de tenir compte de l'activité existante. Enfin, deux STECAL sont créés afin de permettre la pérennisation de l'activité hôtelière et de restauration existante dans la zone Nsr1F et de la nécessité de créer une aire d'accueil des gens du voyage en lien avec la commune limitrophe de St Cannat.
Art 3 : accès et voirie	Cet article vise à assurer la qualité de vie et la sécurité en liant le caractère constructible d'un terrain à sa desserte par un accès circulable mais aussi sécurisé pour l'ensemble des usages : circulation automobile, cycliste, piétonne, y compris pour les personnes à mobilité réduite.
Art 4 : réseaux et collecte des déchets	Cet article fixe les règles en matière de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées mais aussi en matière de gestion des eaux pluviales. Ces règles sont fixées conformément aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales figurant en annexe du PLU.
Art 5 : caractéristiques des terrains	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.
Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	De manière générale, un recul de 10 m minimum est imposé par rapport aux voies publiques. Il s'agit de garantir que les manœuvres des engins agricoles et forestiers se feront hors de la voie publique mais aussi de préserver la perception d'une zone naturelle.
Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	De manière générale, un recul de 5 m minimum est imposé par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de garantir une distance suffisante par rapport aux constructions voisines et de prendre en compte la taille des unités foncières.
Art 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article n'est pas règlementé afin de laisser toute latitude dans l'organisation du bâti à l'échelle de chaque exploitation.
Art 9 : emprise au sol	Compte tenu du caractère par essence naturel de la zone N, cet article n'est globalement pas règlementé. Il l'est toutefois dans le secteur Nsr1F afin d'encadrer strictement le développement du bâti non dédié à l'agriculture.
Art 10 : hauteur maximum des constructions	Les règles de hauteur sont fixées pour chacune des destinations autorisées dans la zone en tenant compte de leur impact paysager et des besoins spécifiques de l'usage qui en est fait.
Art 11 : aspect extérieur	L'objectif des règles édictées concernant l'aspect extérieur des constructions est de garantir la préservation du paysage rural tout en prenant en compte les exigences de l'activité agricole.
Art 12 : stationnement	Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone N, la règle édictée vise à rappeler que le stationnement des véhicules ne doit pas conduire à encombrer l'espace public.
Art 13 : espaces libres et plantations	Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone N, cet article n'est pas règlementé.
Art 14 : coefficient d'occupation du sol	Cet article continue à être mentionné afin de conserver la logique de présentation du règlement. Il a cependant été supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Art 15 : performances énergétiques et environnementales	L'objectif de cet article est d'inciter à la prise en compte de matériaux durables, à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à un choix adapté des végétaux afin de réduire l'impact environnemental des constructions, y compris dans cette zone faiblement bâtie, et d'améliorer le confort des habitants au quotidien.
Art 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques	Compte tenu du caractère très faiblement bâti de la zone N, cet article n'est pas règlementé.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES AUTRES ELEMENTS DU REGLEMENT

LES RISQUES D'INONDATION LIES AU RUISSELLEMENT PLUVIAL

L'article R.123-11 du code de l'urbanisme stipule que « *les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu : […] Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; […]* »

Le zonage du PLU prend donc en compte les risques d'inondation par ruissellement qui ne sont pas intégrés au Plan de Prévention des Risques d'inondation.

La délimitation des zones de risques

La délimitation des zones de risque a été réalisée dans le cadre d'une étude spécifique en étroite collaboration avec les services de l'état ainsi qu'avec le syndicat mixte de la Toulourbe[1].

Les différents paramètres utilisés pour caractériser une inondation

Les crues peuvent avoir des caractéristiques variées en fonction de :

- la hauteur de l'eau et la vitesse d'écoulement,
- l'occurrence du phénomène ou période de retour de la crue, c'est-à-dire le nombre d'années avant que ne réapparaisse une nouvelle crue de même ampleur,
- la durée et la vitesse de submersion,
- la charge de l'eau (qui peut induire son caractère érosif) ou sa pollution éventuelle.

Ces paramètres déterminent l'ampleur des dégâts. Ainsi, des crues torrentielles dans des bassins versants accidentés sont des phénomènes de forte intensité, qui apparaissent rapidement et durent tout au plus quelques heures, tandis que des inondations par débordements sont généralement plus lentes et restent en place plusieurs dizaines d'heures.

L'aléa

L'aléa est la survenue d'un évènement qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique. Dans le cas de l'inondation, il s'agit de la probabilité d'occurrence et l'intensité du phénomène causé par l'augmentation du débit dans un cours d'eau, ou dans le cas d'une submersion marine, par l'augmentation du niveau de la mer et de l'effet des vagues. Le caractère aléatoire des pluies et des crues impose une analyse de leur probabilité d'occurrence : la période de retour permet d'apprécier le caractère plus ou moins exceptionnel

[1] *cf Etude « Prise en compte des zones inondables dans le PLU de Lanbesc » Artélia – fev 2016*

d'un évènement. Une crue de période de retour 10 ans (la crue « décennale ») a une chance sur 10 d'être atteinte ou dépassée chaque année. De la même façon, la crue de période de retour 100 ans (la crue « centennale ») a une chance sur 100 d'être atteinte ou dépassée chaque année. La prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire repose sur l'analyse de la crue de référence, définie comme étant la plus forte crue historique connue.

Les inondations, un phénomène naturel ?

Historiquement, les hommes ont recherché la proximité de l'eau, en réponse à leurs besoins d'alimentation, de transport, d'énergie, de défense, etc. Ils ont toutefois occupé des zones relativement protégées. Ces premières implantations s'agrandissent et se développent dans les zones inondables proches grâce à des techniques d'assèchement et d'ouvrages pour maîtriser l'eau. La rivière est endiguée, cachée, régulée par des barrages. Ainsi, on en vient à oublier le phénomène des inondations et à refuser leur caractère naturel. Les constructions ne sont plus comme autrefois adaptées pour y faire face.

Cette évolution peut être décrite en quatre temps :

- A l'état naturel, l'eau envahit les prés et les terrains humides à chaque crue.
- Afin d'exploiter les terres fertiles de la plaine alluviale, des travaux de recalibrage du lit mineur sont entrepris (élargissement du lit, approfondissement). Les crues les plus fréquentes sont contenues dans le lit ainsi réaménagé. Les crues plus exceptionnelles ont un impact limité du fait de l'occupation agricole de ces terrains.
- Des digues et des talus sont réalisés pour préserver les cultures et les constructions. Les crues décennales sont désormais contenues.
- Des travaux d'hydraulique urbaine (démergement) et des digues plus élevées sont réalisés pour reculer encore le seuil d'inondation et rendre les terrains plus largement constructibles. Si la plaine alluviale est alors protégée pour une crue d'occurrence cinquantenale, elle peut un jour être confrontée à une inondation encore plus importante. Les incidences seront d'autant plus marquées car la vulnérabilité a augmenté.

Connaissance et études des phénomènes d'inondation

Les zones inondables, quel que soit le type d'inondation qui en sont la cause, sont connues :

- soit car elles ont pu être observées dans le passé (témoignages d'inondations passées, repères, laisses de crues, etc.)

- soit car elles ont fait l'objet d'études permettant de définir la nature des écoulements en crue et leurs emprises : celle-ci peuvent être qualitatives (approche hydrogéomorphologique) ou quantitative (études hydrauliques de détermination des aléas)

Approche hydrogéomorphologique : identification de l'enveloppe maximale des zones inondables

Basée sur l'étude du fonctionnement naturel des cours d'eau et des formes fluviales mises en place lors des crues successives (analyse de terrain, photo-interprétation stéréoscopique, géologie, végétation, etc.), L'analyse hydrogéomorphologique permet de comprendre les facteurs déterminants du fonctionnement des cours d'eau et de délimiter précisément les unités géomorphologiques significatives du système alluvial :

- le lit mineur (zone d'écoulement hors crue)
- le lit moyen (espace de divagation du lit mineur, façonné par les crues relativement fréquentes)
- le lit majeur (espace submersible façonné par les crues rares à exceptionnelles)
- les axes secondaires d'écoulement en crue où sont en général observés des hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement plus importantes que dans le reste de la plaine alluviale.
- les zones de ruissellement sur les piémonts (où les écoulements peuvent se concentrer ou au contraire d'étaler en nappe) et les cônes de déjection

Cette méthode permet de délimiter l'enveloppe maximale du champ d'inondation, sans toutefois préciser les hauteurs, vitesses et périodes de retour associées.

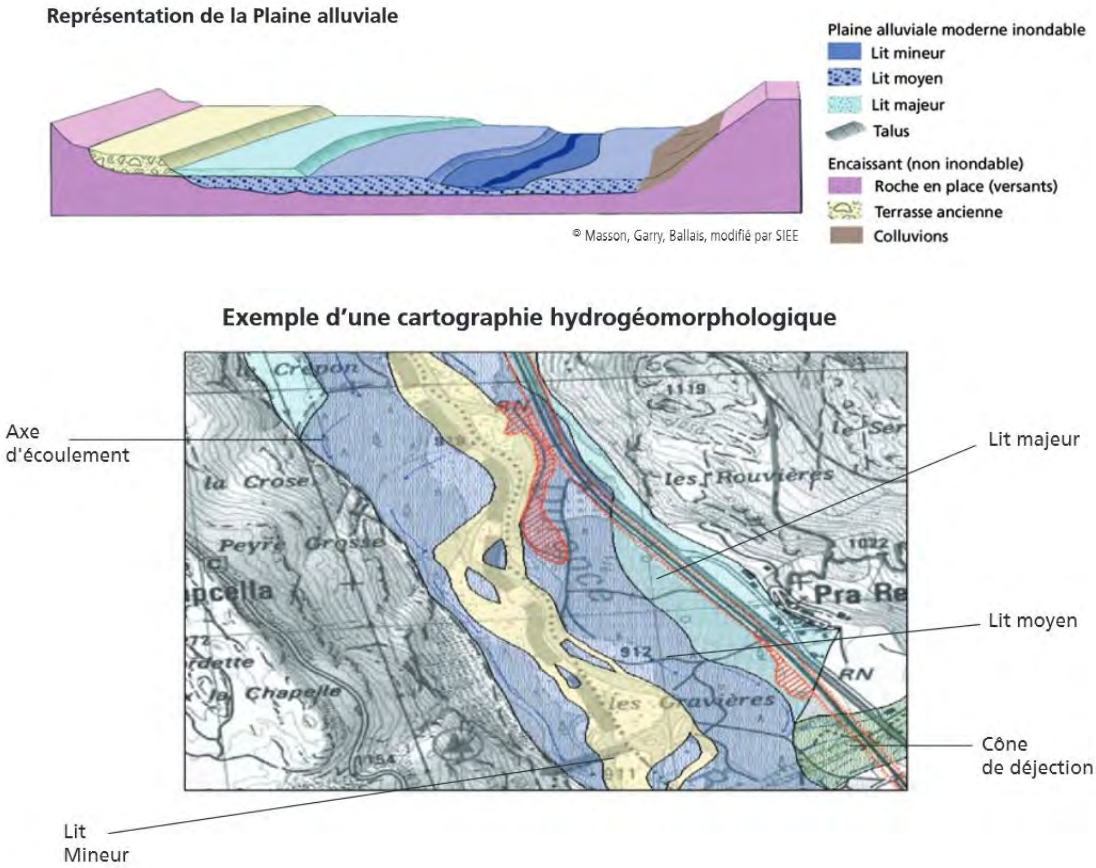


Figure 21 : Exemples d'illustrations utilisés comme supports de l'analyse hydrogéomorphologique (Source : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/L_approche_hydrogeomorphologique_cle71a4d9.pdf)

Approche hydrologique / hydraulique : quantification de l'aléa de référence

L'approche qualitative ne permettant pas de caractériser précisément les hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement atteintes, l'emprise de la crue de référence, ou encore l'impact des ouvrages de protection, il est nécessaire dans les zones à enjeux (zones urbanisées ou à urbaniser), de mener des études quantitatives.

L'étude hydraulique consiste à étudier les processus de transformation de la pluie en ruissellement sur la commune, pour la pluie de référence (pluie centennale). Elle consiste, pour une occurrence donnée, en la modélisation des du ruissellement et de l'écoulement dans le réseau hydrographique. Cette modélisation permet de caractériser l'étendue de la zone inondable pour la crue de référence, et de déterminer les hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement atteintes. Elle permet également de définir la cote de référence en tout point de la zone inondable, qui correspond à l'altitude maximale atteinte par les eaux pour un évènement donné.

C'est la quantification et la représentation ces paramètres qui permettent de constituer ce que l'on appelle les cartes d'aléas inondations.

La distinction doit être faite entre les zones soumises à un aléa résiduel (zone comprise entre l'emprise hydrogéomorphologique et l'emprise de la crue de référence), les soumises à des aléas modérés (hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement modérées) et celles soumises à des aléas forts, dans lesquels les effets de l'inondation sur les personnes et les biens sont très importants.

- **Politiques de prévention du risque d'inondation**

Circulaires et textes nationaux / européens

Les lignes directrices qui guident l'action de l'Etat dans le domaine de la prévention du risque inondation sont fondées en grande partie sur les circulaires interministérielles suivantes :

- 24 janvier 1994 (prévention des inondations et la gestion des zones inondables)
- 2 février 1994 (cartographie des zones inondables)
- 24 avril 1996 (dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable)
- 30 avril 2002 (zones endiguées soumises à un risque inondation)
- 21 janvier 2004 (maîtrise de l'urbanisme et adaptation des constructions en zones inondables

Ces circulaires reposant notamment sur les lois du 13 juillet 1982 (mise en place du système de solidarité nationale et des plans d'exposition aux risques), du 22 juillet 1987 (relative à la prévention des risques majeurs, au droit à l'information du citoyen et à la maîtrise de l'urbanisation), du 3 février 1995 (dite « loi Barnier » qui instaure les PPR), du 30 juillet 2003 (dite « loi Bachelot » qui vise à développer la conscience du risque par l'information du public et la concertation).

Plus récemment, la Directive européenne sur les Inondations du 23 octobre 2007, qui marque une inflexion importante au niveau européen, a été transposée en droit français par la loi du 12 juillet 2010 (loi d'Engagement National pour l'Environnement), dans l'objectif de réduire les conséquences dommageables des inondations, sur la base d'une stratégie de gestion des risques reposant sur 3 étapes :

- Evaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI)
- cartographie des Territoires à Risques Importants d'Inondation (TRI) pour 3 évènements de périodes de retour croissantes (fréquent, moyen et extrême)
- élaboration du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) qui permettra de définir à l'échelle du district hydrographique les objectifs en matière de risque inondation et de mesures à mettre en œuvre pour les atteindre. A noter que lorsqu'il sera approuvé (fin 2015), le PGRI imposera un rapport de compatibilité au PLU.

(Pour plus de détails *: http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/*)

SDAGE Bassin Rhône Méditerranée Corse

Il convient également de prendre en compte les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 3 décembre 2015, qui définit pour 6 ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Le SDAGE a une portée juridique qui impose aux documents d'urbanisme et, notamment aux SCOT et aux PLU, un rapport de compatibilité avec ses orientations fondamentales. Le SDAGE, dans son orientation fondamentale n°8, comprend 12 dispositions pour gérer le risque d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau. Il intègre notamment des mesures visant à préserver les zones d'expansions de crues, limiter le ruissellement à la source, contrôler les remblais en zone inondable et orienter l'urbanisation en dehors des zones à risques.

▪ Définition de l'aléa inondation

Les règles de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable et la prise en compte du risque dans les décisions d'aménagement et de développement de la commune de Lambesc devront se baser sur l'analyse et la définition des phénomènes d'inondation sur le territoire communal. Cette connaissance repose sur les résultats de deux études récentes menées par la commune :

« Cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables », réalisée par le bureau d'études Cereg en août 2010

Basée sur l'étude du fonctionnement naturel des cours d'eau et des formes fluviales mises en place lors des crues successives (analyse de terrain, photo-interprétation stéréoscopique, géologie, végétation, etc.), elle permet de comprendre les facteurs déterminants du

fonctionnement des cours d'eau et de délimiter précisément les unités géomorphologiques significatives du système alluvial :

- le lit mineur (zone d'écoulement hors crue)
- le lit moyen (espace de divagation du lit mineur, façonné par les crues relativement fréquentes)
- le lit majeur (espace submersible façonné par les crues rares à exceptionnelles)
- les axes secondaires d'écoulement en crue où sont en général observés des hauteurs d'eau et vitesses d'écoulement plus importantes que dans le reste de la plaine alluviale.
- les zones de ruissellement sur les piémonts (où les écoulements peuvent se concentrer ou au contraire d'étaler en nappe) et les cônes de déjection

Cette méthode permet de délimiter l'enveloppe maximale du champ d'inondation, sans toutefois préciser les hauteurs, vitesses et périodes de retour associées.

L'étude de « Réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, de la cartographie des zones inondables et de l'aide à la rédaction du règlement du PLU » réalisée par ARTELIA en 2015.

Cette seconde étude a consisté à préciser les niveaux d'aléa et l'emprise de la crue de référence (crue centennale pour Lambesc) sur la base d'une modélisation hydraulique. L'emprise de l'étude correspond à la totalité du territoire communal.

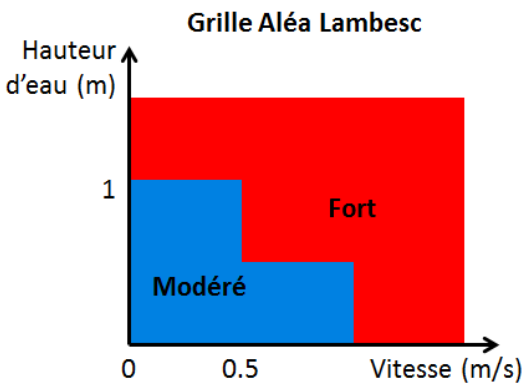
Le modèle hydraulique présente une bonne représentativité du ruissellement et des axes d'écoulement dans les zones urbaines et les secteurs couvert par le LIDAR pour la crue centennale et permet d'établir de manière précise les cartes de hauteur d'eau, vitesse d'écoulement et aléa sur les secteurs à vocation d'urbanisation et de densification du PLU. Dans les zones rurales, en dehors de l'emprise du LIDAR, le modèle permet de définir les principaux axes d'écoulement sur la base des isolignes 5m. La définition des axes d'écoulement est basée sur la connaissance du débit linéique.

- #### Différenciation de l'aléa dans les zones couvertes par le LIDAR

Les résultats de la modélisation permettent la cartographie détaillée (aléa faible, modéré et fort) dans les secteurs couverts par le LIDAR. L'emprise de la crue ainsi cartographiée correspond à l'emprise de l'aléa de référence.

Dans cette zone, la grille d'aléa retenue est la grille appliquée dans les études récentes sur les Bouches du Rhône.

L'aléa résiduel correspond à la zone comprise entre l'enveloppe de la crue de référence définie par la modélisation hydraulique et l'enveloppe hydrogéomorphologique. L'aléa résiduel correspond à la couche verte de la carte d'aléa.



- Différenciation de l'aléa dans les zones non couvertes par le LIDAR

En dehors de l'emprise du LIDAR, la définition des axes d'écoulement est réalisée à partir de la méthode du débit unitaire mise au point par ARTELIA et approuvée dans plusieurs études (ex : PPRi de la Ville d'Ajaccio). Cette méthode est adaptée notamment pour les configurations d'écoulement suivantes :

- les débordements de vallons à forte pente ou de torrents : ces écoulements sont sujets à de fortes variations de vitesse et de hauteur d'eau, et les modélisations classiques ne permettent pas de cerner la réalité des phénomènes ;
- les glacis de piémont, c'est-à-dire les zones de transition entre vallons amont et vallée principale, où des cours d'eau souvent modestes (voire des vallons habituellement à sec) débordent sur de vastes espaces plans, mais à pente notable, et s'étalent avec des hauteurs d'eau qui restent faibles, et où la prépondérance de la microtopographie rend toute modélisation illusoire ;

La méthode du débit unitaire trouve son origine dans l'analyse conduite par des responsables de la sécurité civile sur les conditions d'écoulement susceptibles de mettre en danger les vies humaines (Cf figure suivante).

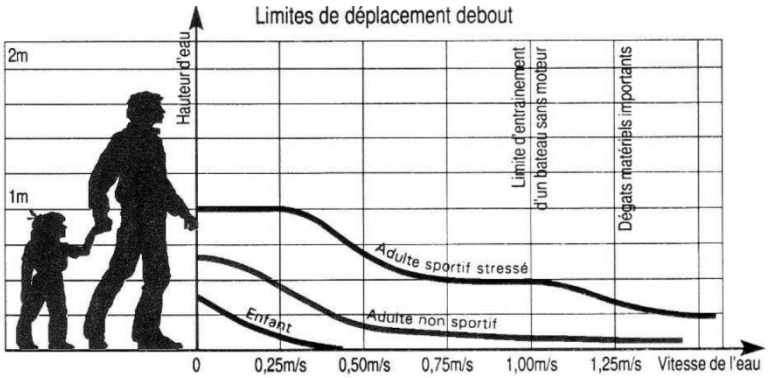


Figure 22 : Graphique hauteur / vitesse et courbes de danger établies par la protection civile

Cette analyse a été ensuite reprise, pour la mise en œuvre de PPRi en croisant les classes de hauteur à celle des vitesses (seuils à 0.5 m et 1m, et 0.5 m/s et 1 m/s).

Vitesse ***Hauteur*** (H)	***Faible*** *< 0.5 m/s*	***Forte*** *> 0.5 m/s*
H < 1,00 m	Aléa Faible	Aléa Fort
H > 1,00 m	Aléa Fort	Aléa Fort

Figure 23 : Critères d'évaluation de l'aléa inondation

Il s'agit d'abord d'évaluer les débits qui empruntent l'axe d'écoulement étudié. Dans le cas présent, les débits linéiques (débit par unité de largeur) sont issus de la modélisation réalisée à partir des isolignes 5m.

Or le débit par unité de largeur n'est autre que le produit de la hauteur par la vitesse :

$$\frac{Q}{L} = h \cdot v$$

Sur un graphique hauteur - vitesse, les courbes de même débit unitaire sont des hyperboles qui se trouvent présenter des formes assez comparables aux courbes de danger initialement établies par la protection civile (du moins pour des hauteurs d'eau inférieures à 1 m) :

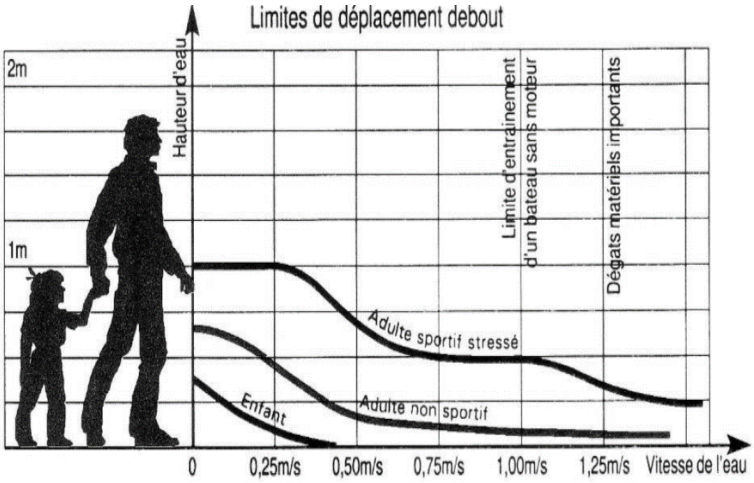


Figure 24 : Principe de la méthode du débit unitaire

Les a

axes d'écoulement pour lesquels le débit linéique est supérieur à 0.1 $m^3/s/m$, soit la limite de déplacement d'un adulte non sportif. Ces axes d'écoulement sont utilisés pour définir l'aléa fort dans les zones rurales non couvertes par le LIDAR. L'aléa résiduel correspond à la zone comprise entre l'enveloppe hydrogéomorphologique et la zone d'aléa fort.

Dans les zones non couvertes par le LIDAR, ce qui représente uniquement des secteurs ruraux, l'aléa est défini selon deux classes :

- Aléa fort : couche marron de la carte d'aléa
- Aléa résiduel : couche verte de la carte d'aléa

Classes d'aléa retenue pour la carte du PLU

Suivant le type de risque rencontré, le niveau de connaissance de ce risque et l'enjeu pour les secteurs concernés, six zones d'aléa ont été définies :

- Zone rose « R » dite d'aléa fort
- Zone marron « M » dite d'aléa hydrogéomorphologique fort
- Zone jaune « J » dite d'aléa modéré située
- Zone verte « V » dite d'aléa résiduel
- Ravin « T » dit axe d'aléa fort

Les règles

Les règles fixées par le PLU de Lambesc reprennent les règles édictées dans le cadre de la prévention des risques d'inondation et sont déterminées par les services de l'Etat.

Dans le cas où un espace est touché à la fois par les risques d'inondation mis en évidence dans le PPR inondation et ceux qui le sont dans le cadre du PLU, le choix est fait de prendre en compte la règlementation la plus stricte afin de garantir une protection optimale des personnes et des biens.

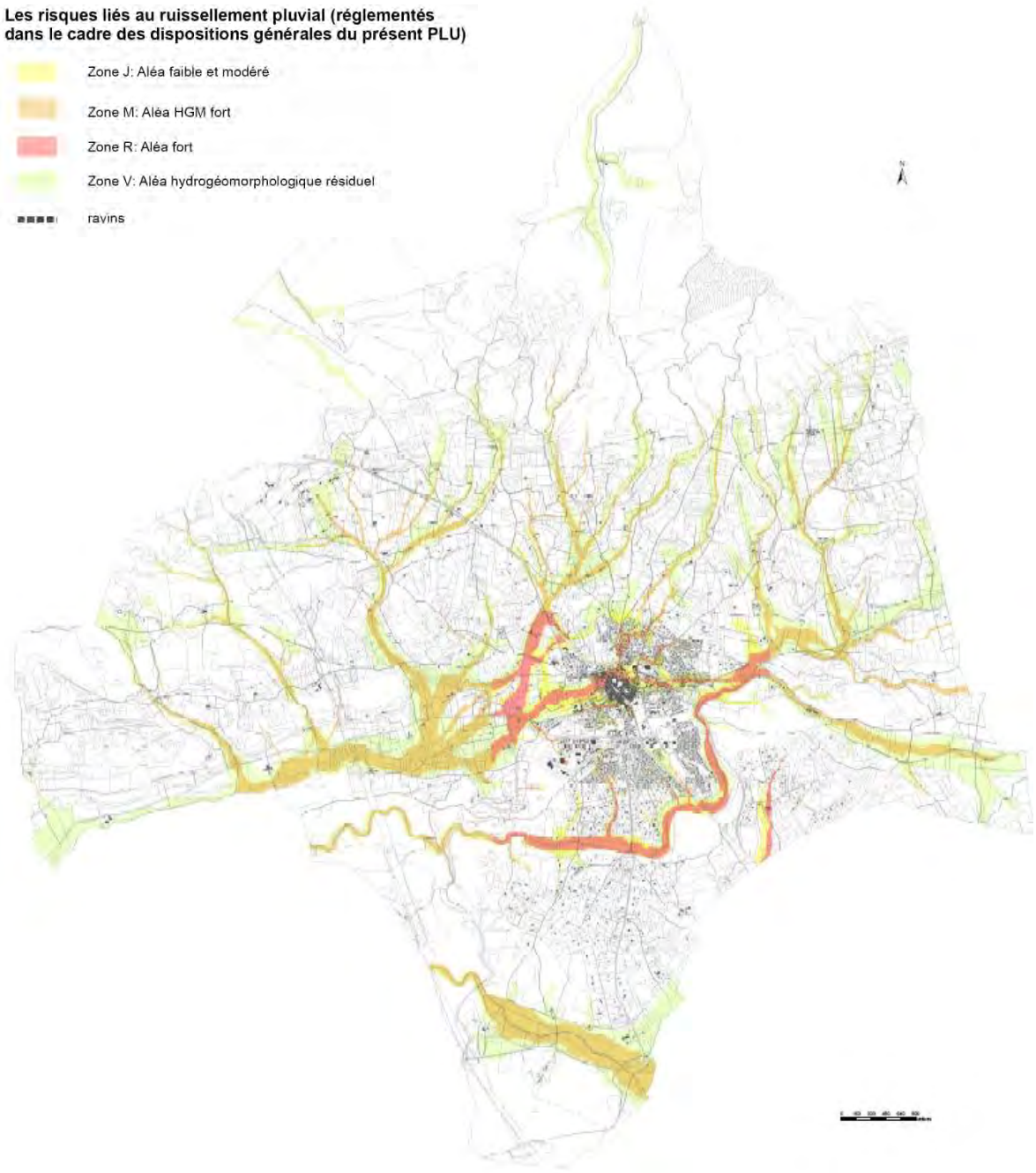


Figure 25 : Les risques d'inondation par ruissellement traduits dans le zonage du PLU

LE RISQUE INCENDIE

Pour le risque incendie, la commune a fait le choix d'indicer les secteurs soumis à un risque :

- F1 pour les zones inconstructibles car soumises à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel ou correspondant à une nouvelle zone d'habitat vulnérable en niveau d'aléa moyen à fort. Au sein de la zone F1, sont identifiées par un indice F1p (projet), les zones à urbaniser (AU).
- F2 pour les zones constructibles soumises à un aléa moyen à fort avec des prescriptions limitant les conséquences du risque incendie de forêt.
- F pour les zones soumises à un niveau d'aléa moyen à exceptionnel mais où la constructibilité est limitée, voir interdite (zones N et A)

Les règles de constructibilité correspondant à chaque indice sont détaillées dans l'article 3.2 des dispositions générales du règlement et la carte représentant le niveau d'aléa sur le territoire communal (faible à exceptionnel) est annexée au PLU.

Nom de la (des) zone(s)	Caractéristiques de la (des) zone(s)	Niveau d'aléa	Indice Proposé	Justification
UAar et UAbr	Centre historique et ses faubourgs	Principalement inexistant	Pas d'indice	Le risque est résiduel car lié à la présence de quelques petits bosquets. De plus, il s'agit de zones bien desservies (voirie et eau).
UBar, UBbr, UBcr et UBdr	Zones urbaines du centre-ville	Principalement faible à inexistant, avec quelques espaces moyen		
UEar, UEbr et UEcr	Zones urbaines à vocation économique	Faible à moyen		
UCar et UCbr	Quartiers résidentiels, extensions urbaines du centre-ville	Principalement faible à inexistant, avec quelques espaces moyen	Pas d'indice pour les secteurs d'aléa faible ou inexistant F2 pour les secteurs en aléa moyen, situés en contact avec les zones boisées	La zone UCar, ainsi que la partie centrale de la zone UCbr, ne sont pas indicées car soumises à un aléa faible, voire inexistant. En revanche, la partie est de la zone UCbr est indicée F1 en raison de son niveau d'aléa principalement moyen et de sa proximité avec la zone boisée Nr.
1AUbr,	Zones à	Faible à	F1p	Cet indice p, « projet », est

1AUer, 2AUbr, 2AUcr, 2AUtr et 2AUer	urbaniser à vocation résidentielle, économique, touristique ou mixte	exceptionnel		adapté pour ces zones car il permet la réalisation, dans le cas d'opération d'ensemble (OAP, zone AU), de projets sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions définies dans le cadre du règlement.
Nur, Nuar et Nubr	Zones naturelles « urbaines » (anciennes zones NB du POS)	Faible à exceptionnel, principalement fort	F1	Compte tenu du niveau de desserte et de la vulnérabilité de ces zones, un indice F1 paraît adapté. Cela ne pose pas de problème par rapport aux dispositions de cet indice, qui est le plus restrictif, car les règles de constructibilités définies dans ces zones laissent déjà très peu de possibilités de construire (seules les extensions limitées des habitations existantes sont autorisée). De plus, il est précisé dans le règlement de ces zones que les extension autorisées ne devront pas entraîner la création de logement supplémentaire, ce qui garantit qu'il n'y ai pas d'augmentation de population exposée au risque.
Nr, Nar et Nbr	Zones naturelles « classiques »	Moyen à exceptionnel, principalement très fort	F	Pour le cas de ces zones naturelles, bien qu'elles soient fortement exposées au risque à certains endroits, l'indice F1 n'a été défini pour permettre l'implantation de constructions agricoles, la création de l'aire d'accueil des gens du voyage et le développement d'activités économiques dans les conditions définies par le règlement. Un indice F a été défini pour, à minima, afficher la présence du risque.
Ncr	Zone naturelle liée à l'activité de la carrière			
Nsr1 et Nsr2	STEACL en zone naturelle	Moyen à fort		
Nlr	Zone naturelle à destination de loisir	Principalement faible	Pas d'indice	Etant donné que cette zone n'a pas vocation à être urbanisée (excepté pour certains équipements publics et d'intérêt collectifs) et qu'elle est

				exposée à un risque faible, elle n'a pas été indicée.
Ar, Aar, Abr et Apr	Zones agricoles	Inexistant à moyen, principalement faible	Pas d'indice	Compte tenu du niveau de risque assez peu important et des restrictions de constructibilité déjà inscrites dans le règlement de ces zones (seules les constructions à vocation agricole et les extensions limitées des habitations sont autorisées), ces zones n'ont pas été indicées.
Ahr et Asr	STECAL en zone agricole	Faible à moyen	F	Les STECAL en zone agricoles ont pour but de permettre certaines activités non autorisées dans le reste de la zone agricole. Compte tenu du faible niveau de risque, un indice F a été défini pour afficher la présence du risque sans pour autant interdire les constructions, dans les conditions définies dans le règlement de ces zones.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le code de l'urbanisme précise dans ses articles L151-41-1° à 40 que le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés. L'objectif de ces emplacements est de délimiter les emprises foncières nécessaires à la réalisation d'infrastructures, d'installations, d'espaces verts ou de programmes de logements.

Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics

Emplacements réservés (ER)	L'explication des choix
N° 1,6, 7, 11	Ces ER au bénéfice du département ont pour objet d'améliorer le fonctionnement du réseau de voiries départementales en permettant l'élargissement des voies (1 et 11) et en prévoyant l'aménagement de l'entrée de ville (6 et 7)
N° 3, 4, 5, 10, 30, 47	Ces ER au bénéfice de la commune ont pour objectif d'améliorer, par un élargissement, la desserte de la commune. Dans le cas des ER qui portent sur le chemin de St Marc et le chemin du calvaire (3,4 et 5), ils sont rendus nécessaires du fait de la volonté de sécuriser les déplacements, en particulier piétons. La largeur de l'emplacement est adaptée au trafic mais aussi à l'organisation actuelle du bâti afin d'en limiter l'impact foncier. Dans le cas de l'ER 10, il s'agit d'élargir significativement le chemin du Pontet destiné à assurer une nouvelle liaison entre le nord et le sud de la commune. La largeur de 9 m permettra de créer une chaussée de 6m avec ses accotements. L'ER 30, qui concerne le boulevard du général de Gaulle, est créé en lien avec l'OAP portant sur le secteur de la gare. Il s'agit de permettre une évolution du profil de la voie avec : une chaussée de 6m, deux trottoirs et du stationnement longitudinal.
N° 8	Cet ER vise à créer un accès public à la chapelle St Roch.
N° 34	Cet ER vise à créer un accès public au futur parc public du Vallat.
N° 13 à 26	Ces ER au bénéfice de la commune visent à améliorer la desserte du quartier de Boismeau. Aujourd'hui insuffisamment desservi par des voies souvent privées et étroites, ce quartier est identifié comme un secteur de densification privilégié pour la commune. Il s'agit, à travers ces ER, de permettre la création d'un réseau de voies maillées, mais aussi de faciliter la desserte réseau, y compris incendie.
N°28	Cet ER a pour objectif de créer une nouvelle liaison entre l'avenue d'Aix et l'avenue Jules Ferry. Cette rue permettra notamment de mieux desservir l'école J Prévert mais aussi de structurer la desserte de l'opération immobilière au nord (ER pour la réalisation de logements sociaux n°2). Sa largeur est dimensionnée pour permettre la réalisation d'une chaussée de 6 m, de trottoirs et de stationnements longitudinaux de part et d'autre de la chaussée.
N° 37 à 39	Ces ER ont pour objectif de faciliter les liaisons douces entre les quartiers et vers le futur pôle de loisirs. Cette destination exclusive vers les déplacements doux explique leur largeur limitée.
N° 40	Cet ER a pour objectif de valoriser la trame verte et bleue de la commune en créant des liaisons douces entre la ville et le milieu naturel dans le prolongement de la trame verte urbaine.

Les emplacements réservés pour les installations d'intérêt général

Emplacements réservés (ER)	L'explication des choix
N° 2, 31, 32, 33, 35, 36	Ces ER au bénéfice de la commune ont pour objectifs d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation liés au ruissellement dans le respect des orientations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
N° 12	Cet ER vise à prévoir l'extension du réseau d'eaux usées vers l'extension de la ZA de Bertoire.

Les emplacements réservés pour les espaces verts

Emplacements réservés (ER)	L'explication des choix
N° 27 et 29	Ces ER au bénéfice de la commune ont pour objectif de créer des espaces verts publics. Ces espaces contribueront à la création d'espaces de respiration dans le cadre de la densification des zones bâties. Ils permettront le développement de l'offre de loisirs, participeront à la préservation de la trame verte et bleue au cœur de la zone urbaine et faciliteront les liaisons entre les quartiers.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux

Emplacements réservés (ER)	L'explication des choix
N° 41 à 46	Ces ER au bénéfice de la commune ont pour objectif de permettre la réalisation de logements sociaux et participent à la réalisation des objectifs de production définis par le PLH notamment. Compte tenu de la tension foncière existant sur le territoire communal, l'outil de l'emplacement réservé permet à la commune de se donner des moyens nécessaires à la mobilisation de terrains en faveur du logement social. L'objectif de production est défini au regard d'une capacité totale de construction sur chacun des sites. La moitié des logements qui pourront être bâtis sur chacun des sites est affectée à du logement social, soit 50%. Ce pourcentage est défini afin de garantir la prise en compte des objectifs de mixité sociale mais aussi afin de faciliter le montage financier des opérations dans un contexte de valeurs foncières élevées.

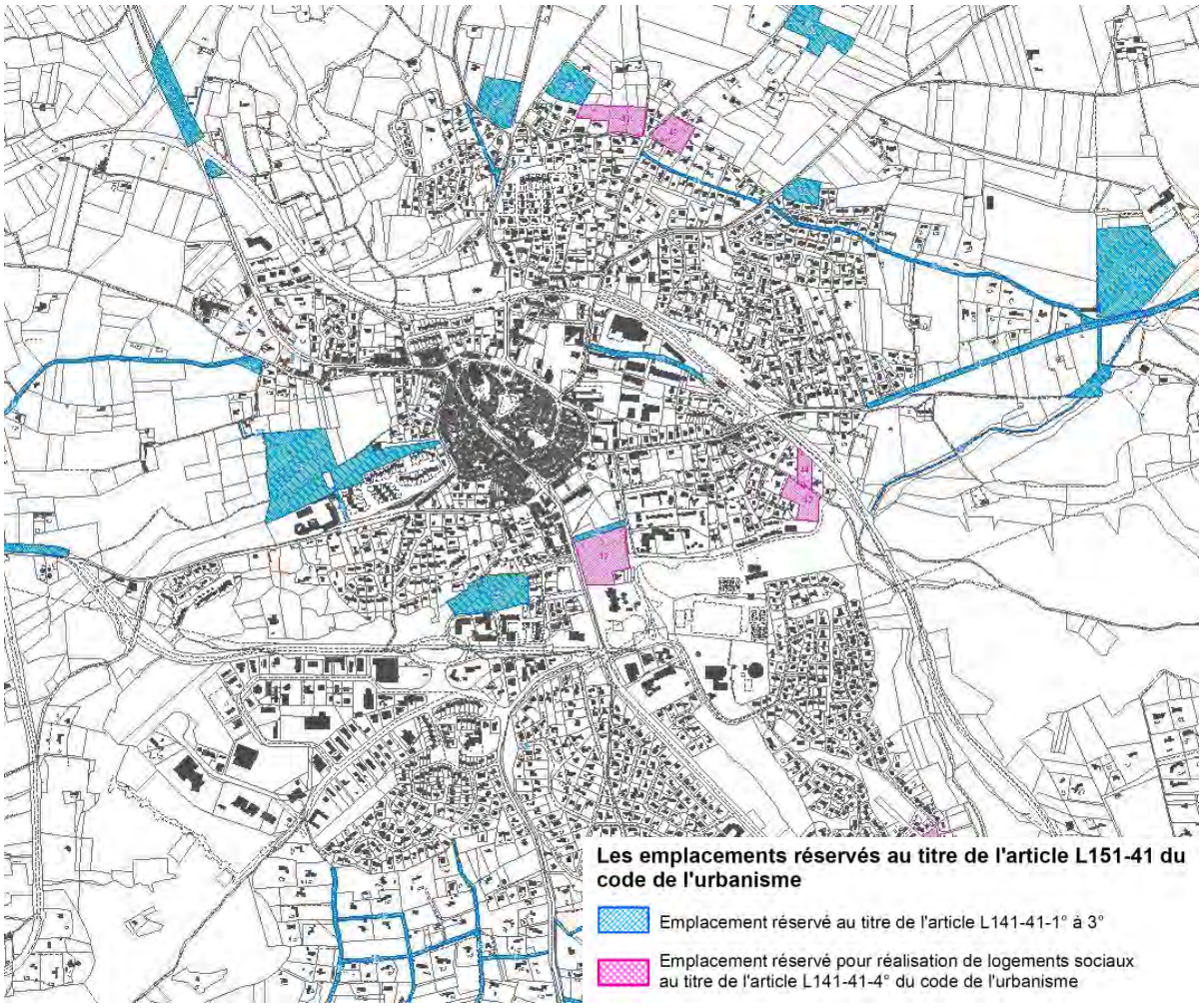


Figure 26 : Les emplacements réservés (zoom sur le centre du territoire)

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont pour objectif de protéger les boisements qui présentent un intérêt particulier pour la commune. L'objectif est de protéger ces boisements en imposant une autorisation préalable à toute intervention sur chacun des sujets présents dans la zone. Il s'agit d'une protection forte qui, conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, *« entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement »*.

Le choix est fait de limiter l'utilisation de cet outil pour protéger des espaces stratégiques. Les EBC sont ainsi délimités en fonction de plusieurs critères :

- l'état de boisement des espaces,
- leur participation à la trame verte mise en évidence dans le cadre du volet faune - flore de l'état initial de l'environnement (Chapitre 2 du rapport de présentation),
- leur fonction paysagère, en particulier au cœur de la zone agricole et en limite de zone urbaine,
- leur taille : seuls sont pris en compte les espaces de moins de 4ha, le déboisement des espaces plus importants étant soumis à autorisation préalable.

Les grands massifs boisés protégés par une zone naturelle dans laquelle la constructibilité est très réduite ne sont pas pris en compte dans le cadre des EBC. Ce choix est également lié à la volonté de faciliter la gestion forestière dans le cadre de la protection contre les risques d'incendie de forêt.

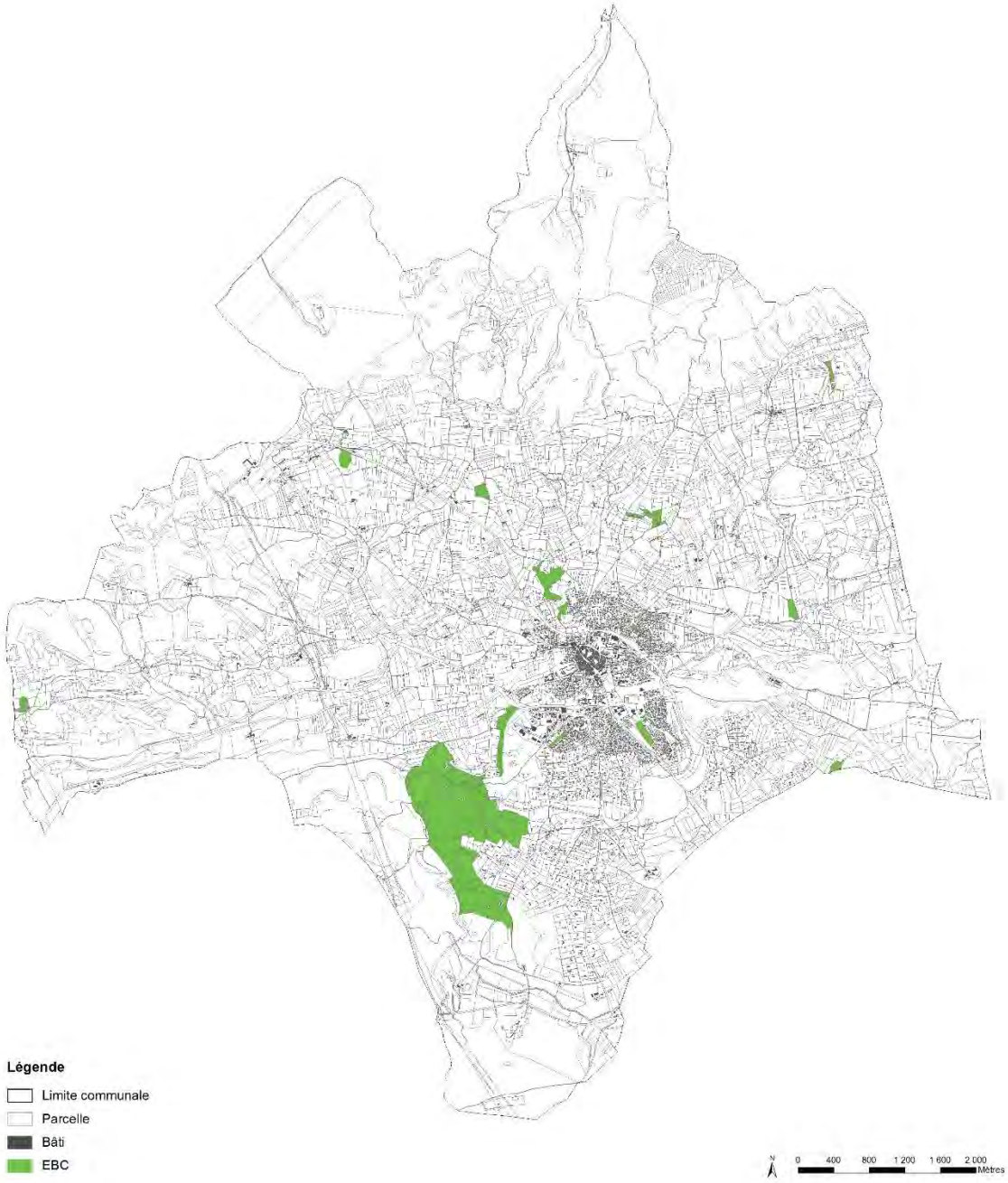


Figure 27 : Les Espaces Boisés Classés repérés dans le cadre du PLU de Lambesc au titre de l'article L.1113-1 du code de l'urbanisme

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

Dans son article L.151-19, le code de l'urbanisme donne la possibilité *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Selon l'article L.151-23, le règlement et le zonage du PLU peuvent également *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Comme vu plus haut, le PADD insiste sur la nécessaire protection du patrimoine bâti urbain et rural ainsi que celle des végétaux remarquables qui ponctuent ses paysages urbains. Il s'agit de préserver les éléments qui font le bien vivre à Lambesc.

Les éléments végétaux remarquables

Le PLU fait le choix de protéger les éléments végétaux qui permettent de faire entrer la nature en ville, qui contribuent à un ombrage favorable ainsi qu'à une meilleure gestion thermique des espaces publics mais qui portent aussi l'identité provençale de la commune.

Sont ainsi protégés les alignements d'arbres avenues du général De Gaulle, de Verdun, de la résistance, de Badonviller et Frédéric Mistral, rue du 4 septembre, ainsi que boulevards National et Gambetta. Sont également protégés les alignements qui forgent l'identité des places de la commune et, notamment, de son centre-ville : places des états généraux, des poilus et Jean Jaurès. L'objectif est que l'intégrité de ces alignements soit conservée dans le cas où l'abattage d'un individu serait nécessaire.

Enfin, les arbres qui marquent les entrées de ville sont également identifiés :

- Alignement de la cour et individu en limite d'espace public de l'école Jeanne d'Arc,
- Groupe d'arbres en entrée sud, au croisement entre la route d'Aix et l'avenue du 8 mai 1945.

Les éléments de patrimoine

Deux types d'éléments bâtis sont protégés par le PLU : les petits éléments de patrimoine, qui participent à la qualité paysagère de l'espace public et les châteaux et domaines situés dans la zone agricole. Dans le premier cas il s'agit de préserver les fontaines, oratoires mais aussi murets de pierres qui constituent des éléments forts de l'identité communale et marquent le paysage urbain. Dans le second, le choix est fait de protéger 12 mas et châteaux. Ces bâtiments,

sont d'une grande qualité architecturale du point de vue de leurs façades de leurs toitures mais aussi des parcs dans lequel ils s'inscrivent. Ce sont des domaines exceptionnels dont l'entretien et le fonctionnement requièrent des moyens financiers importants qui sont souvent peu compatibles avec la seule activité agricole, d'où la possibilité donnée par le règlement de diversifier les vocations de ces constructions.

L'objectif est donc double : permettre la protection des éléments architecturaux qui font leur richesse architecturale et permettre une évolution contrôlée de leur vocation vers du logement et/ou de l'hébergement touristique.

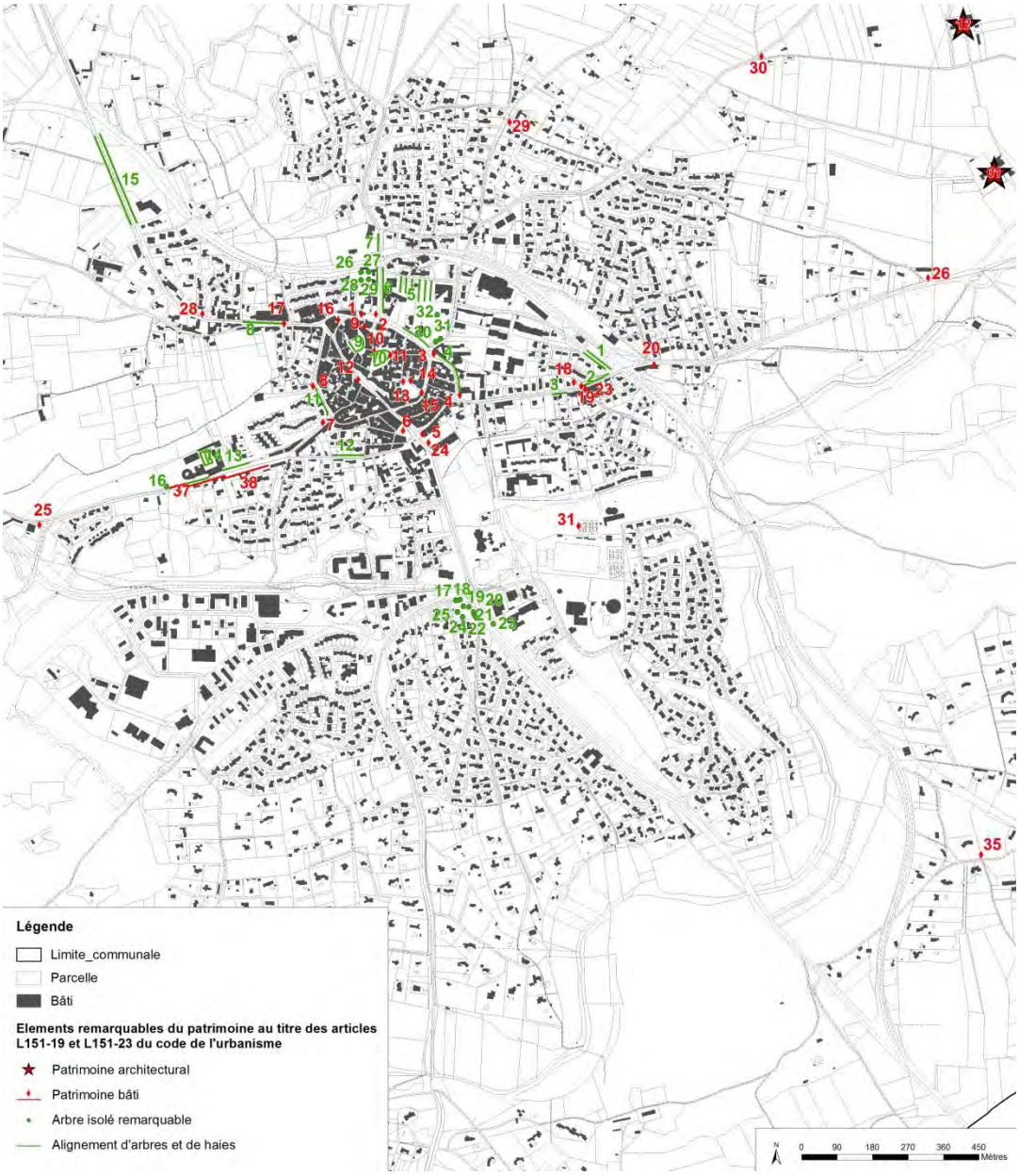


Figure 28 : Les éléments de patrimoine repérés dans le cadre du PLU de Lambesc au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (Zoom sur la zone agglomérée)

Le linéaire commercial

Le PLU fait le choix d'une protection du linéaire commercial des rues commerçantes du centre-ville : rue Grande, place des Poilus et Rue Eugène Pelletan. Le choix est fait de l'utilisation de cet outil mobilisable dans le cadre des PLU qui permet d'empêcher la mutation des rez-de-chaussée commerciaux vers une autre destination afin de préserver la fonction commerciale essentielle à l'activité du centre-ville.

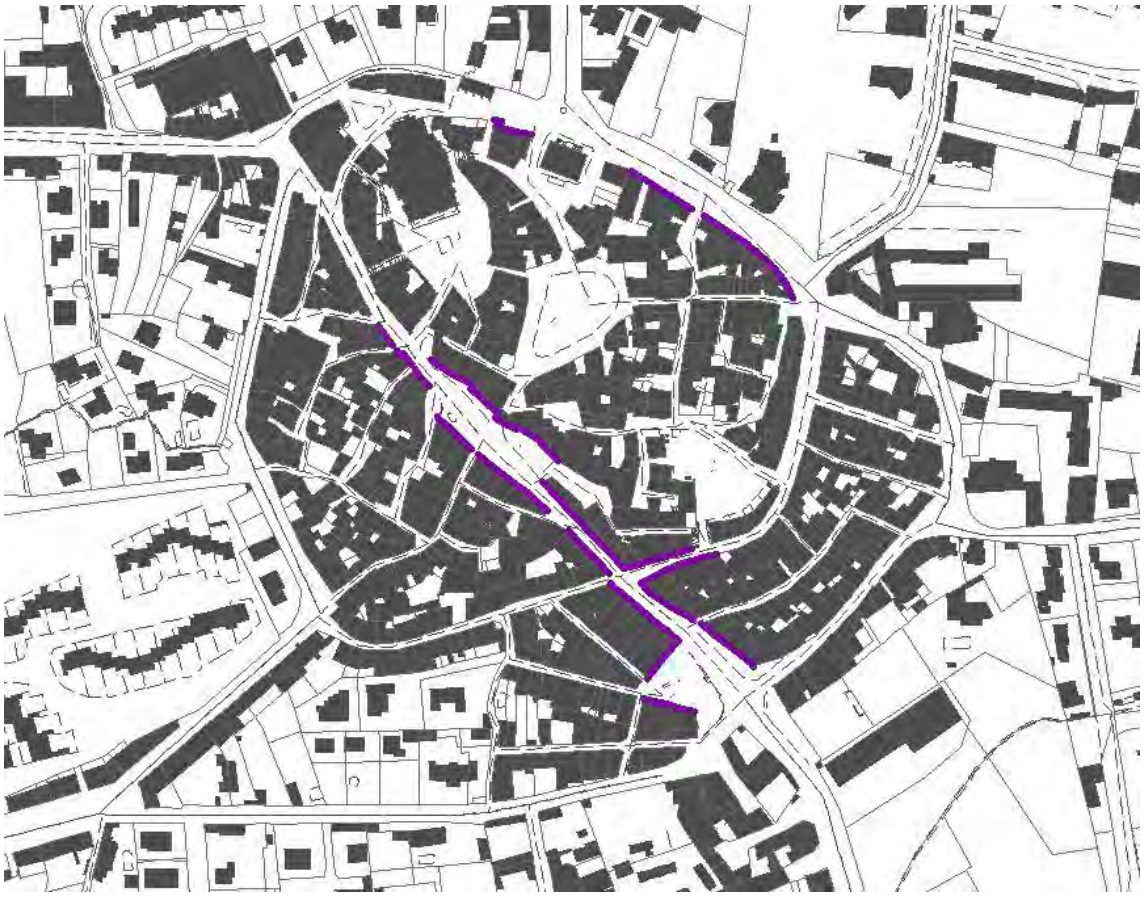


Figure 29 : Le linéaire de diversité commercial dans le centre-ville

DU POS AU PLU : LES EVOLUTIONS

LES EVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE POS ET PLU

Le bilan des évolutions de surface entre le POS et le PLU permet de vérifier que les équilibres du territoire sont préservés.

Zones du POS	Surfaces (ha)	Zones du PLU	Surface (ha)	Evolution PLU – POS (ha)
U	203	**U**	243	- 276
NB	318			
NA	117	**1AU+2AU**	97	- 20
ND	3138	**N**	3513	+ 357
NC	2735	**A**	2685	- 50

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Les limites du rempart naturel de la zone urbaine de Lambesc (Source : Geoportail, SEBA Med) 397
Figure 2 : Localisation des secteurs d'OAP du PLU de Lambesc (Source : SEBA Med)....410
Figure 3 : Schéma de principe de l'OAP du secteur Moulin Neuf (Source : SEBA Med)....412
Figure 4 : Schéma de principe de l'OAP du secteur Verdun Glacière (Source : SEBA Med)....414
Figure 5 : Schéma de principe de l'OAP du secteur Ours (Source : SEBA Med)....416
Figure 6 : Schéma de principe de l'OAP du secteur de la gare (Source : SEBA Med)....418
Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP du secteur de Bertoire (Source : SEBA Med)....420
Figure 8 : Lambesc en 1835 d'après le cadastre Naploléonnien (Source : données communales)....424
Figure 9 : La zone UA et ses deux sous-secteurs : UAa et UAb (Source : SEBA Med)....424
Figure 10 : La zone UB et ses quatre sous-secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd (Source : SEBA Med)....427
Figure 11 : La zone UC et ses deux sous-secteurs : UCa et UCb (Source : SEBA Med)....431
Figure 12 : La zone UE et ses trois sous-secteurs : UEa, UEb et UEc (Source : SEBA Med)....434
Figure 13 : La zone 1AUb (Source : SEBA Med)....437
Figure 14 : La zone 1AUe (Source : SEBA Med)....440
Figure 15 : La zone 2AUb (Source : SEBA Med)....441
Figure 16 : La zone 2AUc (Source : SEBA Med)....442
Figure 17 : La zone 2AUt (Source : SEBA Med)....443
Figure 18 : La zone 2AUe (Source : SEBA Med)....445
Figure 19 : La zone Agricole et ses sous-secteurs (Source : SEBA Med)....446
Figure 20 : La zone Naturelle et ses sous-secteurs (Source : SEBA Med)....450
Figure 21 : Exemples d'illustrations utilisés comme supports de l'analyse hydrogéomorphologique (Source : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/L_approche_hydrogeomorphologique_cle71a4d9.pdf)....458
Figure 22 : Graphique hauteur / vitesse et courbes de danger établies par la protection civile....462
Figure 23 : Critères d'évaluation de l'aléa inondation....462
Figure 24 : Principe de la méthode du débit unitaire....463
Figure 25 : Les risques d'inondation par ruissellement traduits dans le zonage du PLU....464
Figure 26 : Les emplacements réservés (zoom sur le centre du territoire)....470
Figure 27 : Les Espaces Boisés Classés repérés dans le cadre du PLU de Lambesc au titre de l'article L.1113-1 du code de l'urbanisme....472
Figure 28 : Les éléments de patrimoine repérés dans le cadre du PLU de Lambesc au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (Zoom sur la zone agglomérée)....474