PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2
Justification des choix et Evaluation environnementale

Commune de
La Tour d'Aigues

Dossier
d'approbation

Octobre 2018

G2C territoires

Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Tour d'Aigues	
Nom du fichier	**Tome I - Rapport de présentation** **1.2 Justification des choix et Evaluation environnementale**
Version	octobre 2018
Rédacteur	Caroline QUAY-THEVENON – Adèle CHAIZE-RIONDET
Vérificateur	Véronique COQUEL-HENOCQ
Approbateur	Véronique COQUEL-HENOCQ

Sommaire

Justifications des choix et Evaluation environnementale

Objectifs du PLU et articulations avec les documents d'urbanisme et d'environnement 2
- Principaux éléments du PLU 2
- Respect des engagements en matière d'environnement et articulation avec les autres documents d'urbanisme et d'environnement 5

Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement 15
- Scénario « fil de l'eau » 15
- Identification des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par le projet de PLU 20

Analyse des incidences notables prévisibles 22
- Analyse des composantes environnementales 29
- Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement 37

Justification des choix 73
- Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 73
- Analyse de la consommation d'espaces 123
- Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement 146

Mesures visant à éviter, réduire ou à compenser les incidences du PLU sur l'environnement 198
- Définition et mise en application des mesures 198
- Tableau des principales mesures 199

Dispositif de suivi et évaluation des incidences sur l'environnement 202

Résumé Non Technique 202

OBJECTIFS DU PLU ET ARTICULATIONS AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

Principaux éléments du PLU

La commune de la Tour d'Aigues a mis en œuvre son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens des articles L.151- et suivants du Code de l'Urbanisme.

En prévoyant d'élaborer son PLU, à travers la révision de son POS, la commune de la Tour d'Aigues a eu pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, de développement économique. L'objectif est également de tendre vers l'équilibre entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières, dans la perspective d'un développement durable et équilibré.

L'élaboration de ce plan a été engagée par la délibération du 25 juin 2015 en conseil municipal qui a prescrit la révision complète du POS approuvé en 1979 afin de le transformer en PLU.

Un projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de déterminer les orientations générales de la commune en matière d'aménagement du territoire sur le long terme. Il résulte d'une analyse critique et stratégique du diagnostic territorial thématique qui a permis de :

- Synthétiser les enjeux de la commune selon les différents thèmes traités et les hiérarchiser ;
- Préciser les potentialités et besoins de la commune (économie, transports, ressources, réseaux, …)
- Formuler les objectifs et orientations du développement communal sur le long terme pour les 10 ans à venir.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 28 mars 2017, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire.

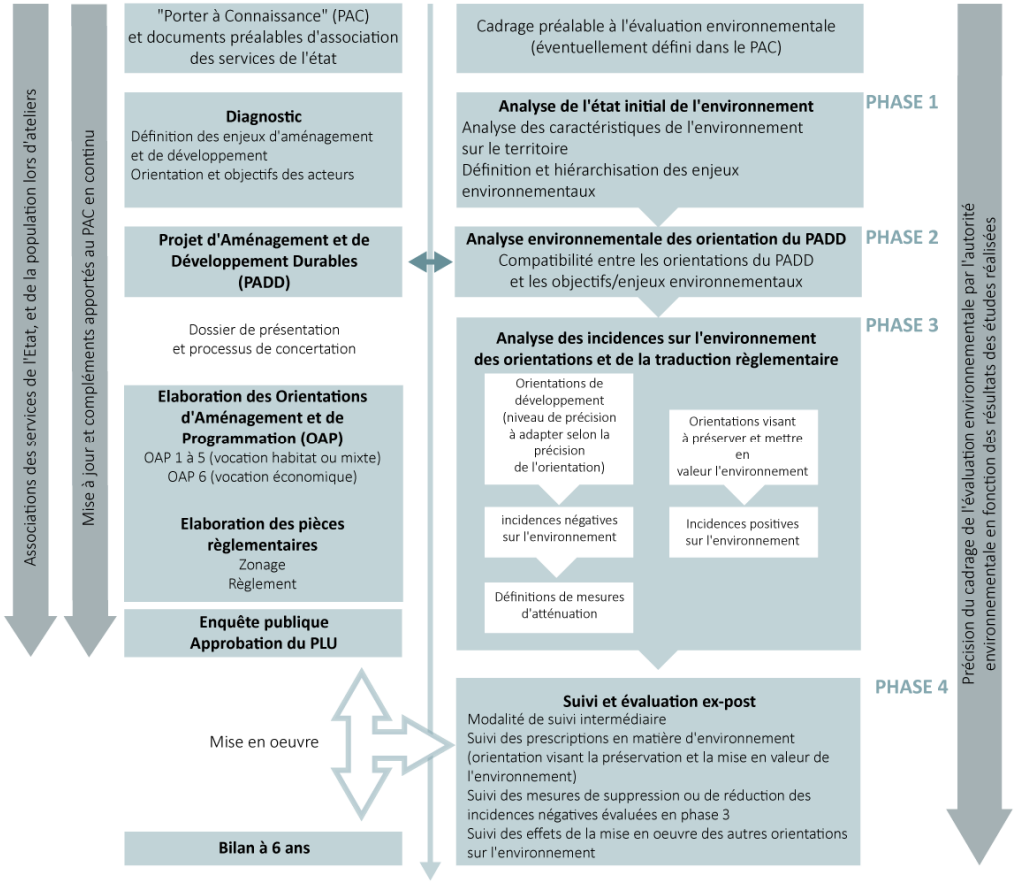
Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et d'évaluer les incidences du projet.

Ces outils reposent sur la définition d'outils d'évaluation :

- Le scénario « fil de l'eau » qui prolonge les tendances d'évolution constatées et permet d'évaluer leurs effets éventuels sur l'environnement : il sera un point de comparaison pour élaborer l'évaluation environnementale.
- Une analyse des enjeux environnementaux du territoire de projet présenté dans le PADD.

Ainsi, l'ensemble des orientations et grands principes du projet de PLU ont pu être travaillés au regard de chacun des enjeux environnementaux déjà identifiés et qui orientent le scénario « fil de l'eau ». Ce triptyque enjeux hiérarchisés, scénario « fil de l'eau » et matrice d'analyse constitue le cœur de l'évaluation environnementale du PLU.

Mise en parallèle des démarches d'évaluation environnementale et d'élaboration du PLU

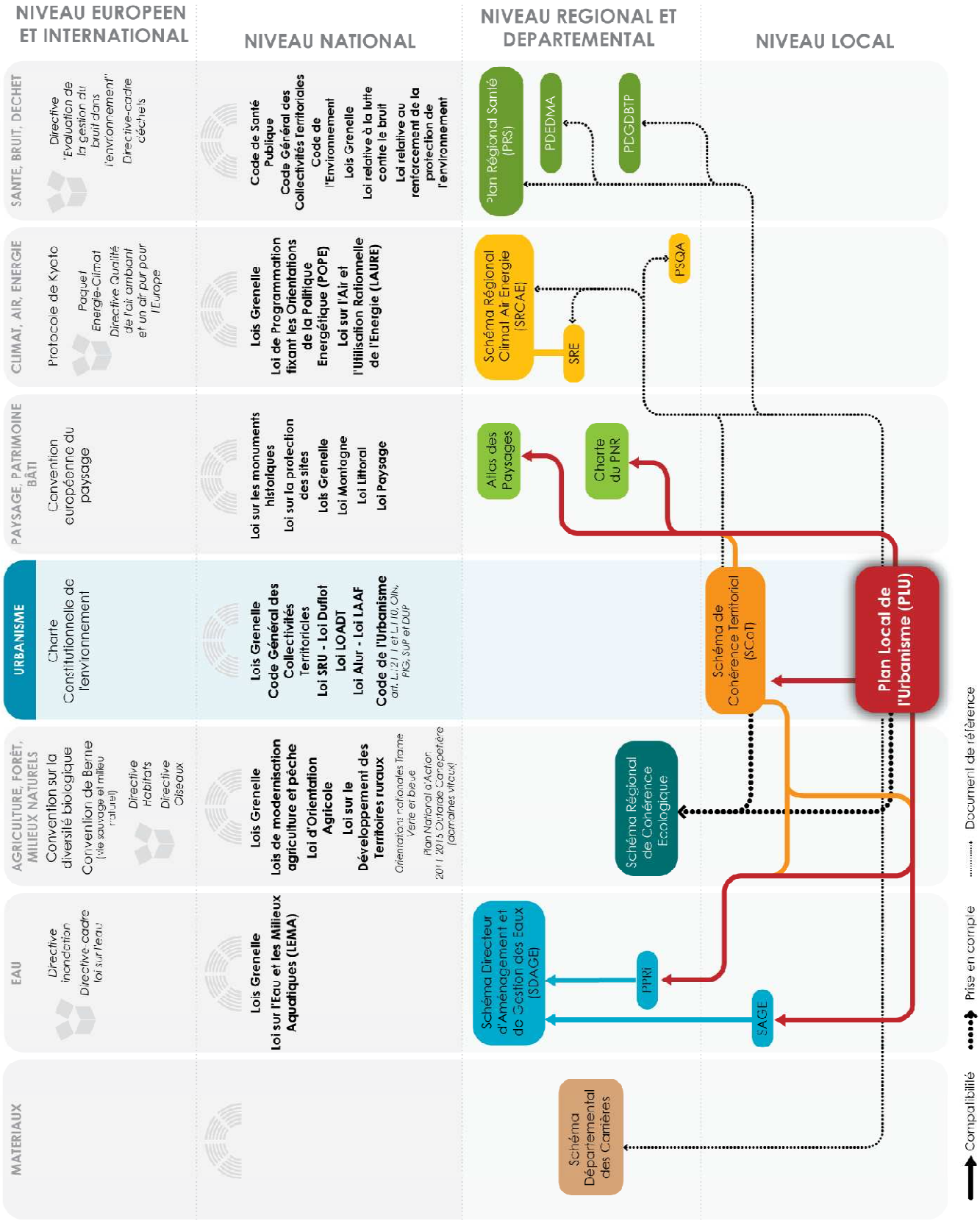


Une démarche environnementale de co-construction itérative

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive. En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de **co-construction itérative et continue**. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les OAP a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement.

La méthode doit également être **transversale**. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en raison de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus-value environnementale.

Hiérarchie des normes et documents sectoriels à considérer pour assurer une cohérence régionale
Sources : G2C Territoires



Sigles : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT), Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF), Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), Plan Climat Energie Territorial (PCET), Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Respect des engagements en matière d'environnement et articulation avec les autres documents d'urbanisme et d'environnement

De nombreuses problématiques environnementales majeures ont mobilisé les politiques internationales, communautaires et nationales depuis plusieurs années et ont donné lieu à l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme ou d'environnement d'échelle régionale : *atténuation du changement climatique, préservation de la biodiversité, gestion de la qualité et de la quantité de la ressource en eau, gestion des déchets, atténuation de la dégradation des sols, préservation et valorisation du patrimoine, lutte contre le bruit et préservation de l'environnement pour garantir la santé de tous*.

Pour chacune de ces problématiques environnementales, les développements ci-après rendent compte successivement du respect des grands engagements puis de l'articulation avec les principaux autres documents, présentés dans l'ordre de leur importance relative pour le PLU au regard de la hiérarchie des normes et de la cohérence souhaitée avec certains documents (SRCAE, SRCE, etc.), en raison du rôle de document transversal de planification que joue le PLU.

Cette articulation permet, à partir des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement, de repérer dans les plans et programmes retenus, les dispositions intéressantes pour le PLU de la Tour d'Aigues.

Le changement climatique

Le PLU tend à respecter l'objectif de la **Convention-Cadre des Nations Unies**[1] de 1992 sur les changements climatiques qui est de « *stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique* ». Il respecte plus particulièrement les objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre du **protocole de Kyoto de 1997**, transcrits dans la stratégie nationale de développement durable de 2003 actualisée en 2009, le **plan climat national de 2004** actualisé en 2011, la **loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique** de 2005 (loi « POPE ») et les **lois Grenelle**.

Bien que les enjeux soient d'ampleur nationale, le PLU met en œuvre certaines orientations participant, à plus petite échelle, à la réduction des émissions de polluants atmosphériques responsables du phénomène de changement climatique. Il tend également à la réduction des principales émissions de gaz à effet de serre (transport et résidentiel-tertiaire), conformément à la **directive européenne du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe**.

Les risques naturels sont étroitement liés aux changements climatiques, ce qui propulse ce duo au cœur des préoccupations internationales. En effet, les changements climatiques ont pour conséquence une augmentation des fréquences et une aggravation des incidences de ces risques et aléas (inondation, canicule, sécheresse, incendie, etc.) sur la population et l'environnement.

La commune est un territoire vulnérable à de nombreux risques naturels, mais plus particulièrement aux incendies et aux inondations. L'élaboration du PLU, en réponse à ce constat, s'est appuyée sur l'état des connaissances du risque inondation établi dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Eze et l'importance de la conformité des projets locaux aux orientations, objectifs et réglementations fixés dans les documents inhérents à ces risques.

---

[1] Le Convention-Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique (CCNUCC) met en place un cadre global d'effort intergouvernemental pour faire face au défi posé par le changement climatique. Elle reconnaît que le système climatique est une ressource partagée dont la stabilité peut être affectée par les émissions industrielles CO_2 ainsi que d'autres gaz à effet de serre.

En cela, le PLU tend à respecter les objectifs de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation notamment, et s'est appuyé sur le **PPRi de l'Eze ainsi que sur les aléas feux de forêt à l'échelle de la commune**.

- Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) PACA

Le PLU n'a pas de lien juridique direct avec le **SRCAE,** document d'orientation stratégique, mais une **prise en compte et une cohérence entre les deux documents a été souhaitée**, notamment parce que le PLU est un document d'approche transversale du territoire et de ses composantes.

Créé par l'article 68 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II , il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Le SRCAE est décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent. Il a défini les objectifs suivants :

- Réduire les consommations d'énergie ;
- Développer la production d'énergie renouvelable ;
- Réduire les émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques.

Le SRCAE est un document stratégique d'échelle régionale n'ayant pas vocation à comporter des mesures ou actions – les mesures ou actions relèvent des collectivités territoriales notamment via les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET). Il comporte, néanmoins, un Schéma Régional de l'Éolien, opposable lors de la définition des zones favorables au développement de l'éolien et, éventuellement, des normes de qualité de l'air pour certaines zones géographiques.

Le Schéma Régional Eolien permet d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le SRCAE, et son annexe le SRE, de la région PACA a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et approuvé par le préfet de région le 17 juillet 2013.

De cette façon, le projet de développement des énergies renouvelables, porté par la municipalité, devant s'inscrire sur le territoire de la Tour d'Aigues, vise à favoriser l'installation de capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture de bâtiments ainsi que des installations éoliennes de petite taille. Cela permet à la collectivité de la Tour d'Aigues de répondre aux objectifs du SRCAE à l'échelle locale.

La préservation de la biodiversité

Le PLU a pour objectif et orientation de « **maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue**». Pour cela, il définit les actions nécessaires à la préservation des grandes composantes écologiques.

Il respecte ainsi les objectifs :

- de la **Convention de Berne de 1979** sur la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel et de la Convention sur la diversité biologique issue du Sommet de la Terre de Rio en 1992, confirmée par la communauté internationale à Johannesburg en 2002 avec pour objectif d'«*assurer d'ici 2010 une forte réduction du rythme actuel de perte de diversité biologique aux niveaux mondial, régional et national à titre de contribution à l'atténuation de la pauvreté et au profit de toutes les formes de vie sur la planète* ». En 2010, année internationale de la biodiversité, s'est tenue à Nagoya la 10ème conférence des Nations Unies pour la **Convention sur la Diversité biologique,** avec notamment l'objectif de création d'un réseau d'espaces protégés couvrant 17% de la surface terrestre et 10% des océans d'ici 2020 ;

- des **Directives européennes** constituant le réseau Natura 2000 – «**Habitats-Faune-Flore**» (1992) et «**Oiseaux** » (1979, remplacée en 2009 par la Directive relative à la conservation des oiseaux sauvages) –, de la **stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère du Conseil de l'Europe**[2] (1995), qui a notamment été traduite par les **lois Grenelle** à travers le dispositif **Trame verte et bleue**, et de la stratégie de biodiversité de l'Union européenne (2010), qui vise à enrayer la perte de biodiversité d'ici à 2020 et à protéger, évaluer et rétablir la biodiversité et les services écosystémiques d'ici à 2050 ;
- de la **loi sur l'eau et les milieux aquatiques** (LEMA) de 2006 réformant le cadre global de la politique française de l'eau notamment pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs fixés par la **Directive-cadre sur l'eau** de 2000, l'article 6 de la **Charte de l'environnement** de 2004 et la **stratégie nationale pour la conservation de la biodiversité à l'horizon 2020** (2010).
- de la **Convention de Barcelone** de 1976, amendée en 1995, et les protocoles élaborés dans le cadre de cette convention visant à protéger l'environnement marin et côtier de la Méditerranée tout en encourageant des plans régionaux et nationaux contribuant au développement durable, et notamment le Protocole de Marrakech publié en droit français par le décret du 16 octobre 2014, actualisant les listes d'espèces.

Globalement, le PLU contribue à la préservation de la biodiversité locale qui représente d'importants enjeux au vu de la haute qualité de ces sites et de la grande diversité floristique et faunistique (sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques ...).

■ Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une **Trame Verte et Bleue** (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un **outil d'aménagement du territoire**. L'un des principaux objectifs (*visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement*) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des «**continuités écologiques**» permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE a été arrêté par le préfet de Région et approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 novembre 2014.

Ce Schéma répond aux exigences fixées par les **directives européennes** et traduit les **orientations nationales de la Trame Verte et Bleue**. Il propose un plan d'actions stratégiques qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs et précise les actions prioritaires et hiérarchisées.

Déclinées par la suite au sein du SCoT Sud Luberon, les grandes orientations du SRCE et du SCoT ont servi de support à la définition de la Trame Verte et Bleue au sein du PLU, plus particulièrement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PLU de la Tour d'Aigues est compatible avec les orientations du SCoT et prend en compte celles du SRCE.

---

[2] La Stratégie paneuropéenne pour la diversité biologique et paysagère (SPDBP) a été élaborée suite au Sommet de la Terre de Rio et à l'adoption de la "Convention sur la diversité biologique" des Nations Unies. Elle a été adoptée lors de la Troisième Conférence ministérielle "Un environnement pour l'Europe" réunie en octobre 1995 à Sofia (Bulgarie). Le principal objectif de la Stratégie est de trouver une riposte cohérente au déclin de la diversité biologique et paysagère en Europe et de garantir la durabilité de l'environnement naturel.

La gestion durable de la ressource en eau…

Le PLU entend assurer un accès efficace, équitable et durable aux ressources en eau, tout en améliorant la qualité sanitaire. Il tend à respecter, en cela, les objectifs :

- de la convention de Rio de 1992 et de la déclaration de Johannesburg de 2002 ;
- de la **directive-cadre européenne sur l'eau** de 2000 qui fixe aux États membres un objectif de bon état des milieux aquatiques à l'horizon 2015, par le biais du **SDAGE** en France ;
- de la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la **Directive-Cadre sur l'Eau** et de la **loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques** de 2006.

■ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit que les SCOT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE.
Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 fixe, pour chaque bassin, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Les objectifs environnementaux à l'horizon 2021 sont :

- 66 % des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 ;
  - Cours d'eau : 64%
  - Plans d'eau : 77 %
  - Eaux côtières : 97 %
  - Eaux de transitions (lagunes) : 40 %
- 99 % des eaux souterraines en bon état quantitatif d'ici à 2021 ;
- 85 % des eaux souterraines en bon état qualitatif d'ici à 2021.

Dans certains cas, l'objectif de bon état ne pourra être atteint en 2021, pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2027.

Les 9 orientations fondamentales sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation) ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

➔ Détails des enjeux et objectifs dans le chapitre « Etat Initial de l'Environnement ».

…et de la ressource sol/sous-sol

Les questions relatives à la protection et la gestion de la ressource sol/sous-sol ont fait l'objet en 2006 d'une réflexion sur la définition, à l'échelle européenne, d'une directive-cadre en faveur de la protection des sols. En 2014, aucune directive européenne n'est actée visant à préserver la ressource sol/sous-sol. Néanmoins, les problématiques relatives à cette ressource sont reprises au sein des directives européennes relatives à l'eau, l'air et les déchets.

Aujourd'hui, le PLU traduit la préservation de la ressource au sein des objectifs relatifs à la préservation des paysages et la conservation des espaces agricoles. En cela, il intègre, indirectement, les problématiques de la gestion et la préservation des sols et des sous-sols sur le territoire communal.

- Le schéma départemental des carrières (SDC) du Vaucluse

Le schéma définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le schéma départemental des carrières est, avant tout, l'occasion d'une réflexion approfondie et prospective, non seulement sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement mais, à un degré plus large, sur la politique des matériaux dans le département. **Il se place dans le cadre d'une stratégie environnementale durable. Il doit conduire à assurer une gestion rationnelle et optimale des ressources et à une meilleure protection de l'environnement**.
Le schéma départemental des carrières a fait l'objet d'une mise à jour approuvée le 20 janvier 2011. Cette mise à jour a pour objectif d'en faciliter l'exécution, sans pour autant changer l'économie globale du document approuvé, ni les grandes orientations qui sont :

- Favoriser le bon emploi des matériaux issus des terrassements, des dragages et du recyclage des matériaux issus du BTP ;
- Réserver à titre principal les matériaux extraits des gisements de silico-calcaires à la fabrication de couches de roulement de chaussées, le reste devant être valorisé de préférence comme des granulats ordinaires dans des bétons haute performance ; l'utilisation de ces matériaux en remblais est interdite ;
- Rapprocher la satisfaction des besoins aux quantités autorisées ;
- Prendre en compte toutes les caractéristiques de la faune, de la flore, des paysages du département de Vaucluse et proposer les mesures qui éviteront d'y porter atteinte, ou permettront de limiter ces atteintes ou de les compenser ;
- Prendre en compte toutes les caractéristiques des réseaux hydrauliques de surface et des nappes dans le cadre du SDAGE en cours d'actualisation et des plans ou schémas qui en découleront ;
- Restituer des espaces remis en état en fonction d'un usage ultérieur.

Enfin cette révision vise à faciliter la mise en cohérence et/ou la compatibilité avec d'autres plans et programmes départementaux ou régionaux.

La commune ne dispose pas de carrières en fonctionnement et le projet de PLU n'en prévoit pas l'ouverture.

La prévention et la gestion des déchets

La commune de la Tour d'Aigues ne dispose pas de la compétence « **déchets** » qui a été déléguée à l'intercommunalité. Toutefois, le PLU tend à intégrer des objectifs et orientations des documents de planification relatifs aux déchets qui visent à optimiser la distribution des points de collecte des déchets au sein de l'enveloppe urbaine et à planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune.

En cela, il respecte les objectifs :

- De la **directive-cadre relative aux déchets** qui vise à garantir le contrôle des cycles des déchets, de la production à l'élimination, en mettant l'accent sur la valorisation et le recyclage.
- Des **lois Grenelle** qui confortent les politiques de déchets en renforçant les domaines de la prévention ou de la réduction de la quantité des déchets par la mise en œuvre de programmes locaux de prévention des déchets.

■ Un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA) de Vaucluse de 2003

Depuis 2003, le Conseil départemental déploie le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA), consacré à la prévention et la gestion des déchets non dangereux. Ce document coordonne toutes les actions des pouvoirs publics et organismes privés pour réduire la production, limiter le transport, valoriser et le traiter les déchets.

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés fixe pour le Vaucluse les actions à mener pour gérer de façon optimale les déchets en visant 2 objectifs : **la réduction des déchets** et **l'amélioration de la collecte et du traitement des divers types de déchets**.

En 2016, le PDEDMA est devenu obsolète, une révision du document est nécessaire pour définir de nouveaux objectifs.

Néanmoins, le PLU s'attache à prendre en compte et assurer une compatibilité entre le développement communal projeté et les objectifs inscrits dans le PDEDMA.

■ Un Plan Départemental de Gestion des Déchets du Bâtiment et des Travaux Publics (PDGDBTP) de Vaucluse de 2002

➔ Extrait du site internet de la préfecture de Vaucluse

La prévention et la gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics est une compétence récente du Conseil départemental. Par arrêté préfectoral du 01 août 2000, le préfet de Vaucluse a créé, au sein de la commission chargée de la révision du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, une sous-commission chargée de l'élaboration du plan de gestion des déchets du BTP.

Les travaux conduits par cette sous-commission associant l'ensemble des partenaires concernés ont permis d'établir le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics de Vaucluse qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2002.

Ce plan a pour objectif :

- la réduction de la production et de la nocivité des déchets ;
- la limitation des distances de transports ;
- la valorisation et le recyclage des déchets ;
- le respect de l'environnement ;
- la protection de la santé publique ;
- le respect de la réglementation.

Des objectifs ont été fixés par l'Europe : d'ici à 2020, 70 % du volume des déchets du BTP doivent être traités en vue d'un réemploi, d'un recyclage et d'autres formules de valorisation de matière.

La préservation et la valorisation du paysage et du patrimoine

Le PLU décline une série d'objectifs visant à préserver et valoriser le paysage et le patrimoine. Ces objectifs ont été établis en réponse à la **Convention Européenne du Paysage**. Cette dernière a pour objet de promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine.

Les engagements pris par la France en matière de paysage sont les suivants :

- Reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- Définir et mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- Mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ;
- Intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelles, environnementales, agricoles, sociales et économiques, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.

La mise en œuvre de ces engagements s'est traduite en France par la définition de la **loi « Paysage »** qui vient compléter les **lois « Montagne » et « Littoral »**. Elle correspond essentiellement à une loi d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU applique les dispositions de la loi Paysage.

Le PLU doit également veiller au respect de « *la législation en matière de protection des sites et des paysages ainsi qu'en matière de protection des monuments classés ou inscrits* ».

En matière d'agriculture et conformément au code rural, le PLU définit les grandes orientations de développement rural, essentiellement dans la plaine de la Durance. Trois outils réglementaires sont mis en œuvre pour préserver le foncier agricole :

- La **loi d'Orientation Agricole** de 1999 ;
- La **loi sur le développement des territoires ruraux** de 2005 permet aux départements de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain.
- La **loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt** (LAAF) de 2014 vise à favoriser la reconnaissance de l'agriculture, l'alimentation et la forêt comme des composantes économique, sociale et territorial essentielle à l'équilibre économique.

Le PLU applique les dispositions des lois relatives à l'agriculture dans ses objectifs et orientations inscrites au PADD. Ces objectifs et orientations visent à préserver les terres agricoles et à garantir le maintien de l'agriculture à la Tour d'Aigues, tout en favorisant le développement de pratiques agricoles vertueuses.

- La charte du Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL)

Le Parc Naturel Régional du Luberon constitue un territoire au patrimoine remarquable mais fragile, pour lequel sont élaborés des projets d'aménagement durable, appuyé par une charte qui détermine les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du territoire.

Le PLU, fixant les objectifs du développement économique, agricole, social et culturel de la commune et ceux relatifs à la préservation de l'environnement, est un document transversal qui se doit d'être compatible avec les dispositions, orientations et actions définies par la Charte.

La diversité des paysages du Luberon et leur qualité constituent un des principaux enjeux de protection du Parc Naturel Régional du Luberon. La charte du PNRL a pour objectif de renforcer les actions de protection, de gestion et d'aménagement des paysages. Cet objectif se traduit en 3 enjeux spécifiques :

- Intensifier la sensibilisation du public, des opérateurs privés et publics de l'aménagement, à la valeur des paysages et à leur transformation ;
- Améliorer la protection et la gestion des paysages patrimoniaux et lutter contre la banalisation des paysages que le développement socio-économique du territoire génère ;
- Faire de la protection et de la gestion active des paysages une composante essentielle et transversale de l'ensemble des missions du Parc.

Par la mise en place de nombreux dispositifs de protection, de zonage particulier et l'identification de la trame verte et bleue, le PLU de la Tour d'Aigues respecte et est compatible avec la charte du PNR du Luberon.

- L'Atlas des Paysages du Vaucluse

➔ Extrait du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE)

La prise en compte des paysages dans l'aménagement ou la gestion des territoires suppose de connaitre ces paysages : en particulier d'en comprendre les structures, d'en saisir les évolutions et les valeurs associées.

C'est l'objet des Atlas de paysages qui visent à identifier, qualifier et caractériser tous les paysages d'un territoire, qu'ils se rapportent à des parties de territoire urbaines, périurbaines, rurales ou naturelles, des plus remarquables aux plus dégradées.

Mené au niveau d'un département ou d'une région, l'atlas de paysage rend ainsi compte de la singularité de chacun des paysages qui composent ce territoire, de la façon dont il est perçu, a été façonné et évolue, et des enjeux qui y sont associés.

L'Atlas des Paysages du Vaucluse identifie les différentes entités paysagères de son territoire pour lesquelles il définit les enjeux majeurs pour l'aménagement qualitatif du paysage. La prise en compte de ces éléments lors de l'élaboration du PLU vise à garantir une plus grande adéquation entre le projet et le contexte paysager.

La lutte contre le bruit

L'Union Européenne, dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores, définit une approche commune visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elle fixe les objectifs suivants :

- Permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit au moyen de Cartes de Bruit Stratégiques ;
- Prévenir et réduire les bruits excessifs au moyens de Plans d'Actions ;
- Protéger les zones calmes ;
- Faire en sorte que l'information et la participation du public soient au cœur du processus.

Cette directive doit également servir de base pour mettre au point des mesures communautaires relatives aux sources de bruit.

Le droit français, la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, applique les orientations définies dans la directive précitée, et définis les modalités d'application. Il précise également les actions et documents à mettre en place pour réduire les incidences des projets liées au bruit sur l'environnement et la santé.

Ces grands principes sont repris dans le PLU, notamment au travers de l'identification des zones urbaines en léger retrait par rapport à l'axe de desserte principal (RD 956), grand émetteur de nuisances sonores. En cela, le PLU tend à respecter les objectifs réglementaires de la directive cadre et des lois françaises.

La préservation de l'environnement pour garantir la santé de tous

La loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (Loi LAURE) rend obligatoire : la surveillance de la qualité de l'air ; la définition de normes de qualité de l'air ; l'information du public. D'un point de vue global, le PLU traduit l'orientation politique par l'optimisation du fonctionnement du village (desserte, accessibilité, développement de modes de déplacement alternatif à la voiture, stationnement). En cela, le PLU reste concordant avec les objectifs de réduction de la pollution de l'air et de risque pour la santé.

La Déclaration du millénaire des Nations Unies de septembre 2000 s'est concrétisée par la définition d'objectifs à réaliser d'ici à 2015, notamment l'objectif 7 *« Assurer un environnement durable »* analysant les interactions entre dégradation de l'environnement et santé.

Cette problématique majeure, qui touche plus largement les pays pauvres, est également une réalité au niveau de la France où le Plan National Santé et Environnement de 2004 dresse un constat alarmant sur les affections engendrées par le cadre de vie. A ce titre, la pollution atmosphérique urbaine, la baisse de la qualité de l'eau et l'exposition à des substances chimiques potentiellement toxiques sont mises en exergue et font l'objet d'orientations prioritaires.

- Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA) 2017-2021

Les Programmes de Surveillance de la Qualité de l'Air sont des outils d'observation mis en place par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996.

L'objectif du PSQA est de définir une nouvelle stratégie de surveillance de la qualité de l'air en Provence-Alpes-Côte d'Azur pour la période 2017-2021, en confrontant les nouvelles réglementations et les enjeux régionaux et locaux.

Ce programme vise à améliorer :

- Les connaissances de l'exposition des populations et des milieux ;
- L'information préventive sur les risques, notamment en période estivale ;
- La conception, pour l'ensemble des partenaires, d'outils et d'indicateurs de suivi et d'aide à la décision plus performants.

Les servitudes d'utilité publique

Le PLU doit respecter les servitudes d'utilités publiques. Les servitudes s'appliquant à la Tour d'Aigues sont les suivantes :

Les servitudes liées à l'agriculture et au développement rural :

- **A2** Dispositifs d'irrigation, servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation
  - *Réseau de la Bonde*
  - *Aménagement hydraulique Sud Luberon*
  - *Etang de la Bonde*
  - *Réseau de la Tour d'Aigues (extension du réseau)*

Les servitudes liées aux affaires culturelles

- **AC1** Servitudes de protection des monuments historiques
  - *Maison noble, appartement de M.Calmon*
  - *Eglise paroissiale Notre-Dame de Romegas*
  - *Ancien château : parties subsistantes du château (à l'exception des caves), y compris les dépendances, la glacière et les terrasses*
  - *Maison d'Estienne du Bourget*

Les servitudes liées au développement industriel et scientifique

- **I1** Construction et exploitation de pipe-line d'intérêt général
  - *Canalisation d'hydrocarbures liquides (oléoduc et saumoduc)*
  - *Pipeline DN500 hydrocarbures liquides et saumurs (GSM1)*
  - *Pipeline DN500 hydrocarbures liquides et saumurs (GSM2)*
  - *Canalisation d'hydrocarbures liquides (conduite réf. 030, Fos-sur-Mer et Manosque, implantation et exécution des travaux)*

- **I4** Electricité : servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
  - *Ligne 225 000 volts : Saint-Estève - Sainte-Tulle*
  - *Ligne 63 000 volts 2 circuits : Jouques - Meyrargues 1 et 2*
  - *I4 (b) Transport-Distribution de 2ème catégorie (tension comprise entre 1000 et 50000 volts)*

- **I5** Construction et exploitation de canalisations de transports de produits chimiques
  - *Canalisation d'éthylène Lavera - Saint-Auban*

- **Int 1** Servitudes relatives aux cimetières
  - *Cimetière de la Tour d'Aigues*

- **PM1** Plans de prévention des risques naturels prévisibles
  - *Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Eze*

ANALYSE SYNTHETIQUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Scénario « fil de l'eau »

La définition du **scénario « fil de l'eau »**, permet d'évaluer les effets éventuels sur l'environnement dans le cas de la poursuite des dynamiques à l'œuvre sur le territoire en l'absence du PLU. Il servira de **cadre de référence** et de **point de comparaison** mais permettra également **d'identifier les risques** liés à la poursuite de certaines dynamiques, et **les points de vigilance environnementaux** à conserver au cours de la construction du projet.

Ainsi, le scénario « fil de l'eau » croise trois familles d'informations :

Les dynamiques d'évolution du territoire, y compris celle impulsée le cas échéant par le document antérieur, en terme démographique et économique et leurs conséquences en termes de consommation d'espace dont la dynamique pourra être traduite en termes de besoins en ressources (eau, énergie, matériaux…) et rejets de polluants ou déchets.

Les tendances d'évolutions de la situation environnementale du territoire qui seront appréciées au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les ressources.

Les politiques, programmes et actions engagés sur le territoire et visant à la valorisation des richesses environnementales, à la réduction des pressions, à l'amélioration de la qualité des ressources.

Ainsi, il s'agira :

- Dans un premier temps d'évaluer quelles sont les projections liées en matière de démographie et d'économie et de présenter les dynamiques globales d'évolution du territoire en termes de constructions de logements, d'équipements.
- Dans un deuxième temps, d'identifier plus précisément quels sont les projets d'aménagement et documents supra-communaux qui accompagneraient l'évolution du territoire en l'absence de mise en œuvre de PLU.
- Dans un dernier temps, d'apprécier l'évolution des grandes composantes environnementales au regard des pressions qui s'exercent et s'exerceront sur le territoire.

La loi ALUR prévoit que les plans d'occupations des sols non transformés en plan local d'urbanisme au 27 mars 2017 deviennent caduques sans remise en vigueur du document antérieur et avec **application du règlement national d'urbanisme** (RNU).

Dans le cas du scénario « fil de l'eau », où la révision du POS en PLU n'aurait pas lieu, la commune de la Tour d'Aigues resterait soumise au Règlement National d'Urbanisme tel que c'est le cas depuis mars 2017.

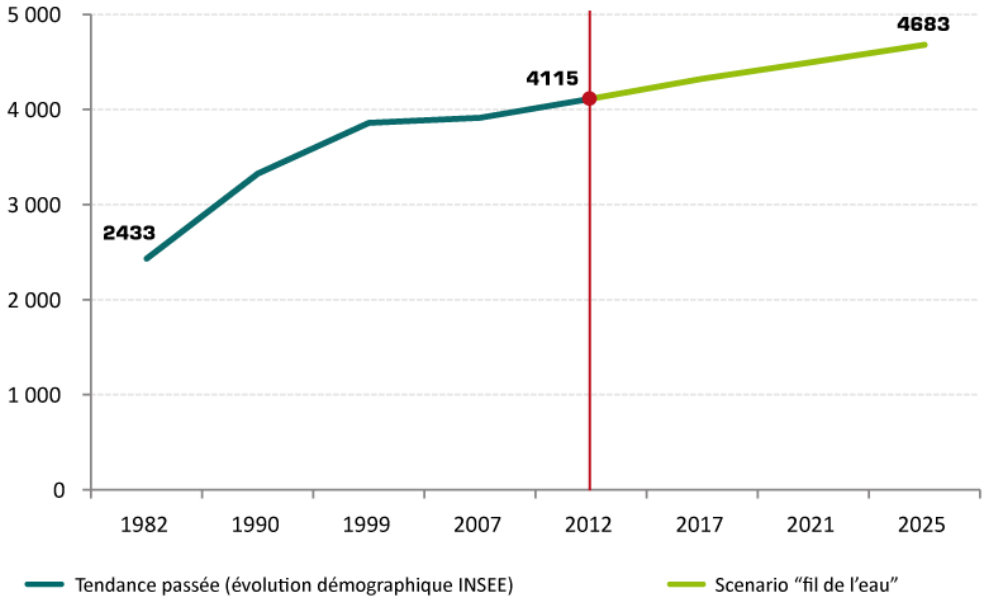
Evolution des dynamiques territoriales « hors PLU »

■ Evolution des dynamiques démographiques

Les projections sur l'évolution démographique du territoire d'études sont évaluées au regard des dernières tendances relevées lors des démarches de recensements de l'INSEE entre 1982 et 2012.

Partant du maintien d'une croissance démographique de l'ordre de +1%/an à l'horizon 2025 et d'une natalité de plus en plus dynamique, la commune devrait accueillir un total de **4683 habitants**, soit **568 habitants supplémentaires** par rapport à 2012 avec un desserrement de la population estimé entre 2,40 et 2,35 personnes par résidence principale.

Evolutions démographiques projetées du scénario « fil de l'eau »
Sources : G2C Territoires



■ Evolution du parc de logements

L'évolution du parc de logements à venir sur la commune est projetée à l'horizon 2025 dans le cas du scénario « fil de l'eau ». Pour cela, l'ensemble des mécanismes de consommation de logements sont pris en compte (renouvellement, desserrement, résidences secondaires, logements vacants). Le besoin en logements obtenu pour permettre l'accueil de la population supplémentaire est compris entre **505 et 578 logements supplémentaires**, soit un parc total compris entre 4099 et 4172 logements.

➔ Chapitre Diagnostic territorial, partie « Perspectives démographiques et besoins en logements »

	Scénario "fil de l'eau"
Population 2025	4683 Soit : 568 habitants supplémentaires par rapport à 2012
Besoins en résidences principales supplémentaires	Entre 207 et 249 résidences principales supplémentaires
Estimation de la production de résidences secondaires supplémentaires réalisées en parallèle	Entre 11 et 13 résidences secondaires supplémentaires
Estimation de la génération de logements vacants supplémentaires	Entre 7 et 3 logements vacants en moins
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	**Entre 211 et 259 logements**

Logement réalisé depuis 2012	109 logements réalisés
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	**Entre 102 et 150 logements**

- Les documents supra-communaux engagés sur le territoire

Le scénario « fil de l'eau » prend également en compte les politiques d'aménagement en cours d'application sur le territoire communal et traduits dans les documents supra-communaux :

- Le SCoT du Sud Luberon,
- Le PPRI de l'Eze,
- Le SDAGE Rhône Méditerranée,
- Le SRCE de la région PACA,
- etc.

Evolution des composantes environnementales

Au regard de l'évolution du territoire envisagée dans le cas du scénario de référence, il est nécessaire d'apprécier les évolutions des principales composantes environnementales, et notamment celles présentant des enjeux forts pour la commune. Les autres composantes environnementales ne présentent pas de grands enjeux pour la commune en raison :

- d'un état initial déjà favorable et des tendances d'évolutions n'allant pas à l'encontre de la ressource ;
- d'une marge de manœuvre très faible en raison d'un transfert de compétence ou d'un enjeu d'ampleur supra-communale.

A ce titre, les évolutions de ces composantes environnementales sont très faibles.

➔ Voir « Hiérarchisation des enjeux environnementaux » dans le Chapitre suivant « Analyse des incidences notables prévisibles »

- Risques majeurs

Au regard des constats effectués dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, la commune est soumise à de nombreux risques naturels. A ce titre, le scénario « fil de l'eau » doit croiser les enjeux environnementaux, les tendances actuelles faces aux risques et les dernières évolutions en matière de gestion des risques. Sont notamment pris en compte :

- L'aléa inondation par débordement de l'Eze et ses affluents (PPRI approuvé en 2001),
- L'aléa feux de forêt sur les massifs boisés (Saint Sépulcre, Défends, Saint Médard), exposant la population à un risque,
- Les risques de mouvements de terrain pouvant aggraver le risque sismique,
- Le risque lié au transport de matières dangereuses par canalisations et voies routières (RD956 et 973 notamment).

L'ensemble de ces éléments persistent sur le territoire communal. **Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », la compacité du développement urbain de 2001 à 2015, au sein des espaces résiduels de l'enveloppe urbaine et dans la continuité de cette dernière, ainsi que le potentiel foncier encore disponible sur ces espaces, ont participé à garantir une meilleure gestion des risques face au développement urbain.**

Toutefois, la faible densité du développement urbain laisse à penser que l'évolution de la commune va conduire à une augmentation de la consommation d'espaces et un étalement vers des zones où le risque est plus fort. A ce titre, le maintien du scénario "fil de l'eau" peut conduire à un accroissement des populations exposées aux risques.

- Ressource en eau : prélèvements et rejets

Outre les outils de protection de la ressource en eau tels que le SDAGE Rhône-Méditerranée, la principale source de pression sur la ressource en eau est liée à l'évolution démographique.

Il est ainsi attendu une augmentation de la consommation en eau potable et des besoins en traitement des eaux usées.

L'alimentation de la commune en eau potable provient des captages du Vidalet, de la prise d'eau en Durance, et exceptionnellement de la prise d'eau du canal de Cadenet situés sur la commune de Pertuis. Elle peut également être secourue par le captage des Iscles situé sur Mérindol.

La prise d'eau du Canal de Cadenet n'est pas autorisée et sa régularisation n'est pas possible pour des raisons sanitaires et réglementaires. Une mise en demeure demandant l'abandon de cette prise d'eau a été envoyée au SIVOM Durance Luberon. Actuellement, le SIVOM ne l'utilise qu'en cas d'absolue nécessité mais n'a pas encore identifié de ressources de substitution pour la prise d'eau du canal.

Le SIVOM Durance Luberon a également relancé les procédures d'autorisation de la prise d'eau en Durance ainsi que de la station de production d'eau potable de Pertuis.

Cette situation montre la vulnérabilité de la sécurisation de l'alimentation en eau du réseau public sur l'ensemble des communes du SIVOM et l'urgence à rechercher une nouvelle ressource en eau potable et à mettre à jour le schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Concernant le scénario « fil de l'eau », et au vu des capacités actuelles des réseaux, les besoins liés à l'augmentation démographique seront absorbés par les équipements actuels d'assainissement.

La démarche d'élaboration du PLU soumet la commune à l'élaboration de son zonage d'assainissement. Cette étude permet ainsi de réaliser un état des lieux des réseaux et des infrastructures de traitement des eaux, pour aboutir sur la prévision des zones à raccorder.

- Patrimoine écologique

Le réseau écologique de la commune est articulé autour de nombreux périmètres à statut (ZNIEFF, site du réseau NATURA 2000, Arrête Préfectoral de Protection de Biotope, etc.) supports d'une biodiversité riche et variée.

La définition de l'état actuel de la Trame Verte et Bleue sur la commune souligne des ruptures aux corridors écologiques liées aux axes de communication et à l'enveloppe urbanisée.

Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », le développement un peu plus compact de l'urbanisation nouvelle, la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le Schéma de Cohérence Territorial laissent présager une amélioration de la prise en compte du patrimoine écologique.

La caducité du POS au 27 mars 2017 a impliqué un retour au Règlement National d'Urbanisme. Des outils existent pour appliquer les orientations et objectifs du SRCE, mais en leur absence, l'évolution de la commune peut conduire à une altération du patrimoine écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'état initial de l'environnement permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les intérêts de protection de la biodiversité. Le PLU permet notamment la prise en compte du SRCE, de la Trame Verte et Bleue du SCOT et la redéfinition à une échelle communale des réservoirs et continuités écologiques afin de les inscrire dans le projet de développement communal.

- Ressource sol – Paysage

La commune de la Tour d'Aigues a vu son terroir agricole subir un mitage important de l'urbanisation. A ce titre, la ressource subit une forte pression foncière, et le paysage communal est impacté.

L'analyse des tendances récentes en matière d'urbanisation des sols met en évidence l'urbanisation d'environ **0,95 ha/an**. L'urbanisation constatée pour la période 2001-2015 concerne des extensions à vocation d'habitat et d'activités au sein des zones urbanisables du POS, représentant **13,3 hectares de consommation foncière sur ces quatorze années**.

Ainsi, si l'on reproduit cette **tendance sur la période 2015-2025**, on pourrait s'attendre à une **urbanisation de l'ordre de 9,5 hectares**.

En cas d'absence de prescription de l'élaboration du PLU, le POS est caduc depuis le 27 mars 2017. A ce titre, la commune se trouve soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) où le développement urbain de la commune est contraint à des évolutions au cœur et en continuité de son enveloppe urbaine. L'ensemble des poches d'extension du POS sont, de ce fait, supprimées.

De plus, le maintien des dispositifs d'assainissement autonome dans certaines zones urbanisées périphériques ne permet pas d'avoir une visibilité et une maîtrise des rejets d'eaux usées dans l'environnement et peut contraindre à une altération de la qualité des sols.

Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », le maintien des tendances actuelles et l'absence de politique forte en matière de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune ne permettent pas d'assurer la protection et la préservation de la ressource et du paysage.

- Nuisances

La commune est fortement impactée par les nuisances sonores comme en témoignent les constats établis dans l'Etat Initial de l'Environnement.

La poursuite des tendances actuelles peut conduire à une augmentation de la population exposée à des nuisances de plus en plus importantes en raison de la circulation automobile sur les secteurs les plus routiers (RD956, RD120, rue Antoine de Très, boulevards de Verdun et de la République…etc.) conduisant à une hausse des rejets polluants dans l'air.

Conclusion

Ce mode de développement ne peut pas être maintenu en raison :

- Des impacts qu'il engendre sur l'environnement en termes de pression sur les ressources, de consommation d'espaces par le mitage, de fractionnement des milieux naturels impactant la biodiversité, la qualité des ressources (eau, sol et sous-sol, énergie, climat…), etc.
- De la dispersion de l'habitat, des activités et des services ;
- De l'accroissement des dépenses publiques par le déploiement des réseaux divers et la création d'équipements.

Identification des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par le projet de PLU

La commune de la Tour d'Aigues présente une surface totale de 4130 hectares. Elle est caractérisée par le relief de Saint Sépulcre au Sud-Est, et un village perché au-dessus de la rivière de l'Eze qui s'est développé principalement sur les coteaux au Nord, prémices des plateaux viticoles.

L'analyse des sites auxquels les orientations du projet de PLU sont susceptibles de porter atteinte aux composantes environnementales porte essentiellement sur les secteurs de projets identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à savoir :

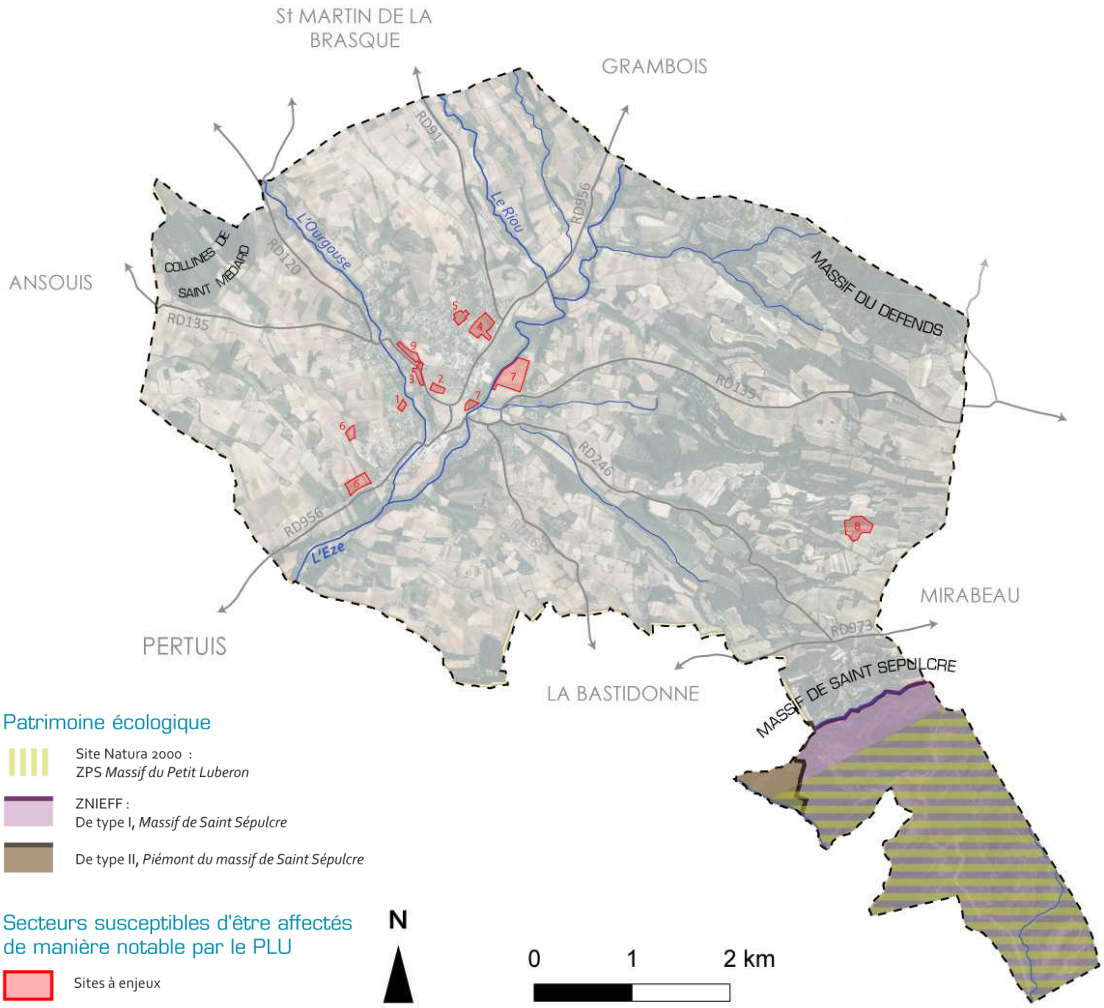
- **Site 1 :** Secteur du Plan, zone à urbaniser en extension du tissu existant (OAP n°1 sur une partie du site étudié),
- **Site 2 :** Stade municipal Yves Garcin (OAP n°2),
- **Site 3 :** Secteur d'urbanisation en lien avec la future voie de liaison (OAP n°3 sur une partie du site étudié),
- **Site 4 :** Secteur du chemin du Long Mur (OAP n°4),
- **Site 5 :** Secteur des Amélies (OAP n°5 sur une partie du site étudié),
- **Site 6 :** Sites d'extension de la zone d'activités du Revol, en entrée Sud-Ouest du village (OAP n°6 sur une partie du site étudié),
- **Site 7 :** Abords de l'Eze et espace situé face au château (sous-secteur Ns2),
- **Site 8 :** Secteur du Grand Vallon (projet de parc accrobranche - STECAL Npa sur une partie du site étudié)
- **Site 9 :** Secteur du Paroir (parking covoiturage et jardins familiaux).

Le choix de l'analyse est d'étudier ces espaces au regard des sites vulnérables où les enjeux de préservation sont forts comme : les sites Natura 2000, les ZNIEFF, les terres agricoles à haute valeur agronomique, etc.

SITE 1 : OAP n°1 du secteur du Plan	SITE 2 : OAP n°2 du stade Yves Garcin	SITE 3 : OAP n°3 de l'urbanisation en lien avec la voie de liaison	SITE 4 : OAP n°4 du chemin du Long Mur
Caractéristiques : Site en limite de l'enveloppe urbaine actuelle occupé par des friches agricoles.	**Caractéristiques :** Site actuellement occupé par le stade municipal Yves Garcin, le parking associé et le boulodrome.	**Caractéristiques :** Site stratégique en continuité de l'enveloppe urbaine, entre le boulevard de Verdun et la voie de liaison entre la RD956 et RD120. Le site est actuellement planté de vignes et d'oliviers.	**Caractéristiques :** Espace libre dans l'enveloppe urbaine composé localisé entre la RD956 et le chemin du Long Mur, composé de prairies en friche.
Projet : Site prévu pour la création de logements en continuité du bâti existant.	**Projet :** Création de quelques logements et bureaux/services en rez-de-chaussée sur l'emplacement des bâtiments existants et réalisation d'un parc urbain avec maintien d'un espace de stationnement.	**Projet :** Création de nouveaux logements en lien avec la réalisation d'une voie de liaison entre la RD956 et la RD120. Le site prévoit la réalisation d'un parking de covoiturage à proximité du carrefour.	**Projet :** Création de logements et d'une résidence pour séniors autonomes.

SITE 5 : OAP n°5 du secteur des Amélies	SITE 6 : OAP n°6 de l'extension de la zone d'activités économiques	SITE 7 : Abords de l'Eze et espaces face au château	SITE 8 : Secteur du Grand Vallon (parc accrobranche)	SITE 9 : Secteur du Paroir
Caractéristiques : Secteur stratégique localisé au sein de l'enveloppe pavillonnaire. Le site est occupé par des prairies en friche, des terres agricoles cultivées et des boisements.	**Caractéristiques :** Site stratégique pour l'extension du Parc d'activités d'intérêt communautaire du Revol. Le site est en partie occupé par une zone de dépôt communale au Nord et au Sud par des vignobles.	**Caractéristiques :** Sites propices au développement des sports et loisirs aux abords de l'Eze et en rive Est, constitués d'espaces boisés et agricoles.	**Caractéristiques :** Site composé de bâtisses agricoles existantes, d'espaces agricoles et boisés.	**Caractéristiques :** Site composé de cabanons et de jardins potagers et ornementaux plus ou moins entretenus, pour certains en friche.
Projet : Site prévu pour la création de logements.	**Projet :** Accueil d'activités artisanales et tertiaires.	**Projet :** Création d'espaces récréatifs : détente en bords de l'Eze et sport et loisir face au château avec le déplacement du stade municipal.	**Projet :** Création d'un parc accrobranche et accueil touristique.	**Projet :** Création de jardins familiaux.

Principaux enjeux écologiques du territoire et secteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le PLU



ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES

Les enjeux communaux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

En synthèse du diagnostic territorial établi dans le cadre du PLU, les principaux enjeux généraux identifiés sur le territoire communal ont été récapitulés, ainsi que les enjeux environnementaux spécifiques. Ces derniers ont également été cartographiés.

Ces enjeux ont servis de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

➔ Détails des tableaux Atouts/faiblesse-Opportunités/Menaces (AFOM) dans les parties synthèses des enjeux des chapitres « Diagnostic Territorial » et « Etat Initial de l'Environnement »

- Enjeux territoriaux

Démographie	**Maintenir la croissance démographique.** **Attirer une population jeune afin de maintenir un indice de jeunesse stable.** **Développer et adapter l'offre de logements pour répondre à la demande.** **Favoriser la mixité intergénérationnelle.**
Logement	**Diversifier le parc de logements afin de mieux assurer le parcours résidentiel des habitants.** **Réinvestir les logements vacants sur la commune.** **Limiter le développement urbain afin d'éviter le mitage du territoire.** **Adapter l'offre de logements à la population de la Tour d'Aigues et à la demande locale.**
Economie	**Préserver les emplois sur la commune.** **Maintenir l'activité viticole caractéristique de la commune.** **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel vecteur de l'activité touristique.** **Conforter et développer la zone économique.** **Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre bourg afin de garantir un dynamisme et une diversité des usages.**
Fonctionnement du territoire	**Prévoir une croissance démographique en adéquation avec la capacité des équipements.** **Mettre en place un plan de stationnement permettant un accès rapide au centre-bourg sans mobiliser les places publiques vouées à d'autres usages.** **Favoriser le développement des modes doux.**
Analyse urbaine et foncière	**Dynamiser le centre bourg actuel et requalifier les places publiques.** **Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain et lutter contre la consommation des espaces agricoles et naturels.** **Préserver les morphologies urbaines existantes.**

- Enjeux environnementaux

Patrimoine écologique	Limiter le mitage urbain dans les espaces agricoles et le fractionnement de l'espace afin de préserver les populations végétales et animales qui s'y trouvent. Préserver les ripisylves et lutter contre l'altération des cours d'eau. Ne pas étendre les noyaux d'urbanisation proches des entités naturelles. Assurer une protection tant des principaux espaces d'intérêt écologique que des continuités écologiques – Trame Verte et Bleue – existantes sur le territoire. Structurer et accompagner le développement des usages récréatifs de la nature en sensibilisant les usagers.
Patrimoine paysager, bâti et culturel	Limiter l'étalement urbain en préférant la densification à un développement dispersé dans l'espace agricole. Aménager des liaisons douces pour connecter le village à la rivière de l'Eze. Garantir une qualité des espaces urbains en requalifiant certaines places publiques et excentrant certaines zones de stationnement. Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurants. Aménager certains points d'observation donnant sur le vieux village. Enfouir les réseaux secs notamment dans la zone urbanisée. Poursuivre la mise en valeur du patrimoine local riche et diversifié, de l'architecture traditionnelle et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial en centre villageois. Garantir et favoriser le développement de formes urbaines en adéquation avec le paysage urbain existant. Entretenir le centre ancien et le dynamiser pour valoriser l'architecture historique.
Eau	Améliorer la qualité des eaux (limiter l'usage d'intrants agricoles, par exemple). Permettre l'irrigation des terres agricoles.
Sol et Sous-sol	Préserver l'activité viticole mettant à profit le terroir favorable sur la commune. Veiller aux risques naturels liés aux conditions géologiques et adapter l'urbanisation en fonction. Limiter les intrants agricoles sur les sols particulièrement infiltrants. Limiter l'imperméabilisation des sols et les travaux de terrassement dans les zones sensibles pouvant entraîner des risques de glissements de terrains.
Climat et énergie	Limiter la consommation d'énergie liée au développement urbain. Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions et aux innovations bioclimatiques. Permettre le développement d'énergies renouvelables, tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune.
Qualité de l'air	Favoriser un bâti plus écologique réduisant les émissions de polluants. Modifier les pratiques agricoles afin de limiter les rejets nocifs pour la santé humaine. Maintenir la fluidité du trafic des principales voiries afin de limiter la concentration de polluants dans l'air et leur stagnation près des habitations aux alentours. Favoriser le développement des déplacements en modes doux.
Déchets	Maintenir un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficient sur la commune. Favoriser le tri sélectif (sensibilisation, renforcement des points de collecte…). Planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune (centre de tri, d'incinération…).

Nuisances	**Maintenir une faible exposition de la population aux nuisances sonores diurnes et nocturnes.** **Gérer les abords des voies passagères afin d'atténuer les nuisances pour les habitations.** **Favoriser une isolation phonique adaptée aux abords des axes bruyants.** **Repenser l'usage des éclairages nocturnes sur la commune : fonctionnel et sécuritaire mais mesuré et adapté aux différents secteurs du territoire.**
Risques	**Interdire le développement urbain dans les zones soumises à un risque fort. Intégrer les normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.** **Informer et sensibiliser le grand public aux différents risques que présente le territoire.**

A. Urbanisation et activités

- Définir des limites claires à l'urbanisation et maintenir les intéractions avec les espaces naturels et agricoles
- Dynamiser le centre ancien par la rénovation de l'habitat et la requalification des places publiques
- Maintenir les espaces viticoles et agricoles
- Conforter la Zone d'Activités du Révol et soigner l'aspect qualitatif en entrée de ville
- Stopper le mitage urbain dans les espaces agricoles et naturels

B. Milieux naturels et biodiversité

- Limite du périmètre Natura 2000 sur le massif de Saint Sépulcre, une zone naturelle riche à protéger
- Conforter la principale continuité écologique terrestre entre les réservoirs de biodiversité du territoire
- Lutter contre l'altération de la qualité des eaux, maintenir les continuités aquatiques et préserver les ripisylves
- Principaux obstacles contraignant les continuités écologiques

C. Paysage et patrimoine

- Maintenir les franges agricoles ouvertes entre les espaces urbains, notamment ceux situés sur la RD956 (Pertuis - La Tour d'Aigues - Grambois)
- Préserver les éléments présentant un intérêt patrimonial (château, église, bâti remarquable du centre ancien) et valoriser le paysage urbain
- Préserver les reliefs remarquables (fronts visuels) et les perspectives sur le grand paysage
- Valoriser et aménager les points de vue remarquables sur le bourg, enfouir les réseaux secs dégradant ces perceptions
- Aménager des cheminements le long de l'Eze pour mettre en valeur la rivière et la lier au bourg

D. Nuisances

- Réduire les nuisances sonores sur l'axe de communication principal
- Réduire les nuisances sonores dans la zone urbaine
- Désengorger le centre-bourg en réalisant la liaison RD956-RD120

E. Risques

- Prendre en compte le risque feux de forêt et sensibiliser le grand public
- Intégrer le risque inondation dans le développement urbain

- ## Hiérarchisation des enjeux environnementaux

La hiérarchisation des enjeux environnementaux est le résultat du croisement du niveau d'enjeu supra territorial, de l'importance des pressions ou de l'opportunité sur le territoire, de l'échelle à laquelle s'applique l'enjeu (intégralité de la commune ou quartier) et de la marge de manœuvre du PLU.

Une pondération de 1 à 3 pour chaque critère est alors appliquée.

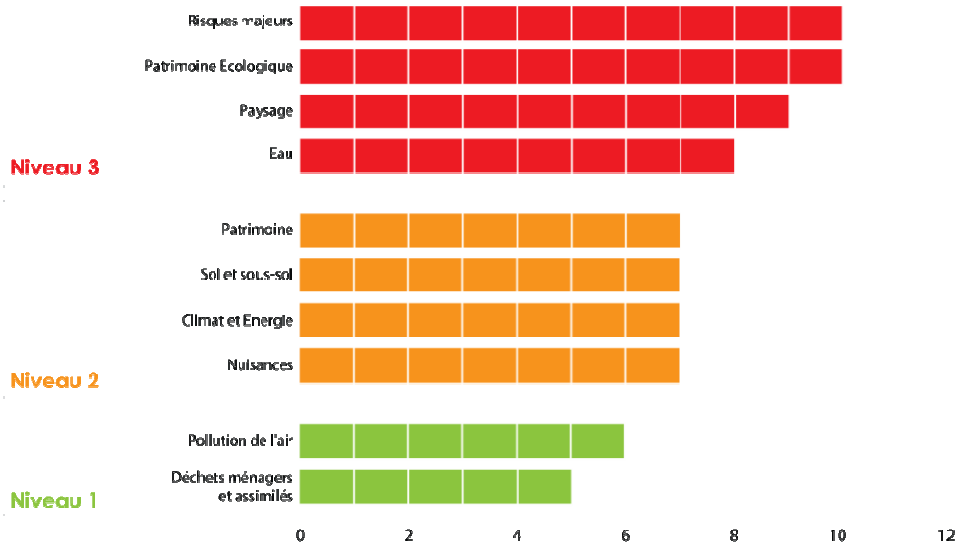
Thématiques	Niveau d'enjeu supra territorial	Importance des pressions	Enjeu localisé ou généralisé	Marge de manœuvre du PLU	TOTAL
Patrimoine Ecologique	3	2	3	2	**10**
Paysage	1	2	3	3	**9**
Patrimoine	1	2	1	3	**7**
Eau	2	2	2	2	**8**
Sol et sous-sol	1	2	2	2	**7**
Climat et Energie	3	1	2	1	**7**
Qualité de l'air	2	1	2	1	**6**
Déchets	2	1	1	1	**5**
Nuisances	1	2	2	2	**7**
Risques majeurs	2	2	3	3	**10**

Niveau d'enjeu supra territorial : correspond à l'échelle d'action de l'enjeu :
- 1 – Niveau communal
- 2 – Niveau départemental/ régional
- 3 – Niveau national /international

Importance des pressions :
- 1 – Faible
- 2 – Moyenne
- 3 – Forte

Enjeu localisé ou généralisé :
- 1 – échelle de l'ilot
- 2 – échelle d'une partie du territoire communal
- 3 – échelle de la globalité du territoire communal

Marge de manœuvre du PLU :
- 1 – Faible
- 2 – Moyenne
- 3 – Forte



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de la Tour d'Aigues

Le parti d'aménagement retenu à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne doit pas avoir de grandes incidences sur l'Environnement. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable sur plusieurs thématiques essentielles :

- la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels via un urbanisme endogène au sein des zones bâties ou à urbaniser existantes ;
- la valorisation de l'organisation urbaine et des implantations des constructions ;
- le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels de qualité ou de site de biodiversité remarquable ou ordinaire ;
- la prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances.

Par ailleurs, les nouvelles options retenues en faveur de l'évolution urbaine se révèlent moins consommatrices d'espaces que l'ancienne version du POS :

- l'évolution urbaine est privilégiée au sein des parties urbanisées ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine ;
- la densification est privilégiée via des règles plus souples au sein des zones bâties ;
- l'identification de secteurs de projet au sein de dents creuses de l'enveloppe urbaine.

En dehors de ces grandes évolutions, l'élaboration du PLU vise un toilettage réglementaire en vue de la simplification et d'une meilleure compréhension du règlement, tout en introduisant des adaptations et améliorations en faveur d'une gestion durable et équilibrée du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de la Tour d'Aigues repose sur 3 axes déclinés en plusieurs orientations :

AXE I : PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE ENTRE HABITAT ET ACTIVITES

O1. Projeter une croissance démographique raisonnable, à hauteur de +1,2%/an environ à l'horizon 2025, en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants.

O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain.

O3. Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle.

O4. Adapter le développement urbain aux risques naturels.

O5. Maintenir le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune.

O6. Pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure.

O7. Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables.

O8. Améliorer le réseau téléphonique et favoriser le développement des communications numériques (fibre optique).

AXE II : REQUALIFIER LE CENTRE-BOURG EN VUE D'AMELIORER SA FONCTIONNALITE ET SON ATTRACTIVITE

O9. Réinvestir le centre ancien par la réhabilitation des logements vacants.

O10. Affirmer l'attractivité du centre-bourg par le maintien des commerces et services de proximité.

O11. Apaiser et revaloriser le cœur de village en redonnant la priorité aux piétons et à l'espace public.

O12. Connecter les deux rives de l'Eze et valoriser l'Ourgouse.

AXE III : PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES NATURELLES, AGRICOLES ET PATRIMONIALES TOURAINES, GENERATRICES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE ECONOMIE TOURISTIQUE

O13. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB).

O14. Permettre les usages récréatifs de pleine nature mettant en valeur les éléments naturels du territoire.

O15. Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique.

O16. Conforter la qualité paysagère du territoire.

O17. Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux.

Analyse des composantes environnementales

Méthode d'analyse

La méthode d'évaluation des incidences environnementales du projet de PLU est structurée autour de trois niveaux d'analyse :

Incidence positive où l'orientation et/ou les prescriptions présentent une plus-value environnementale. Elle garantit la préservation des composantes environnementales.

Incidences positives à conforter ou présentant un risque où, dans ce cas, l'orientation peut présenter deux types d'incidences :

- L'orientation ou la prescription présente des incidences positives qui doivent être maintenues et développées afin d'en assurer leur pérennité.
- L'orientation ou la prescription présente des risques d'incidences négatives notables sur l'environnement, où il conviendra d'attacher une attention particulière.

Incidence négative où l'orientation et/ou la prescription du PLU présentent des incidences négatives notables sur une ou plusieurs composantes environnementales qui nécessiteront la mise en place de mesures.

En dernier lieu, une analyse croisée avec les enjeux environnementaux et le scénario « fil de l'eau » est effectuée afin de mesurer le degré de prise en compte du volet environnemental par le PLU.

Les composantes environnementales à fort enjeux pour la commune

- Les risques majeurs

En matière de gestion des risques, le PLU de la Tour d'Aigues respecte et intègre les dispositions des différents documents supra-communaux relatif aux risques au sein de l'ensemble de ces pièces : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et pièces réglementaires.

	Le projet de PLU	Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O6 O15	**POSITIVE** La préservation des terres agricoles garantit le maintien de milieux ouverts et réduit considérablement le risque d'incendie sur le territoire du fait de l'entretien de ces espaces. Elle participe également à préserver une partie des zones de débordement de l'Eze, et de ses affluents La garantie du maintien de ces espaces en tant que coupures vertes les préserve de l'urbanisation. La non-imperméabilisation de ces espaces permet de favoriser une gestion naturelle des eaux.	+ +

O4	**POSITIVE** La commune est concernée par les risques feux de forêt (sur le massif de Saint Sépulcre et du Défends, sur les collines de Saint Médard et les vallons boisés à l'Est touchant parfois des espaces urbanisés) et inondation par débordement des cours d'eau de l'Eze, de l'Ourgouse et autres affluents. L'urbanisation et la densification sont maîtrisées au sein des espaces sensibles afin de ne pas augmenter les risques induits et subits.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** La densification des espaces déjà urbanisés permet une réduction de la consommation des espaces et de lutter contre l'étalement urbain. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces permettent également de limiter l'exposition aux risques de la population. Toutefois, l'augmentation de l'imperméabilisation de ces espaces peut modifier le fonctionnement des écoulements et de ruissellement des eaux.	+

- Le patrimoine écologique

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O2	**POSITIVE A CONFORTER** La densification des espaces déjà urbanisés permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création de logements.	+
O13	**POSITIVE** Le maintien et le confortement des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et la définition des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques garantissent la protection du patrimoine écologique local et supra-communal. La préservation du site Natura 2000 permet le maintien des espèces et de leur habitat.	+
O13 O15	**POSITIVE** La préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles permet le maintien d'espaces ouverts et une mosaïque paysagère relativement favorable au déplacement des espèces et à l'entretien du territoire rural.	+
O4	**POSITIVE** La prise en compte des risques naturels pour le développement urbain permet indirectement de préserver les espaces agricoles et les massifs boisés en limitant leur urbanisation. Par conséquent, le patrimoine écologique que représentent ces secteurs sera protégé.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les principes de densification de l'enveloppe urbaine existante apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, de stopper le mitage ainsi que les dynamiques d'urbanisation diffuse.	+
O17	**POSITIVE** L'identification au PLU de certains éléments végétaux d'intérêt à la fois écologique et paysager (arbres remarquables, parcs…) garantit leur sauvegarde.	+

O2 O5 O12 O14	**RISQUE** L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de la zone d'activités du Revol et la création de nouveaux équipements publics (stade, voie de liaison, accrobranche, etc.) aura une incidence sur les fonctionnalités écologiques de ces espaces aujourd'hui non urbanisés. Néanmoins les orientations d'aménagement et de programmation prévoient le maintien de certains éléments d'intérêt écologique (haies en limite, arbres remarquables…) et pour partie la végétalisation de ces espaces.	-

- Le paysage

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O2	**POSITIVE A CONFORTER** La densification des espaces déjà urbanisés, tout en prévoyant le maintien d'un poumon vert au niveau de l'actuel stade Yves Garcin, permet de réaliser une partie du développement communal au sein de l'enveloppe urbaine bâtie sans perturber les vues et le paysage. Cette densification étant structurée dans les espaces en fonction de la centralité assurera une identification visuelle du centre-bourg et participera à une qualité paysagère du village.	+
O9	**POSITIVE** La réhabilitation des logements vacants du centre ancien de la Tour d'Aigues participera à la mise en valeur du paysage urbain du village, et à l'attractivité du bourg.	+
O11 O12 O14	**POSITIVE** La mise en œuvre de certains aménagements urbains tels que la requalification des places publiques, la création de jardins familiaux, l'aménagement des abords de l'Eze et de l'Ourgouse, permettent d'améliorer la qualité paysagère de la commune et le cadre de vie et espaces publics en général.	+
O13 O15	**POSITIVE** Le maintien de la vocation agricole des plaines et vallons Nord et Sud contribue à la préservation de l'identité des paysages et du patrimoine local (vignobles plus particulièrement). L'affirmation de coupures d'urbanisation participe également à des perceptions qualitatives du village depuis l'extérieur.	+
O16	**POSITIVE** Le maintien des cônes de vue et perspectives remarquables sur le grand paysage favorise la qualité paysagère communale et sa mise en valeur. La qualité architecturale des nouvelles constructions participera à l'insertion paysagère du bâti. La volonté d'entretien et de mise en valeur du centre ancien participe pleinement au maintien du paysage identitaire de la Tour d'Aigues.	+
O17	**POSITIVE** La préservation du petit patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal) permet également de maintenir l'identité rurale villageoise.	+

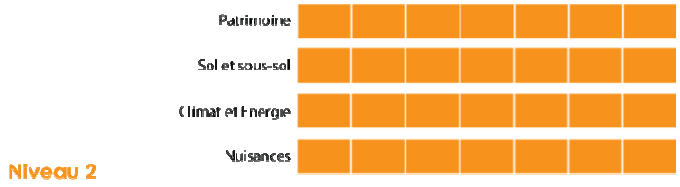
O4	**POSITIVE** La prise en compte des risques naturels pour le développement urbain de la Tour d'Aigues permet indirectement de préserver les espaces agricoles et les massifs boisés en limitant leur urbanisation. Les paysages agricoles et naturels qui caractérisent la commune seront donc préservés de l'urbanisation.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** Les objectifs visant à limiter l'étalement urbain et stopper le mitage dans les espaces naturels (densification au sein de l'enveloppe urbaine, renouvellement urbain et objectifs de modération de la consommation d'espaces) participent à la préservation des paysages communaux et notamment les plaines agricoles et reliefs boisés soumis à une urbanisation diffuse.	+
O2 O5 O12 O14	**RISQUE** L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de la zone d'activités du Revol et la création de nouveaux équipements publics (stade, voie de liaison, accrobranche, etc.) aura une incidence sur les paysages agricoles et naturels. Néanmoins l'urbanisation de ces sites s'effectuera à l'intérieur de la tâche urbaine ou en continuité directe de l'urbanisation existante, renforçant l'enveloppe bâtie principale du village.	-
O3	**RISQUE** La diversification des typologies de logement entraine des formes urbaines plus variées que celles existantes sur le territoire, avec des hauteurs et des volumes plus importants. Ce nouveau bâti (habitat collectif, intermédiaire) présente un risque de modification des perceptions du territoire communal. Toutefois, l'encadrement de ces projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de favoriser leur intégration paysagère.	+
O7	**RISQUE** La mise en place de panneaux solaires et/ou d'éoliennes de petite taille peut être impactant dans le paysage notamment urbain. Toutefois, leur implantation sera encadrée afin d'assurer une intégration paysagère optimale et la préservation de la qualité du cadre de vie.	+

- La ressource en eau

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O13	**POSITIVE** L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant le maintien qualitatif de certains cours d'eau ou canal conformément aux prescriptions du SDAGE.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles ou naturels pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	+
O1	**RISQUE** La croissance démographique, fixée à +1,2%/an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Elle entrainera des besoins supplémentaires en réseaux ainsi qu'une augmentation des prélèvements. Néanmoins, au vu des capacités des équipements et des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée (690 habitants).	-

O6	**RISQUE** La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux et des milieux naturels par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau. Néanmoins, les pratiques agricoles raisonnées réalisées sur la commune laissent suggérer d'une incidence moindre sur la ressource en eau.	=

Les composantes environnementales à enjeux moyen pour la commune



- Patrimoine

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O16 O17	**POSITIVE** L'entretien et la mise en valeur du centre ancien patrimoine bâti et naturel participe pleinement au maintien de l'identité villageoise. La qualité architecturale des nouvelles constructions assurera une qualité du patrimoine urbain. Il en est de même pour la préservation des éléments (bâtis et végétaux) qui caractérisent l'identité rurale tailladaise.	+
O9	**POSITIVE** La réhabilitation des logements vacants du centre ancien de la Tour d'Aigues participera à la mise en valeur du patrimoine bâti et architectural du bourg.	+

- Sol et sous-sols

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O13	**POSITIVE** La définition et l'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue (corridors et réservoirs) participe indirectement à la préservation des sols et des sous-sols en évitant toute perturbation de ces milieux.	+
O6 O13 O15	**POSITIVE A CONFORTER** Le maintien et le développement de l'agriculture peut entraîner un appauvrissement des sols. Toutefois, il participe à la limitation de la consommation des espaces par l'urbanisation et garantit la préservation des espaces.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** La densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation foncière et par conséquent l'altération des sols en place	+

O4	**POSITIVE A CONFORTER** La prise en considération des risques naturels et notamment du risque inondation (PPRi) intègre la mise en place d'une gestion des eaux pluviales adaptée. L'édiction de règles pour le maintien d'une certaine part de pleine terre sur chaque parcelle participe indirectement au maintien de sols perméables.	+
O3	**POSITIVE A CONFORTER** La volonté de proposer des logements de typologies variées, avec une densité plus importante que le tissu urbain existant (habitat collectif, intermédiaire, mitoyen) permet une moindre consommation d'espace pour plus de logements construits.	+
O1 O2 O5	**RISQUE** L'accueil d'une population supplémentaire implique l'urbanisation de nouveaux secteurs en extension de l'enveloppe urbaine. Cela conduit à une modification de l'occupation du sol (d'une vocation agricole ou naturelle à une vocation urbaine) ainsi qu'à une imperméabilisation du sol. Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 11,5 ha dont 7 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.	-

- Climat et énergie

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O10	**POSITIVE** Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre-bourg permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergies fossiles.	+
O7	**POSITIVE** L'incitation à l'amélioration énergétique des constructions, aux innovations bioclimatiques et au développement des énergies renouvelables (solaire thermique/photovoltaïque sur bâti et petit éolien) garantit une moindre consommation d'énergie.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** Le processus de densification des espaces urbanisés participe à la réduction des coûts en matière de réseaux d'électricité entre autre.	+
O11	**POSITIVE A CONFORTER** Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.	+
O8	**POSITIVE A CONFORTER** Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés.	+
O13	**POSITIVE** L'identification des réservoirs de biodiversité et des différents éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la préservation des espaces et au maintien des "puits de carbone" réduisant les émissions de gaz à effet de serre.	+
O9	**POSITIVE A CONFORTER** La volonté de consolider une centralité vers le village ancien et de conserver le dynamisme du centre-village par le maintien et l'accueil de commerces et services de proximité permet aux habitants de réduire l'usage des véhicules motorisés pour effectuer les déplacements de première nécessité.	+

	Le projet de PLU	Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
	En cela, l'orientation participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles.	
O3	**POSITIVE A CONFORTER** Les typologies de logements proposées avec des formes urbaines plus compactes (habitat collectif ou intermédiaire par exemple) permettent une moindre consommation énergétique par rapport à l'habitat individuel. Des systèmes collectifs de production d'énergie peuvent être privilégiés, notamment de source renouvelable.	+
O5	**RISQUE** Le confortement de la ZA du Revol entrainant une dynamique d'implantation d'activités et de services sur la commune, peut participer à une augmentation des flux véhicules sur le territoire et par conséquent à des émissions accrues de gaz à effet de serre et un recours aux énergies fossiles.	-
O1	**RISQUE** La croissance démographique va conduire à une augmentation des flux automobiles liés aux déplacements. En cela, elle contribuera à une augmentation du recours aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, l'incidence sera mesurée et les infrastructures sont bien dimensionnées.	-

- Nuisances

	Le projet de PLU	Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O10	**POSITIVE** Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre-bourg permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des nuisances dans le village.	+
O11	**POSITIVE** La réalisation de bouclages de voirie, et notamment la voie de liaison entre la RD956 et la RD120, participe à la réduction des nuisances liées au trafic dans le centre-village (rue Antoine de Très, boulevard de Verdun, avenue de la République). Cela permet de dévier une partie des véhicules rejoignant le Nord de la commune et de réduire leur nombre dans le village.	+
O2	**POSITIVE A CONFORTER** La concentration de l'urbanisation permet de préserver des espaces dépourvus d'urbanisation comme les réservoirs de biodiversité qui sont ainsi préservés de toutes nuisances sonores ou lumineuses.	+
O11	**POSITIVE A CONFORTER** Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.	+
O12	**POSITIVE A CONFORTER** Le déplacement du stade Yves Garcin en rive Sud de l'Eze permet de réduire les nuisances sonores et le trafic lié à l'équipement dans le centre-bourg. Sa requalification en parc urbain participera à apaiser le cœur de village et à améliorer le cadre de vie des habitants.	+

O2 O3	**RISQUE** La création de nouvelles zones d'habitat et la diversification des typologies de logements proposée entrainera une concentration plus importante de population sur un même site. Par conséquent, les nuisances sonores et les difficultés de circulation liées aux déplacements des véhicules pourront être plus importantes.	-
O5	**RISQUE** Le confortement de la ZA du Revol entrainant une dynamique d'implantation d'activités et de services sur la commune, peut participer à une augmentation de la circulation motorisée. Toutefois, sa localisation en entrée de ville en provenance de Pertuis et de l'A51, à l'extérieur du village, permet de limiter les impacts sonores du trafic sur les habitations du centre-bourg.	-

Les composantes environnementales à enjeux faible pour la commune

Niveau 1

- Qualité de l'air

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O10	**POSITIVE** Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre-bourg permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et autres polluants dans le village.	+
O11	**POSITIVE A CONFORTER** Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre-village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.	+
O1 O5	**RISQUE** Une augmentation de la population va conduire à une augmentation des flux de déplacements, une augmentation des activités économiques etc. Elle entrainera donc une légère incidence sur la qualité de l'air.	-

- Déchets

Le projet de PLU		Evaluation par rapport au scénario fil de l'eau
O1	**POSITIVE A CONFORTER** Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères. Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.	-

O2 O3 O5	**RISQUE** Le renforcement de l'enveloppe urbaine par la densification ainsi que le confortement et l'extension de la ZA du Revol conduiront inévitablement à une augmentation localisée des déchets. Il en est de même pour la production de logements de petite taille concentrés en un même lieu (habitat collectif, intermédiaire). Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus-value qu'elle apporte en termes de gestion et de réduction de la consommation d'espaces et d'énergies fossiles.	-

Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

L'analyse des résultats montre que le PLU présente un effet globalement positif sur l'environnement dans son ensemble. Les orientations présentent une plus-value environnementale globale avec des enjeux qui peuvent être directs et opérationnels.

Néanmoins, certaines orientations présentent des risques pour les composantes environnementales qui nécessitent la mise en place de mesures afin de les limiter.

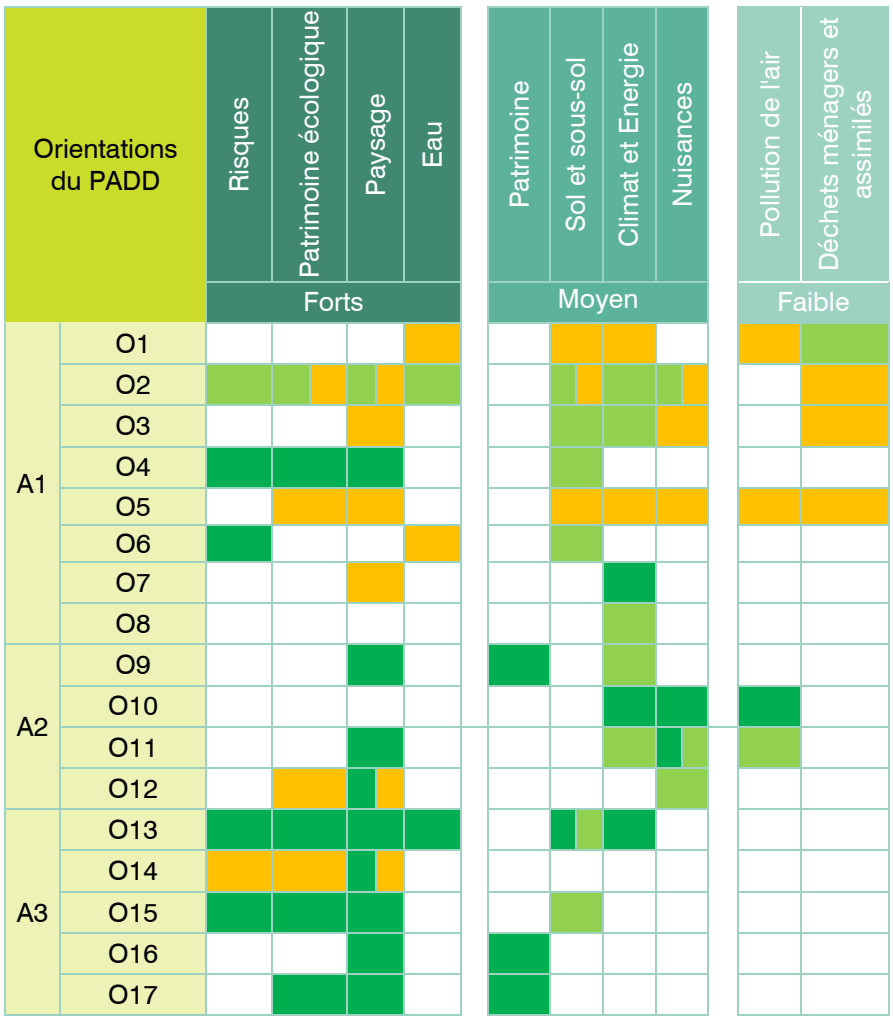
Ainsi, le projet de la commune apporte une plus-value environnementale en matière de gestion et de préservation des paysages et du patrimoine par la définition d'orientations et de principes d'aménagement du territoire selon les principes de développement durable : densification et intensification des espaces urbains, protection des éléments patrimoniaux vernaculaire, préservation de la morphologie urbaine, etc.

Dans l'optique d'une gestion des risques naturels et technologiques optimale, le projet définit des principes de structuration de l'armature urbaine de la commune afin de limiter et d'éviter une augmentation de la population exposée dans les zones soumises aux aléas (inondation, feu de forêt).

La préservation des ressources naturelles et l'amélioration du cadre de vie, via la gestion des déchets, la réduction des nuisances et de la pollution de l'air, et l'amélioration de la prise en compte du climat et de l'énergie dans le projet, sont au cœur des orientations du projet.

Dans l'ensemble, la mise en application du projet communal garantit une plus-value environnementale non négligeable. Toutefois, certaines orientations présentent des incidences inévitables pour les composantes environnementales.

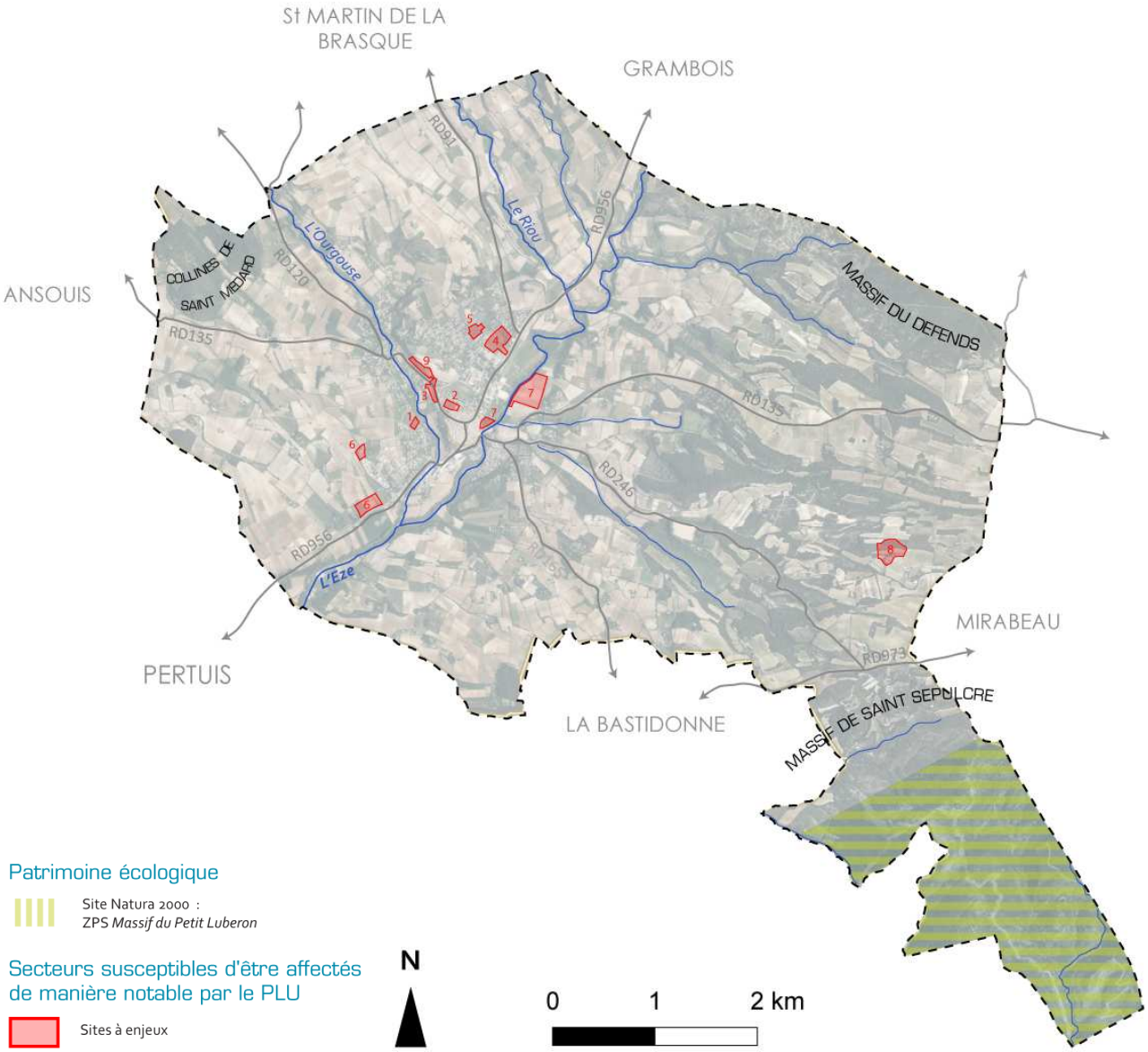
En effet, la définition de projets d'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles aura des incidences négatives fortes inévitables sur les composantes environnementales. L'encadrement de ces projets par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de réduire l'incidence de ces impacts. Afin de réduire au mieux les incidences sur les différentes composantes environnementales, des experts naturalistes ont effectué des analyses fines sur les différents secteurs de projets.



Au niveau des incidences sur les zones Natura 2000, les évolutions du PLU n'impactent pas le périmètre présent sur la commune et au contraire le préservent. Ce site protégé se trouve en-dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les zones d'urbanisation future et autres projets identifiées au PADD et retranscrits au zonage du PLU (STECAL Npa, Nc et Ah…) sont en effet éloignés de la ZPS *« Massif du Petit Luberon »* localisée au niveau du relief de Saint Sépulcre (carte ci-dessous).

Les objectifs liés au développement de l'activité touristique ne semblent pas être en mesure de créer une gêne significative, ce secteur de la commune n'étant pas voué à accueillir de nouveaux aménagements. Au niveau des espèces, il n'apparaît pas d'impacts potentiels au niveau de la faune ou de la flore. Le maintien en zone agricole ou naturelle de la trame verte et bleue aidera à conserver des corridors entre les sites qui auraient pu disparaître avec l'urbanisation progressive de certaines zones. Concernant l'avifaune, les futures zones d'urbanisation n'impacteront pas de domaines vitaux. Il n'a pas été identifié de risques de pertes en espèces patrimoniales, remarquables ou communes pouvant impacter les sites Natura 2000.

➔ Voir étude incidences sur N2000 ECOMED (en annexe)



Comparaison du projet de PLU avec le scénario « fil de l'eau »

En comparant le scénario « fil de l'eau » et le projet de PLU de la commune, il en ressort que le projet garantit une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et territoriaux et vise une plus grande performance environnementale.

En effet, dans le scénario « non interventionniste » ou « fil de l'eau », il n'existerait pas de réelle volonté de structurer et d'organiser le développement de l'urbanisation future, de le soumettre à un certain nombre de conditions et de contraintes.

Le projet de PLU assure, quant à lui, le renforcement de la qualité de vie urbaine, en favorisant le maillage du territoire autour des entités attractives tout en restant hiérarchisées, en maintenant de grands poumons agro-naturels aux portes du village, en favorisant un développement qualitatif du tissu urbain. Sont aussi mises en avant des difficultés ou nécessaires vigilances inhérentes à ce scénario.

Evaluation des incidences notables sur l'environnement naturel

- Enjeux globaux du projet

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme signifie construire un projet d'aménagement durable du territoire à l'échelle communale à moyen terme, conciliant les enjeux économiques, environnementaux et sociaux. Il s'agit en particulier d'assurer un développement en adéquation avec la préservation des milieux naturels et agricoles et de fournir un cadre de vie sain et agréable. Les choix d'urbanisation ont donc des répercussions sur les milieux naturels à l'échelle communale et au-delà. La prise en compte des enjeux de préservation des milieux naturels et de surcroît sur un territoire comme celui de la Tour d'Aigues est donc essentiel pour garantir aux générations futures le maintien de milieux naturels de qualité et fonctionnels.

Sachant que les principales causes de la perte de biodiversité sont :

- la fragmentation des habitats naturels par l'urbanisation diffuse et les infrastructures linéaires,
- la prolifération des espèces invasives qui modifient les habitats naturels et prennent la place des espèces autochtones,
- la croissance démographique qui entraîne une plus grande demande en matière première donc des besoins accrus en terres agricoles pour l'alimentation, en terres constructibles pour les habitations, en eau…
- la pollution par les pesticides, les métaux lourds, les hydrocarbures…
- la surexploitation des ressources naturelles en général et notamment piscicoles,
- le changement climatique dont les impacts se font sentir à l'échelle locale par une plus grande variabilité des conditions climatiques qui perturbent le fonctionnement des écosystèmes et des espèces.

Le PADD du PLU doit donc prendre en compte l'ensemble de ces facteurs afin de construire un projet de développement du village de la Tour d'Aigues qui soit soutenable à moyen et long termes en préservant les fonctionnalités écologiques des milieux naturels, gages des services rendus par les écosystèmes (fourniture de bois / fibres, épuration de l'eau, résilience aux perturbations telles que les inondations ou les sécheresses exceptionnelles, les feux…).

Si la commune possède de nombreux atouts en matière de biodiversité, de nombreux enjeux écologiques doivent en conséquence être pris en compte. Des orientations et recommandations ont pu être formulées tout au long de l'élaboration du PLU et le PADD a permis de les intégrer.

Enjeux écologiques	Orientations et recommandations	Orientations du PADD
La commune abrite des milieux naturels à forte valeur écologique et des espèces à enjeu susceptibles de subir une dégradation liée à une urbanisation mal maîtrisée (mitage urbain / fragmentation des habitats).	Autant que possible ces milieux doivent être conservés et l'urbanisation doit y être évitée ou limitée afin de préserver leur fonctionnalité, essentielle pour de nombreuses espèces animales (mammifères, oiseaux, reptiles, chiroptères, insectes…).	Dans son axe 1, **« Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités »**, la commune fait le choix d'orienter son développement sur la densification des espaces urbanisés, en renouvellement urbain et en urbanisant prioritairement des espaces interstitiels encore constructibles au sein de ceux-ci (« dents creuses », « potentielles divisions parcellaires »). Cet objectif est renforcé par l'axe 3 **« Permettre un développement urbain maîtrisé intégrant les risques naturels »**, où la commune affirme la protection de ses espaces agricoles et naturels en encadrant l'urbanisation au sein de ces espaces

Enjeux écologiques	Orientations et recommandations	Orientations du PADD
		et en stoppant les dynamiques d'urbanisation diffuse et de mitage.
La commune de la Tour d'Aigues comprend, au niveau du massif de Saint Sépulcre, un site Natura 2000, une ZPS au titre de la Directive Oiseaux, désignée pour la richesse des milieux naturels et de la faune qu'il abrite. Sur ce massif, le PNR du Luberon identifie également des sites d'intérêt écologique fort : une Zone de Nature et de Silence et un Secteur de Valeur Biologique Majeur. La commune fait également partie du périmètre de la Réserve de Biosphère Luberon-Lure et de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) *«Grands rapaces du Luberon»*.	Le site Natura 2000 ainsi que les zones communales intégrées dans les divers périmètres identifiant des intérêts écologiques forts doivent être préservés et maintenus en bon état écologique.	Dans son axe 3 ***«Permettre un développement urbain maîtrisé intégrant les risques naturels»***, la commune fait le choix de préserver les espaces naturels d'intérêt écologique et notamment le réservoir de biodiversité que constitue le Massif de Saint Sépulcre à l'extrémité Sud-Est du territoire.
La préservation des massifs boisés constituant la sous-trame forestière de la Trame Verte est essentielle pour le fonctionnement de ces milieux naturels et des espèces qui leur sont inféodés.	Autant que possible les milieux naturels boisés doivent être protégés de toute urbanisation.	Dans son axe 3 ***«Permettre un développement urbain maîtrisé intégrant les risques naturels»***, la commune la commune mentionne clairement le choix de conserver les trois structures paysagères et environnementales de son territoire : les continuités écologiques aquatiques (cours d'eau et canaux…), et terrestres (les espaces et éléments naturels mais également les espaces agricoles).
La préservation des continuités écologiques aquatiques qui forment la Trame Bleue est importante. Ces corridors écologiques sont nécessaires au déplacement des espèces.	Les cours d'eau et valats qui traversent le territoire sont des supports de biodiversité importants qu'il faudra préserver et favoriser leur remise en bon état pour ceux qui sont dégradés.	
Les espaces agricoles sont des espaces ayant un intérêt économique mais également des sensibilités écologiques. Les activités agricoles peuvent en effet être source de perturbations des milieux naturels et des espèces animales et végétales.	Les activités agricoles doivent être soutenues à la fois pour le maintien de la qualité paysagère du territoire de la Tour d'Aigues et pour leur intérêt économique et ce, en adéquation avec le maintien de la qualité des milieux naturels adjacents. En particulier, l'utilisation d'intrants chimiques doit être limitée afin de protéger la qualité des eaux souterraines et de surface.	Dans son axe 1 ***«Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités»***, la commune souhaite assurer le maintien et le développement de l'agriculture, tant pour ses enjeux économiques qu'écologiques et paysagers.

A travers ses 3 axes, le PADD permet de prendre en compte les recommandations liées à la préservation de la biodiversité (milieux naturels et agricoles / espèces végétales et animales). En conclusion, il a donc un enjeu global fort de maintien / préservation de la biodiversité en développant :

- un projet d'aménagement qui ne sera pas source de fragmentation des habitats naturels, en évitant le mitage urbain et en favorisant la densification urbaine au sein ou en continuité avec l'existant,
- un projet d'aménagement qui préserve le site Natura 2000 présent sur la commune et les périmètres de de l'APPB *« Grands Rapaces du Luberon »*, de l'aire centrale de la Réserve de Biosphère Luberon Lure ainsi que les espaces identifiés par le PNR du Luberon comme Zone de Nature et de Silence et Secteur de Valeur Biologique Majeure.
- un projet d'aménagement qui préserve un cadre de vie de qualité, en protégeant notamment les éléments d'intérêts écologique et/ou paysager, notamment les espaces agricoles,
- un projet d'aménagement qui préserve la Trame Verte et Bleue, ses réservoirs de biodiversité et ses continuités écologiques identifiées.

Les choix retenus dans le PADD sont donc en adéquation avec les enjeux de biodiversité.

Parallèlement au projet d'aménagement lui-même, la commune pourrait envisager des mesures parallèles qui favoriseraient la biodiversité. La commune pourrait par exemple promouvoir les bonnes pratiques de gestion écologiques de ses espaces verts : espèces végétales à éviter (espèces invasives ou consommatrices d'eau), espèces méditerranéennes bien adaptées à la sécheresse à préconiser dans les aménagements.

Par ailleurs, afin de favoriser le maintien, voire le développement, des oiseaux et des chauves-souris (toutes protégées à l'échelle nationale) sur le territoire communal, des nichoirs à oiseaux et des gîtes à chiroptères pourraient être installés. Ceci apporterait une plus-value écologique indéniable à la commune. En effet, au-delà de la protection des espèces remarquables et déterminantes, les oiseaux communs tels que les moineaux ou les mésanges subissent actuellement le plus fort déclin, il est donc essentiel de contribuer à leur maintien voire à leur développement en mettant en place les conditions favorables à la réalisation de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, nidification). Les chauves-souris permettent aussi de lutter contre l'envahissement par les moustiques puisqu'elles ingèrent l'équivalent de leur poids chaque nuit.

Enfin, les éclairages publics doivent être réduits au maximum en raison de l'effet néfaste de la lumière artificielle sur les espèces animales. En effet, elle provoque des désorientations, des comportements d'évitement, des phénomènes d'attraction ou de répulsion qui peut perturber les fonctions vitales (reproduction, migration, communication…) de certains taxons faunistiques (notamment oiseaux, chauves-souris, insectes, etc.).

Evaluation des enjeux écologiques au sein des sites pouvant être affectés par le PLU

<u>Rappel</u> : le projet d'aménagement communal axe son développement futur sur les dynamiques suivantes :

- **La densification des tissus urbains par le remplissage des espaces interstitiels (dents creuses, potentielles divisions parcellaires)**
- **Les opérations de renouvellement urbain (logements vacants)**
- **L'urbanisation de dents creuses à enjeux au sein de l'enveloppe urbaine bâtie et la réalisation d'extensions urbaines en continuité de l'existant.**

Au sein de ce projet d'aménagement, 9 secteurs pouvant recevoir un aménagement/ développement futur ont été désignés comme secteurs à enjeux pour être analysés d'un point de vue écologique.

Cette étude a joué un rôle d'aide à la décision dans le choix de développer ou de préserver ces espaces.

Les secteurs sont les suivants :

Site 1 : Secteur du Plan, zone à urbaniser en extension du tissu existant (OAP n°1 sur une partie du site étudié),

Site 2 : Stade municipal Yves Garcin (OAP n°2),

Site 3 : Secteur d'urbanisation en lien avec la future voie de liaison (OAP n°3 sur une partie du site étudié),

Site 4 : Secteur du chemin du Long Mur (OAP n°4),

Site 5 : Secteur des Amélies (OAP n°5 sur une partie du site étudié),

Site 6 : Sites d'extension de la zone d'activités du Revol, en entrée Sud-Ouest du village (OAP n°6 sur une partie du site étudié),

Site 7 : Abords de l'Eze et espaces situés face au château (zone Ap et sous-secteur Ns2),

Site 8 : Secteur du Grand Vallon (projet de parc accrobranche et d'hébergement touristique - STECAL Npa sur une partie du site étudié)

Site 9 : Secteur du Paroir (parking covoiturage et jardins familiaux).

Il est à noter que certains secteurs étudiés concernent des espaces déjà urbanisés/artificialisés. C'est le cas du site 2 par exemple déjà aménagé (stade et stationnement).

De plus, les périmètres présentés ci-après sont généralement plus larges que ceux retenus au zonage pour avoir une étude plus globale des secteurs.

Les enjeux et recommandations liés à ces 9 sites sont présentés dans les fiches ci-après.

Synthèse des enjeux par site

- Site 1 : Secteur du Plan (OAP n°1 sur une partie du site étudié)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 2,557 ha		

Description de la parcelle

Physionomie globale : cette parcelle est majoritairement composée de cultures labourées et de friches. Le talus bordant la parcelle au nord et nord-est est occupé par un boisement clair de Chênes pubescents plus ou moins âgés.

Naturalité : très faible à faible (milieux agricoles et friches), modérée (bosquet de Chênes)

Usage actuel : principalement agricole

Continuité écologique : relativement fonctionnelle en bordure de parcelle.

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Compte tenu, des milieux présents et des données floristiques locales (source : SILENE, CBN méditerranéen), la présence des espèces messicoles à enjeu élevé, comme la Roemérie hybride (*Roemeria hybrida*) et la Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris subsp. sylvestris*), espèces protégées sont potentielles, notamment en bordure de la culture.

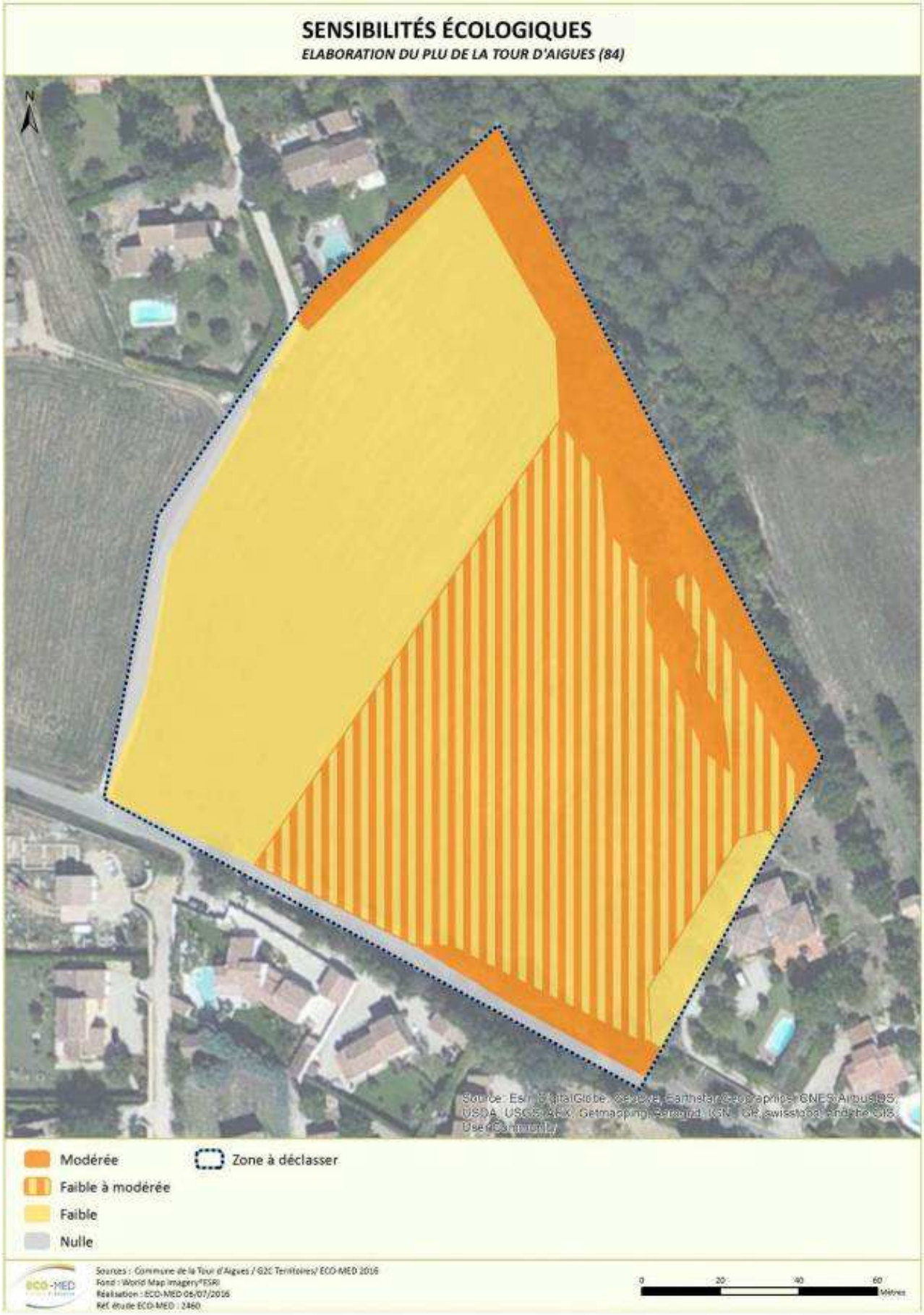
Commentaires FAUNE

Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Le bosquet de Chênes pubescents en bordure de la parcelle présente un habitat potentiellement favorable à un cortège d'espèces saproxyliques comme le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ; à des oiseaux cavicoles comme le Petit-duc scops (*Otis scops*) et la Huppe fasciée (*Upopa epops*). De même, ce boisement présente un habitat potentiel (arbres gîtes) pour des chiroptères arboricoles. Les friches présentent des habitats de chasse favorables aux les chiroptères et à l'avifaune des milieux ouverts La lisière entre friche et bosquet présente un habitat favorable pour un cortège de reptiles.

Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : Modéré / globalement faible, ponctuellement modéré


SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Modérée
Zone à déclasser
Faible à modérée
Faible
Nulle
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery©ESRI
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0
20
40
60
Mètres

- Site 2 : Stade municipal Yves Garcin (OAP n°2)

Contexte

Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 1,725 ha		

Description de la parcelle

Physionomie globale : cette parcelle est occupée par des infrastructures anthropiques (pelouse de sport, installations sportives, parking, bâtis) et par quelques plantations d'arbres ornementaux.

Naturalité : nulle à très faible

Usage actuel : terrain de sport, parkings, bâtis divers

Continuité écologique : aucune continuité écologique fonctionnelle présente.

Flore /Faune

Commentaires FLORE : Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée ou potentielle sur cette parcelle.	Commentaires FAUNE : Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée ou potentielle sur cette parcelle.

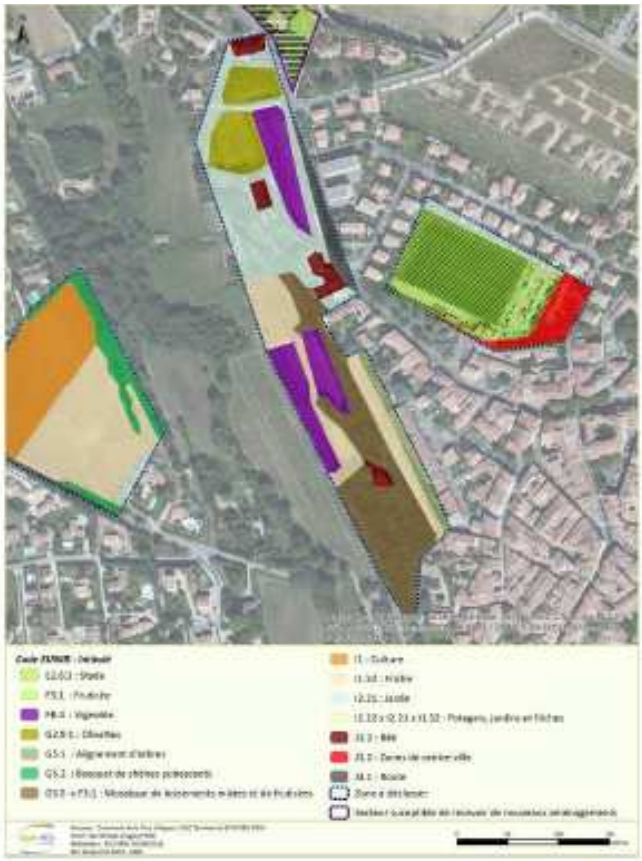
Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : Très faible à nul / Très faible à nul

SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Faible
Zone à déclasser
Très faible
Nulle
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery©ESRI
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0
20
40
60
Mètres

- Site 3 : Secteur d'urbanisation en lien avec la future voie de liaison (OAP n°3 sur une partie du site étudié)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 4,823 ha		



Physionomie globale : cette parcelle présente une mosaïque assez hétérogène de milieux assez anthropiques (bâtis, jardins, vergers, vignes) et des milieux de reconquête voire vestigiales naturels (friches, fruticées, boisements mixtes).

Naturalité : très faible à modérée

Usage actuel : jardins privatifs, agricole, habitations

Continuité écologique : relativement fonctionnelle sur la partie sud de la parcelle à proximité de la ripisylve de l'Orgouse

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Compte tenu, des milieux présents et des données floristiques locales (source : SILENE, CBN méditerranéen), la présence de la Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris subsp. sylvestris*), espèce protégée est jugée potentielle.

Commentaires FAUNE

Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

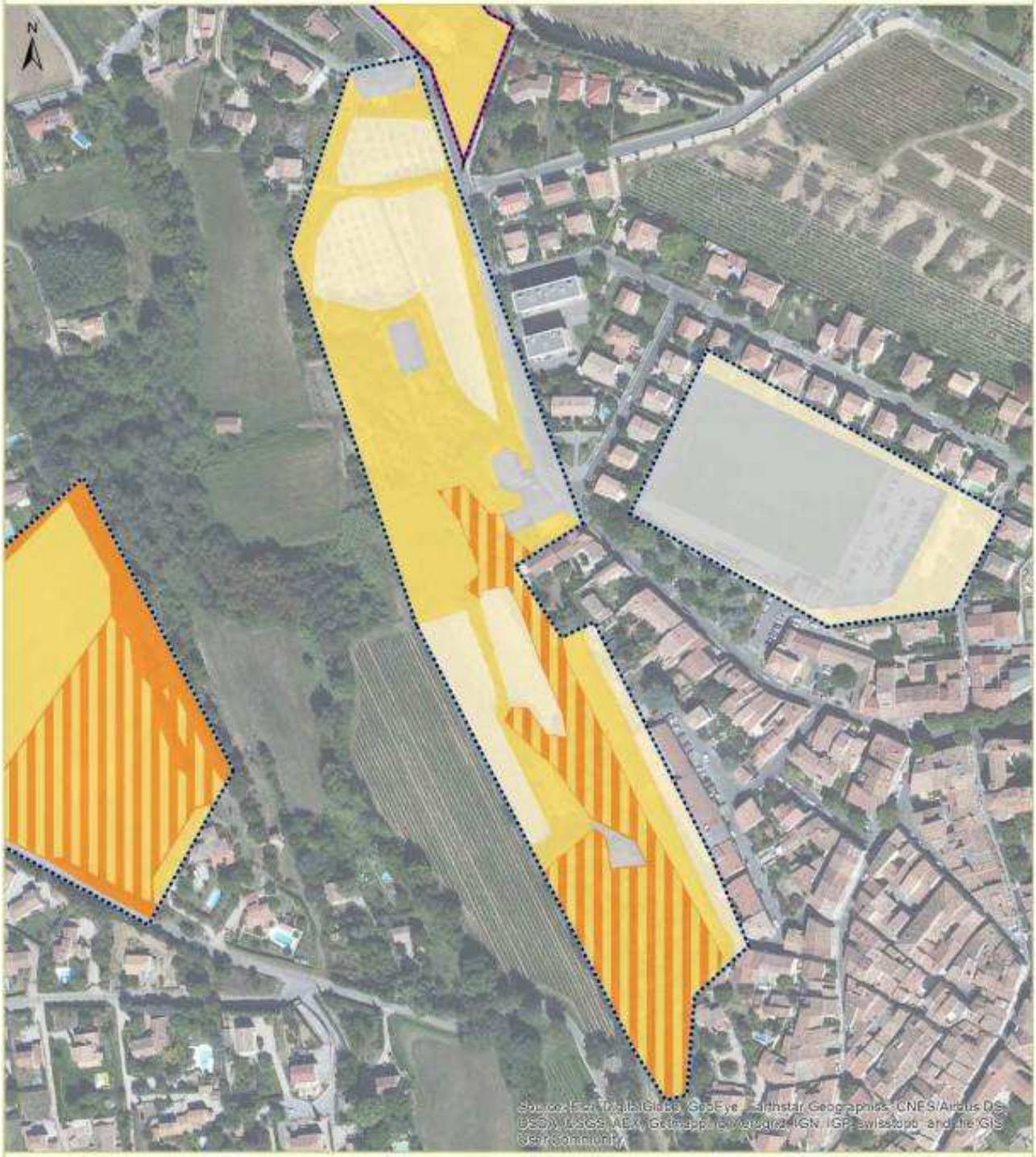
Les boisements mixtes à des oiseaux cavicoles comme le Petit-duc scops (*Otis scops*) et la Huppe fasciée (*Upopa epops*), ainsi que pour des chiroptères arboricoles. Les friches et fruticées présentent des habitats de chasse favorables aux chiroptères et à l'avifaune des milieux semi-ouverts comme la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La lisière entre friche et bosquet présente un habitat favorable pour un cortège de reptiles.

Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : Faible à Modéré / globalement faible, ponctuellement modéré

SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES

ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)



- Modérée
- Faible à modérée
- Faible
- Très faible
- Nulle
- Zone à déclasser
- Secteur suceptible de recevoir de nouveaux aménagements

Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery©ESRI
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460

0 20 40 60 Mètres

- Site 4 : Secteur du chemin du Long Mur (OAP n°4)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 4,358 ha		

Physionomie globale : cette parcelle est composée de différents faciès de friches et de fruitées sèches en partie plantées de Pins d' Alep. Il s'agit d'anciens terrains agricoles abandonnés. La parcelle est quasiment bordée sur sa majeure partie par des lotissements, des entreprises et d'un cimetière.

Naturalité : faible

Usage actuel : terrain en friche

Continuité écologique : peu fonctionnelle, zone isolée au sein de zones péri urbanisées.

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée ou jugée fortement potentielle sur cette parcelle.

Compte tenu, des milieux présents et des données floristiques locales (source : SILENE, CBN méditerranéen), la présence de l'Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*), espèce protégée est jugée potentielle au sein des friches.

Commentaires FAUNE

Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

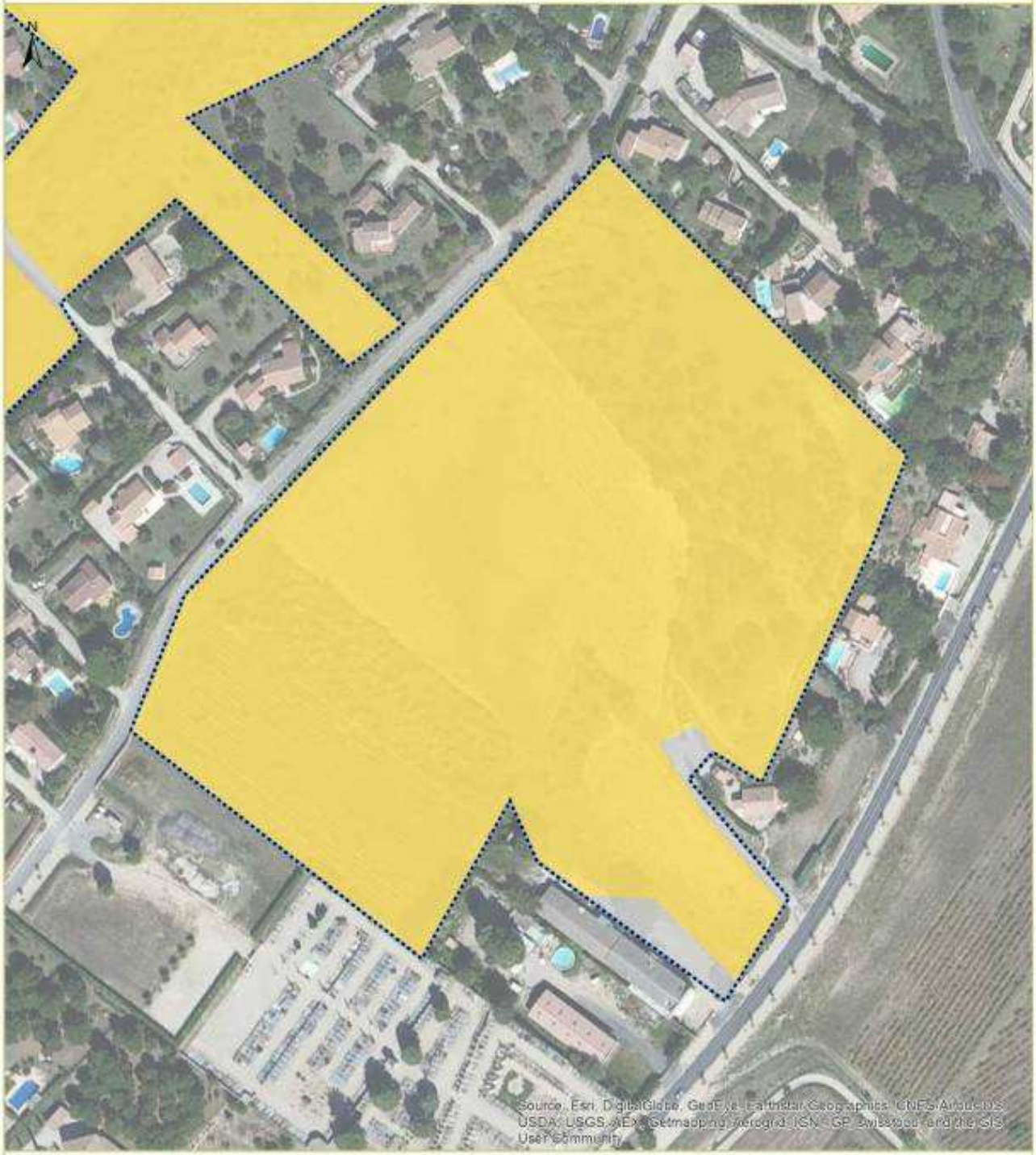
Les friches et fruticées présentent des habitats de chasse favorables aux chiroptères et à l'avifaune des milieux semi-ouverts comme la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La zone est favorable à un cortège diversifié de reptiles à faible enjeu local de conservation.

Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : Faible / faible

SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES

ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)



Faible

Zone à déclasser

Nulle

Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery(ESRI)
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460

0 20 40 60 Mètres

- Site 5 : Secteur des Amélies (OAP n°5 sur une partie du site étudié)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 3,333 ha		

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Physionomie globale : Cette parcelle est composée de différents faciès de friches agricoles et de fruticées sèches et d'un jardin privatif. La parcelle est entourée d'un lotissement. On notera la présence d'un ancien cabanon agricole.

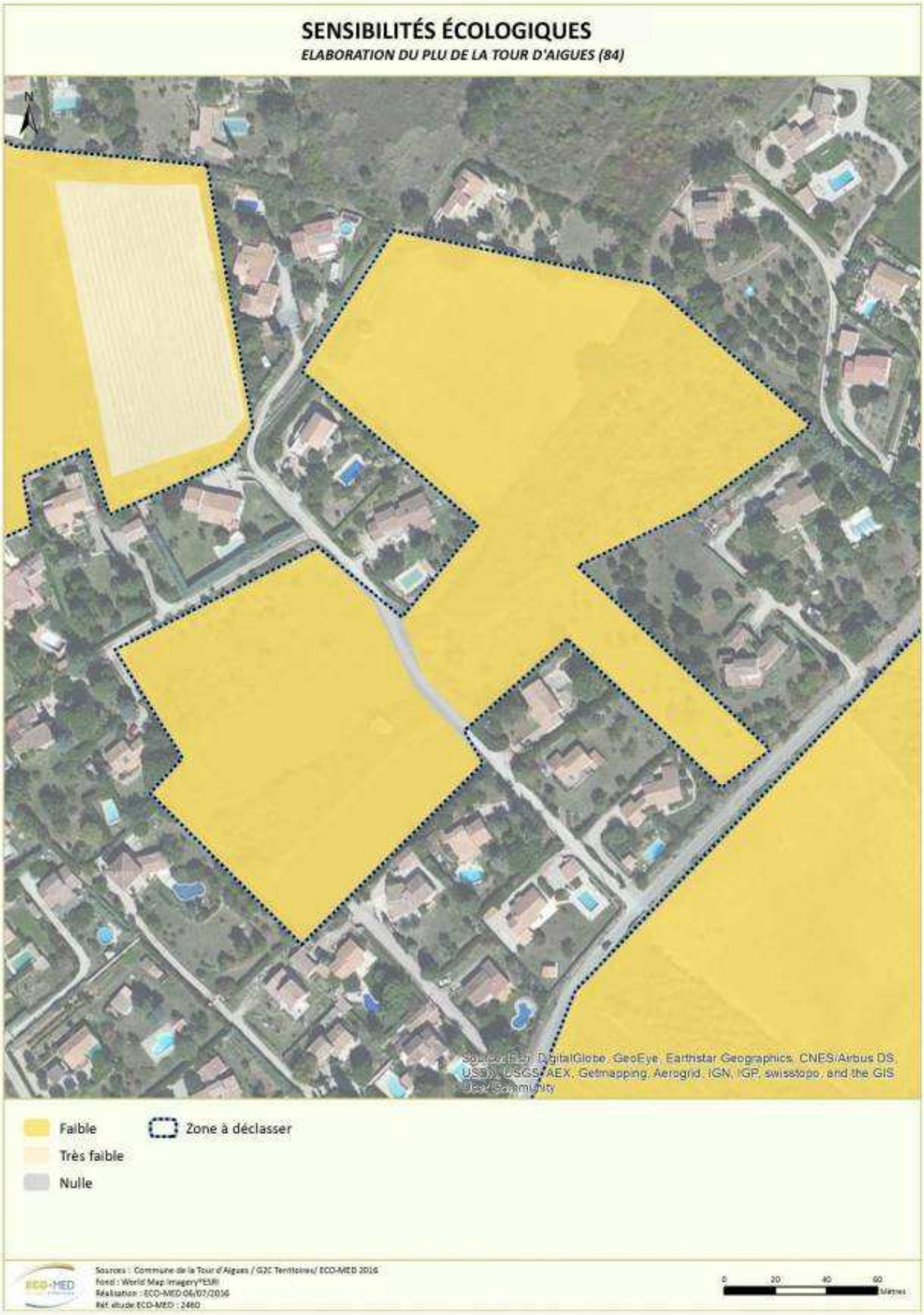
Naturalité : Faible

Usage actuel : jardin privatif, friches agricoles

Continuité écologique : peu fonctionnelle, zone isolée au sein d'un lotissement.</td>
</tr>
<tr><td colspan="2">Flore /Faune</td></tr>
<tr>
<td>Commentaires FLORE :
Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée ou jugée fortement potentielle sur cette parcelle.
Compte tenu, des milieux présents et des données floristiques locales (source : SILENE, CBN méditerranéen), la présence de l'Ophrys de Provence (Ophrys provincialis), espèce protégée est jugée potentielle au sein des friches.</td>
<td>Commentaires FAUNE
Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle. Le Lézard des murailles (Podarcis muralis), espèce à faible enjeu, a été contacté.

Les friches et fruticées présentent des habitats de chasse favorables aux chiroptères et à l'avifaune des milieux semi-ouverts comme la Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio). Par ailleurs, plusieurs espèces de chiroptères peuvent potentiellement gîter dans l'ancien cabanon.

La zone est favorable à un cortège diversifié de reptiles à faible enjeu local de conservation.</td>
</tr>
<tr><td colspan="2">Enjeux flore/faune de la parcelle</td></tr>
<tr><td colspan="2">Enjeux : Faible / globalement faible, ponctuellement modéré</td></tr>
</table>


SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community
Faible
Très faible
Nulle
Zone à déclasser
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery(ESRI)
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0
20
40
60
Mètres

- Site 6 : Sites d'extension de la zone d'activités du Revol, en entrée Sud-Ouest du village (OAP n°6 sur une partie du site étudié)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 3,325 ha		

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Physionomie globale : cette parcelle est majoritairement composée de vignobles. Une mosaïque de friche et de fruticées occupe une petite bande sur la partie est de la parcelle tandis qu'un bosquet, majoritairement composé de Chênes pubescents (dont certains morts) délimite une partie nord-est de la parcelle.

Naturalité : très faible (vignobles) à faible (friches), modérée (bosquet de Chênes)

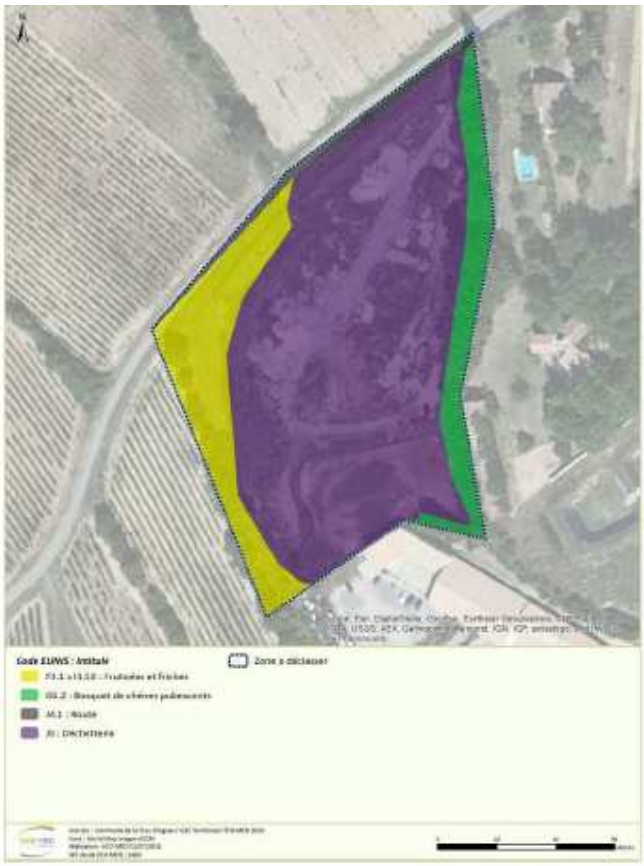
Usage actuel : principalement viticole

Continuité écologique : continuités écologiques assez altérées.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">Flore /Faune</td>
</tr>
<tr>
<td>Commentaires FLORE :
Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée ou potentielle sur cette parcelle.</td>
<td>Commentaires FAUNE
Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Les Chênes pubescents au nord-est de la parcelle présentent un habitat potentiellement favorable à un cortège d'espèces saproxyliques comme le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo), le Lucane cerf-volant (Lucanus cervus) ; mais aussi à des oiseaux cavicoles comme le Petit-duc scops (Otis scops) et la Huppe fasciée (Upopa epops). De même ce boisement présente un habitat potentiel (arbres gites) pour des chiroptères arboricoles. Les fruticées et les friches présentent des habitats de chasse favorables aux les chiroptères et des habitats favorables pour un cortège de reptiles.</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">Enjeux flore/faune de la parcelle</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="2">Enjeux : Faible / globalement faible, ponctuellement modéré</td>
</tr>
</table>

SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Modérée
Zone à déclasser
Faible
Très faible
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
fond : World Map Imagery©ESRI
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0
20
40
60
Mètres

Contexte		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 1,362 ha		



Physionomie globale : la majeure partie de cette parcelle est occupée par des dépôts de gravats et de matériaux divers. La bordure orientale de la parcelle est boisée avec un alignement de chênes, tandis qu'une mosaïque de fruticées et friches occupe les bords du ravin en limite ouest et nord de la parcelle.

Naturalité : faible

Usage actuel : dépôt de déchets, gravats et matériaux divers.

Continuité écologique : peu à moyennement fonctionnelle

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Compte tenu des milieux présents, en majeure partie assez artificialisés, aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable ne semble fortement potentielle au sein de cette parcelle.

Commentaires FAUNE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Le boisement en limite est de la parcelle peut potentiellement abriter des oiseaux cavicoles (Huppe fasciée, Petit-duc scops), des chiroptères arboricoles et des coléoptères saproxyliques.

Les milieux en marge ouest de la parcelle sont potentiellement favorables à diverses espèces de reptiles de faible enjeu local de conservation.

En résumé, ce sont les bordures de la parcelle qui présentent un intérêt faunistique potentiel en tant que zone refuge, habitats d'espèces et corridors.

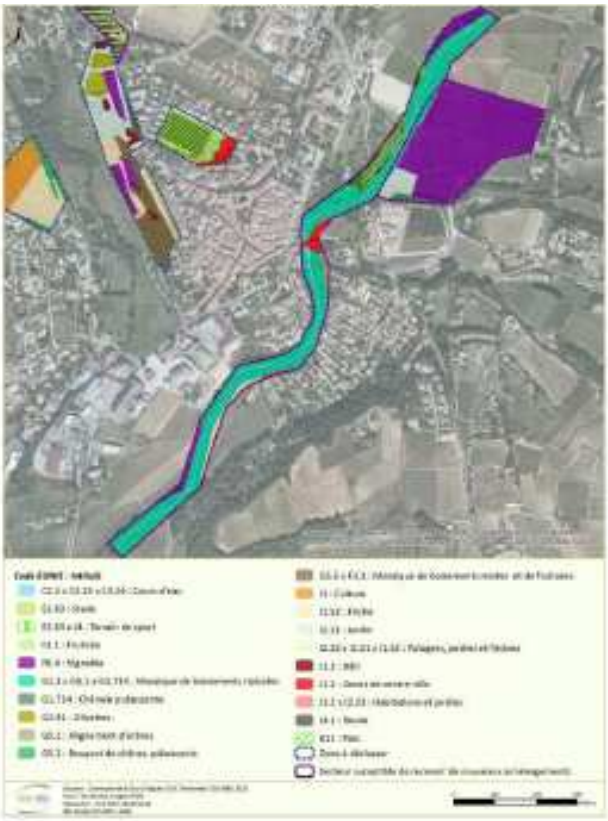
Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : Très faible / globalement très faible, ponctuellement faible à modéré

SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community
Modérée
Zone à déclasser
Faible
Très faible
Nulle
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G3C Territoires/ ECO-MED 2016
fond : World Map Imagery©ESRI
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Ref. étude ECO-MED : 2460
0
20
40
60
Mètres

- Site 7 : Abords de l'Eze et espaces situés face au château (zone Ap et sous-secteur Ns2)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 8,709 ha		



Physionomie globale : cette parcelle est constituée des milieux ripicoles et aquatiques du cours d'eau de l'Eze. Les habitats dominants sont forestiers (ripisylves mixtes) ainsi que des habitats aquatiques, semi-aquatiques et hélophytes du cours d'eau. D'autres milieux plus anthropiques (alignement d'arbres, vignobles, parcs, *etc.*) sont représentés marginalement sur cette parcelle.

Naturalité : globalement modérée à forte

Usage actuel : cours d'eau

Continuité écologique : fonctionnelle, les milieux présents sur la parcelle présentent des corridors écologiques terrestres et aquatiques, semi-aquatiques. Le lit de la rivière Eze est intégré dans la trame verte et bleue du SRCE comme étant une zone humide à préserver.

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Compte tenu, des milieux présents et des données floristiques locales (source : SILENE, CBN méditerranéen), la présence de la Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris subsp. sylvestris*), espèce protégée est jugée potentielle dans les lisières en bordure de la parcelle.

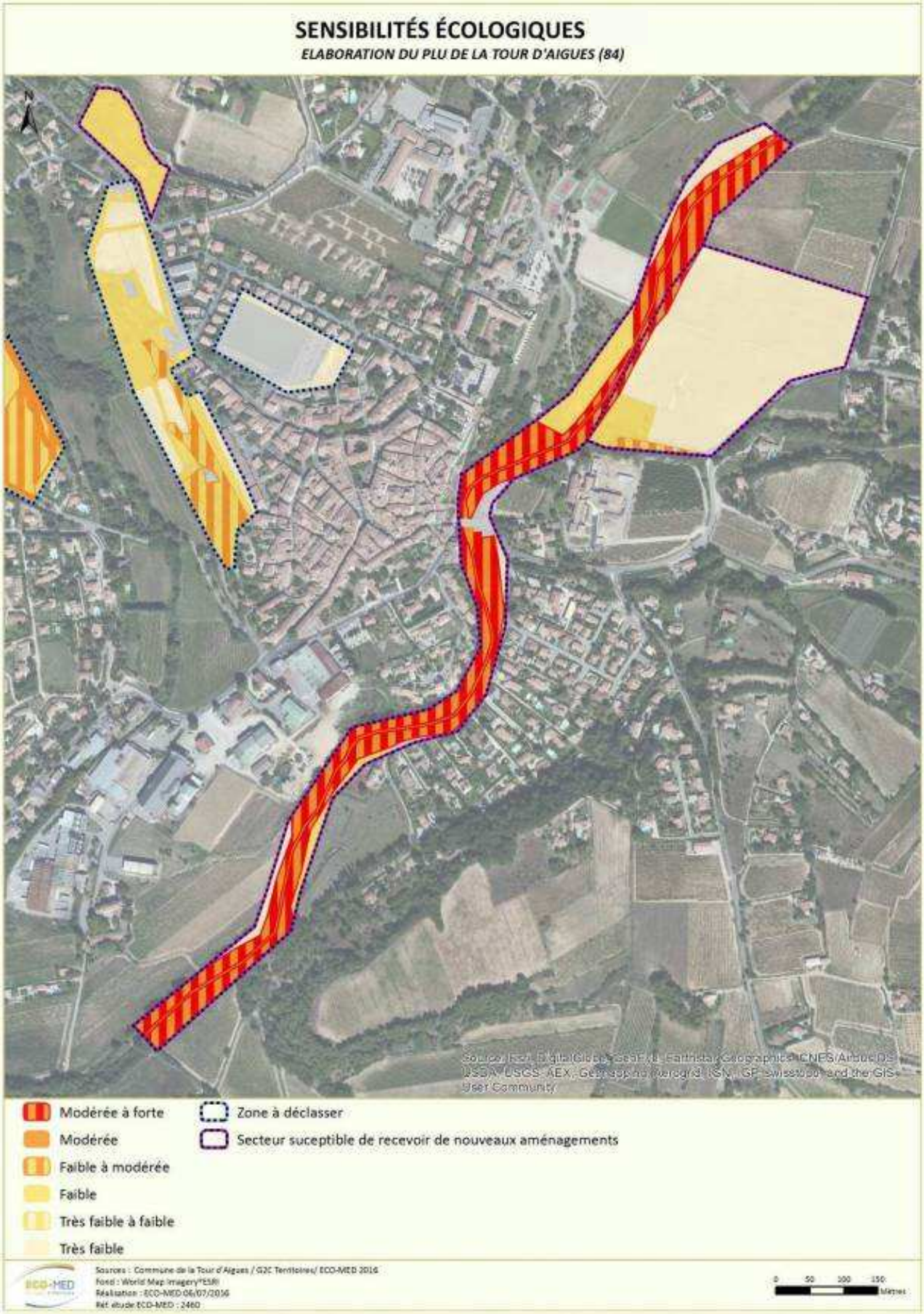
Commentaires FAUNE

L'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), odonate protégé à enjeu modéré est avéré sur la partie sud de la parcelle. Il en est de même pour le Calopteryx occitan (*Calopteryx xanthostoma*), espèce à faible enjeu. Le Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*), espèce à fort enjeu, a été observé à proximité mais hors de la parcelle. Toutefois, cette espèce niche généralement dans des ripisyles. La ripisylve de l'Eze présente un habitat de reproduction potentielle très favorable à l'espèce. Par ailleurs, un amphibien à faible enjeu, la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) a également été avéré.

La Diane (*Zerynthia polyxena*), papillon protégé à enjeu modéré, est potentielle au niveau des lisières extérieures de la ripisylve. En effet, l'espèce est documentée entre 2 à 5 km en amont. L'Eze présente un habitat de reproduction pour des amphibiens, notamment le Crapaud commun (*Bufo bufo*) et un axe de dispersion pour l'ichtyofaune. La ripisylve abrite des arbres favorables à une avifaune cavicole comme le Petit-duc scops (*Otis scops*), la Huppe fasciée (*Upopa epops*), le Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*), ainsi que pour des chiroptères arboricoles et des coléoptères saproxyliques.
Au niveau du territoire communal, les milieux ripicoles de l'Eze représentent un axe de dispersion et un corridor écologique important pour la faune.

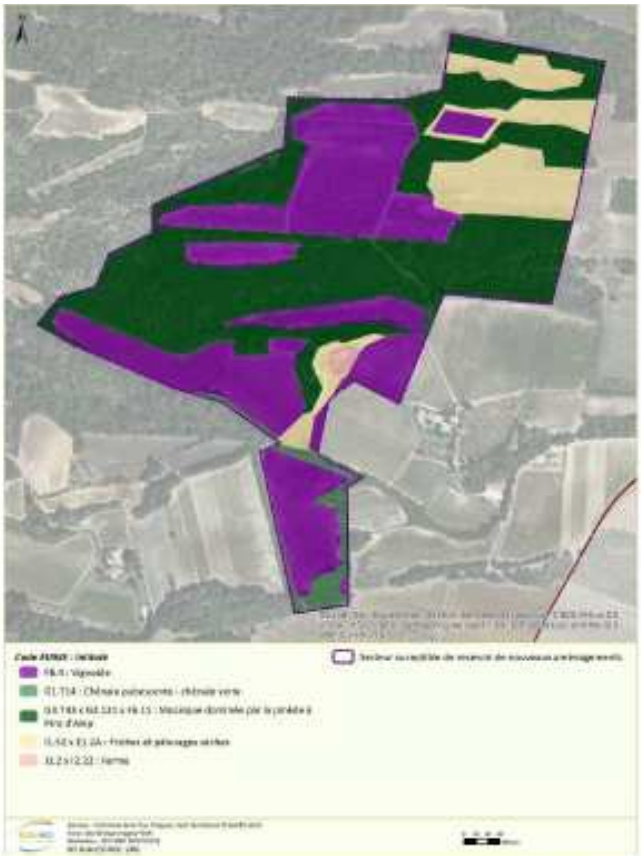
Enjeux flore/faune de la parcelle

Enjeux : faible à modéré / fort


SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Modérée à forte
Modérée
Faible à modérée
Faible
Très faible à faible
Très faible
Zone à déclasser
Secteur suceptible de recevoir de nouveaux aménagements
ECO-MED
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery(ESRI)
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0 50 100 150
Mètres

- Site 8 : Secteur du Grand Vallon (projet de parc accrobranche et d'hébergement touristique - STECAL Npa sur une partie du site étudié)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 35,71 ha		



Physionomie globale : La parcelle se partage principalement entre cultures de vignes, boisements dominés par des Pins d'Alep et friches agricoles (pâturées et/ou fauchées). Les boisements dominés par des Pins d'Alep se présentent localement sous forme de mosaïque avec des garrigues à Chêne kermès et avec des taillis à Chênes verts et pubescents. Des peuplements dominés par des Chênes pubescents et des Chênes verts se trouvent en bordure sud de la parcelle.

Naturalité : en fonction des habitats de très faible à modérée

Usage actuel : principalement agricole et sylvicole

Continuité écologique : localement fonctionnelle (boisements).

Flore /Faune

Commentaires FLORE :

Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

Compte tenu, des milieux présents et des données floristiques locales (source : SILENE, CBN méditerranéen), la présence de l'Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*), espèce protégée est jugée potentielle au sein des friches et de la mosaïque de pinède à Pins d'Alep avec les garrigues.

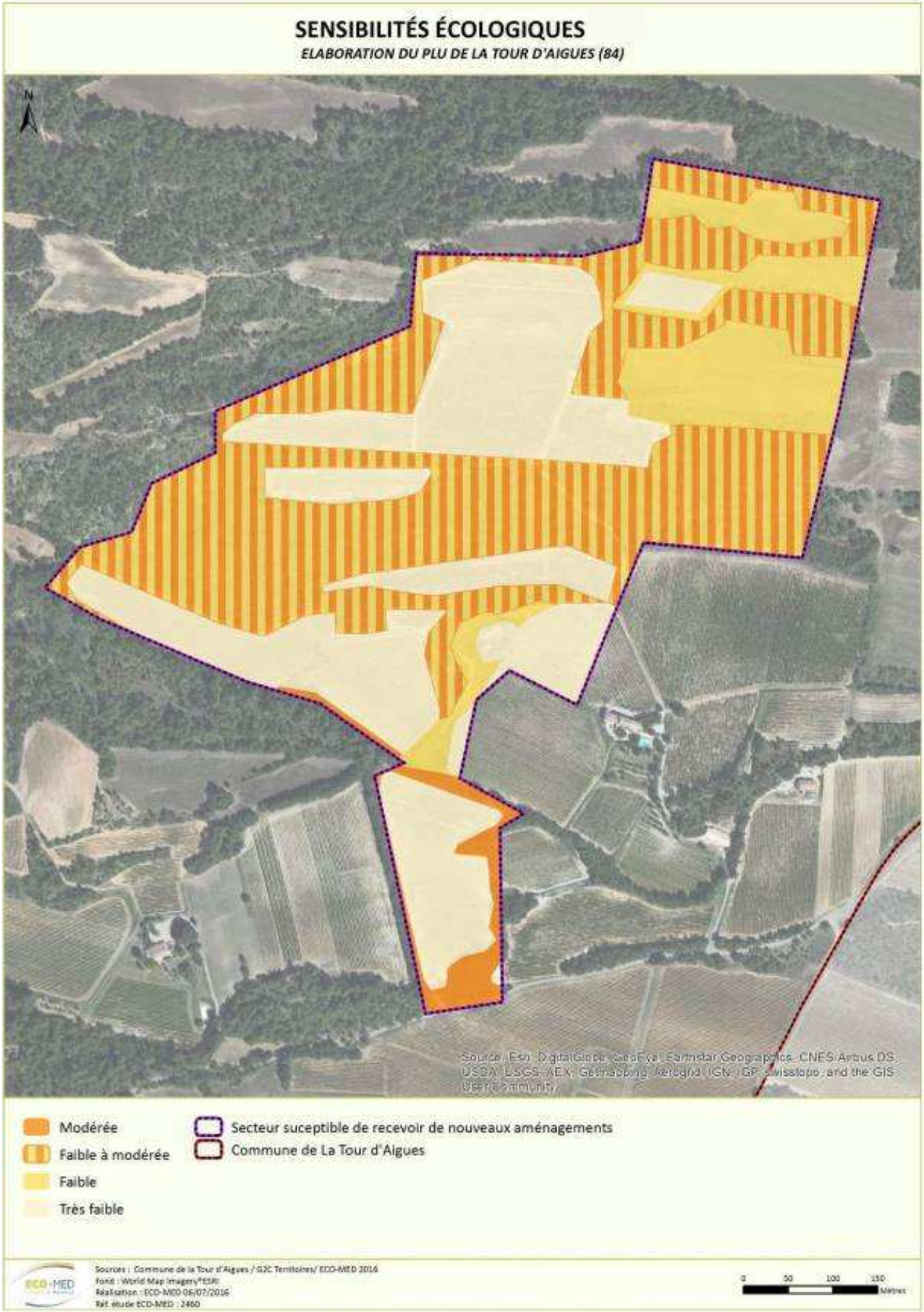
Commentaires FAUNE

Un Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), espèce à enjeu fort et des Guêpiers d'Europe (*Merops apiaster*), espèce à enjeu modéré, ont été observés en chasse au-dessus de la parcelle. De même, une espèce de reptile à faible enjeu, le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) a été contactée sur la parcelle.

Au vu des milieux, et des données bibliographiques sur la commune, la parcelle peut potentiellement accueillir un cortège d'oiseaux lié à des milieux ouverts et agricoles comme la Caille des blés (*Coturnix coturnix*), l'Œdicnème criard (*Burhinus oedicnemus*) et la Perdrix rouge (*Alectoris rufa*).

De même, les habitats sont potentiellement favorables en tant que zone de chasse pour des rapaces, comme le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*) voire pour l'Aigle de Bonelli (*Aquila fasciata*) ainsi que pour des espèces macro-insectivores.

Les talus et lisières représentent des habitats favorables aux reptiles comme le Lézard ocellé (*Timon lepidus*), le Seps strié (*Chalcides striatus*), le Psammodrome d'Edwards (*Psammodromus edwarsianus*). Ces habitats sont également favorables à une espèce d'orthoptère protégée, la Magicienne dentelée (*Saga pedo*). La zone d'étude abrite des habitats de chasse et de transit favorables aux chiroptères.


SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Modérée
Faible à modérée
Faible
Très faible
Secteur suceptible de recevoir de nouveaux aménagements
Commune de La Tour d'Aigues
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery©ESRI
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0
50
100
150
Mètres

- Site 9 : Secteur du Paroir (parking covoiturage et jardins familiaux)

Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Réserve de Biosphère Luberon-Lure et Parc Naturel Régional du Luberon	*Site classé* : Non *Site inscrit* : Non *ZNIEFF* : Non	*Site NATURA 2000* : Non
Surface parcelle : 0,997 ha		

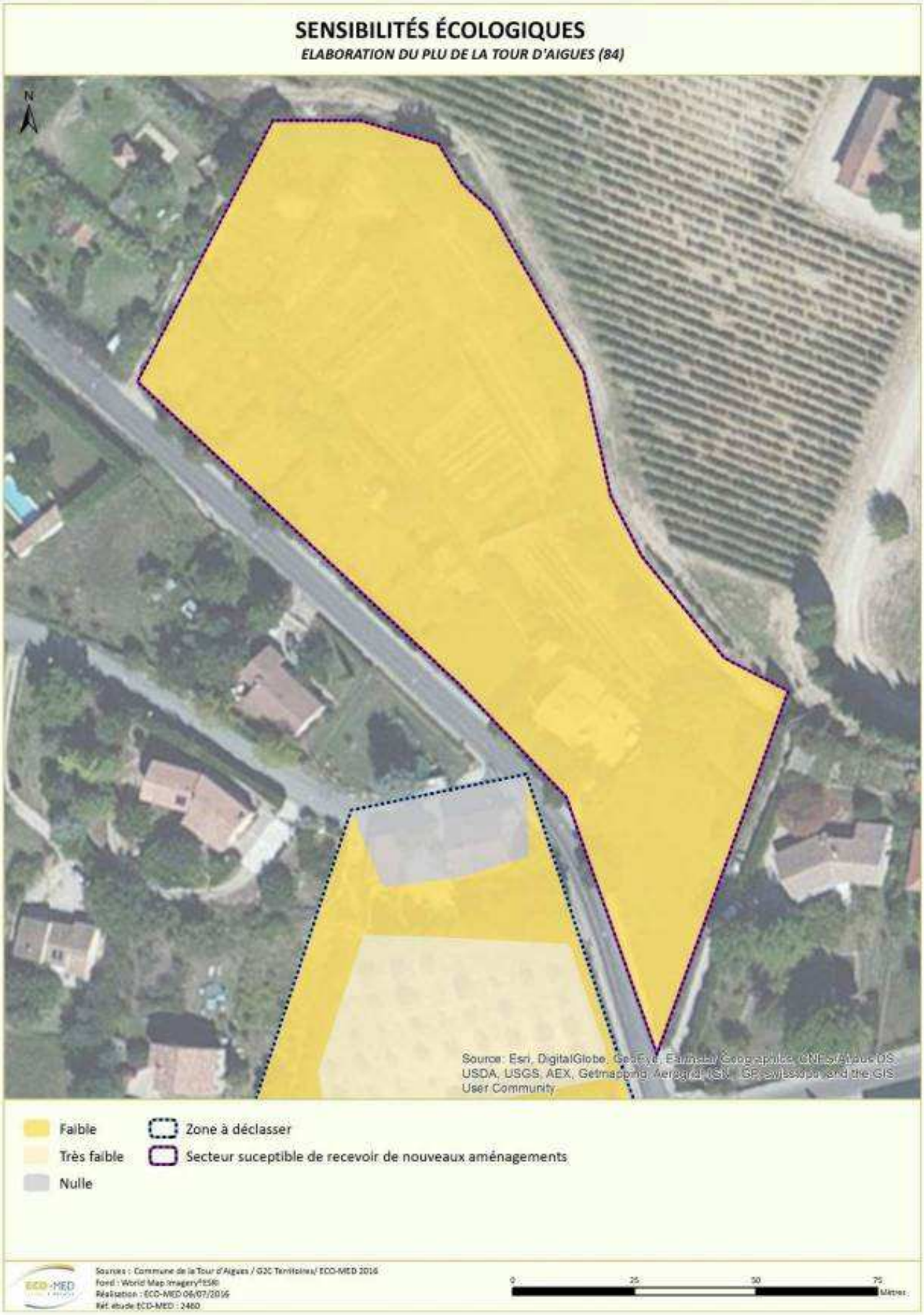
<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>Physionomie globale : La majeure partie de la parcelle est occupée par des jardins potagers, des jardins ornementaux et des friches de jardins. Quelques bâtis et cabanons sont également présents. Le nord la parcelle est bordé par une haie / fruticée arbustive.

Naturalité : faible

Usage actuel : maraichage, habitations.

Continuité écologique : faiblement fonctionnelle</td>
</tr>
<tr><td colspan="2">Flore /Faune</td></tr>
<tr>
<td>Commentaires FLORE :
Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée ou fortement sur cette parcelle.</td>
<td>Commentaires FAUNE
Le Lézard des murailles (Podarcis muralis), espèce à faible enjeu, a été avéré sur la parcelle.

La parcelle est globalement favorable à des espèces plus ou moins commensales. Les cabanons peuvent servir potentiellement de gîtes pour des chiroptères anthropophiles.</td>
</tr>
<tr><td colspan="2">Enjeux flore/faune de la parcelle</td></tr>
<tr><td colspan="2">Enjeux : Très faible / faible</td></tr>
</table>


SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES
ELABORATION DU PLU DE LA TOUR D'AIGUES (84)
N
Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community
Faible
Très faible
Nulle
Zone à déclasser
Secteur suceptible de recevoir de nouveaux aménagements
Sources : Commune de la Tour d'Aigues / G2C Territoires/ ECO-MED 2016
Fond : World Map Imagery(ESRI)
Réalisation : ECO-MED 06/07/2016
Réf. étude ECO-MED : 2460
0
25
50
75
Mètres

JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contexte réglementaire de la commune de la Tour d'Aigues et les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de la Tour d'Aigues dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 septembre 1979 qui a été modifié et révisé plusieurs fois :

- Modification n°1 approuvée le 1er juillet 1980,
- Révision n° 1 approuvée le 12 juillet 1988,
- Révision n°2 approuvée le 19 septembre 1994,
- Modification n°2 approuvée le 3 octobre 1995,
- Modification n°3 approuvée le 19 janvier 1999,
- Modification n°4 approuvée le 19 janvier 1999,
- Modification n°5 approuvée le 25 octobre 2005,
- Révision simplifiée le 25 octobre 2005 pour rectification d'erreurs matérielles,
- Mise en compatibilité pour le lotissement Le Parc le 8 juin 2009,
- Mise en compatibilité pour le pôle environnement et valorisation le 26 juin 2014,
- Mise en compatibilité pour la voie de liaison entre la RD120 et la RD956 le 28 septembre2014.

Le document d'origine ne prend pas en compte les implications réglementaires des lois Grenelle (2009 et 2010), Duflot (2013), ALUR (2014) et LAAF (2014) dans la mesure où il est antérieur à celles-ci. En outre compte tenu de son ancienneté, le POS n'apparaît plus à même de permettre un développement adapté de la commune, prenant en compte tant ses besoins d'évolution que les enjeux de préservation forts qui existent sur le territoire communal (enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux, etc.).

L'élaboration du PLU de la Tour d'Aigues vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec les différentes évolutions législatives.

Ainsi, dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU du 21 septembre 1979, la commune de la Tour d'Aigues inscrit les objectifs communaux suivants :

- ► Maîtriser le développement l'urbanisation en projetant une croissance démographique mesurée afin de préserver le cadre de vie de qualité,
- ► Limiter l'étalement urbain en urbanisant en priorité les dents creuses, en assurant le renouvellement urbain et en projetant des zones d'extension dans la continuité du bourg,
- ► Aménager et valoriser les espaces publics et entrées de ville,
- ► Délocaliser le stade de football Yves Garcin au quartier de la Tuilière et aménager ce lieu en un espace mixte : public/stationnement et habitat,
- ► Assurer une gestion des déplacements sécurisée et permettant de désengorger le centre (routier, doux) en améliorant les liaisons inter-quartiers, en intégrant le projet d'aménagement routier entre la RD 120 et RD 956, en réalisant un maillage des circulations piétonnes à l'échelle du territoire,
- ► Permettre le maintien des activités existantes sur le territoire et l'accueil de nouvelles activités (zone d'activités du Revol, centre-bourg, quartiers les Grands Prés et Notre-Dame,…),

- Permettre le développement de l'activité agricole tout en préservant l'espace agricole,
- Accompagner le développement touristique par le maillage des circulations douces, le renforcement de l'accueil touristique (Château, aménagement de la Place de l'Eglise, de celle du Château, du centre ancien,...),
- Protéger des éléments de petit patrimoine architectural et végétal,
- Préserver les jardins familiaux existants et créer d'autres jardins familiaux, espaces collectifs et jardins partagés aux quartiers Saint Roch et Paroir,
- Protéger l'environnement et les paysages (massif des bords de Durance, plaine de l'Eze,...),
- Prendre en compte les risques suivants : inondation avec l'Eze, l'Ourgouse, feux de forêt, mouvement de terrains,...
- Intégrer les dispositions de la loi ALUR et LAAF dans le PLU,
- Intégrer les prescriptions du GRENELLE II en définissant notamment des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de la Tour d'Aigues

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de la Tour d'Aigues est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

La municipalité souhaite **projeter une croissance démographique maîtrisée** qui assure le développement de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Ainsi, elle se fixe comme objectif **une croissance d'environ 1,2%/an à l'horizon 2025, permettant d'atteindre environ 4 800 habitants dans le temps du PLU**. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, **on estime une hypothèse de production d'environ 200 nouveaux logements** qui pourront se réaliser dans le temps du PLU.

Par ailleurs, le projet communal est basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement ;
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications ;
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Il s'articule autour des 3 axes suivants, déclinés en orientations :

AXE I : PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE ENTRE HABITAT ET ACTIVITES

- **O1.** Projeter une croissance démographique raisonnable, à hauteur de +1,2%/an environ à l'horizon 2025, en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants.
- **O2.** Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain.
- **O3.** Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle.
- **O4.** Adapter le développement urbain aux risques naturels.
- **O5.** Maintenir le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune.
- **O6.** Pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure.
- **O7.** Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables.
- **O8.** Améliorer le réseau téléphonique et favoriser le développement des communications numériques (fibre optique).

AXE II : REQUALIFIER LE CENTRE-BOURG EN VUE D'AMELIORER SA FONCTIONNALITE ET SON ATTRACTIVITE

- **O9.** Réinvestir le centre ancien par la réhabilitation des logements vacants.
- **O10.** Affirmer l'attractivité du centre-bourg par le maintien des commerces et services de proximité.
- **O11.** Apaiser et revaloriser le cœur de village en redonnant la priorité aux piétons et à l'espace public.
- **O12.** Connecter les deux rives de l'Eze et valoriser l'Ourgouse.

AXE III : PRESERVER ET VALORISER LES RICHESSES NATURELLES, AGRICOLES ET PATRIMONIALES TOURAINES, GENERATRICES D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET D'UNE ECONOMIE TOURISTIQUE

- **O13.** Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- **O14.** Permettre les usages récréatifs de pleine nature mettant en valeur les éléments naturels du territoire.
- **O15.** Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique.
- **O16.** Conforter la qualité paysagère du territoire.
- **O17.** Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux.

➔ Voir Tome 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La chronologie et les évolutions du PADD

■ Une élaboration progressive et concertée

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de la Tour d'Aigues s'est déroulée de février 2016 à mars 2017 :

- Une première maquette de projet a été établie entre février et juin 2016.
- La première version du PADD a été présentée aux Personnes Publiques Associées le 30 juin 2016 entrainant des observations et des modifications.
- Suite aux modifications, le PADD a été présenté en conseil municipal le 28 mars 2017 et débattu.

- Par la suite, le PADD a été présenté à la population en réunion publique et sur des panneaux d'affichage le 4 mai 2017.
- Après quelques adaptations à la marge, le PADD ainsi que le projet finalisé ont finalement été présentés une dernière fois à la population lors de la réunion publique du 4 juillet 2017.

Les évolutions du projet

Les évolutions successives du PADD de la commune de la Tour d'Aigues ont conduit à :

- **Une redéfinition des projections démographiques de la commune**

Le projet initial envisageait de tendre vers une population totale de l'ordre de 4680 habitants à l'horizon 2025. Toutefois, compte tenu des orientations du SCOT (+1,3% sur les pôles de centralité comme la Tour d'Aigues), les personnes publiques associées ont demandé à rehausser l'objectif démographique communal, passant de +1 %/an (taux de croissance annuel 2007-2012 - scénario « fil de l'eau ») à +1,2%/an à l'horizon 2025. Il en découle une population totale de l'ordre de 4800 habitants.

- **Une évolution dans la définition de l'enveloppe constructible**

Au regard des enjeux agricoles, économiques, environnementaux, paysagers, topographiques, d'accès aux réseaux publics, et de la prise en compte des risques naturels (PPRi de l'Eze, nouvelle cartographie des aléas feux de forêt…), les choix d'urbanisation ont permis de redessiner plus finement l'enveloppe au sein de laquelle l'urbanisation sera contenue. Associée à un travail approfondi sur le potentiel de densification de cette enveloppe constructible, cette évolution a engendré une diminution du besoin en logements nécessaire à l'horizon 2025, et par conséquent la réduction de certains périmètres de zones de construction future (OAP). Ce choix renforce ainsi, les modalités de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain.

- **Une évolution des typologies de logements et des densités appliquées**

Dans un objectif de compatibilité avec le SCoT Sud Luberon, et de diversification des types de logements proposés sur le territoire, le PADD a dû intégrer la création de logements collectifs et intermédiaires avec des densités supérieures à celles existantes aujourd'hui au niveau du tissu pavillonnaire du village.

- **L'évolution dans les projets d'aménagements stratégiques**

Le PADD définit des projets d'aménagement locaux qui ont évolué au fur et à mesure de l'élaboration du PLU. Il s'agit par exemple :

- du périmètre de l'extension de la zone d'activité du Revol en entrée de ville Sud ;
- de la vocation de la dent creuse située à l'Est du cimetière, d'abord envisagée comme zone artisanale, la commune a finalement projeté la création d'une résidence pour séniors autonomes (type foyer-logement), une vocation mieux adaptée à la localisation du foncier disponible ;
- de la localisation du futur stade municipal ;
- de la définition des espaces dédiés aux jardins familiaux ;
- de la suppression de l'emplacement de l'antenne téléphonique envisagée.

La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

➔ Voir Partie « Objectif du PLU et articulation avec les documents d'urbanisme et d'environnement » du présent chapitre

Comme l'indique la partie « Objectifs du PLU et articulations avec les documents d'urbanisme et d'environnement » du présent chapitre, de nombreux documents et normes s'appliquent au PLU de la Tour d'Aigues. Au vu de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et des documents supra-communaux existants, l'analyse des choix effectués dans le cadre du PADD s'articule « in fine » autours des thématiques territoriales et environnementales prioritaires.

- L'encadrement du développement et de l'aménagement
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Luberon

La commune de la Tour d'Aigues est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Sud Luberon approuvé le 24 novembre 2015. Ce document supra-communal fixe des objectifs à atteindre sur les 10 prochaines années.

Le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) s'organise autour de 7 axes principaux, eux-mêmes structurés autour des trois piliers du développement durable :

- A – Préservation d'espaces et de sites naturels ;
- B – Préservation des espaces agricoles ou forestiers ;
- C – Organisation du territoire et développement des espaces urbains ;
- D – Développement diversifié de l'habitat ;
- E – Cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
- F – Développement économique, commercial, artisanal et touristique ;
- G – Protection des paysages, mise en valeur des entrées de ville.

Le PLU est compatible avec le SCoT Sud Luberon. Le détail de la compatibilité est explicité ci-après.

Objectifs du SCoT

Le SCoT définit un grand nombre d'objectifs applicables à la commune de la Tour d'Aigues en matière **d'économie d'espace par l'urbanisation, d'amélioration de l'attractivité du territoire et de gestion durable des ressources naturelles**.

➔ Détails des prescriptions, préconisation et recommandations dans le chapitre 1 du présent rapport.

A. <u>Objectifs de préservation des espaces et sites naturels</u>

En accord avec les prescriptions des lois Grenelle, le SCoT s'est approprié les grandes préoccupations relatives à la préservation de la Trame Verte et Bleue et du paysage. A ce titre, il insiste sur les points suivants :

- La préservation de la trame verte
- La préservation des espaces caractéristiques du Sud Luberon
- La protection de la trame bleue et de la ressource en eau
- L'intégration des prescriptions des Plans de Prévention des Risques

L'intégralité de ces points ont été traités avec une grande importance dans le PADD de la commune. Cette dernière a intégré dans son projet des orientations garantissant la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue et du paysage local.

- **O13 – Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue**

  Pour cela, la commune a identifié les grands ensembles écologiques (massifs de Saint Sépulcre et du Défends, collines de Saint Médard, grandes entités agricoles) en réservoir de biodiversité. Les principales liaisons, ou corridors écologiques, ont également été identifiés au sein du PADD afin de veiller à leur bonne prise en compte dans la traduction règlementaire (cours d'eau et ripisylves, trame verte urbaine) ; ainsi

que les ruptures et obstacles à retravailler afin de veiller à de meilleurs échanges entre les réservoirs de biodiversité.

- **O4. Adapter le développement urbain aux risques naturels**

  Au vu des conclusions de l'Etat Initial de l'Environnement, la commune est soumise à de nombreux risques majeurs. Leur prise en compte dans le projet de PLU est indispensable pour assurer une plus grande protection des personnes. A ce titre, il est inscrit les actions suivantes dans le PADD :

  - Définir un développement urbain en adéquation avec l'état des connaissances du risque inondation (PPRi de l'Eze) et du risque feux de forêt.
  - Interdire la constructibilité dans les secteurs concernés par un aléa fort ou très fort inondation / feux de forêt.
  - Adapter la Défense Extérieure contre les Incendies aux nouvelles zones urbanisées.

- **O17. Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux**

  Cette orientation va dans le sens d'une préservation du vieux bourg perché de la Tour d'Aigues, caractéristique des villages du Luberon, avec son château et son architecture provençale.

L'ensemble de ces actions répondent aux objectifs fixés par le SCoT.

B. <u>Objectifs de préservation des espaces agricoles ou forestiers</u>

Le second axe du DOO du SCoT Sud Luberon porte sur les entités agricoles et forestières qui caractérisent le territoire. Les orientations avancées sont les deux points suivants :

- La préservation des espaces agricoles
- La préservation des espaces forestiers et pastoraux

Le PADD du PLU traite de ces thématiques et permet d'assurer le maintien des espaces agricoles et forestiers tout en exploitant leur potentiel économique.

- **O6. Pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure**

  Les objectifs sont d'établir un cadre règlementaire adapté permettant d'affirmer la vocation agricole des espaces et d'assurer le maintien et le développement des exploitations existantes.

- **O15 – Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique**

  Ainsi, la commune a défini des actions visant au maintien des espaces agricoles, essentiel pour leur rôle dans l'entretien et l'ouverture des paysages, le maintien de la biodiversité et la gestion des risques (espaces « tampon » pour les excès de ruissellements). De manière à encadrer les évolutions futures et ne pas impacter ces espaces d'intérêt à la fois économique, paysager et environnemental, la municipalité entend :

  - Stopper le mitage dans les espaces agricoles et ne pas étendre les noyaux d'urbanisation existants (la Bourguette, les Garrigues, les Jonquiers…).
  - Veiller à l'intégration des franges urbaines dans les interfaces avec les espaces agricoles.
  - Promouvoir l'agritourisme pour une valorisation touristique du terroir agricole communal.

C. <u>Objectifs d'organisation du territoire et développement des espaces urbains</u>

Le SCoT Sud Luberon fixe dans ce troisième axe :

- Les secteurs à enjeux du développement urbain : Cadenet et la Tour d'Aigues. **La Tour d'Aigues doit s'affirmer comme pôle-relais** pour les communes proches et bénéficier en ce sens de l'**implantation d'équipements, services et commerces d'intérêt intercommunal ainsi que d'un programme, à sa mesure, de développement économique**. Le SCoT affiche comme objectif l'atteinte

d'une population d'environ 37 000 habitants en 2025 soit un apport d'environ 7 000 habitants supplémentaires par rapport à 2009 : ceci correspond à un taux moyen annuel de croissance **de 1,3 % pour l'ensemble du territoire.**

- Les modes de développement urbain et la limitation de la consommation d'espace : le développement urbain sera réalisé en priorité par épaississement des centres bourgs et des noyaux villageois : **densification et extension compacte en continuité de l'existant**. L'objectif de consommation d'espace sur le territoire du SCoT est limité à 200 ha dont 140 ha pour l'habitat, 30 ha pour le développement économique et commercial, 30 ha pour les équipements publics.

Ces prescriptions du SCoT sont traduites dans le PADD à l'**axe 1 – Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités** et l'**axe 2 – Requalifier le centre-bourg en vue d'améliorer sa fonctionnalité et son attractivité.**

- **O1. Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants**

  La commune de la Tour d'Aigues souhaite une **maîtrise de son taux de croissance annuel**. En ce sens, elle fait le choix d'appuyer son projet de développement sur une croissance d'environ **+1,2%/an à l'horizon 2025** afin de tendre vers une population de l'ordre de **4800 habitants**. Cet objectif, qui tend vers les objectifs du SCoT, reste cohérent avec les limites fonctionnelles des équipements publics actuellement en place et notamment la capacité d'accueil des établissements scolaires. La municipalité prend ainsi le parti d'une **projection démographique financièrement soutenable** par la commune. Par ailleurs, la Tour d'Aigues affiche encore une **identité villageoise qu'elle souhaite préserver** par une hausse raisonnable de sa population.

- **O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain**

  Le projet communal prévoit en priorité la densification de ses espaces urbanisés, le renouvellement des logements vacants et dans un second temps un développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble au niveau de dents creuses importantes du tissu urbain ou en continuité immédiate de ce dernier.

- **O9. Réinvestir le centre ancien par la réhabilitation des logements vacants**

  La commune souhaite réinvestir le centre ancien par une politique de réhabilitation des logements vacants permettant de répondre au besoin en logements de petite taille sans nécessiter un étalement urbain. C'est aussi l'occasion de réserver certaines de ces habitations à du logement social.

D. <u>Objectifs de développement diversifié de l'habitat</u>

Le SCoT Sud Luberon, dans le quatrième axe de son DOO, prévoit les objectifs à atteindre en termes de diversification de la production de logements et de développement de l'habitat à prix maîtrisé.

Le document supra-communal demande une production de logements diversifiée sur le territoire, avec des formes d'habitat peu consommatrices d'espaces agricoles ou naturels.

Pour la Tour d'Aigues, pôle de centralité, la densité moyenne des logements nouveaux devra atteindre 30 à 35 logements/ha. Le SCoT recommande pour la commune :

- 20% d'habitat individuel à 10 lgts/ha environ ;
- 30% d'habitat individuel à 25 lgts/ha environ ;
- 30% d'habitat intermédiaire à 35 lgts/ha environ ;
- 20% d'habitat collectif à 60 lgts/ha environ.

Comme en matière de diversité des formes d'habitat, la nécessité de produire des logements à prix maîtrisé s'applique à l'échelle de chaque commune en fonction des besoins et des possibilités locales, bien qu'aucune obligation liée aux Lois SRU/DALO ne soit applicable sur le territoire du SCOT.

Ainsi, chaque commune du SCoT Sud Luberon définit ses propres objectifs chiffrés en matière de logement social en fonction des spécificités et des besoins locaux identifiés.

Ces actions et prescriptions du SCoT sont traduites dans le PADD à l'**axe 1 – programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités**.

- **O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain**

  Les orientations d'aménagement et de programmation intégrées au projet communal proposent des formes urbaines variées avec des densités respectant les préconisations du SCoT.

- **O3. Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle,** en proposant des logements de petite taille, de logements locatifs, de petits collectifs, etc., répondant aux besoins des jeunes, des primo-accédants et des personnes âgées mais également en participant à l'effort de mixité sociale au sein des opérations d'ensemble projetées (30% en nombre et 25% en surface de plancher de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 3 logements).

E. Objectifs de cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

Le DOO du SCoT Sud Luberon traite la thématique des déplacements et des transports en commun selon les quatre orientations suivantes :

- La valorisation des pôles d'échanges et des haltes ferroviaires
- L'adaptation de la voirie à la circulation des transports collectifs
- La perméabilité du tissu urbain aux modes doux
- L'amélioration du système de déplacements à l'échelle du territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables de la Tour d'Aigues intègre ces orientations notamment dans son **axe 2 - Requalifier le centre-bourg en vue d'améliorer sa fonctionnalité et son attractivité.**

- **O11. Apaiser et revaloriser le cœur de village en redonnant la priorité aux piétons et à l'espace public.** Cette orientation prévoit l'amélioration de la circulation interne au village par notamment la réalisation du bouclage de voirie entre ma RD956 et la RD120 destiné à désengorger le centre-bourg. De plus, le développement des modes de circulation doux (piétons et cycles) est favorisé entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité (commerces, services, loisirs) ainsi qu'au niveau de la coulée verte des abords de l'Eze et de l'Ourgouse. Enfin, il est question de mener une réflexion sur un plan de stationnement du village de manière à requalifier certaines places publiques à vocation d'usages variés (manifestations, promenade, jeux…).

F. Objectifs de développement économique, commercial, artisanal et touristique

Le SCoT Sud Luberon vise l'accueil des activités économiques ou commerciales sur son territoire en fonction de ses spécificités et de ses possibilités locales afin d'accroitre la mixité fonctionnelle et réduire les déplacements. Il préconise :

- La localisation préférentielle des commerces dans les centres-villages.
- Le confortement des zones d'activités existantes dont celle du Revol à la Tour d'Aigues, constituant un enjeu de développement local.
- La création de nouvelles zones d'activités : deux principales sont identifiées à Villelaure et Mirabeau-Beaumont de Pertuis. La création de zones artisanales de faible surface ne pourra être envisagée sur les autres communes du territoire, que si les zones existantes sont saturées et sous réserve de prendre en compte l'ensemble des composantes environnementales.
- Le développement du tourisme (accroissement de l'offre d'hébergement touristique notamment).
- Le développement des équipements publics en fonction des besoins de la population et des entreprises (établissements de formation ou à caractère

sanitaire ou social, équipements de protection de l'environnement ou aménagements de voiries, développement de la fibre optique…).

Le PLU de la Tour d'Aigues intègre ces éléments dans les orientations suivantes :

- **O5. Maintenir le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune** en prévoyant le confortement de la zone d'activités économiques du Revol et son extension encadrée en entrée Sud-Ouest du village à moyen/long terme, la zone existante arrivant à saturation (voir OAP n°6).
- **O10. Affirmer l'attractivité du centre-bourg par le maintien des commerces et services de proximité.**
- **O12. Connecter les deux rives de l'Eze et valoriser l'Ourgouse.** Cette orientation intègre le déplacement du stade municipal Yves Garcin en rive Sud de l'Eze, permettant la création d'un parc public dans le village et la réalisation d'un équipement sportif plus facilement accessible et non nuisant car plus distant des habitations.
- **O14. Permettre les usages récréatifs de pleine nature mettant en valeur les éléments naturels du territoire**

  La commune de la Tour d'Aigues entend valoriser les espaces naturels de son territoire en proposant des aménagements publics et des activités de pleine nature (parc accrobranche dans le secteur du Grand Vallon, cheminements et espaces de détente aux abords de l'Eze et de l'Ourgouse…). Cela permet d'allier préservation et mise en valeur de ces sites d'intérêt paysager et écologique.
- **O15. Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique.** L'agritourisme est favorisé pour accentuer l'activité touristique liée au terroir agricole.

G. <u>Objectifs de protection des paysages et de mise en valeur des entrées de ville</u>

Le SCoT Sud Luberon aborde la thématique paysagère selon 3 orientations :

- La préservation des espaces paysagers sensibles et de la nature en ville
- Le traitement paysager des entrées de villes et des abords des axes structurants
- La protection et valorisation du patrimoine bâti

Le PLU de la Tour d'Aigues transcrit ces éléments selon les orientations qui suivent :

- **O16. Conforter la qualité paysagère du territoire**

La mise en valeur du patrimoine paysager dans son ensemble est traduite dans le PADD de la commune, afin d'assurer la préservation des entités naturelles et du noyau urbain originel ayant conservé son caractère traditionnel. Pour cela, la commune a identifié :

- Des cônes de vue et perspectives remarquables vers le cœur de village et les reliefs du Luberon, de la montagne Sainte Victoire, de Saint Sépulcre et des collines de Saint Médard qu'il convient de maintenir en préservant l'ouverture de la plaine agricole.
- Une nécessaire qualité architecturale à imposer pour veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Une poursuite de la mise en valeur du paysage urbain.

- **O17. Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux**

Dans l'objectif de préservation du paysage local, la commune a relevé certains espaces et éléments plus ponctuels d'intérêts patrimoniaux et paysagers (bâti historique, sujets végétaux remarquables…).

En ce sens, le PADD du PLU de la Tour d'Aigues répond aux prescriptions du SCoT.
La compatibilité entre le projet communal et le développement supra-communal est toutefois assurée au regard de l'ensemble des prescriptions respectées.

- Les risques majeurs

Le projet de Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi)

La commune de la Tour d'Aigues est soumise au risque inondation. Le PPRi de l'Eze en vigueur depuis le 23 mai 2001, et modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2015, est applicable sur le territoire.

Ce plan définit, selon le type d'aléa, les zones communales impactées par le risque inondation résultant du débordement de l'Eze et de ses affluents. Un règlement est associé à chaque type de risque identifié. Les objectifs d'un PPR inondation sont de garantir la sécurité des populations et de réduire les conséquences des inondations.

Sur la commune de la Tour d'Aigues, il est recensé trois types d'aléas : aléa fort, aléa moyen et aléa faible essentiellement localisés le long des axes d'écoulement des cours d'eau.

Les orientations du PADD de la commune appuient l'enjeu de prise en compte des risques en limitant l'urbanisation nouvelle au sein des espaces où un risque est identifié (**O4 – Adapter le développement urbain aux risques naturels**) et en maintenant le principe d'inconstructibilité au sein des zones à risque fort. Le règlement du PLU s'inscrit dans le respect du règlement du PPRi.

En cela, le PADD respecte les dispositions et les prescriptions du PPRi.

Les autres risques

Concernant les autres risques à laquelle la commune est soumise (feux de forêt, retrait et gonflement des argiles, séisme), le projet communal intègre l'ensemble de ces risques et le degré de l'aléa identifié.

Le parti-pris de resserrer l'urbanisation autour des sites déjà urbanisés permet notamment de limiter l'exposition des résidents à l'ensemble des risques et aléas identifiés.

- La gestion durable de la ressource en eau

  - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée 2016-2021 ». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : **assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin**.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification entré en vigueur le 21 décembre 2015. Le SDAGE et la Directive Cadre sur l'Eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

- Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.
- 9 orientations fondamentales (soit 1 de plus que le SDAGE 2010-2015) :

  0. S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation) ;

  1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;

  2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;

  3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;

  4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;

5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;

6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;

7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;

8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le PLU de la commune tend à **la préservation des ressources**, notamment la ressource en eau, afin d'éviter la contamination de la ressource. En outre, le PADD affirme la volonté communale de programmer un développement limité de l'urbanisation et de la croissance démographique, ayant pour effet de minimiser les incidences sur la ressource en eau et les rejets d'eau usées. De plus, le développement urbain à dominante habitat est programmé au sein même de l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate soit à distance des grands réseaux hydrographiques (Eze, Ourgouse). Par ailleurs, le PADD aborde cette thématique dans les dispositions suivantes :

- **O1 – Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants** et **O2 – Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain** qui permettent de limiter les impacts sur la ressource en eau et de prendre en compte les réseaux existants pour le développement urbain.
- **O4 – Adapter le développement urbain aux risques naturels** qui assure une considération de la problématique du risque inondation, et permet de limiter l'imperméabilisation du sol pour favoriser l'infiltration, prenant donc en compte la ressource en eau.
- **O6. Pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure** qui intègre la question de l'optimisation de l'accès à la ressource en eau pour l'irrigation des terres cultivées grâce à l'extension du réseau d'irrigation.
- **O13 – Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)** qui prévoit la préservation des milieux aquatiques en identifiant les principaux cours d'eau et zones humides pour lesquels les continuités écologiques doivent être maintenues.

De fait, les objectifs généraux participent à la pérennité de la ressource tant sur le plan quantitatif que qualitatif et sont compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE.

- La préservation de la biodiversité

Au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA approuvé le 26 novembre 2014, la région a défini les grands enjeux, objectifs et orientations pour préserver la biodiversité.

Le PADD de la Tour d'Aigues affirme la volonté communale de préserver les différents éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) identifiés sur le territoire communal dans le cadre de l'**axe 3 « Préserver et valoriser les richesses naturelles, agricoles et patrimoniales touraines, génératrices d'un cadre de vie de qualité et d'une économie touristique»** et des orientations suivantes :

- **O13 – Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)**.
- **O15 – Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique.**
- **O16 – Conforter la qualité paysagère du territoire**
- **O17 – Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux**

Le PADD identifie les réservoirs de biodiversité à préserver, les corridors écologiques notamment aquatiques à préserver. L'espace agricole présentant également un intérêt écologique est ciblé comme à maintenir. Le patrimoine naturel est aussi identifié comme atout paysager, et il en est de même pour les éléments plus ponctuels bâtis ou végétaux, pouvant servir de support à la biodiversité locale.

Les orientations du PADD de la Tour d'Aigues sont en cohérence avec les enjeux de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques de la commune portés par le SRCE et le SCoT Sud Luberon.

La recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

Au travers du PADD, la commune entend **concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager** de la commune de la Tour d'Aigues.

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les dernières lois en vigueur (ALUR et LAAF), la municipalité a pensé son développement urbain dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles.

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain
  - Objectif de croissance démographique raisonné et cohérent

Par son orientation « *O1 Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants*», la commune de la Tour d'Aigues prévoit un **développement modéré**.

Le PADD affiche un objectif d'environ 4800 habitants dans le temps du PLU à l'horizon 2025 (croissance +1,2%/an).

<u>Pour calculer le besoin en logement associé à cet objectif de croissance, les tendances futures du parc de logements ont été éstimées :</u>

Il en ressort que le phénomène de renouvellement urbain et l'évolution à la baisse des logements vacants entraîneraient la réinjection de logements dans le parc de résidences principales total d'ici 2025.

A l'inverse, le desserrement des ménages et le maintien du taux de résidences secondaires sur le territoire engendreraient une consommation de logements dans ce même parc de résidences principales total d'ici 2025, mais à une plus moindre mesure.

Par conséquent, avec :

- Un taux de renouvellement urbain de 0,30% ;
- Un nombre de personnes par ménage de 2,40 à 2,35 ;
- Une part de résidences secondaire de 5,4% environ ;
- Un taux de vacance de 8% ;

La commune de la Tour d'Aigues disposerait déjà de 20 à 63 logements disponibles pour maintenir sa population de 2012 à l'horizon 2025.

Après soustraction du nombre de logements déjà réalisés entre 2012 et 2017 (Source communale : PC autorisés) soit 109 logements, et selon les hypothèses formulées, 2 cas de figure se présenteraient à la Tour d'Aigues :

- **Hypothèse « basse » (avec un desserrement à 2,40 habitants par ménage) : 172 logements d'avance permettant d'accueillir de nouveaux habitants.**
- **Hypothèse « haute » (avec un desserrement plus marqué à 2,35 habitants par ménage) : 129 logements d'avance permettant d'accueillir de nouveaux habitants.**

A partir de cette étude, trois hypothèses de développement démographique à l'horizon 2025 ont été établies :

- Hypothèse 1 « **Fil de l'eau** » : maintien de la tendance démographique de la période 2007-2012, soit **1 %/an**.
- Hypothèse 2 « **Intermédiaire** » : croissance démographique intermédiaire, soit **1,2%/an**.
- Hypothèse 3 « **moyenne SCOT lissée sur les 14 communes** » : augmentation du taux de variation annuel, soit **1,3 %/an**.

	Hypothèse 1 "Fil de l'eau"	Hypothèse 2 "Intermédiaire"	Hypothèse 3 "Moyenne SCoT"
Population 2025	4683 Soit 568 habitants supplémentaires par rapport à 2012	4805 Soit 690 habitants supplémentaires par rapport à 2012	4867 Soit 752 habitants supplémentaires par rapport à 2012
Besoins en résidences principales supplémentaires	Entre 207 et 249 résidences principales supplémentaires	Entre 258 et 301 résidences principales supplémentaires	Entre 284 et 327 résidences principales supplémentaires
Estimation de la production de résidences secondaires supplémentaires réalisées en parallèle	Entre 11 et 13 résidences secondaires supplémentaires	Entre 14 et 16 résidences secondaires supplémentaires	Entre 15 et 18 résidences secondaires supplémentaires
Estimation de la génération de logements vacants supplémentaires	Entre 7 et 3 logements vacants en moins	Entre 2 logements vacants en moins et 2 logements vacants supplémentaires	Entre 0 et 4 logements vacants supplémentaires
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	**Entre 211 et 259 logements**	**Entre 269 et 319 logements**	**Entre 299 et 350 logements**
Logements réalisés entre 2012 et 2015	109 logements réalisés		
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2025	**Entre 102 et 150 logements**	**Entre 160 et 210 logements**	**Entre 190 et 241 logements**

Ces chiffres sont à lier avec l'étude du potentiel de densification de la commune réalisée en phase de diagnostic. Ce potentiel est estimé autour de 77 logements grâce à la mise en place d'une règlementation favorable à la densification des espaces déjà urbanisés (cf sous-partie suivante).

Hypothèses	Population 2025	Besoin en logements	Potentiel de densification	Logements supplémentaires à créer
Hypothèse 1 « Scénario Fil de l'eau »	4683	Entre 102 et 150	77	Entre 25 et 73
Hypothèse 2 « Intermédiaire »	**4805**	**Entre 160 et 210**		**Entre 83 et 133**
Hypothèse 3 « Moyenne SCoT »	4867	Entre 190 et 241		Entre 113 et 164

La commune s'est orientée vers une **croissance démographique de 1,2%/an**, dans l'objectif de maintenir le dynamisme du village, en restant cohérent avec les documents supra-communaux et notamment en allant dans le sens des orientations du SCOT.

Ce choix engendre un besoin en logements compris entre approximativement **160 et 210 logements supplémentaires par rapport à aujourd'hui, à produire dans le temps du PLU.**

Près de 77 logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, en densification (dents creuses et divisions parcellaires potentielles).

Il en résulte donc un nombre de logements à créer en zone d'urbanisation future compris entre 83 et 133 logements.

Les objectifs chiffrés du projet de développement communal

Pour la réalisation des logements prévus et le développement économique et d'équipements, la commune prévoit de :

- Réaliser le développement urbain prioritairement par comblement des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée : le développement communal sera réalisé par comblement des dents creuses dont la superficie est estimée à environ 2,4 ha, par la réalisation des potentielles divisions parcellaires (potentiel estimé à environ 7,7 ha) et par la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sur différents secteurs internes à l'enveloppe urbaine :
    - OAP n°2 : Requalification du stade Yves Garcin après déplacement de l'existant (1,3 ha).
    - OAP n°3 : Urbanisation en lien avec la future voie de liaison (0,5 ha).
    - OAP n°4 : Vocation mixte, résidences pour séniors et habitat (4,25 ha).
    - OAP n°5 : Renforcement du secteur des Amélies (1,5 ha).
- Créer une extension urbaine à vocation d'habitat en continuité immédiate de l'enveloppe existante, sur une surface de l'ordre de 0,5 ha (OAP n°1).
- Réaliser une extension urbaine à vocation économique d'une superficie d'environ 4 ha (OAP n°6).
- Permettre le changement de destination et l'extension mesurée de 4 bâtisses remarquables à vocation d'hébergement touristique (*Malafaire, la Castelette, la Fayance, Saint Victor*) par la création de STECAL Ah représentant au total 1,17 ha.
- Faciliter les aménagements nécessaires au camping existant en identifiant un STECAL Nc de 1,65 ha.
- Créer un espace touristique de loisirs autour d'un parcours acrobatique en hauteur (accrobranche) au cœur d'un STECAL Npa de 4,31 ha.
- Déplacer le stade municipal Yves Garcin en rive Est de l'Eze (secteur Ns2 de 7,26 ha).
- Réaliser un espace de détente/promenade en bordure de l'Eze (secteur Ns1 de 0,58 ha).
- Créer des jardins familiaux à proximité du village (secteurs Nj représentant 2,81 ha).

Le projet prévoit également de stopper les dynamiques d'extension urbaines diffuses et le mitage au cœur des plaines agricoles et des espaces boisés.

Pour les extensions à vocation d'activités (à moyen/long terme), la consommation foncière prévue est proche de 4 ha sur 8 ans soit 5000 m^2/an : OAP 6 (4,07 ha).

Objectifs de densification des espaces déjà urbanisés

La commune a fait le choix d'encourager le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en adéquation avec l'ambiance villageoise actuelle et la volonté de préserver le cadre de vie, afin de limiter la consommation de foncier par les extensions urbaines.

Les objectifs de densification inscrit dans le projet communal sont les suivants :

- Maintenir la **morphologie du centre ancien** en maintenant la densité actuelle d'environ 100 logements par hectare.

- Permettre une **densification plus importante** des premières extensions urbaines, en continuité du centre villageois en projetant une densité d'environ 35 logements par hectare,
- Permettre une **densification plus mesurée** dans les espaces périphériques du village en projetant une densité de 15 logements par hectare,
- Permettre une **densification intermédiaire** dans les lotissements dont la configuration facilite l'accueil de nouveaux logements, en projetant une densité d'environ 25 logements par hectare.

Au total, l'étude du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés selon les densités cibles fixées démontre qu'environ 77 logements sont à construire par l'urbanisation des dents creuses et les divisions parcellaires.

En outre, la commune privilégie l'urbanisation de grands espaces résiduels localisés au sein de l'enveloppe urbaine en les encadrant par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant des formes urbaines et des typologies bâties moins consommatrices d'espace : *petits collectifs à dominante R+1, habitat intermédiaire, gestion dégressive des hauteurs pour une limitation de l'emprise au sol des constructions tout en garantissant une bonne insertion paysagère des constructions…*

L'urbanisation future, dans cette zone à vocation résidentielle, présente une densité de l'ordre de 15 à 20 lgts/ha pour les OAP périphériques (OAP n°4 et 5), et une densité plus importante pour les OAP proches du centre-village, à savoir 30 lgts/ha pour l'OAP n°3 et 70 lgts/ha pour l'OAP n°2.

Objectifs de préservation des composantes agricoles et naturelles du territoire communal

La commune, au travers de son PADD, vise la préservation des composantes agricoles et naturelles au travers des orientations suivantes :

- **O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain**
- **O13 - Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)**
- **O14. Permettre les usages récréatifs de pleine nature mettant en valeur les éléments naturels du territoire**
- **O15. Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique**
- **O16. Conforter la qualité paysagère du territoire**

  Ces cinq orientations tendent à assurer une meilleure préservation et gestion de la ressource agricole sur le plan environnemental (écologie, paysage, qualité des sols et des sous-sols, etc.). Il apparait primordial dans le PADD d'assurer la préservation du potentiel agricole mais également des coupures agricoles qui encadrent l'enveloppe urbaine et la contiennent. La préservation des espaces agricoles et naturels permet également le développement des activités touristiques, agricoles, pastorales et forestières, tout en préservant les qualités écologiques et paysagères de ces espaces.

- **O6. Pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure.** Les terres agricoles présentent une grande valeur tant pour le développement économique que pour leurs qualités écologiques. A ce titre la commune a fait le choix de préserver les composantes agricoles et plus particulièrement viticoles afin de maintenir un équilibre économique et environnemental sur la commune, tout en assurant dans un cadre réglementaire adapté pour le maintien et le développement des exploitations et leur diversification.

Objectifs de valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers du territoire communal

Le PADD entend valoriser les atouts patrimoniaux et paysagers du territoire communal, via les orientations suivantes :

- **O13 – Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)** en assurant la préservation des grandes entités paysagères ayant un intérêt écologique et patrimonial pour la commune, comme le massif de Saint Sépulcre-Malacoste, le relief du Défends, le réseau hydrographique et les ripisylves associées (Eze, Ourgouse…) et les vastes mosaïques agricoles locales au Nord et Sud du territoire.
- **O15. Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique** pour éviter les phénomènes de mitage et d'enfrichement, respecter les coupures d'urbanisation et traiter qualitativement les franges urbaines.
- **O16. Conforter la qualité paysagère du territoire** par la protection et la préservation des éléments structurants du territoire à grande valeur paysagère ; des cônes de vue et perspectives remarquables, du paysage urbain.
- **O17. Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux** notamment en assurant la préservation et la valorisation d'éléments bâtis et végétaux remarquables (arbres remarquables, oratoires, murets de pierres sèches, etc.)

Ainsi, le projet de développement de la Tour d'Aigues prend en compte les nombreux enjeux agricoles, naturels et paysagers du territoire communal. Il projette un développement urbain modéré et cohérent, dans un objectif d'équilibre entre développement urbain et préservation des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères.

La définition d'un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements et équipements des populations actuelles et futures

- Planifier un développement urbain cohérent assurant une urbanisation harmonieuse et équilibrée

➢ Le **PADD reconnaît et affirme différentes typologies pour les espaces** déjà urbanisés ou artificialisés et à urbaniser ou à aménager :

- **Le centre historique :** vieux village composé d'un bâti traditionnel et patrimonial, à vocation d'habitat, d'activités commerciales, de services et touristiques (château).
- **Les premières extensions :** densité de bâti intermédiaire, habitat pavillonnaire. La vocation de ce secteur est mixte : commerces/services, équipements et habitat.
- **Les extensions périphériques :** secteurs résidentiels présentant une urbanisation peu dense, composés d'un bâti pavillonnaire et plus éloignés du centre-village (quartiers de la Ferrage, de Coste-Gaye, de l'Ourgouse, des Prés Neufs et de Saint Roch).
- **Les lotissements :** lotissements des Prés Neufs, de la Ferrage et Marcel Pagnol d'une densité supérieure aux extensions périphériques. Cette entité est caractérisée par une vocation exclusivement résidentielle.
- **Les secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine :** secteurs très peu denses non desservis par les réseaux publics, pauvres en aménagements de l'espace public et présentant pour certains des conditions physiques contraignantes (topographie).
- **La zone d'activités économiques :** zones d'activités existantes du Revol et le long du boulevard Saint Roch en entrée Sud-Ouest de la commune, accueillant des entreprises artisanales, commerciales, des bureaux et services.
- **Les secteurs destinés à accueillir le développement urbain de la commune,** à dominante d'habitat ou d'activités économiques : ces secteurs stratégiques pour l'évolution de la Tour d'Aigues à l'horizon 2025 font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Par ailleurs, **le PADD reconnaît et affirme les espaces à dominante naturelle, agricole ou peu urbanisés** présentant des contraintes :
  - Les secteurs d'habitat diffus en périphérie et présentant des caractéristiques défavorables en termes de centralité, d'accès aux réseaux publics, de risques naturels, d'enjeux environnementaux ou paysagers (Saint Louis, Coste-Gaye, les Belouzes, les Garrigues, la Bourguette, la Fauconne, les Jonquiers…). L'objectif de ces espaces est de maintenir le caractère peu urbanisé et de stopper leur développement.

    Au sein de ces espaces sont prévus :
    - La préservation des caractéristiques naturelles et paysagères,
    - L'évolution mesurée des habitations existantes.
  - Les secteurs à vocation principalement naturelle ou agricole présentant quelques habitations diffuses.

    Au sein de ces espaces sont prévus :
    - La préservation des caractéristiques agricoles ou naturelles,
    - L'évolution mesurée des habitations existantes,
    - L'évolution et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

Le zonage du PLU concernant les espaces urbanisés/artificialisés ou à urbaniser découle directement de ces typologies et objectifs identifiées :

Typologies urbaines	Zonage du PLU
Le centre historique	UA
Les premières extensions	UB
Les extensions périphériques	UC
Les lotissements	UCa
Les secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine	UD
La zone d'activités économiques	UE/UEa UF/UFa/UFb
Les secteurs à urbaniser destinés à accueillir le développement urbain de la commune	1AU/2AU

Le projet de développement urbain de la Tour d'Aigues vise ainsi à conforter l'urbanisation du village, par un comblement des espaces interstitiels, ainsi que par la redéfinition de zones d'extensions urbaines mesurées, dans un double objectif :

- **Assurer un développement urbain maîtrisé, en préservant les atouts du territoire** en passant par la densification au sein de l'enveloppe urbaine et la planification d'extensions urbaines mesurées.
- **Organiser et structurer le développement futur de la commune** par l'encadrement des secteurs stratégiques pour son développement futur (les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

L'urbanisation des zones les plus stratégiques de la commune est donc conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci afin de garantir l'optimisation de l'espace et la bonne qualité urbaine.

Ainsi, six secteurs stratégiques pour l'évolution de la Tour d'Aigues ont été identifiés au sein du projet de développement et font l'objet d'OAP :

- **OAP n°1 : Développement du secteur du Plan** - Zone 1AU : vocation principale d'habitat. Elle correspond à une zone d'extension urbaine de superficie réduite dont le rôle est de répondre à une partie de la production de logements.
- **OAP n°2 : Requalification du stade Yves Garcin après déplacement de l'existant** - Zone 2AU : à vocation mixte d'habitat et de bureaux en rez-de-chaussée, de parc public et stationnement sur la majorité de la surface. Ce secteur est classé en zone AU non opérationnelle (2AU) dans l'attente du déplacement du stade.
- **OAP n°3 : Urbanisation en lien avec la future voie de liaison** - Zone 2AU : à vocation principale d'habitat. Il correspond à un prolongement de l'urbanisation aux abords du boulevard de Verdun dont le rôle est de répondre à une partie de la production de logements, y compris de logements sociaux, avec des formes urbaines adaptées au centre-bourg, mais également au besoin de stationnement à proximité du centre-village. Ce secteur est classé en zone AU non opérationnelle (2AU) dans l'attente de la réalisation de la voie de liaison.
- **OAP n°4 : Le secteur du long mur** - Zone 2AU : à vocation mixte associant de l'habitat, une résidence pour séniors autonomes et des espaces publics partagés. Ce secteur correspond à une dent creuse conséquente au cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre-village. Son rôle est de répondre à une partie de la production de logements, notamment à destination des personnes âgées.
- **OAP n°5 : Renforcement du secteur des Amélies** - Zone 2AU : à vocation principale d'habitat. Ce secteur correspond également à une dent creuse importante au cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité du centre-village. le rôle est de répondre à une partie de la production de logements, y compris de logements sociaux.
- **OAP n°6 : L'extension du parc d'activités du Revol** - Zone 2AUF : à vocation d'activités artisanales et tertiaire. Il s'agit d'une extension d'intérêt communautaire destinée à renforcer le tissu économique de la commune à moyen/long terme.

Chacune de ces OAP est présentée par la suite.

L'urbanisation des zones les plus stratégiques de la commune est conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci afin de garantir l'optimisation de l'espace et la bonne qualité urbaine.

- Diversifier l'offre en logements

En cohérence avec les enjeux issus du diagnostic territorial, la municipalité entend, dans le cadre de son projet de développement, programmer **une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants** et pour cela **diversifier l'offre en logement** au travers notamment de formes urbaines différenciées et de la production de logements sociaux. Ces dispositions sont intégrées dans l'orientation *« O3. Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle ».*

Cette offre nouvelle et cette diversification s'opèreront **principalement dans les secteurs stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine et dans les zones d'urbanisation futures** en limite de l'enveloppe urbaine (1AU/2AU). Ces secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant de définir des typologies de logements complémentaires et des formes urbaines moins consommatrices en espace (habitat collectif, intermédiaire, résidence pour séniors). De plus, il est imposé dans les zones urbaines principales (UA, UB, UC) et dans les zones 2AU un taux de 30% minimum en nombre et 25% en surface de plancher de logements locatifs sociaux pour tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements.

Ainsi, la production de logements projetée dans le cadre du PADD constitue une diversification de l'offre à même d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire communal et de répondre au besoin des jeunes et personnes âgées.

- Adapter l'offre en équipements aux besoins des populations actuelles et futures

Le projet de développement communal vise à **maintenir et adapter l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif à la mesure des besoins de la commune**. Pour cela, le PADD prévoit les orientations suivantes :

- **O11. Apaiser et revaloriser le cœur de village en redonnant la priorité aux piétons et à l'espace public.**
- **O12. Connecter les deux rives de l'Eze et valoriser l'Ourgouse.**
- **O14. Permettre les usages récréatifs de pleine nature mettant en valeur les éléments naturels du territoire.**

Afin de répondre aux besoins et attentes de la population touraine, et en vue d'accompagner l'évolution démographique projetée à l'horizon 2025, la commune entend maintenir et conforter la qualité du cadre de vie qui la caractérise. En ce sens, son projet de développement s'appuie sur les objectifs suivants :

- Amélioration des déplacements au sens large et du stationnement sur la commune (réalisation de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120 pour désengorger le centre-bourg, requalification des places publiques et repositionnement des zones de stationnement, création/sécurisation de liaisons douces).
- Aménagement d'espaces collectifs, support de la vie sociale de la Tour d'Aigues (abords de l'Eze, parc public à la place du stade Yves Garcin) ;
- Création d'équipements sportifs et de loisirs (déplacement du stade municipal au Sud de l'Eze, parc accrobranche) ;
- Création de jardins familiaux.

- **O8 - Améliorer le réseau téléphonique et favoriser le développement des communications numériques (fibre optique)**

Le PADD s'inscrit ainsi dans un objectif d'optimisation de l'évolution communale avec les équipements et réseaux. Il permet alors de :

- favoriser une urbanisation à proximité de l'offre en équipements déjà présente sur la commune.
- développer des usages alternatifs à la voiture par l'aménagement et le développement d'infrastructures et d'équipements propices aux modes actifs (piétons et cycles).
- programmer un développement urbain en cohérence avec la desserte, notamment numérique, du territoire. L'accès internet est devenu un outil essentiel à la fois pour les habitants et pour favoriser l'accueil d'entreprises, qui demandent une desserte en haut débit. L'accès aux nouvelles technologies et au réseau Internet haut débit est en effet devenu quasi indispensable dans la société actuelle, et constitue à ce titre une des orientations des lois Grenelle de l'Environnement.

Le PADD prévoit de développer l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif pour la population actuelle et future.

- Cohérence entre l'objectif démographique et les surface destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat

Rappel du diagnostic

Estimation des besoins en logements au regard de l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025

➔ Voir chapitre « Diagnostic Territorial - Perspectives démographiques et besoins en logements »

La commune de la Tour d'Aigues prévoit une hypothèse de développement démographique de l'ordre de +1,2%/an, soit environ 4800 habitant à l'horizon 2025. Ce scénario correspond à une augmentation démographique de l'ordre de 690 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2012 (4115 habitants).

Pour estimer le besoin en logements associé, quatre phénomènes impactant potentiellement le parc de logements communal, indépendamment des nouveaux logements construits sont pris en compte : phénomène de renouvellement du parc, desserrement de la population, évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Pour rappel :

- Le taux de renouvellement du parc est considéré est estimé à 0,3% au vu du bon niveau de réhabilitation du parc existant ;
- La part des résidences secondaires est estimée à 5,4% du parc total de logements à l'horizon 2025 ;
- La part des logements vacants est estimée à 8% du parc total de logements à l'horizon 2025 ;

Les hypothèses de desserrement de la population sont les suivantes :

- Hypothèse « basse » du nombre de logement, avec **2,40** personnes/ménage (soit une baisse de 0,05 points, en cohérence avec la diminution constatée les dix dernières années) ;
- Hypothèse « haute » du nombre de logement, avec **2,35** personnes/ménage (qui correspond à un desserrement plus important de la taille des ménages à l'horizon 2025 tel que l'envisage le SCoT Sud Luberon.

Ainsi compte tenu de la structure du parc de logements sur la commune, la construction de 160 à 210 nouveaux logements est nécessaire pour atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025.

Ce besoin en logements a été calculé en retirant les projets en finalisation sur l'année 2017 et ceux en cours (permis de construire accordés et construction de logement à venir). Cela permet de considérer le besoin de nouveaux logements le plus précisément possible, au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

La réalisation de ces logements **pourra s'étaler sur les 10 prochaines années** en fonction du rythme de densification des tissus urbains, pour lesquels la réalisation est incertaine.

Estimation du potentiel en nouveaux logements du projet de PLU

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : potentiel de densification des tissus urbains existants

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Définition et méthodologie

Afin de calculer le dimensionnement des zones d'urbanisation future nécessaire au développement communal (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'**évaluer le potentiel de production de logements au sein des zones urbaines,** à savoir :

- Par renouvellement urbain,
- Par remplissage des dents creuses du tissu urbain,
- Par d'éventuelles possibilités de division foncière.

L'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis de la Tour d'Aigues se base sur :

- le plan cadastral datant de 2013 actualisé avec les nouvelles constructions et permis de construire accordés depuis (entre 2012 et 2017),
- L'orthophoto du site Géoportail.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiel de divisions parcellaires) sont les suivants :

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle et les zones du PLU ;
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Le potentiel de logements théorique calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de 3 niveaux de probabilité correspondant à la facilité de construction de chaque terrain :
  - **Probabilité 1** : les dents creuses (parcelles entières), terrains accessibles, avec une topographie et une configuration optimale. On estime que **90%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU.
  - **Probabilité 2** : divisions parcellaires et dents creuses où l'occupation du sol limite la densification (jardins, plantations…). On estime que **70%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU.
  - **Probabilité 3** : divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme. On estime que **50%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU.
- Calcul du potentiel de logements pondéré par terrain en fonction du niveau de probabilité attribué à chaque parcelle.

Analyse des contraintes pour la densification des tissus urbains

Le tissu urbain de la commune de la Tour d'Aigues est composé de 3 grandes typologies :

- Le centre ancien
- Les tissus pavillonnaires
- Le tissu à vocation économique des zones d'activités économiques

La commune de la Tour d'Aigues a connu une croissance démographique et une croissance de son parc de logements grâce à sa situation avantageuse proche de l'agglomération de Pertuis et de l'échangeur de l'A51, son cadre de vie agréable et son caractère de village préservé. Ce sont ces mêmes critères qui aujourd'hui encore participent à son attrait.

De ce fait, la typologie du tissu urbain de la Tour d'Aigues n'est pas toujours favorable à une densification. On identifie notamment les contraintes suivantes :

- La topographie, en raison d'un relief accidenté aux abords du village en amont des plateaux agricoles,
- Les accès aux quartiers périphériques qui ne sont pas toujours dimensionnés pour accueillir une augmentation du trafic et qui ne permettent pas d'assurer une circulation piétonne/cycle sécurisée,
- Le paysage, en raison de la situation du centre ancien surélevé, des cônes de visibilités sont à prendre en compte notamment pour les vues depuis et sur la plaine agricole et les massifs alentours (Luberon, Sainte Victoire, Saint Sépulcre-Malacoste…),
- Le patrimoine, en raison de la qualité du vieux village comportant notamment plusieurs monuments historiques,
- L'environnement, lié aux périmètres à statut (site Natura 2000), aux inventaires écologiques et aux continuités écologiques identifiées sur le territoire,
- Les risques naturels, globalement importants sur le territoire communal (inondation, feu de forêt, séisme et mouvements de terrain).

Identification des secteurs non-densifiables

Avant toute identification des potentiels secteurs qui pourraient accueillir une densification ou une mutation, l'analyse doit identifier les secteurs qui recensent des projets actuels ou en cours ou des protections.

Au sein du centre villageois et de sa périphérie, le PLU prévoit un certain nombre de prescriptions :

- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- Espaces paysagers à protéger
- Zone agricole paysagère face au château

Des projets communaux :

- La création de jardins familiaux
- La réalisation d'un stade municipal
- L'aménagement des abords de l'Eze et de l'Ourgouse

Des projets en cours :

- Permis de construire accordés mais logements encore non réalisés
- Opérations en cours de réalisation ou en finalisation :

  Les terrains concernés par ces projets d'urbanisation en cours ont été retirés du potentiel de densification et le nombre de logements associé a été soustrait du besoin en logements à produire dans la période du PLU.

➔ Voir précédemment partie « Estimation des besoins en logements au regard de l'objectif démographique fixé à l'horizon 2025 »

Les entités urbaines déterminées dans les zones urbaines du PLU

Le PLU a réalisé des choix au sein de l'enveloppe urbaine construite de la commune. Le PADD a notamment inscrit ses choix de classement en zone urbaine / naturelle / agricole en fonction des différents enjeux (environnement, paysage) et de l'accès aux réseaux publics (eau, assainissement).

L'analyse du potentiel de densification et de mutation se concentre sur l'identification des espaces résiduels ou sein des zones urbaines du PLU.

Cinq entités urbaines à vocation principale d'habitat ont pu être identifiées :

- Le centre historique - zone UA
- Les premières extensions - zone UB
- Les extensions périphériques - zone UC
- Les lotissements - zone UCa
- Les secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine - zone UD

On observe d'autres entités urbaines qui ne font pas partie de l'analyse en raison soit de leur vocation (zone d'activité économique), soit en fonction du choix de reclassement établi par le projet communal (zone d'urbanisation diffuse, mitage du territoire, zone non raccordée aux réseaux publics ou présentant des contraintes topographiques ou d'accès).

Définition des densités recherchées pour chacune des 5 entités urbaines à vocation principale d'habitat

Entités urbaines	Densité actuelle	Densité cible	Consommation foncière moyenne par logement
A – Centre historique - UA	**100 lgts/ha** (100 m²)	-	-
B - Premières extensions - UB	**15 lgts/ha** (670 m²)	**35 lgts/ha**	**285 m²**
C - Extensions périphériques - UC	**5,5 lgts/ha** (1800m²)	**15 lgts/ha**	**660 m²**
D - Lotissements - UCa	**5,5 lgts/ha** (1 800 m²) **10 lgts/ha** (970 m²) **18 lgts/ha** (550 m²)	**25 lgts/ha**	**400 m²**
E - Extrémités de la tâche urbaine - UD	**4,25 lgts/ha** (2350 m²)	**12 lgts/ha**	**830 m²**

Le choix des densités cibles résulte d'une volonté communale de densifier les espaces urbanisés tout en préservant le cadre de vie du village, le patrimoine et le paysage.

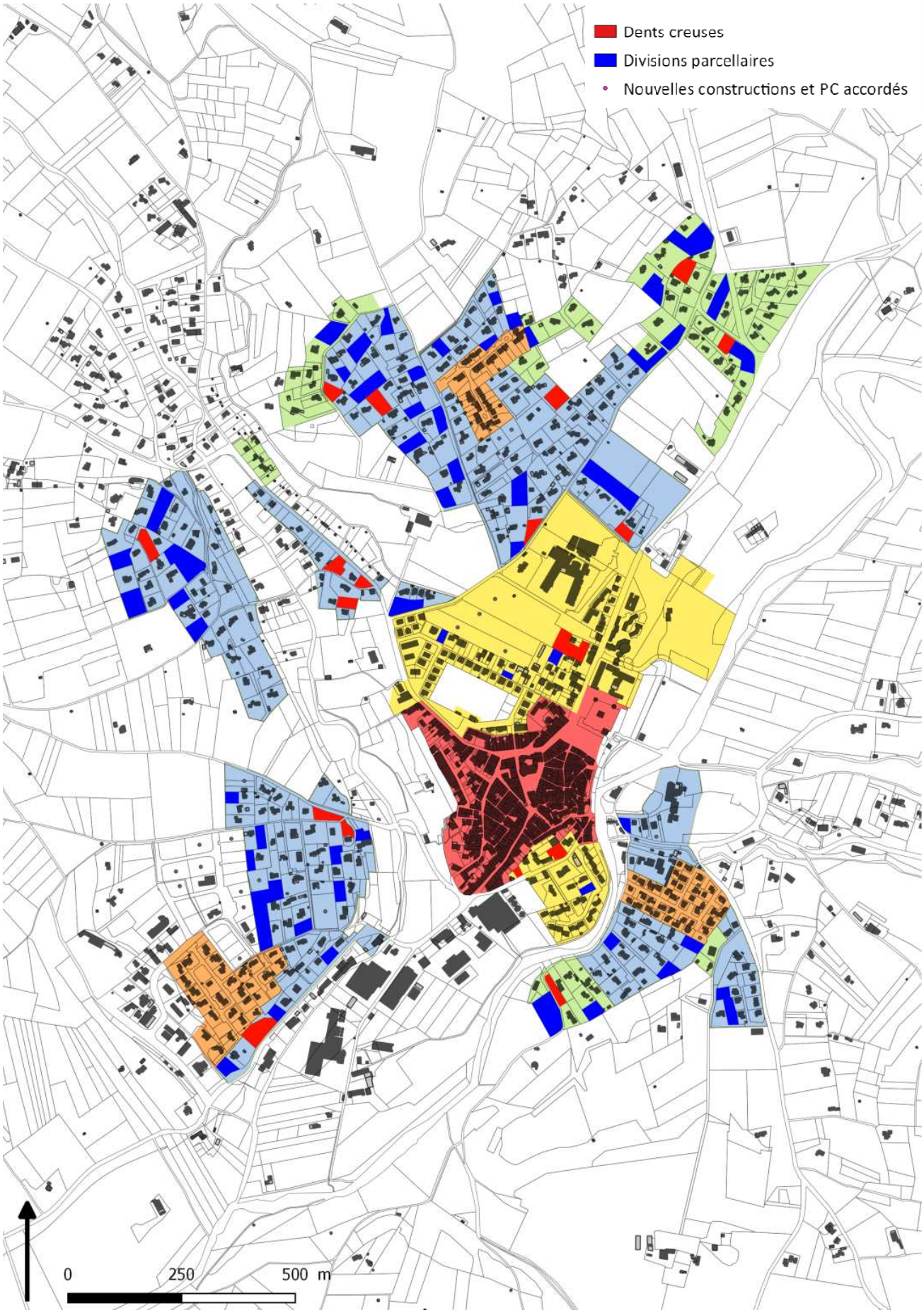
Les densités ont été fixées en cohérence avec la typologie des entités urbaines et l'évolution des possibilités de construction par rapport au précédent document d'urbanisme, le POS. Les densités recherchées font notamment partie des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le projet communal au sein du PADD.

La détermination d'un coefficient maximal d'emprise au sol vient se superposer à ces densités recherchées afin de conserver des espaces de respiration au sein des tissus pavillonnaires, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols.

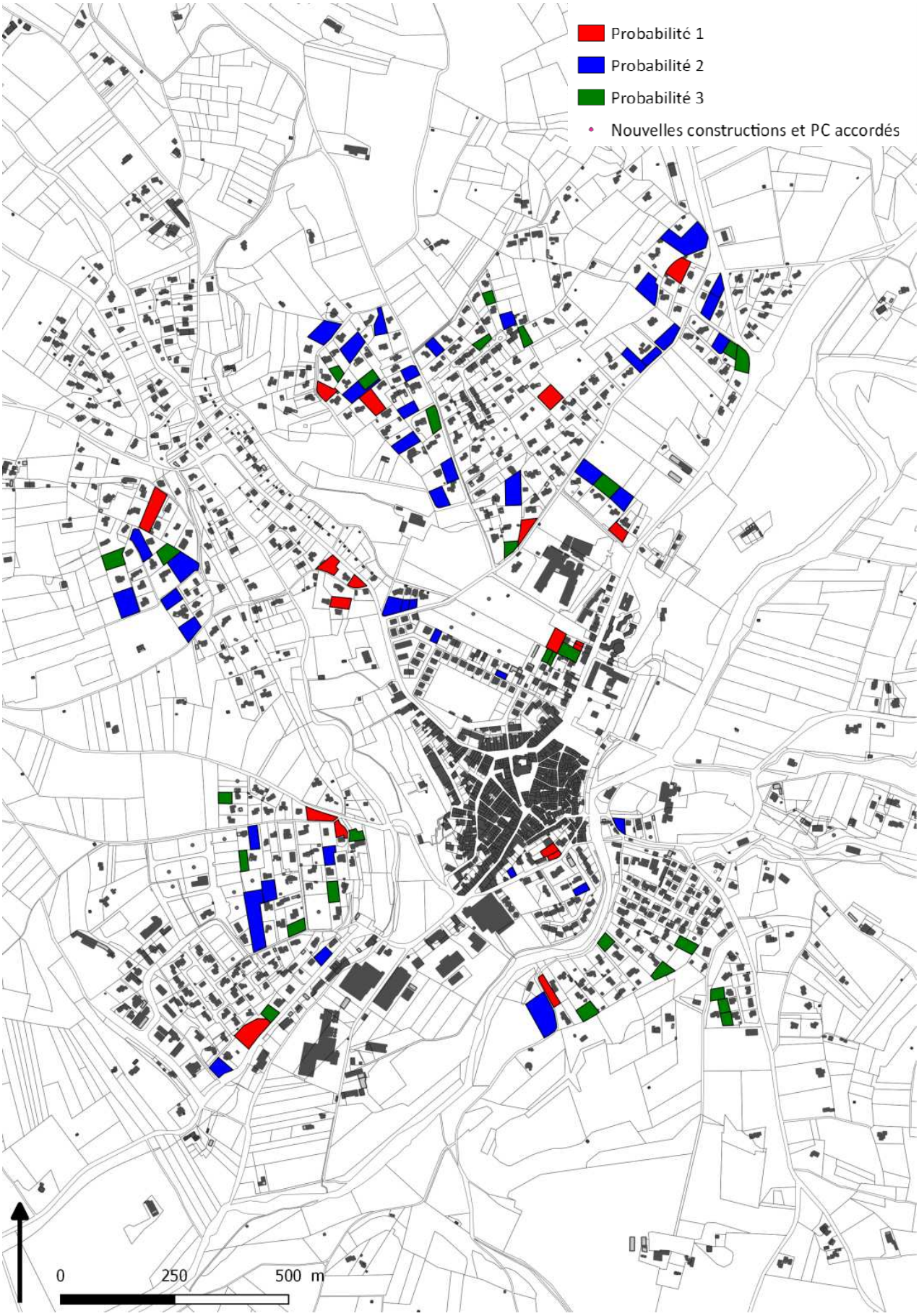
Localisation des entités urbaines

Entités urbaines	
A – Centre historique - UA	
B - Premières extensions - UB	
C - Extensions périphériques - UC	
D - Lotissements - UCa	
E - Extrémités de la tâche urbaine - UD	

Identification des dents creuses et divisions parcellaires au sein des entités urbaines



Priorisation des dents creuses et divsions parcellaires en fonction de leur probabilité d'urbanisation



Potentiel foncier identifié sur la commune au sein des entités urbaines

Le potentiel résiduel identifié s'élève à 10,1 ha dont :

- 2,4 ha en dents creuses (soit 23%),
- 7,7 ha en divisions foncières (soit 77%).

Tableau récapitulatif du potentiel de densification

Potentiel de logements théorique	Hiérarchisation	Potentiel théorique de logements	Pondération	Potentiel de logements pondéré	**Total**
112	Probabilité 1	28	90%	25	**77**
	Probabilité 2	57	70%	39	
	Probabilité 3	27	50%	13	

Potentiel total en densification	**77**

L'analyse du potentiel de densification a permis d'établir un potentiel théorique de logements pondéré, au cœur de l'enveloppe urbaine réalisable dans le temps du PLU, s'élevant à environ **77 logements**.

- Synthèse du potentiel en nouveaux logements du PLU

Tableau récapitulatif total de logements du projet de PLU

Potentiel de densification	77
OAP n°1 : développement du secteur du Plan	8
OAP n°2 : Requalification du stade Yves Garcin après déplacement de l'équipement	16
OAP n°3 : urbanisation en lien avec la future voie de liaison	14
OAP n°4 : secteur du chemin du Long Mur	45*
OAP n°5 : renforcement du secteur des Amélies	23
Réhabilitation du collège Notre-Dame (renouvellement urbain)	10-15
Réhabilitation des locaux des services techniques au quartier des Aires	12
TOTAL	**205 - 210**

** L'OAP n°4 propose la création d'une résidence pour séniors autonomes à hauteur de 60 lits environ et d'une vingtaine d'habitations individuelles. Cependant, les 60 lits de la résidence seniors ne peuvent être comptabilisés comme 60 logements :*

En effet, chaque lit de la résidence séniors sera occupé par une personne, ou éventuellement deux personnes, constituant un ménage de très petite taille. Hors, le nombre de personnes par ménage moyen retenu pour calculer le besoin en logement dans le temps du PLU est de 2,4 personnes/ménage.

Afin de ne pas entraîner de biais dans la réponse aux besoins en logements de la commune, le choix a été fait de comptabiliser un nombre de logements pour la résidence correspondant au nombre de lits de la résidence divisé par le nombre de personne moyen par ménage prévu dans le PLU. Ainsi, on obtient 25 logements produits par la résience séniors (60/2,4=25).

*A ces 25 logements est ajoutée la vingtaine de logements classiques supplémentaires, par conséquent l'OAP n°4 propose environ **45 logements**.*

Les besoins en logements correspondant au projet de PLU sont estimés **entre 160 et 210 nouveaux logements à produire** dans le temps du PLU.

Ainsi, le projet de PLU prévoit de répondre à ces objectifs en prévoyant environ 200 logements en densification et création de nouveaux logements sur des sites stratégiques (OAP).

La production pourra s'étirer sur les 10 prochaines années car la réalisation de certains projets est dépendante des équipements publics (réalisation de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120, déplacement du stade Yves Garcin), et incertaine pour la densification des espaces interstitiels identifiés.

Ainsi, le potentiel de production de logements du PLU répond aux besoins en logements et à la compatibilité avec les documents supra-communaux.

L'encadrement des extensions urbaines par l'établissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Cohérence entre le PADD et les OAP

Le PLU compte six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au total. Cinq d'entre-elles ont été définies sur des sites stratégiques pour le développement de l'habitat sur la commune. Ces cinq secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Sont **localisés au sein de l'enveloppe urbaine** pour certains d'entre eux, et en continuité directe de l'urbanisation existante pour d'autres, **en limite de l'enveloppe urbaine** sur des terres agricoles.
- Sont **identifiés au sein du PADD comme des sites stratégiques de développement urbain**, sur lesquelles des opérations d'ensemble sont à programmer, en cohérence avec les enjeux de conforter les enveloppes urbaines existantes, et dans l'objectif de permettre l'accueil d'une population supplémentaire.
- Sont **conditionnés par différents éléments :** la réalisation de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120 (OAP n°3 et 5), le déplacement du stade Yves Garcin (OAP n°2). Dans l'attente, seules les constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante et la réalisation de l'OAP n°1 pourront être autorisées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- préserver le cadre de vie,
- assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements,
- favoriser une diversité des formes urbaines,
- assurer une diversification de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- D'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire de la Tour d'Aigues.
- De maillage dans le but de structurer la desserte, tant viaire que par les modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter ceux-ci avec les tissus urbains limitrophes (village). Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement.
- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur).

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Développement du secteur du Plan

La première OAP est située en limite de l'enveloppe urbaine, en continuité immédiate du bâti existant du secteur du Plan. La commune se positionne sur une croissance démographique de + 1,2%/an, soit un accueil de près de 690 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 (année de référence 2012, recensement INSEE). Pour faire face à cette croissance démographique, permettre le maintien de la population actuelle (en prenant en compte le phénomène de desserrement de la population), ce sont ainsi environ 200 nouveaux logements qui seront nécessaires.

Ces logements seront en partie réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, et ils pourront également voir le jour dans d'autres sites d'OAP identifiés au sein du tissu bâti. Toutefois, ces différents sites ne pourront être construits qu'à moyen terme, étant dépendant de la création d'équipements divers (voie de liaison, délocalisation du stade Yves Garcin, desserte par les réseaux publics…). Par conséquent, la commune de la Tour d'Aigues se trouve face à la nécessité de **permettre une urbanisation à court terme dans l'attente de l'ouverture des autres zones à urbaniser** à une échéance plus longue.

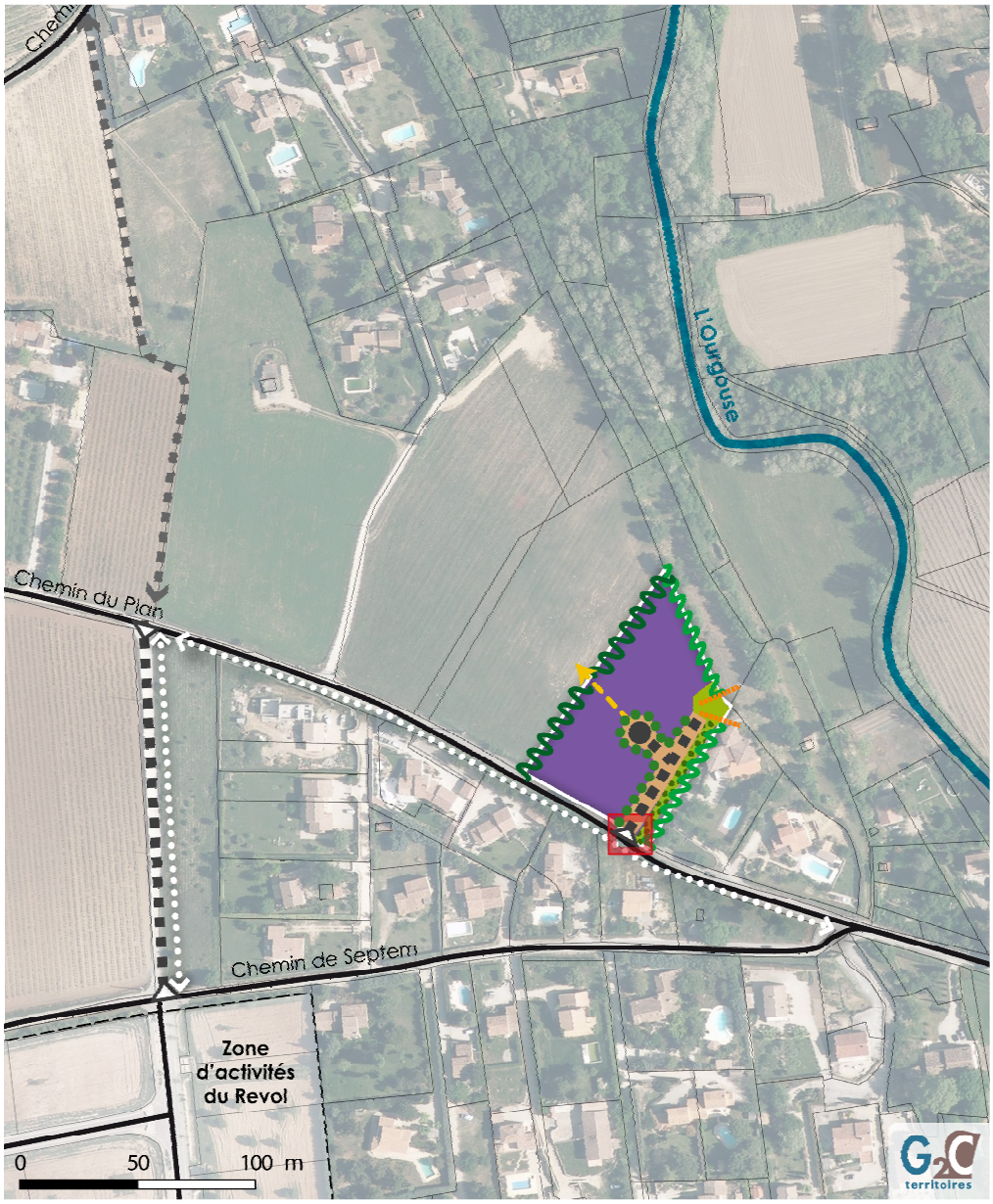
C'est le rôle du secteur du Plan, identifié comme un **secteur stratégique pour le développement futur de la commune**. Il s'agit d'un espace restreint de 0,5 hectares, situé en zone 2NA du POS en vigueur (zone d'urbanisation future à moyen terme à destination d'habitat, de services ou équipements publics), et n'appartenant pas à l'enveloppe urbaine de la Tour d'Aigues dessinée dans le diagnostic.

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour **garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune**.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	Participer à la **production de logements neufs** (estimation de 8 logements au total), en continuité du tissu urbain.
Principes d'insertion paysagère	**Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales** inhérentes à l'imperméabilisation partielle de la zone et aux ruissellements. Ces ouvrages prendront notamment la forme de noues paysagères le long des axes de circulation. **Maintenir un petit espace collectif ouvert** à l'Est du site de projet, garantissant un cône de vue vers le vieux village et reliant les boisements existant en point bas du terrain. **Créer une frange paysagère** en limite de zone Nord-Ouest afin de garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement et de limiter les conflits d'usage avec les activités agricoles effectuées sur le terrain attenant (nuisances sonores et visuelles). **Maintenir la végétation existante (haie, boisements) au Sud et à l'Est**, limitant les impacts sur les constructions voisines et préservant les continuités écologiques. **Accompagner les axes de circulation par un traitement paysager**, permettant d'assurer l'ombrage des véhicules stationnés et une devanture végétale qualitative pour les bâtiments.
Principes d'accès	**Créer un accès sécurisé au Sud** depuis le chemin du Plan. **Proposer une desserte double sens partagée entre les modes** motorisés et doux côté sud-est du site. **Prévoir une aire de retournement centrale** permettant la desserte des lots et facilitant la circulation. Prévoir **la possibilité d'un futur bouclage** de la voirie dans le cas où les terrains adjacents seraient ouverts à l'urbanisation (long terme). **Recalibrage et un aménagement pour piétons/cycles de la voie reliant le chemin du Plan et de Septem** pouvant servir à la desserte du nouvel îlot bâti via la zone d'activités du Revol. **Aménagement de cheminements doux** le long du chemin du Plan et du chemin de Septem.
Principes de composantes urbaines	**Accueillir des typologies d'habitat proches du tissu urbain actuel (habitat individuel) en R+1 maximum**, tout en assurant une densité de 16 logements/ha. **Assurer une intégration du bâti dans la pente.**

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Développement du secteur du Plan



A. Principes d'insertion paysagère

- Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales
- Aménagement d'un petit espace vert commun aménagé
- Maintien d'un cône de vue ouvert en direction du vieux village
- Création d'une frange paysagère plantée en limite de zone
- Maintien des haies et boisements en frange de l'OAP
- Traitement paysager des axes de desserte

B. Principes de maillage

- Création d'une voie sans issue, partagée entre les modes véhicules et doux (zone 30)
- Possibilité d'un bouclage de la voierie à long terme si les terrains adjacents sont ouverts à l'urbanisation
- Aménagement de carrefours sécurisés

C. Principes de composantes urbaines

- Création de logements individuels, intégrés dans la pente, avec jardins privatifs

D. Aménagements prévus en dehors du périmètre de l'OAP

- Création d'une voie entre le chemin du Plan et le chemin de Septem
- Aménagement de cheminements piétons le long du chemin du Plan et de la nouvelle voie

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 :
  Requalification du stade Yves Garcin après déplacement de l'équipement

La seconde OAP se trouve en plein cœur du tissu urbain de la Tour d'Aigues, en limite du vieux village.

Il s'agit d'un espace situé dans l'enveloppe urbaine (zone UC au POS) dont la superficie de 1,3 ha accueille à ce jour le stade Yves Garcin et la zone de stationnement associée à l'équipement sportif. Le site de projet s'insère dans un tissu bâti relativement dense, à l'image de l'opération récente du Domaine des Vignes au Nord du site. **Cette localisation en centre village appelle un traitement qualitatif de l'aménagement de la zone, et à une mixité des fonctions renforçant ce pôle de vie villageois**.

En ce sens, il est proposé un aménagement aux usages variés : quelques logements avec possibilité d'accueil de bureaux en rez-de-chaussée, du stationnement et un vaste espace maintenu en poumon vert dans le cœur de village.

L'urbanisation partielle de ce site permettra de participer au comblement d'espaces interstitiels et ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement communal et notamment la production de logements. Cette zone participe en effet à l'atteinte des objectifs démographiques et de logements fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La création des logements/bureaux prévus devra être réalisée en une seule opération d'ensemble, respectant les orientations inscrites dans l'OAP.

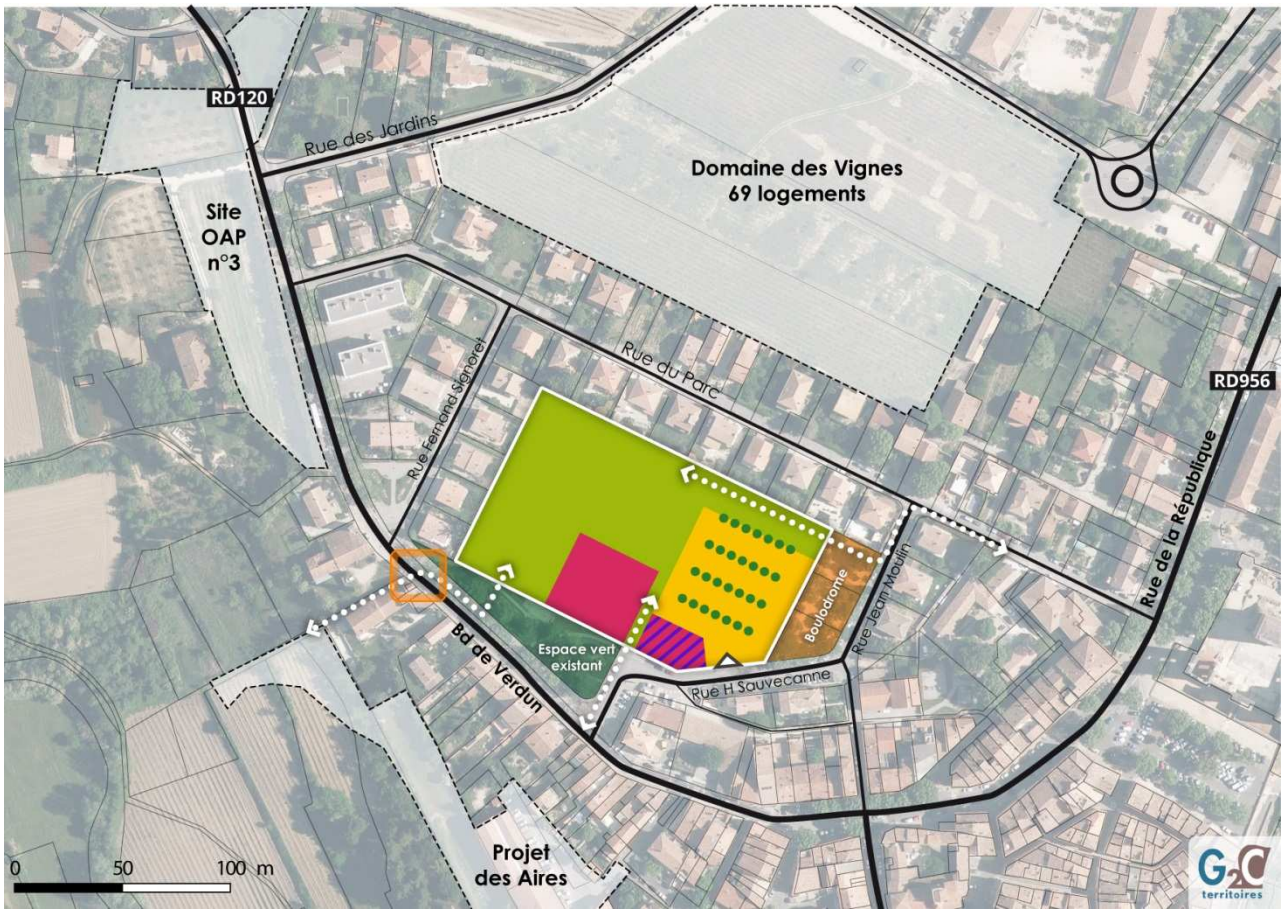
Toutefois, la réalisation de l'aménagement étant conditionnée au déplacement du stade sur la rive opposée de l'Eze, cette zone est urbanisable à long terme (2AU) et son **ouverture sera soumise à une modification/révision du PLU**.

L'urbanisation s'inscrira sur une surface de **0,23 hectare** avec une production d'**environ 16 nouveaux logements**.

Objectifs	Participer à la **production de logements neufs** dont des logements locatifs sociaux (estimation de 16 logements au total) au sein de l'enveloppe urbaine. Encadrer l'urbanisation dans les espaces stratégiques afin de favoriser une **diversification de l'offre en logements** et une **diversité des formes urbaines.** Créer un **pôle de vie mixant les fonctions en cœur de bourg** (habitat, services de proximité, parc public, stationnement). Participer à la **gestion des eaux pluviales** au sein de l'enveloppe urbaine.
Principes d'insertion paysagère	**Aménager un parc public** qui permette à la fois la détente et le jeu pour les habitants mais également la gestion les eaux pluviales inhérentes à l'imperméabilisation partielle de la zone et aux ruissellements en provenance de l'urbanisation alentour. Une partie de cet espace vert pourra prendre la forme d'un jardin de pluie par exemple. Des noues paysagères pourront accompagner les voiries et zones de stationnement pour récolter les eaux de ruissellement sur ces espaces imperméabilisés. **Agrandir et réaménager la zone de stationnement existante** en proposant un traitement paysager qualitatif. Cet espace de parking judicieusement positionné pourra être utilisé par les riverains, les visiteurs, les boulistes ou encore la clientèle des services projetés. **Accompagner les axes de circulation par un traitement paysager**, permettant d'assurer l'ombrage des véhicules stationnés et une devanture végétale qualitative pour les bâtiments.
Principes de maillage	**Conserver un accès véhicules unique et sécurisé** depuis la rue Henri Sauvecanne et donnant sur l'espace de stationnement (entrée existante). **Aménager un réseau de cheminements doux** (piétons et cycles) faisant le lien entre le site et les quartiers d'habitation alentours, ainsi que le vieux village.

Principes de composantes urbaines	**Accueillir une typologie d'habitat adaptée au centre-village (petits collectifs en R+1 d'une densité proche de 70 logements/ha),** sur l'emplacement des vestiaires actuels et dans leur prolongement, permettant de préserver l'organisation spatiale du site et ses perceptions. Afin de diversifier l'offre en logements, est imposée la réalisation de **logements locatifs sociaux à hauteur de 30% minimum en nombre et 25% en surface de plancher des logements construits,** pour toute opération de plus de 3 logements. **Permettre l'accueil de bureaux et services de proximité,** d'équipements publics, en complément de l'habitat, en rez-de-chaussée du bâtiment attenant à l'espace de stationnement. La réalisation d'un tel **pôle de vie mixte en centre-village** permettra d'affirmer l'attractivité du bourg et de limiter les déplacements motorisés.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 :
  Requalification du stade Yves Garcin après déplacement de l'équipement



A. Principes d'insertion paysagère

- Aménagement d'un parc public
- Agrandissement et aménagement paysager de la zone de stationnement existante

B. Principes de maillage

- Aménagement d'un réseau de venelles piétonnes
- Aménagement de traversées piétonnes sécurisées
- Maintien de l'entrée du parking existant

C. Principes de composantes urbaines

- Création d'habitats collectifs (R+1) sur l'emplacement des vestiaires actuels et dans leur prolongement
- Possibilité d'accueil de bureaux en rez-de-chaussée

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 :
  Urbanisation en lien avec la future voie de liaison

Cette troisième OAP se trouve en continuité directe de l'enveloppe urbaine, aux abords du boulevard de Verdun et du carrefour de la future voie de liaison RD956-RD120.

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de l'aménagement du Quartier des Aires qui, plus au Sud, sera aussi rattachée à la voie de liaison en projet. Indépendant de l'OAP, ce projet communal participera à la production de 12 logements dans le temps du PLU, et répond aux mêmes objectifs de confortement de l'enveloppe urbaine existante et de diversification des typologies de logements. Il sera réalisé en deux phases, la première concernant la réhabilitation en logements des locaux des services techniques. Comme dans l'OAP n°2 (stade Yves Garcin), cet aménagement du quartier des Aires prévoit l'accueil de bureaux/services en rez-de-chaussée de bâtiment.

L'OAP proposée couvre quant à elle 0,5 ha environ, et en majeure partie des zones déjà prévues à la construction sur le long terme dans le POS, car classées en 2NA et 2NAi. L'OAP propose la création de **14 logements avec densité moyenne de 30 logements/ha.** L'objectif est de profiter du futur aménagement routier pour densifier ce secteur de la commune, dont la desserte sera alors directe, n'engendrant pas de nuisances supplémentaires dans le centre-village.

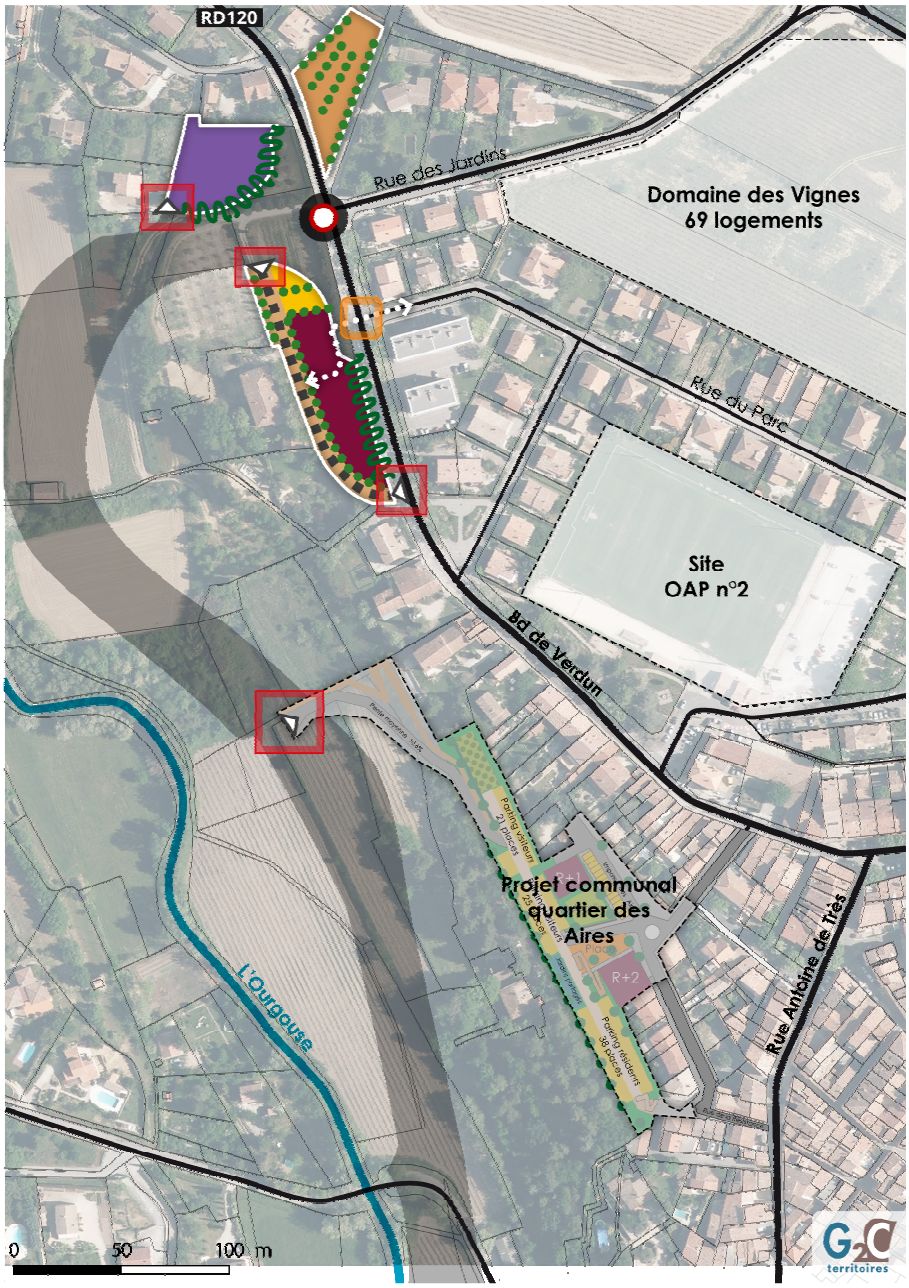
Toutefois, la réalisation de l'aménagement étant conditionnée à la réalisation de la voie de liaison entre les RD956 et 120, cette zone est urbanisable à long terme (2AU) et son **ouverture sera soumise à une modification/révision du PLU**.

Il est également intégré la question du stationnement, avec la création d'un **parking de covoiturage** à proximité du nouveau carrefour projeté (sur une zone 1NAa du POS, vouée à être aménagée à court terme). Il s'agit d'un point commun avec l'aménagement du quartier des Aires qui prévoit une grande part de **stationnement directement accessible depuis la voie de liaison**. Ces nouveaux espaces de parking permettront d'externaliser le stationnement des véhicules et ainsi **réduire les nuisances dans le centre-bourg tout en garantissant un accès piéton rapide** au village.

Objectifs	Participer à la **production de logements neufs** dont des logements locatifs sociaux (estimation de 14 logements au total), en continuité du tissu urbain. **Conforter l'enveloppe urbaine en lien avec le projet de voie de liaison** entre la RD956 et la RD120. Favoriser une **diversification de l'offre en logements** et une **diversité des formes urbaines.** **Permettre le stationnement** des véhicules **à l'extérieur du centre-village**.
Principes d'insertion paysagère	**Créer une zone de stationnement paysagée**, dont la localisation permettra un accès direct depuis la future voie de liaison. **Créer des franges paysagères** en limite des voiries principales pour garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement et limiter les nuisances visuelles et sonores provenant de la circulation automobile. **Accompagner les axes de circulation par un traitement paysager**, permettant d'assurer l'ombrage des véhicules stationnés et une devanture végétale qualitative pour les bâtiments.
Principes d'accès	**Réaliser un espace de stationnement à l'angle de la RD120 et de la rue des Jardins** dans l'objectif de faciliter le covoiturage à partir de la nouvelle voie de liaison (en direction de Pertuis et l'A51), et de favoriser le stationnement à l'extérieur du centre-bourg. **Créer des accès sécurisés** en nombre limité depuis la future voie de liaison. **Proposer une desserte double sens partagée entre les modes** motorisés et doux à l'arrière de l'aménagement (côté Ouest), permettant un positionnement des bâtiments en front de rue le long du boulevard de Verdun. **Aménager un réseau de cheminements doux** (piétons et cycles) interne au site et permettant la liaison avec la rue du Parc notamment menant vers le centre-village avec une circulation véhicules modérée.

Principes de composantes urbaines	**Accueillir des typologies d'habitat adaptées au centre-village et variées selon le tissu urbain attenant :** un habitat intermédiaire en R+1 à R+1,5 en alternance le long du boulevard de Verdun avec une densité de 40 logements/ha et un habitat individuel au Nord de la voie de liaison avec une densité de 15 logements/ha. Afin de diversifier l'offre en logements, est imposée la réalisation de **logements locatifs sociaux à hauteur de 30% minimum des logements construits** en nombre et **25% minimum de la surface totale de plancher créée,** pour toute opération de plus de 3 logements.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 : Urbanisation en lien avec la future voie de liaison



A. Principes d'insertion paysagère

- Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales
- Aménagement d'espaces verts collectifs
- Agencement de poches de stationnement paysagées
- Création d'une frange paysagère plantée en limite de zone
- Traitement paysager des axes de desserte

B. Principes de maillage

- Emprise réservée à la future voie de liaison
- Rond-point à créer pour fluidifier et sécuriser la circulation
- Création de voies partagées entre les modes véhicules et doux (zones 30)
- Aménagement d'un réseau de venelles piétonnes
- Aménagement de carrefours sécurisés
- Aménagement de traversées piétonnes sécurisées

C. Principes de composantes urbaines

- Création de logements de type :
  - Habitat intermédiaire avec des hauteurs R+1 / R+1,5 en alternance
  - Habitat individuel
- Parking de covoiturage paysager

- Emprise globale du projet d'aménagement du quartier des Aires
- Limite des deux phases d'aménagement du quartier des Aires

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 :
  Secteur du chemin du Long Mur

Cette quatrième OAP se situe au Nord du village de la Tour d'Aigues, entre la RD956 et le chemin du Long Mur. Il s'agit d'une vaste dent creuse, d'une superficie de **4,3 ha environ**, au sein du tissu urbanisé de la commune.

Le périmètre du secteur de projet était d'ores et déjà repéré au POS comme urbanisable à moyen terme sous forme d'habitat, de services ou d'équipements publics (zone 2NA et 2NAip).

Le positionnement de ce site, à proximité du centre-village (600 mètres par la RD956), **et desservi par un axe principal de circulation, en fait un secteur stratégique d'urbanisation.**

A ce titre, il est proposé un **aménagement au programme mixte**, visant à répondre au besoin en logement d'une population variée et notamment à celui des personnes âgées autonomes. Il est donc projeté sur ce site des **constructions résidentielles pour séniors de type foyer-logement** accompagnées d'éventuels équipements publics mais également des logements individuels avec jardins privatifs, afin d'assurer une mixité générationnelle et sociale. **Une vingtaine de logements individuels** sont prévus, répondant à une densité de 20 logements/ha, soit un hectare environ de la zone dédié à de l'habitat classique. Les résidences séniors compteront environ **60 logements de petite taille** (pour personnes seules, ou couple).

La partie Sud-Ouest de l'OAP, attenante à l'actuel cimetière communal, sera destinée à l'extension de ce dernier.

L'urbanisation de ce secteur permettra de participer au **comblement d'espaces interstitiels dans le village** et ainsi de **limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels** pour le développement communal et notamment la production de logements. Cette zone participe en effet à l'atteinte des objectifs démographiques et de logements fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Toutefois, la réalisation de l'aménagement sera conditionnée à la desserte par les réseaux publics. Cette zone sera donc urbanisable à long terme (2AU) et son **ouverture sera soumise à une modification/révision du PLU**.

Objectifs	Participer à la **production de logements neufs** dont des logements locatifs sociaux (estimation de 20 logements individuels et 60 logements en résidences séniors) au sein du tissu urbanisé de la commune. **Diversifier l'offre en logements** et **répondre à la demande des différentes tranches d'âge** de la population, notamment des séniors. Assurer une **mixité sociale et générationnelle** et un **aménagement qualitatif** dans un espace interstitiel proche du centre-bourg. Prendre en compte la **problématique du ruissellement des eaux pluviales** dans le tissu urbain.
Principes d'insertion paysagère	**Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales** inhérentes à l'imperméabilisation partielle de la zone et aux ruissellements. Ces ouvrages prendront notamment la forme d'un bassin de rétention-infiltration et de noues paysagères le long des axes de circulation. **Prévoir des zones de stationnement paysagées et des espaces verts collectifs** permettant le lien social entre générations sur la zone et assurant un cadre de vie agréable. Les sujets arborés existants et d'intérêt pourront être maintenus en place. **Créer des franges paysagères** en limite des voiries principales et à l'interface des différents espaces (extension du cimetière/logements) pour garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement et limiter les nuisances visuelles et sonores provenant de la circulation automobile ou du voisinage. **Accompagner les axes de circulation par un traitement paysager**, permettant d'assurer l'ombrage des véhicules stationnés et une devanture végétale qualitative pour les bâtiments.
Principes d'accès	**Créer des accès sécurisés** en nombre limité, un depuis le chemin du Long Mur au Nord et un autre depuis la RD956 au Sud. Une desserte en navette pourra être mise en place pour le déplacement des personnes âgées à mobilité réduite en direction du centre-bourg.

	Prévoir des circulations douces (piétons et cycles) internes au site et permettant la liaison avec le centre-village, notamment pour permettre un déplacement facile et sécurisé des séniors. Intégrer l'**élargissement du chemin du Long Mur** et la **réalisation d'un cheminement piéton sur les abords** de la voirie.
Principes de composantes urbaines	**Proposer des logements mixtes :** 60 logements en résidences pour séniors autonomes et 20 logements sous forme d'habitat individuel similaire au tissu bâti attenant à la zone (densité de 20 logements/ha). Afin de diversifier l'offre en logements, est imposée la réalisation de **logements locatifs sociaux à hauteur de 30% minimum des logements construits** en nombre et **25% minimum de la surface totale de plancher créée,** pour toute opération de plus de 3 logements..

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 :
  Secteur du chemin du Long Mur

A. Principes d'insertion paysagère

- Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales
- Création d'une frange paysagère plantée en limite de zone

B. Principes de maillage

- Accès depuis les axes attenants au site
- Aménagement de carrefours sécurisés
- Elargissement du chemin du long Mur et réalisation d'un cheminement piéton sécurisé dans la continuité de l'existant

C. Principes de composantes urbaines

- Programme mixte associant :
  - Une résidence pour séniors autonomes de type foyer-logement
  - Des logements avec jardins privatifs, de type habitat individuel
  - Des équipements et espaces publics
- Secteur destiné à l'extension du cimetière

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 : Renforcement du secteur des Amélies

Cette cinquième OAP se situe face à l'OAP n°4, au Nord du chemin du Long Mur et à l'Est du lotissement des Prés Neufs. Il s'agit là encore d'un espace laissé libre au sein du tissu construit de la commune. Cerné d'habitations individuelles, cette dent creuse de **1,5 ha environ** constitue une réserve foncière intéressante pour la production de nouveaux logements sur le territoire de la Tour d'Aigues, sans empiéter sur les espaces agricoles et naturels.

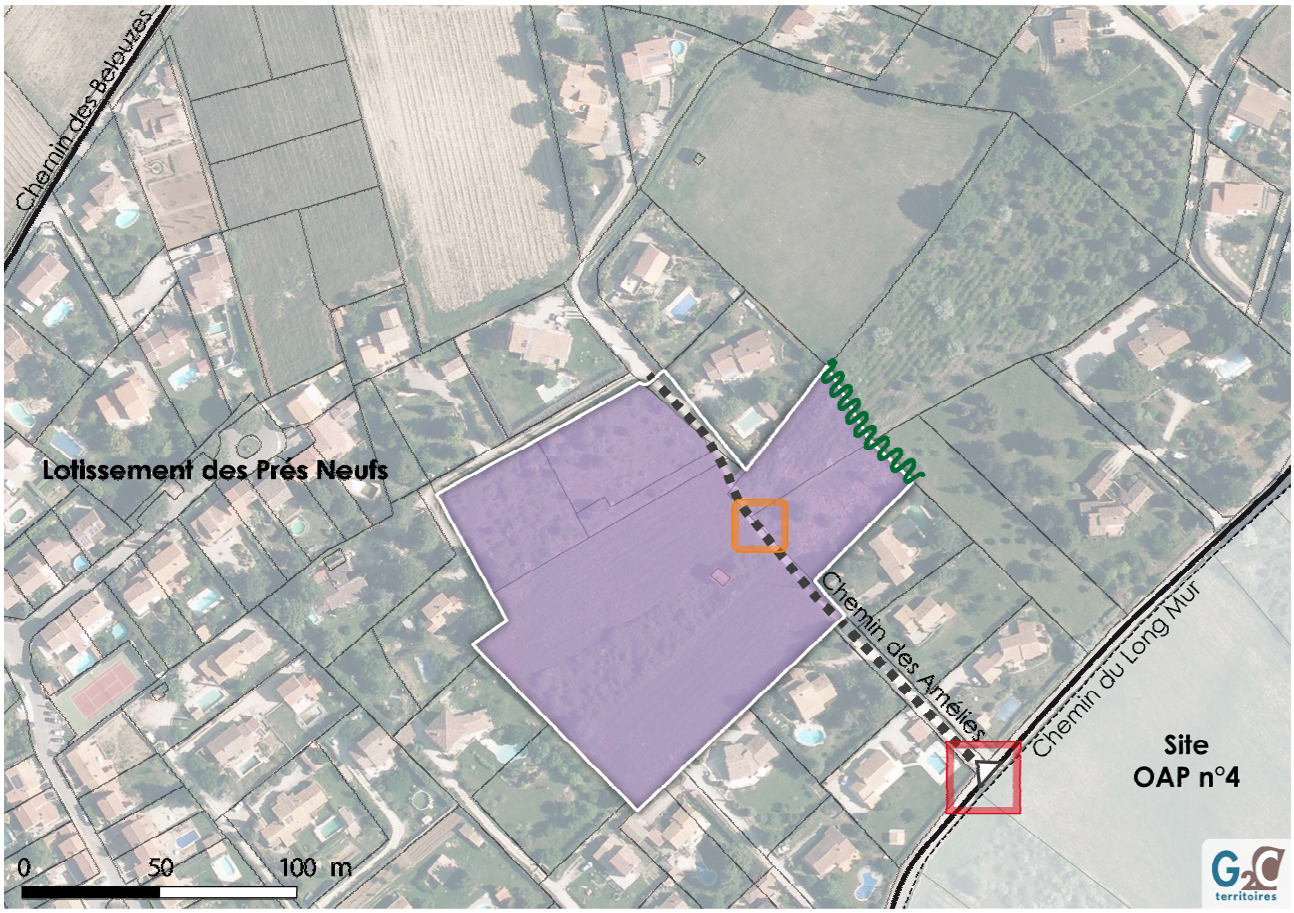
Le périmètre du secteur de projet faisait en effet partie au POS d'une vaste zone 2NA urbanisable à moyen terme sous forme d'habitat, de services ou d'équipements publics.

L'OAP proposé, succincte, vise à prévoir la création de 23 logements individuels sur ce site, en fixant une densité de 15 logements/ha. Si les formes urbaines souhaitées sont similaires au tissu bâti attenant, la densité imposée est, elle, supérieure à l'existant de façon à répondre aux exigences des documents supra-communaux et à une moindre consommation d'espace.

Toutefois, la réalisation de l'aménagement sera conditionnée à la création de la voie de liaison afin de limiter le passage par le centre-village des véhicules supplémentaires inhérents à l'aménagement de la zone, et à la desserte par les réseaux publics. Cette zone sera donc urbanisable à long terme (2AU) et son **ouverture sera soumise à une modification/révision du PLU**.

Objectifs	Participer à la **production de logements neufs** dont des logements locatifs sociaux (estimation de 23 logements au total), au sein du tissu urbanisé de la commune.
Principes d'insertion paysagère	**Intégrer des zones de stationnement collectif paysagées et un espace public commun qualitatif** permettant le lien social et la détente. **Créer une frange paysagère** en limite Nord-Est du secteur de projet pour garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement et assurer une limite franche de l'urbanisation. **Accompagner les axes de circulation par un traitement paysager**, permettant d'assurer l'ombrage des véhicules stationnés et une devanture végétale qualitative pour les bâtiments.
Principes d'accès	**Créer un accès sécurisé** au site depuis le chemin du Long Mur. **Réaménager et recalibrer le chemin des Amélies** donnant accès au site de projet. **Créer des circulations douces** au sein du site et **assurer un déplacement sécurisé pour les piétons et cycles** le long du chemin des Amélies.
Principes de composantes urbaines	**Accueillir une typologie d'habitat similaire au tissu urbain pavillonnaire attenant :** un habitat individuel avec jardins privatifs respectant une densité de 15 logements/ha. Afin de diversifier l'offre en logements, est imposée la réalisation de **logements locatifs sociaux à hauteur de 30% minimum des logements construits** en nombre et **25% minimum de la surface totale de plancher créée**, pour toute opération de plus de 3 logements.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 : Renforcement du secteur des Amélies



A. Principes d'insertion paysagère

Gestion paysagère de la limite de l'OAP

B. Principes de maillage

Réalisation d'une voirie en remplacement du chemin existant

Aménagement d'une liaison piétonne

Aménagement d'un carrefour sécurisé

Aménagement d'une traversée piétonne sécurisée

C. Principes de composantes urbaines

Création de logements individuels avec jardins privatifs - 15 lgts/ha
Espace public commun et zones de stationnement collectif à intégrer

Maintenir et conforter le dynamisme économique de la commune

- Maintenir et développer l'économie communale

Dans son projet de développement, la commune affirme la volonté de préserver les pôles économiques du territoire. Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

- **O5. Maintenir le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune.**

L'objectif est de conforter les activités économiques des zones d'activités existantes du Revol et du boulevard Saint Roch qui concentrent des activités industrielles, artisanales, commerciales, etc. aux abords de l'axe principal de desserte du territoire, la RD956. Une extension urbaine à vocation économique est prévue pour accompagner l'évolution démographique projetée, proposer des emplois à la population nouvelle et permettre l'installation d'entreprises locales (artisanat et tertiaire).

- **O10. Affirmer l'attractivité du centre-bourg par le maintien des commerces et services de proximité.**

La volonté de la municipalité est de conserver un dynamisme dans le centre villageois en favorisant le maintien et le développement des activités économiques de proximité (commerces et services), et en permettant l'implantation d'activités tertiaires (professions libérales) et artisanales dans le tissu urbain central. Pour ce faire, le PLU intègre notamment une protection du linéaire commercial et artisanal aux abords des voies principales du centre-bourg au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Le changement de destination des locaux commerciaux/artisanaux situés en rez-de-chaussée est interdit le long de ces axes. Par ailleurs, les zones centrales (UA, UB) autorisent l'implantation de commerces, bureaux et activités artisanales.

- Le' parc d'activités le Revol

Accès :

Le Parc d'Activités le Revol situé à la Tour d'Aigues **est stratégiquement situé à proximité d'un échangeur de l'A51** (9 km) permettant une connexion rapide à Aix en Provence, Marseille, Gap et Manosque. La zone économique se trouve à :

· 5 Km de Pertuis,

· 9 Km de l'autoroute A51,

· 16 Km du site du CEA de Cadarache,

· 25 Km d'Aix en Provence.

· La gare TGV d'Aix-en Provence et l'aéroport Marseille Provence sont accessibles en seulement 40 minutes.

Contexte et composition :

Cet espace économique d'une superficie de **6 hectares, créé par la Communauté Territoriale Sud Luberon**. Il offre une situation privilégiée dans un cadre particulièrement soigné. Des cheminements piétons agrémentent l'ensemble de **la zone qualitative très largement paysagère**.

Au pied du Luberon et aux portes de l'agglomération aixoise, avec ses services et ses équipements, le Parc d'Activités le Revol s'inscrit dans un cadre rural préservé où la qualité de vie et de travail prime sur une urbanisation excessive.

Entièrement conçu et aménagé dans une démarche de développement durable, le Parc d'Activités le Revol s'ouvre principalement aux **entreprises du secteur tertiaire et quaternaire**.

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

Le secteur quaternaire (secteurs de pointe), qui regroupe l'ensemble des industries de haute technologie (informatique, télécommunications, nouveaux médias).

La réglementation mise en place a été conçue en cohérence avec les principes de développement durable permettant de veiller à la **préservation de la qualité du site sans altérer le dynamisme économique**.

Le parc d'activités se divise en **27 lots d'une superficie allant de 1000 m² à 2500 m²**.

Les lots sont **viabilisés et desservis par le gaz de ville, l'eau brute du canal de Provence et la fibre optique**.

Les entreprises implantées sur le Parc d'activités :

ECE (1 lot)	**DASL (1 lot)**
EGE (1 lot)	**ALTIC (1 lot)**
PROVENCE IMPRESSION (1 lot)	**CABINET TRAMOY (1 lot)**
SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX (1 lot)	**NATURE ET PRESTIGE (2 lots)**
GENETEC (3 lots)	**MICROREGUL (1 lot)**
FLORAJET (2 lots)	**COTELUB (3 lots)**
ARBOIS TRAITEUR (1 lot)	**AFGA (3 lots)**
CABINET DENTAIRE (1 lot)	**JCM ENVIRONNEMENT (1 lot)**
CERTIFICAP (2 lots)	**UNICACESS (1 lot)**

Aujourd'hui, le parc d'activités du Revol ne dispose plus de terrain disponible. Il faut également souligner que les activités artisanales n'ont jamais été acceptées sur ce site. Ce type d'activités ne correspondait pas à la vocation première de cette zone.

- Les besoins supplémentaires en espace à vocation économique

On recense 284 entreprises (source chambres consulaires) sur le territoire de COTELUB dont les activités relèvent de la filière artisanale :

- 37% concentrent leurs activités dans le domaine des travaux de finitions dans le BTP.
- 21% des entreprises de la filière évoluent dans le secteur de la maçonnerie générale.
- 8% des entreprises sont spécialisées dans la boulangerie/pâtisserie.

COTELUB, depuis 2003 (date de création du parc d'activités du REVOL), a constitué une **base de données avec l'ensemble des demandes d'implantation des artisans locaux sur une zone d'activités**, en ayant l'espoir d'apporter une solution d'implantation à ces entreprises, acteurs majeurs de l'économie locale et de proximité.

Les raisons de ces demandes sont les suivantes :

- Le manque de place (les artisans démarrent souvent leurs activités à leurs domiciles),
- Le frein au développement,
- La recherche d'une facilité d'accès,
- Une volonté de se professionnaliser,
- Se rapprocher de sa clientèle,
- Le souhait de devenir propriétaire.

Cette base de données se compose de 54 demandes. Celle-ci a été actualisée afin d'évaluer les besoins actuels au plus juste et c'est **près de 22 entreprises artisanales qui sont toujours en recherche de solution d'implantation** à savoir plus de 40%.

Les besoins majoritairement identifiés sont les suivants :

- être propriétaire,
- une surface moyenne entre 200 et 300 m²,
- une organisation d'espace : stockage + bureau ; atelier + bureau.

NOM DE L'ENTREPRISE	LOCALISATION ACTUELLE	1 : toujours intéressé ?	2 : surface de bâtiment
Alliance Sud Méditerranée et Alliance Maison Service	PERTUIS	oui	bâtiment de 600 m² (R+1) avec beaucoup d'espace extèrieur) 100 m² bureau
ART	VITROLLES	oui	300m²
ART ET BOIS	LA TOUR D'AIGUES	oui	300 m² (atelier et salle d'expo et un poste de travail)
AVOS BESOINS	LA TOUR D'AIGUES	oui	entre 200 et 250 m²
CALVIN Bâtiment Invest	PERTUIS	oui	important pour stokage
COSTE Jonathan	LA TOUR D'AIGUES	oui	240 m² (stockage et bureau)
DAC	LA TOUR D'AIGUES	oui	300 m² de stockage et 10m² de bureau
DECO Peinture Arnaud	LA TOUR D'AIGUES	oui	300m²
DURIEZ Sylvie , Poterie	PERTUIS	oui	Projet de création d'atelier de Poterie, lieu de stage et lieu d'exposition 200 m² atelier et 30 m² bureau (attention au cadre)
Hervé FERNANDEZ	MARSEILLE	oui	290 m² stockage et 290 m² (bureau et showroom)
Laurent NAVARRO	CADENET	oui	Stockage 150 à 200 m² et 15 m² bureau
ROUX Christian	LA TOUR D'AIGUES	oui	stockage 150 m² et 10 m² (bureau)
SO.ME.PLAST	PERTUIS	oui	600 m²(500m² ateliers et 100 m² bureau)

Sté CHAUVET	PERTUIS	oui	200m² (80 atelier, 105 stockage et 15m² bureau)
TAXI LOPEZ	LA TOUR D'AIGUES	oui	500m²
Tony MINGUEZ	PERTUIS	oui	150 et 200 m² stockage et 10 m² bureau
ELECTRICITE GASTALDI	ST PAUL LEZ DURANCE	oui	bâtiment 400m² (stockage 300 m² et bureaux 100 m²
Entreprise FERRA MESTRE	PEYPIN D'AIGUES	oui	200-250m²
Ferronnerie &Design	VAUGINES	oui	entre 150 et 200m²
FRED LE TAXI	PERTUIS	oui	environ 80 m²
Grégory BOURGES	PERTUIS	oui	330 m² stockage et 30 m² bureau
GUERRERO Marc	LA TOUR D'AIGUES	oui (attention stockage extèrieur)	stockage 150 m²-200 m² un bureau

Face à ce constat, la commune de la Tour d'Aigues souhaite, au-delà du maintien et du confortement des activités existantes en leur lieu et place, **prévoir un site d'extension urbaine à vocation économique** dans l'objectif d'assurer un équilibre habitat-emploi sur le territoire. En effet, l'évolution démographie prévue dans le temps du PLU implique l'arrivée d'une population supplémentaire sur la commune. Or la Tour d'Aigues souhaite conserver un dynamisme économique et non s'orienter vers un statut de village-dortoir. Il est donc nécessaire d'anticiper ces évolutions et de prévoir un espace pouvant accueillir de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois sur la commune et demandeuses d'une implantation en zone d'activités.

Le SCoT Sud Luberon permet sous conditions la création de zones artisanales de faible surface sur les communes du territoire autres que Villelaure et Mirabeau/Beaumont de Pertuis (identifiées pour la création de nouvelles zones d'activités). Il faut en effet que les zones existantes soient saturées et que l'ensemble des composantes environnementales soient prises en compte. Le parc d'activité du Revol n'ayant plus la capacité d'accueillir de nouvelles entreprises, il peut être envisagé la création d'une nouvelle zone économique sur le territoire de la Tour d'Aigues.

L'implantation de ce nouvel espace d'activités a été réfléchie en recherchant un **moindre impact environnemental et paysager**. Il a été retenu une **localisation en entrée Sud-Ouest du village**, en extension de la zone d'activités existante, à proximité immédiate de la RD956.

Par cette situation géographique, cette zone engendrera peu de trafic supplémentaire dans le centre-bourg déjà saturé en heure de pointe, avec plus de 11 000 véhicules/jour sur la rue Antoine de Très. L'objectif est de **ne pas surcharger davantage le village** par une traversée automobile, d'autant plus avec des véhicules d'artisans/de livraison… Sa position en entrée de ville Sud-Ouest **évitera les nuisances sonores et fonctionnelles** sur l'espace urbain habité. Son **accessibilité sera de plus optimale** depuis Pertuis et l'échangeur de l'A51.

En terme d'intégration paysagère, la zone telle que proposée dans le PLU de la Tour d'Aigues, se trouvera **en arrière-plan d'une haie de platanes** qui permettra d'habiller les bâtiments d'activités et de limiter leur perception en les dissimulant partiellement. Ces derniers seront de **hauteur réduite et intégrés dans la pente**, de manière à rester très peu visibles. Cette localisation est optimale par rapport à une implantation sur le plateau côté Nord, en continuité de la zone existante. En effet, si cette option a été étudiée, elle n'a pas été retenue car la zone d'activités aurait été beaucoup plus marquante dans le paysage car visible depuis la plupart des villages alentours (ceci est d'ailleurs observé et avéré pour la partie déjà construite du parc d'activité le Revol).

Enfin, la **desserte routière** de la zone pourra être **complétement sécurisée grâce à la présence d'une contre-allée existante** (ancienne route départementale) qui n'est plus exploitée à ce jour. L'accès pourra se faire à partir du giratoire donnant accès à au parc d'activités du Revol, sans impacter la RD956.

En collaboration avec la communauté territoriale Sud Luberon, la municipalité a fait le choix d'intégrer cet aménagement futur à son PLU. Cette extension urbaine à vocation d'activités économiques a donc fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique** (n°6) afin d'encadrer la vocation de la zone et de garantir un traitement qualitatif de l'aménagement ainsi qu'une intégration paysagère optimale.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 :
  Extension de la zone d'activités du Revol en entrée Sud-Ouest du village

Le site a été défini pour **conforter la zone d'activités économiques existante** du Revol, en entrée Sud-Ouest du village. L'intercommunalité a piloté la réalisation du parc d'activités situé au Nord-Est du projet et soutient une extension limitée à moyen/long terme de manière à répondre à la demande d'implantation d'entreprises locales et maintenir le dynamisme économique sur le territoire.

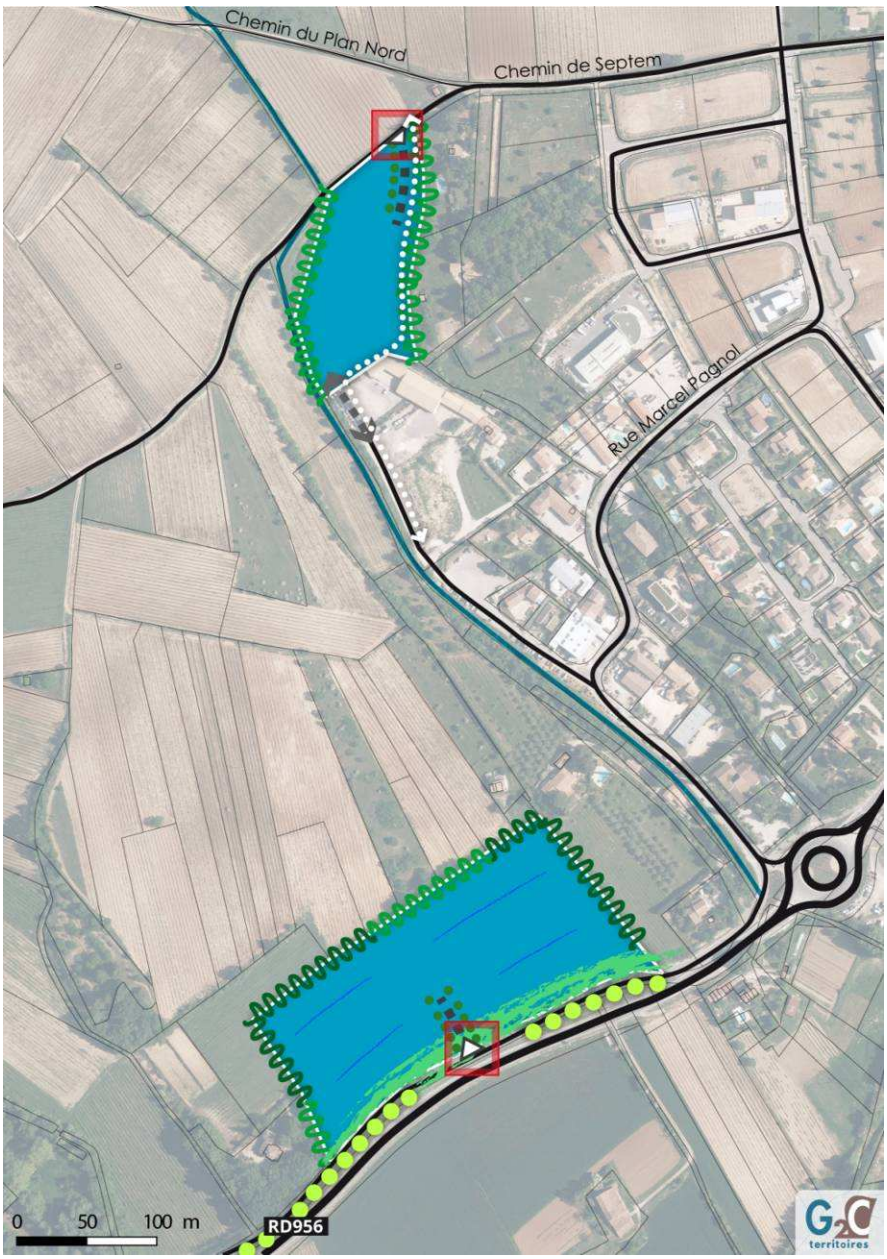
D'une surface de 4 hectares environ, l'OAP se compose de deux secteurs, l'un en continuité immédiate du parc d'activités du Revol, côté Nord. Ce secteur, en zone 1NDpi au POS, représente une surface de **1,14 ha** et sera traité au PLU comme une **zone urbaine UFa** vouée à l'accueil d'activités économiques et équipements publics comme c'est le cas dans la zone du Revol existante.

Le second secteur constitue un espace de **2,9 ha** voué à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires à moyen/long terme. En zone agricole au POS, ce secteur est classé en zone 2AUF au PLU. **Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification/révision du document d'urbanisme communal**. Le périmètre de l'OAP a été défini après une visite et analyse de terrain, en tenant compte de la superficie restante à aménager une fois les espaces verts (existants au Nord et à créer au Sud) déduits pour limiter l'impact visuel.

L'aménagement proposé se veut qualitatif, à l'image du parc d'activités le Revol existant. L'OAP insiste donc sur les principes d'intégration paysagère à respecter.

Objectifs	**Conforter le développement économique sur la commune en prévoyant l'extension du parc d'activités d'intérêt communautaire du Revol.** **Equilibrer la balance logements-emplois sur le territoire en permettant l'accueil d'entreprises artisanales, de bureaux et services.**
Principes d'insertion paysagère	**Créer une frange paysagère plantée en limite de zone ou maintenir les haies et boisements existants** afin de marquer la séparation entre espace agricole et espace économique, affichant clairement les extrémités définitives de la zone d'activités. **Accompagner les axes de circulation par un traitement paysager**, permettant d'assurer l'ombrage des véhicules stationnés et une devanture végétale qualitative pour les bâtiments. **Maintenir le talus végétalisé existant et conforter sa plantation**. La gestion des espaces verts externes aux lots sera confiée à l'intercommunalité pour assurer une qualité paysagère. **Implanter les bâtiments en respectant un recul de 15-20 mètres minimum de la RD956**. **Maintenir l'alignement de platanes remarquables entre la RD956 et le périmètre de l'OAP** afin de filtrer les vues et limiter l'impact visuel et paysager des bâtiments. **Proposer un aménagement comprenant une surface minimum de 25% d'espaces verts sur la**

	zone d'activités projetée. Ces espaces verts pourront intégrer la trame arborée existante sur le site et servir d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Des cônes de vue vers les vallons agricoles au Sud devront être valorisés par le traitement paysager de la zone.
Principes d'accès	**Créer un accès unique sécurisé depuis la contre-allée existante** en provenance du giratoire d'entrée à la Tour d'Aigues.
Principes de composantes urbaines	**Accueillir des activités variées correspondant aux besoins exprimées sur le territoire :** bureaux, artisanat, entrepôts, hôtellerie, équipements publics ou d'intérêt collectif. Les lots prévus seront de petite taille, autour de 1000 à 2000 m², de manière similaire au parc d'activités du Revol. **Proposer des bâtiments de hauteur faible** : 4 mètres à l'égout du tout (ou acrotère) et 5,5 mètres au faîtage. **Respecter un aspect architectural traditionnel** dans les volumes, les matériaux, les coloris. **Implanter les bâtiments parallèlement aux courbes de niveau** pour une inscription optimale dans la pente et un moindre impact visuel.



A. Principes d'insertion paysagère

- Création d'une frange paysagère plantée en limite de zone
- Maintien des haies et boisements en frange de l'OAP
- Traitement paysager des axes de desserte
- Maintien et confortement d'un talus végétalisé de gestion intercommunale : implantation des bâtiments avec un recul de 15-20m de la voirie pour limiter leur impact visuel
- Maintien de l'alignement de platanes remarquables entre la RD et la ZA pour filtrer les vues et limiter l'impact visuel et paysager des bâtiments

B. Principes de maillage

- Voirie d'accès
- Liaison piétonne avec le village
- Liaisons (véhicules et piétons/cycles) possibles lors de futurs aménagements
- Aménagement de carrefours sécurisés

C. Principes de composantes urbaines (desserte viaire et stationnement inclus)

- Bâtiments d'activités d'une hauteur faible
- Implantation des bâtiments parallèlement aux courbes de niveau pour une inscription optimale dans la pente et un moindre impact visuel en entrée de ville

- Soutenir l'activité agricole

A travers son projet de développement, la commune affirme sa volonté de concilier le maintien et le développement de l'agriculture de la Tour d'Aigues tout en permettant un développement mesuré et encadré de l'urbanisation. Les espaces agricoles sont reconnus pour leurs enjeux économiques, agronomiques, paysagers et écologiques. Les choix de développement retenus au sein du PADD visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et à préserver les espaces valorisés et/ou valorisables par l'agriculture présentant une forte valeur agronomique et/ou des enjeux paysagers affirmés. Le projet prévoit également la diversification des activités agricoles en permettant la création d'activités annexes aux activités des exploitations.

Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

- **O6. Limiter l'étalement urbain et stopper le mitage dans les espaces naturels et agricoles** qui assure la préservation du potentiel agricole via la définition d'un projet de développement urbain :
  - maîtrisé et en confortement des entités urbaines actuelles,
  - davantage structuré et moins consommateur d'espaces,
  - limitant tant que possible les impacts sur les espaces actuellement valorisés par l'agriculture.
- **O6. Pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure** intégrant les objectifs suivants :
  - **Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés.**
  - **Favoriser le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles structures, permettre sous conditions la diversification** des activités agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme…) pouvant être la solution complémentaire pour faciliter leur développement et assurer leur pérennité.
  - **Optimiser l'accès à la ressource en eau** pour l'irrigation des terres cultivées grâce à l'extension du réseau d'irrigation.
- **O13. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)** qui intègre la préservation des continuités écologiques, notamment celles représentées par des espaces agricoles caractérisés par des réseaux de haies et/ou les terres agricoles support de biodiversité, comme les prairies permanentes et temporaires.
- **O15. Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique** qui vise à stopper le morcellement des terres agricoles par le mitage progressif **et à ne pas étendre les noyaux d'urbanisation existants.** Cette orientation intègre aussi le traitement indispensable des franges urbaines en limite de l'espace agricole (espaces tampons à créer).

- Renforcer l'attractivité touristique

Le tourisme est un secteur d'activité important pour la commune en raison de sa localisation entre massif du Luberon et vallée de la Durance. Ainsi, l'offre touristique mérite d'être accentuée au regard des atouts du patrimoine naturel et bâti local.

En matière de développement touristique, la commune affirme sa volonté d'améliorer et de développer l'accueil touristique et l'offre proposée aux visiteurs.

Pour ce faire, les orientations sont multiples :

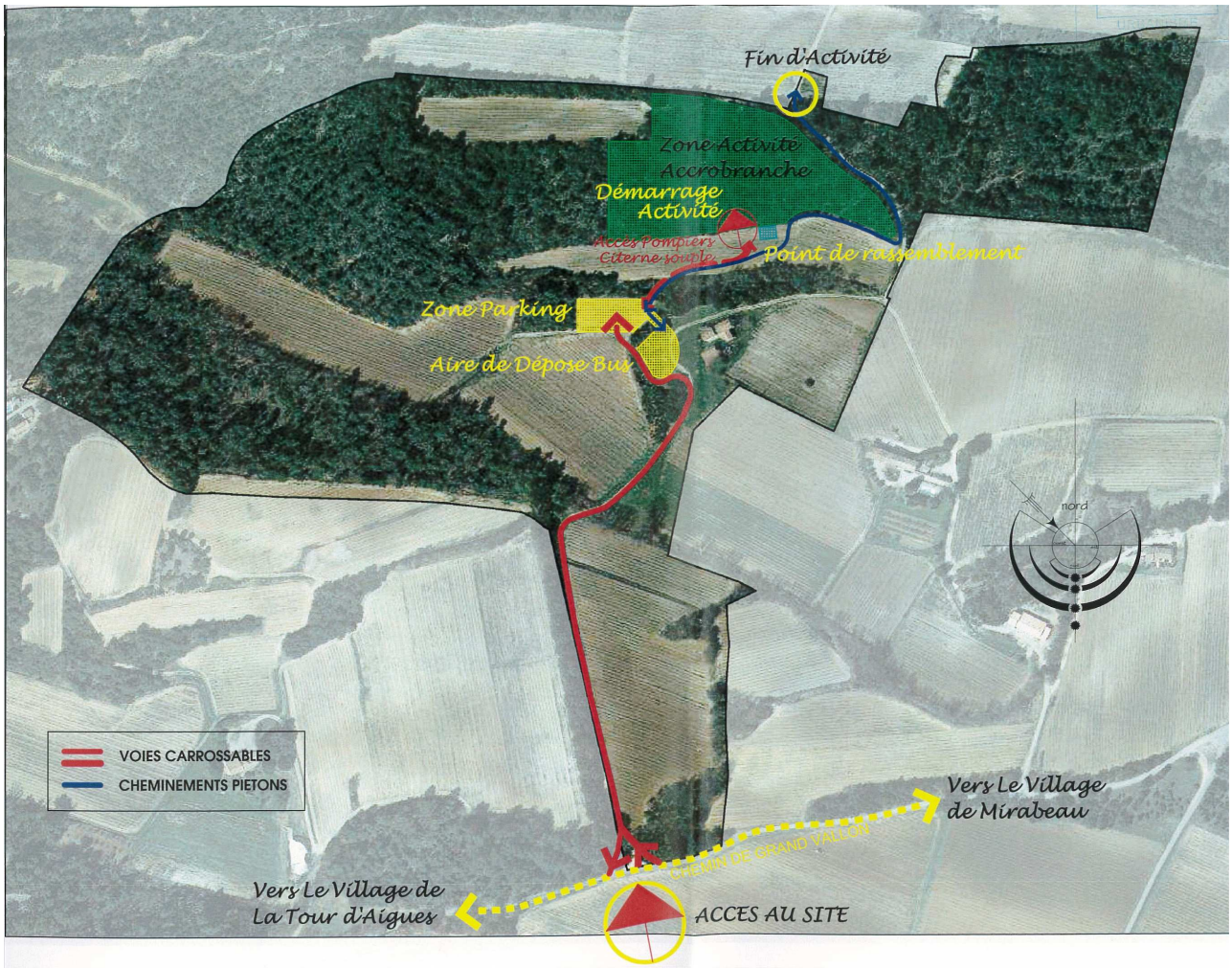
- **O11. Apaiser et revaloriser le cœur de village en redonnant la priorité aux piétons et à l'espace public.** Par cette orientation, la commune entend requalifier certaines places publiques qui accompagnent des éléments patrimoniaux (château, église), participant à une valorisation du centre historique touristique. Le développement des modes doux va également dans le sens d'une préservation du cadre de vie qualitatif du bourg et donc du maintien de son attractivité, notamment touristique.

- **O12. Connecter les deux rives de l'Eze et valoriser l'Ourgouse**
  L'aménagement des abords de l'Eze et de l'Ourgouse et la création d'espaces de loisirs de part et d'autre de la rivière permettra de mettre en valeur cet atout paysager et constituera un nouvel attrait pour les visiteurs.

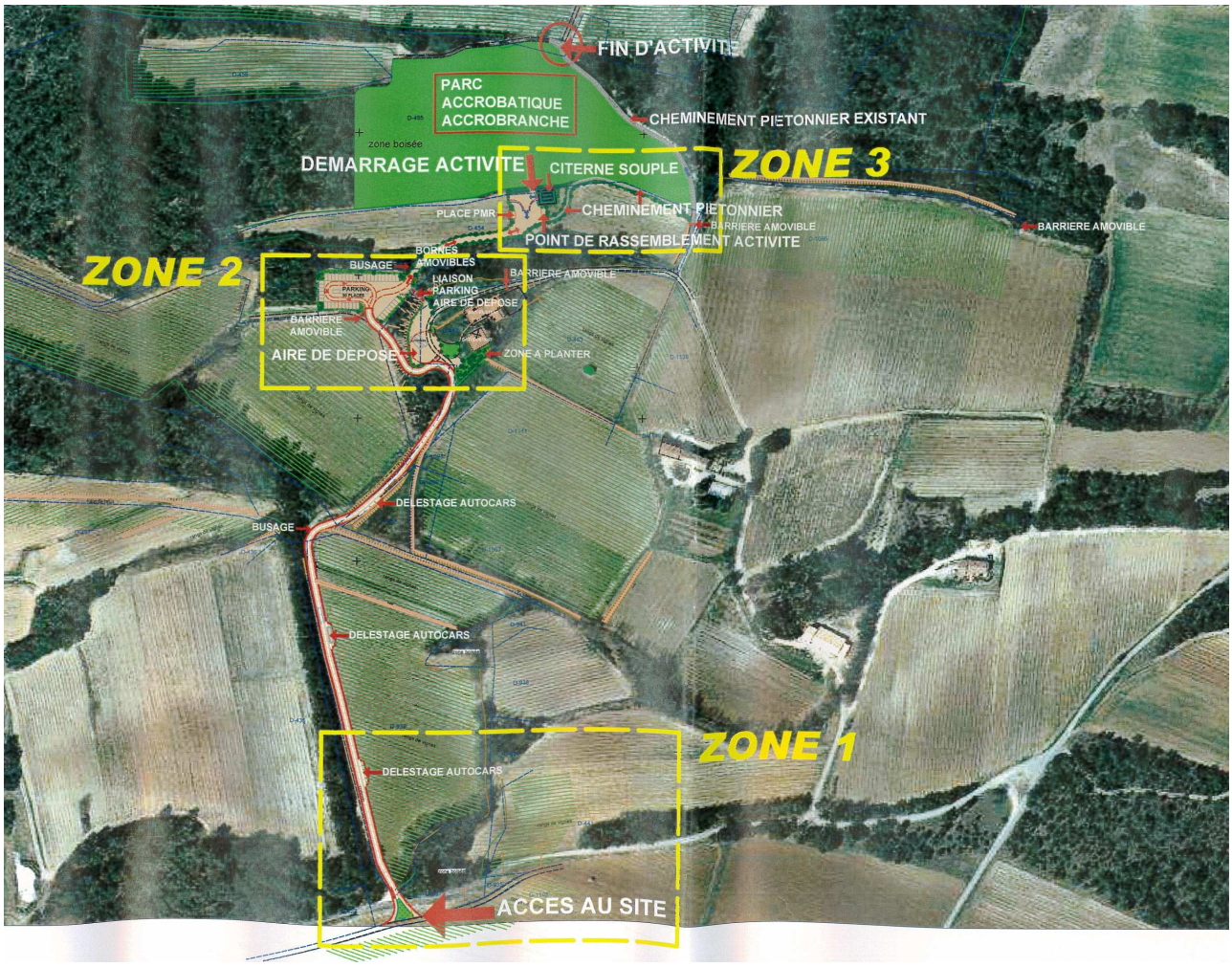
- **O14. Permettre les usages récréatifs de pleine nature mettant en valeur les éléments naturels du territoire**

  La municipalité projette l'accueil d'un parc d'accrobranche (porté par l'intercommunalité) sur le secteur du Grand Vallon, à l'Est du territoire communal, sur des parcelles appartenant au conseil départemental. Les extraits du permis d'aménager déposé en décembre 2016 et accepté en mars 2017 illustrent le projet envisagé comprenant un accès depuis le chemin du Grand Vallon qui sera lui-même recalibré pour être adapté à la fréquentation du site de loisirs, des espaces de stationnement et une zone dédiée au parcours acrobatique en hauteur. Le PLU intègre ce parc accrobranche dans un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) nommé Npa, visant à permettre les activités de pleine nature et de tourisme durable et les infrastructures annexes et connexes nécessaires (accès, stationnement). Seront également autorisés les aménagements démontables liés au tourisme (toilettes sèches par exemple). Mais il est aussi question de permettre le changement de destination d'une des constructions existantes sur le site (grange) pour l'accueil du public et la réalisation d'un point restauration. Soumis au risque feux de forêt, le projet intègre les équipements nécessaires à la défense incendie : réserve d'eau (citerne souple), point de rassemblement, voiries suffisamment calibrées, bornes amovibles, etc.

Projet de création d'un parc accrobranche sur le secteur du Grand Vallon : principe d'aménagement (extrait du permis d'aménager)



Projet de création d'un parc accrobranche sur le secteur du Grand Vallon : plan masse (extrait permis d'aménager)



La municipalité entend également poursuivre l'entretien des sentiers de randonnée et de leur signalétique pour maintenir la fréquentation touristique des reliefs. Ces actions s'inscrivent dans une volonté d'attractivité touristique en lien avec les éléments naturels du territoire.

- **O15. Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique.** Le projet autorise une diversification des activités des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme…) en précisant succinctement les conditions ; conditions reprises et développées dans les pièces règlementaires.
- **O16. Conforter la qualité paysagère du territoire** qui intègre la valorisation des cônes de vue et perspectives remarquables vers et depuis le château, mais aussi les reliefs alentours du Luberon, de Saint Sépulcre, de la montagne Sainte Victoire…
- **O17. Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux**, qui comprend la protection des éléments bâtis et végétaux vecteurs d'une attractivité touristique, mais aussi leur valorisation par la poursuite des évènements culturels diversifiés pour lesquels ils sont mis à profit.

Améliorer la mobilité, les transports, les déplacements et l'offre en stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et des vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Sur la base du diagnostic réalisé, il apparaît que l'offre en stationnement sur la commune peut être qualifiée de satisfaisante en nombre global mais inadaptée dans le centre-bourg par la monopolisation des places publiques pour le parking. En effet, des espaces de stationnement proches du centre-village mais placés plus à l'extérieur seraient nécessaires pour désengorger les places accompagnant les bâtiments historiques de la commune (église, château). La commune est dotée de 9 principaux parcs de stationnement (dont certains sont liés à des équipements publics comme le collège, les écoles, la salle des fêtes…) représentant près de 600 places, auxquelles s'ajoutent le stationnement en bord de voirie, estimé à environ 300 places supplémentaires.

Le PADD intègre l'enjeu d'améliorer les transports et les déplacements, tant automobiles que pour les modes actifs, ainsi que le stationnement sur le territoire de la Tour d'Aigues à travers les orientations :

- **O11. Apaiser et revaloriser le cœur de village en redonnant la priorité aux piétons et à l'espace public.** Cette orientation affiche la volonté communale de développer un réseau de liaisons douces pour optimiser les déplacements internes au village et limiter le recours aux modes motorisés. Elle intègre la réalisation d'un bouclage de voirie entre la RD956 et la RD120 dans le but de désengorger le centre-bourg. Enfin, la municipalité entend repenser l'organisation des espaces de stationnement en externalisant certains sites de parking et en requalifiant les principales places publiques de manière à mieux valoriser le centre-village et limiter la présence automobile.
- **O12. Connecter les deux rives de l'Eze et valoriser l'Ourgouse.** Cette orientation intègre la réalisation de circulations douces sécurisées aux abords de l'Eze et de l'Ourgouse, permettant une déambulation en cœur du village, et servant également de lien entre les deux rives urbanisées.

Analyse de la consommation d'espaces

En accord avec les dispositions issues de la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle) du 12 juillet 2010, et de la loi ALUR du 24 mars 2014, sont ci-après justifiés :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au sein du PLU de la Tour d'Aigues.
- Les mesures permettant de limiter la consommation d'espace induite par le projet de développement communal, traduit à travers le PLU, et notamment les mesures favorisant la densification des espaces bâtis.

Justification des objectifs du PADD au regard des enjeux de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants sont affichés au sein du PADD de la Tour d'Aigues.

Rappel du PADD

- **O1. Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants**
  Afin de préserver l'identité rurale de la Tour d'Aigues, la commune fait le choix de projeter une croissance maîtrisée de sa population à un horizon d'une dizaine d'années.

  Ainsi, une évolution de l'ordre de 690 habitants supplémentaires est établie, portant ainsi la population touraine à environ 4800 habitants maximum en 2025 (**+1,2% de croissance par an**).

- **O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain**

  En cohérence avec l'enjeu-cadre du PADD, la commune entend concilier développement urbain maîtrisé et préservation des atouts et du potentiel agricoles, naturels et paysagers de la Tour d'Aigues.

En vue d'atteindre cet objectif, elle fait le choix :

- d'appuyer son évolution urbaine, tant à vocation résidentielle qu'économique, à la fois sur une **densification / structuration adaptée des tissus actuellement bâtis,** ainsi que sur des extensions mesurées et encadrées.
- de se fixer les **objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain suivants** :
  - Incitation à une **densification adaptée** des tissus actuellement bâtis ;
  - Planification d'**extensions urbaines mesurées** en cohérence avec les prescriptions du SCoT, et encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentant 4,07 ha de consommation foncière pour les activités économiques et 0,97 ha de consommation foncière pour l'habitat.

- **O3. Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle**

La commune fait le choix d'assurer une **structuration plus affirmée de son urbanisation future** et de **diversifier l'offre en logements** à travers notamment **des formes urbaines différenciées en proposant :**

- Une mixité des formes urbaines ;
- Une mixité sociale.

Ces dispositions s'inscrivent dans le respect des objectifs du SCoT qui fixe pour les logements nouveaux une densité moyenne de 30 logements à l'hectare et des

En cohérence avec ses objectifs, le développement communal est resserré au niveau de l'enveloppe urbaine du village, en favorisant l'urbanisation des espaces résiduels encore disponibles au sein du tissu déjà urbanisé (« dents creuses » et « divisions parcellaires »).

De plus, les zones d'extensions du développement urbain sont localisées sur des espaces inscrits dans un contexte péri-urbain, en continuité ou à proximité immédiate du tissu bâti existant.

Ainsi le projet de développement communal de la Tour d'Aigues vise à concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels en identifiant clairement les zones urbaines pouvant accueillir un développement et les zones de développement d'urbanisation future au sein du PADD.

De cette identification découlent un zonage et un règlement adaptés aux caractéristiques, aux enjeux et aux vocations de ces sites. Leur urbanisation est de plus conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de maîtriser encore davantage leur évolution et d'assurer à la fois l'intégration paysagère et la diversification de l'offre en logement.

Ainsi, la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont engagé à la fois :

- par la **définition d'objectifs clairs dans le cadre du PADD** : croissance démographique maîtrisée, objectifs de densité, besoins fonciers, identification claire des zones de développement.
- par une **amélioration de la cohérence globale de l'urbanisation sur le territoire communal** : urbanisation resserrée autour de l'enveloppe urbaine identifiées, encadrement de l'urbanisation future par des OAP.

Synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du POS

Un bilan de la consommation d'espace a été établi pour une période de 13 ans entre 2001 et 2014 (interprétation de photos aériennes).

➔ Voir analyse complète dans le « Diagnostic territorial – Analyse de la consommation d'espaces »

■ Évolution de la tâche urbaine de la commune de la Tour d'Aigues entre 2001 et 2014

L'analyse de l'évolution de l'enveloppe urbaine est réalisée afin de mesurer la consommation foncière issue du développement de la commune, et notamment pour la production de nouveaux logements.

La tache urbaine correspond aux enveloppes agglomérées, c'est à dire l'urbanisation existante et équipée en tout ou partie. Elle comprend toutes les surfaces construites regroupant plus de 5 constructions, distantes les unes des autres de moins de 50 m, desservies par les mêmes voies et n'étant pas séparées par une rupture topographique.

Il s'agit d'un outil de travail permettant d'estimer le foncier consommé par le développement urbain de la commune (constructions nouvelles), de comprendre comment les extensions urbaines se sont réalisées dans le cadre du POS.

Cette comparaison ne tient compte que des évolutions comprises dans la tâche urbaine. Les groupements de constructions et constructions isolées ne sont pas pris en compte.

Evolution de la tâche urbaine entre 2001 et 2014

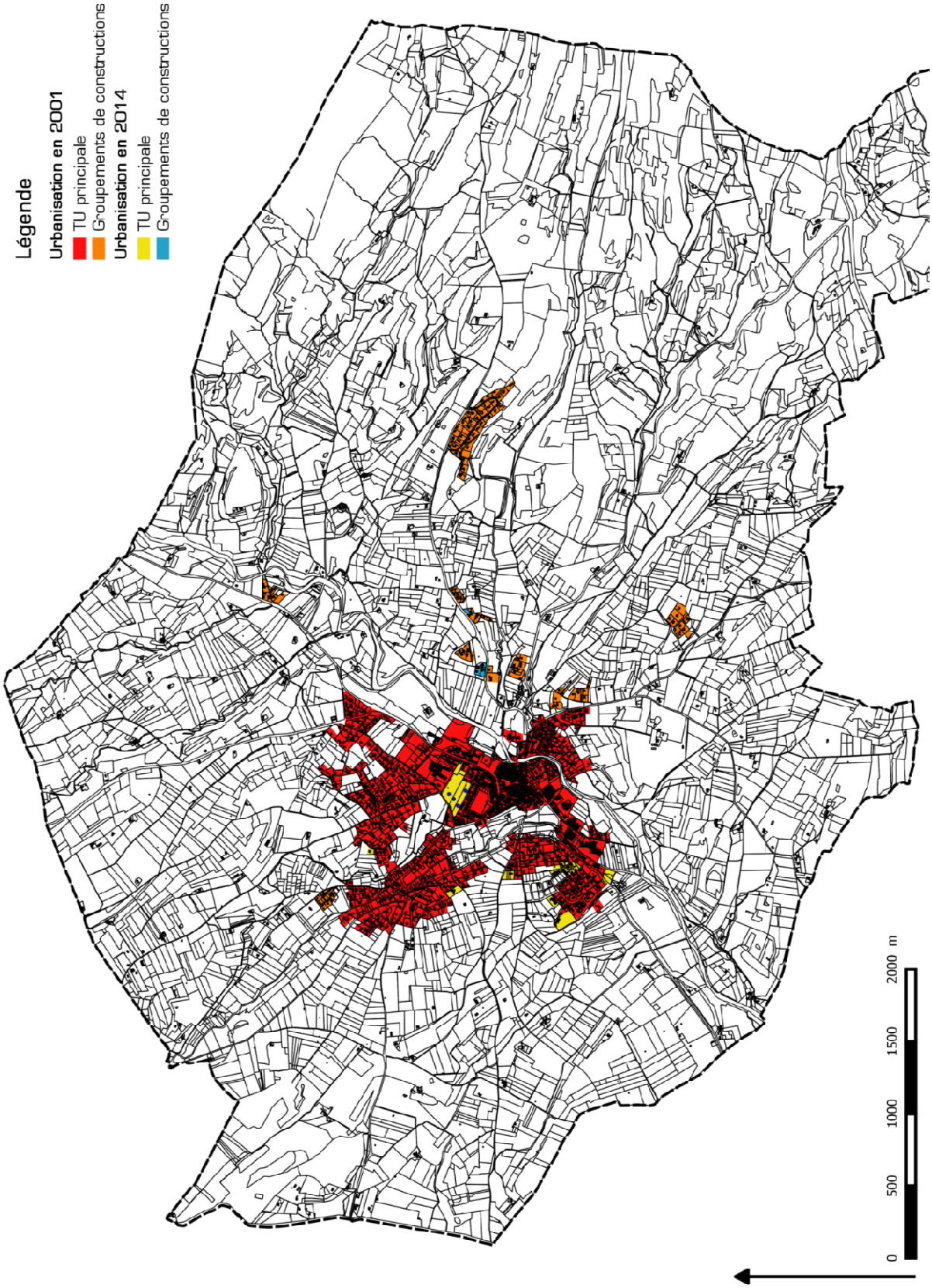
	Tâche urbaine 2001 (ha)	Tâche urbaine 2014 (ha)	Evolution 2001-2014 (ha)	Evolution annuelle (ha)
TOTAL	**148,64 ha**	**161,94 ha**	**+ 13,3 ha**	**+1,02 ha/an**
Dont vocation principale d'habitat	133,08 ha	140,24 ha	+ 7,16 ha	+ 0,55 ha/an
Dont vocation principale d'activités	15,56 ha	21,70 ha	+ 6,14 ha	+ 0,47 ha/an

La superficie de **la tache urbaine a augmenté de 9% environ entre 2001 et 2014,** soit une évolution de **13,3 hectares en 13 ans ou de 1,02 ha/an**.

Cette extension de la tâche urbaine a été dédiée à hauteur de 54% à des constructions résidentielles, c'est-à-dire au **développement de l'habitat,** et à des constructions à vocation d'activités économiques pour 46%.

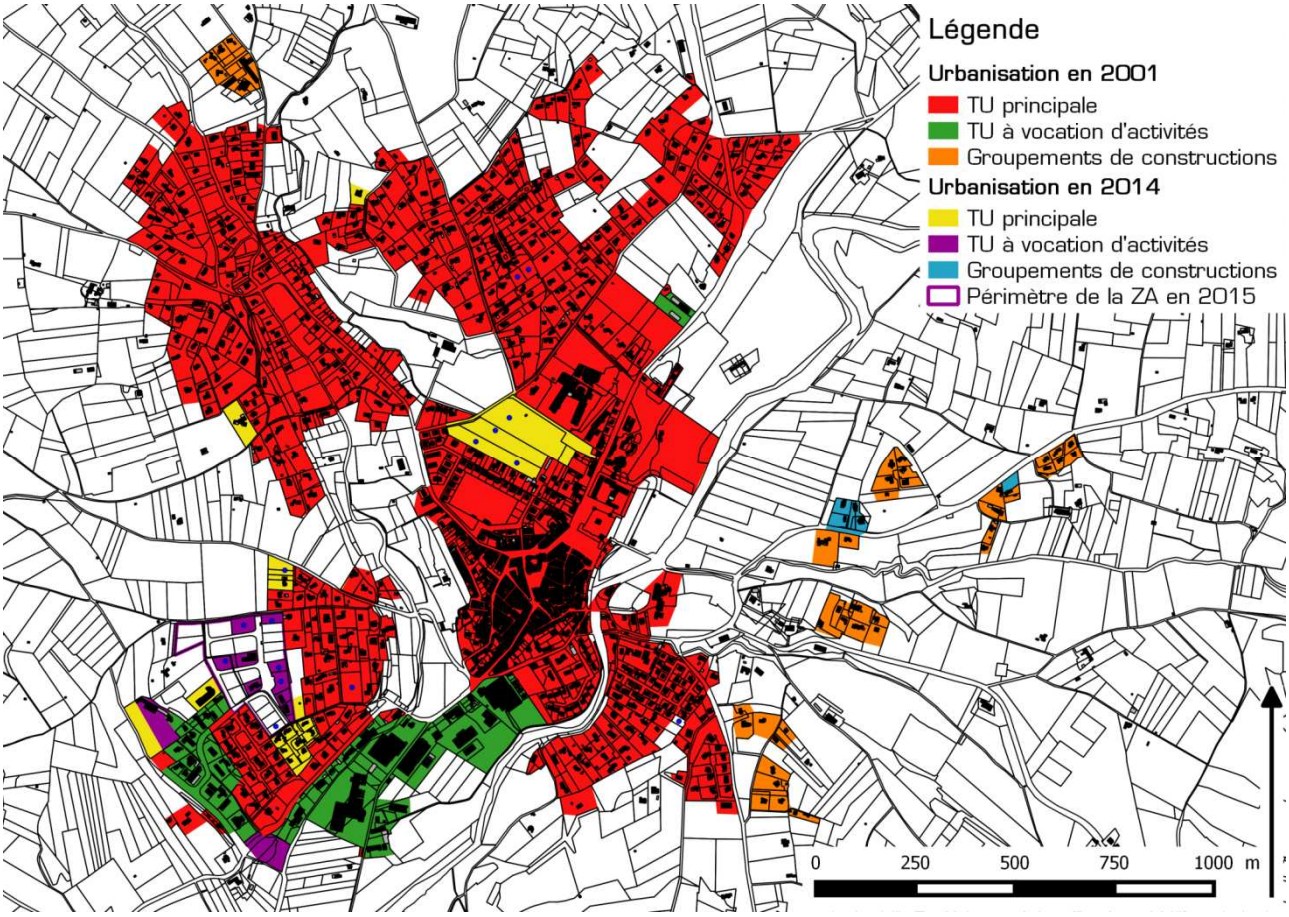
Evolution de la consommation d'espace entre 2001 et 2015 sur la commune de la Tour d'Aigues (Évolution de la tâche urbaine)

Source : G2C Territoires d'après relevé de terrain et interprétation de photos aériennes



Consommation d'espace depuis 2001 : zoom sur l'enveloppe urbaine et à vocation d'activités

Source : G2C Territoires d'après relevé de terrain et interprétation de photos aériennes



Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée dans le PLU à l'horizon 2025

Dans le cadre du PLU, **les limites constructibles initiales du POS sont actualisées** en cohérence avec :

- L'enjeu de **concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels** ;
- Les **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain** affichés au PADD : objectifs qui tiennent compte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés dans le cadre du diagnostic communal.

■ Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et dispositions favorisant la densification de ces espaces

Rappel de l'étude densification présentée dans la partie *« Définition d'un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements et équipements des populations actuelles et futures »* du présent document.

La méthode établie vise tout d'abord à identifier les entités urbaines de même morphologie (typologie, fonction, densité) et analyser la densité actuelle bâtie par entité correspondant à la densité actuelle.

Au-delà de l'identification des seules parcelles libres et de leur urbanisation selon la densité actuelle, cette démarche vise à mesurer non seulement l'impact de la construction des parcelles encore disponibles, mais également à prendre en compte une **intensification de la densité actuelle pour chaque entité**, si cela s'avère opportun.

La densité cible a été déterminée au regard :

- De la morphologie urbaine actuelle de chaque entité.
- De la centralité des entités, de leur accès ou de leur desserte en réseaux publics,
- Des enjeux sur le patrimoine, le paysage, l'environnement et le cadre de vie.

Ces choix de densité sont inscrits comme **« densités cibles »**, permettant de déterminer **une surface minimum de foncier libre** en vue d'être construit.

La densité cible, ainsi définie, permet de déterminer une surface cible de foncier à construire. A partir de cette maille, les parcelles libres, mais également les divisions parcellaires potentielles, sont identifiées de manière exhaustive, via un repérage cartographique et une vérification sur le terrain. Les espaces concernés par une occupation du sol inappropriée sont exclus : espaces et équipements publics, cours aménagées, élément d'intérêt paysager type vignes ou vergers au sein du tissus urbain, etc.

Définition des densités cibles pour chacune des 5 entités urbaines à vocation principale d'habitat

Entités urbaines	Densité actuelle	**Densité cible**	**Consommation foncière moyenne par logement**
A – Centre historique - UA	**100 lgts/ha** (100 m²)	-	-
B - Premières extensions - UB	**15 lgts/ha** (670 m²)	**35 lgts/ha**	**285 m²**
C - Extensions périphériques - UC	**5,5 lgts/ha** (1800m²)	**15 lgts/ha**	**660 m²**

D - Lotissements - UCa	**5,5 lgts/ha** (1 800 m²) **10 lgts/ha** (970 m²) **18 lgts/ha** (550 m²)	**25 lgts/ha**	**400 m²**
E - Extrémités de la tâche urbaine - UD	**4,25 lgts/ha** (2350 m²)	**12 lgts/ha**	**830 m²**

Au sein de l'enveloppe urbaine définie dans le projet, cinq entités sont favorables à la densification urbaine ou à un maintien de la densité actuelle :

Entité A : maintien de la densité actuelle correspondant au centre ancien commerçant et patrimonial n'ayant pas vocation à faire l'objet de constructions supplémentaires mais plutôt à un renouvellement du bâti actuel (réhabilitation de logements vacants notamment).

Entité B : augmentation de la densité actuelle passant de 15 à 35 lgts/ha, correspondant à la zone centrale du village, présentant un tissu pavillonnaire pouvant être conforté, conformément aux prescriptions du SCoT Sud Luberon.

Entité C : augmentation de la densité actuelle passant de 5,5 lgts/ha à 15 lgts/ha, correspondant à une zone pavillonnaire Nord du village.

Entité D : augmentation de la densité actuelle, différente selon les lotissements (Marcel Pagnol, La Ferrage, les Prés Neufs) pour tendre vers une densité de 25 lgts/ha, la configuration de lotissements organisés et équipés étant propice à une densification.

Entité E : augmentation de la densité actuelle passant de 4,25 lgts/ha à 12 lgts/ha, correspondant aux extensions périphériques plus éloignées du village et pouvant être confortées de façon maîtrisée.

Le repérage exhaustif des terrains et divisions parcellaires issus des critères d'analyses présentés précédemment a permis d'identifier 86 parcelles ou divisions parcellaires présentant un potentiel de densification.

Le potentiel résiduel identifié en densification s'élève à 10,1 ha dont :

- 2,4 ha en dents creuses (soit 23%)
- 7,7 ha en divisions foncières (soit 77%)

Pour rappel, le potentiel de densification est de 77 logements réalisables au cœur de l'enveloppe urbaine dans le temps du PLU, après l'application du principe de pondération (prise en compte de la rétention foncière et des difficultés d'urbanisation).

Les critères d'analyse du potentiel de densification au sein des zones urbaines de la Tour d'Aigues visent donc à mesurer l'impact d'une densification probable et cohérente au regard de la morphologie urbaine, des dynamiques actuelles concernant la construction neuve, et de l'enjeu d'optimiser le foncier sur le territoire tout en conservant le cadre de vie, l'environnement, les paysage et le patrimoine, et en considérant les contraintes des risques majeurs.

Traduction dans les pièces du PLU

Afin de permettre et favoriser cette densification, le projet communal met en place les dispositions suivantes.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au sein du PADD, plusieurs orientations visent à maintenir la morphologie urbaine du village et à limiter les extensions urbaines, ce qui est cohérent avec l'enjeu de densification du tissu urbain existant :

- **O1. Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de la Tour d'Aigues et la capacité des équipements publics existants**

  Afin de préserver l'identité rurale de la Tour d'Aigues, la commune fait le choix de projeter une croissance maîtrisée de sa population à un horizon d'une dizaine d'années.

  Ainsi, une évolution de l'ordre de 690 habitants supplémentaires est établie, portant ainsi la population touraine à environ 4800 habitants maximum en 2025 (**+1,2% de croissance par an**).

- **O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain**

  En cohérence avec l'enjeu-cadre du PADD, la commune entend concilier développement urbain maîtrisé et préservation des atouts et du potentiel agricoles, naturels et paysagers de la Tour d'Aigues.

En vue d'atteindre cet objectif, elle fait le choix :

- d'appuyer son évolution urbaine, tant à vocation résidentielle qu'économique, à la fois sur une **densification / structuration adaptée des tissus actuellement bâtis**, ainsi que sur des extensions mesurées et encadrées.
- de se fixer les **objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain suivants** :
  - Incitation à une **densification adaptée** des tissus actuellement bâtis ;
  - Planification d'**extensions urbaines mesurées** en cohérence avec les prescriptions du SCoT, et encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **O3. Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle**

La commune fait le choix d'assurer une **structuration plus affirmée de son urbanisation future** et de **diversifier l'offre en logements** à travers notamment **des formes urbaines différenciées en proposant :**

- Une mixité des formes urbaines ;
- Une mixité sociale.

Ces dispositions s'inscrivent dans le respect des objectifs du SCoT qui fixe pour les logements nouveaux une densité moyenne de 30 logements à l'hectare et des objectifs de la loi ALUR. Ces objectifs imposent d'urbaniser en priorité les espaces interstitiels puis de procéder à des extensions urbaines.

▪ Dans les pièces réglementaires : zonage et règlement.

Au sein du zonage et du règlement, les principes de densification sont traduits comme suit :

- Définition d'une **zone UA** correspondant à la partie agglomérée du vieux village, à caractère patrimonial et commerçant.

La zone UA est définie sur la base des limites de l'entité urbaine A du centre ancien dans l'analyse du potentiel de densification.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

*« La zone **UA** correspond à une zone d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu. Elle correspond à l'ensemble du vieux village construit sur une terrasse alluviale dominant la confluence de l'Eze et de l'Ourgouse.»*

Principales dispositions réglementaires de la zone UA visant à maintenir ses caractéristiques actuelles

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation conforme à la typologie des lieux, en respectant une implantation soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en alignement des façades voisines.	Enjeu de préserver le bâti existant du village, le caractère patrimonial du centre ancien, en respectant la morphologie existante. Ces règles d'implantation et d'emprise au sol permettent d'optimiser le foncier disponible tout en laissant la possibilité d'éviter des constructions pouvant altérer la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone en maintenant des percées visuelles. Enjeu de limiter la hauteur en cohérence avec l'architecture historique de la zone.
Art. 7	Implantation de manière contigüe d'une limite séparative à l'autre.	
Art. 8	Implantation par rapport aux autres constructions non réglementée, de manière similaire au POS.	
Art. 9	Emprise au sol des constructions non réglementée, de manière identique au POS.	
Art. 10	Hauteur des constructions devant être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines.	

- Définition d'une **zone UB** correspondant aux quartiers rapprochés du centre-bourg de la Tour d'Aigues.

La zone UB est définie sur la base des limites de l'entité urbaine B identifiant les premières extensions du village de la Tour d'Aigues dans l'analyse du potentiel de densification.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

*« La zone **UB** correspond aux premières extensions du village composées d'habitat et d'équipements publics. »*

Principales dispositions réglementaires de la zone UB visant à maintenir ses caractéristiques actuelles

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des voies (recul plus important par rapport aux RD956 et 135).	Enjeu de densifier l'entité urbaine située en continuité directe du centre-village. Les règles d'implantation sont cohérentes avec le critère de centralité de ces premières extensions urbaines, tout en permettant la préservation du cadre de vie et du paysage urbain. Elles assurent une meilleure optimisation du foncier disponible par rapport au POS. Les emprises au sol maximales sont cohérentes avec les critères de centralité de la zone. La détermination d'un CES permet de conserver des espaces de respiration au sein des tissus pavillonnaires, mais également de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols (prise en compte du risque inondation par ruissellement). Enjeu de limiter la hauteur en cohérence avec le tissu pavillonnaire et les formes d'habitat existants.
Art. 7	Implantation d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur une des limites en respectant un recul au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée.	
Art. 8	Implantation par rapport aux autres constructions non réglementée.	
Art. 9	70% de la surface du terrain	

Art. 10	La hauteur ne pourra excéder 6,50 mètres jusqu'à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.

- Définition d'une **zone UC** correspondant aux quartiers résidentiels périphériques.

La zone UC est définie sur la base des limites de l'entité urbaine C dans l'analyse du potentiel de densification.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

*« La zone **UC** correspond à une zone urbaine de plus faible densité, extensions périphériques composées majoritairement de maisons individuelles, au niveau des quartiers de la Ferrage, de Coste-Gaye, de l'Ourgouse, des Prés Neufs et de Saint Roch.»*

Principales dispositions réglementaires de la zone UC visant à favoriser la densification des tissus urbains.

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.	Enjeu de densifier l'entité urbaine de façon maîtrisée. Les règles d'implantation sont cohérentes avec la morphologie urbaine de la zone, moins dense, dont la densification est possible mais doit être encadrée. L'emprise au sol maximale permet de préserver le cadre de vie et le paysage urbain mais aussi d'assurer la prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau (PPRI de l'Eze). Enjeu de limiter la hauteur en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et les formes d'habitat.
Art. 7	Implantation en respectant un recul de chacune des limites séparatives, de telle sorte qu'il soit au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction, diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres.	
Art. 8	Implantation par rapport aux autres constructions non réglementée.	
Art. 9	30% de la surface du terrain	
Art. 10	La hauteur ne pourra excéder 6,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.	

- Définition d'un **sous-secteur UCa** correspondant aux lotissements de la Ferrage, Marcel Pagnol, les Vieilles Vignes et les Prés Neufs.

Le sous-secteur UCa est défini sur la base des limites de l'entité urbaine D dans l'analyse du potentiel de densification.

Au sein du règlement du PLU, le sous-secteur est défini comme suit :

*« La zone **UC** comprend également des **sous-secteurs UCa** correspondant à des lotissements plus densément bâtis : la Ferrage, Marcel Pagnol, les Vieilles Vignes et les Prés Neufs.*

Principales dispositions réglementaires du sous-secteur UCa visant à favoriser la densification des tissus urbains.

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques (recul supérieur par rapport à l'axe de la RD165).	Enjeu de densifier l'entité urbaine de façon cohérente avec son organisation en lotissements. Par rapport à la zone UC (entité C), les règles d'implantation sont adaptées à la morphologie urbaine de la zone, de type lotissement, bien desservi et équipé, par conséquent propice à la densification. L'emprise au sol maximale permet une densification plus importante que dans la zone UC, tout en étant mesurée pour ne pas dénaturer le cadre de vie qualitatif. Enjeu de limiter la hauteur en cohérence avec le tissu pavillonnaire existant et les formes d'habitat.
Art. 7	Implantation sur une des limites en respectant un recul au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction diminuée de 4 mètres, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée / Ou implantation en respectant ce même recul pour chacune des limites séparatives.	
Art. 8	Implantation par rapport aux autres constructions non réglementée.	
Art. 9	40% de la surface du terrain	
Art. 10	La hauteur ne pourra excéder 6,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.	

- Définition d'une **zone UD** correspondant des secteurs plus éloignés du village, à l'extrémité de la tâche urbaine et moins équipés.

La zone UD est définie sur la base des limites de l'entité urbaine E dans l'analyse du potentiel de densification.

Au sein du règlement du PLU, la zone est définie comme suit :

*« La zone **UD** correspond à des secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine, aux possibilités de densification réduites du fait de l'absence de réseaux publics et d'aménagements de l'espace public. Certains secteurs présentent également des conditions physiques contraignantes (topographie) ».*

Principales dispositions réglementaires de la zone UD visant à favoriser la densification des tissus urbains.

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Implantation en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.	Enjeu de proposer une densification limitée de l'entité. Les règles d'implantation sont cohérentes avec la morphologie urbaine très peu dense des secteurs concernés, et avec leurs contraintes techniques et physiques (absence de réseaux publics et d'aménagements de l'espace public, topographie accidentée). L'emprise au sol maximale autorise une densification mesurée tout en garantissant la préservation du cadre de vie, du paysage et de l'environnement de ces secteurs souvent limitrophes des entités naturelles et agricoles.
Art. 7	Implantation en respectant un recul minimum 8 mètres de chacune des limites séparatives.	
Art. 8	Implantation par rapport aux autres constructions non réglementée.	

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 9	20% de la surface du terrain	Enjeu de limiter la hauteur à du rez-de-chaussée majoritairement de manière à éviter la production de trop nombreux logements dans ces secteurs dont la desserte et les équipements publics sont inappropriés. La qualité paysagère sera de plus préservée par une hauteur faible des constructions nouvelles.
Art. 10	La hauteur ne pourra excéder 3,5 mètres jusqu'à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage (cette dernière peut être portée à 8 mètres sur 25% maximum de la surface de la toiture).	

- Evolution des limites des zones constructibles

Les principales évolutions de zonage entre le POS et le projet de PLU sont les suivantes.

Déclassement pour la consommation d'espaces en zone urbaine U		Reclassement pour limiter la consommation d'espaces A et N	
Reclassement de zones NC du POS en zone **U/AU** au PLU	4,71 ha	Reclassement de zones U/NA du POS en zone **A** au PLU	24,03 ha
Reclassement de zones ND du POS en zone **U/AU** au PLU	3,70 ha	Reclassement de zone U/NA du POS en zone **N** au PLU	21,97 ha
Reclassement de zones NB du POS en zone **U/AU** au PLU	17,98 ha	Reclassement de zones NB du POS en zone **A** au PLU	13,67 ha
		Reclassement de zones NB du POS en zone **N** au PLU	19,84 ha
Total	**26,39 ha**	**Total**	**79,5 ha**

Evolutions au sein des zones Agricoles/Naturelles	
Zones **ND du POS** reclassées en zone **A au PLU :** Redéfinition des zones agricoles au regard de l'occupation réelle des sols.	**24,13 ha**
Zone **NC du POS** reclassées en zone **N au PLU** : Redéfinition des zones naturelles au regard de l'occupation réelle des sols et de la création de STECAL.	**9,73 ha**

En conclusion, le projet de PLU vise à préserver les espaces agricoles et naturels de la commune en rendant aux **zones A et N** près de **80 hectares** initialement constructibles dans le cadre du POS.

Afin de permettre le développement communal, le projet de PLU prévoit de **consommer pour les zones urbaines U et à urbaniser AU** seulement 8,41 hectares de zones agricoles (NC) et naturelles (ND) répartis de la manière suivante :

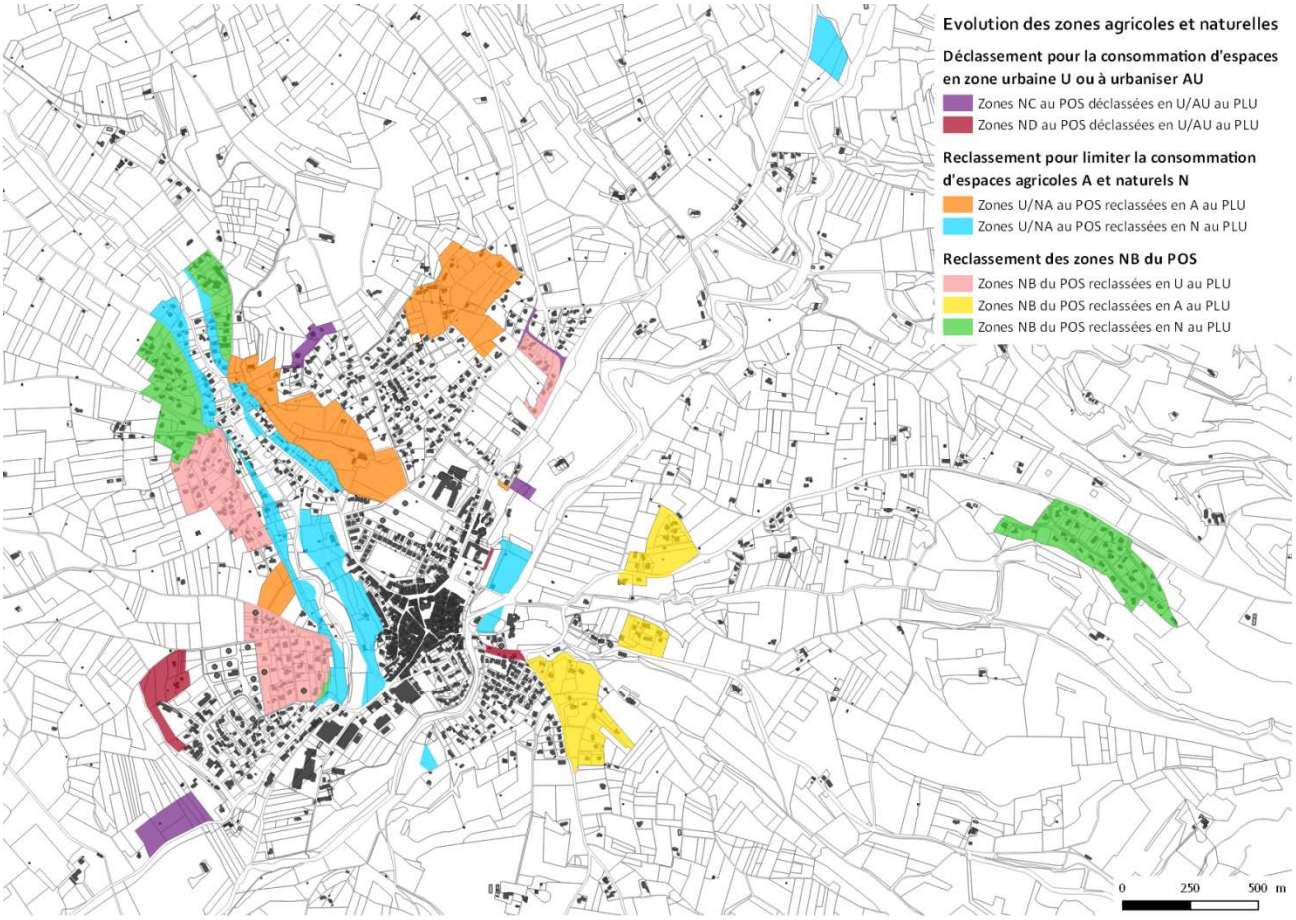
- **1,78 ha** d'espaces construits et inclus dans l'enveloppe urbaine pour une reconnaissance en zone urbaine (consommation zone NC du POS),
- **2,93 ha** de création d'une zone d'urbanisation future 2AUF pour réaliser un nouvel espace d'activités économiques (consommation zone NC du POS),
- **2,51 ha** d'intégration en zone UFa pour réaliser une extension du parc d'activités d'intérêt communautaire du Revol (consommation zone ND du POS),
- **1,19 ha** d'espaces construits et inclus dans l'enveloppe urbaine pour une reconnaissance en zone urbaine (consommation zone ND du POS).

Dans le cadre du **reclassement des zones NB** du POS, près de **17,98 ha** d'anciennes zones d'urbanisation diffuse présentant aujourd'hui un tissu urbain constitué et pour partie raccordé aux réseaux publics sont **reclassées en zone urbaine du PLU**. Le reste des zones NB avec des enjeux liés à l'environnement, au paysage, aux risques naturels, à l'accès aux réseaux publics, sont **reclassées en zone agricole ou naturelle du PLU soit 33,51 ha**.

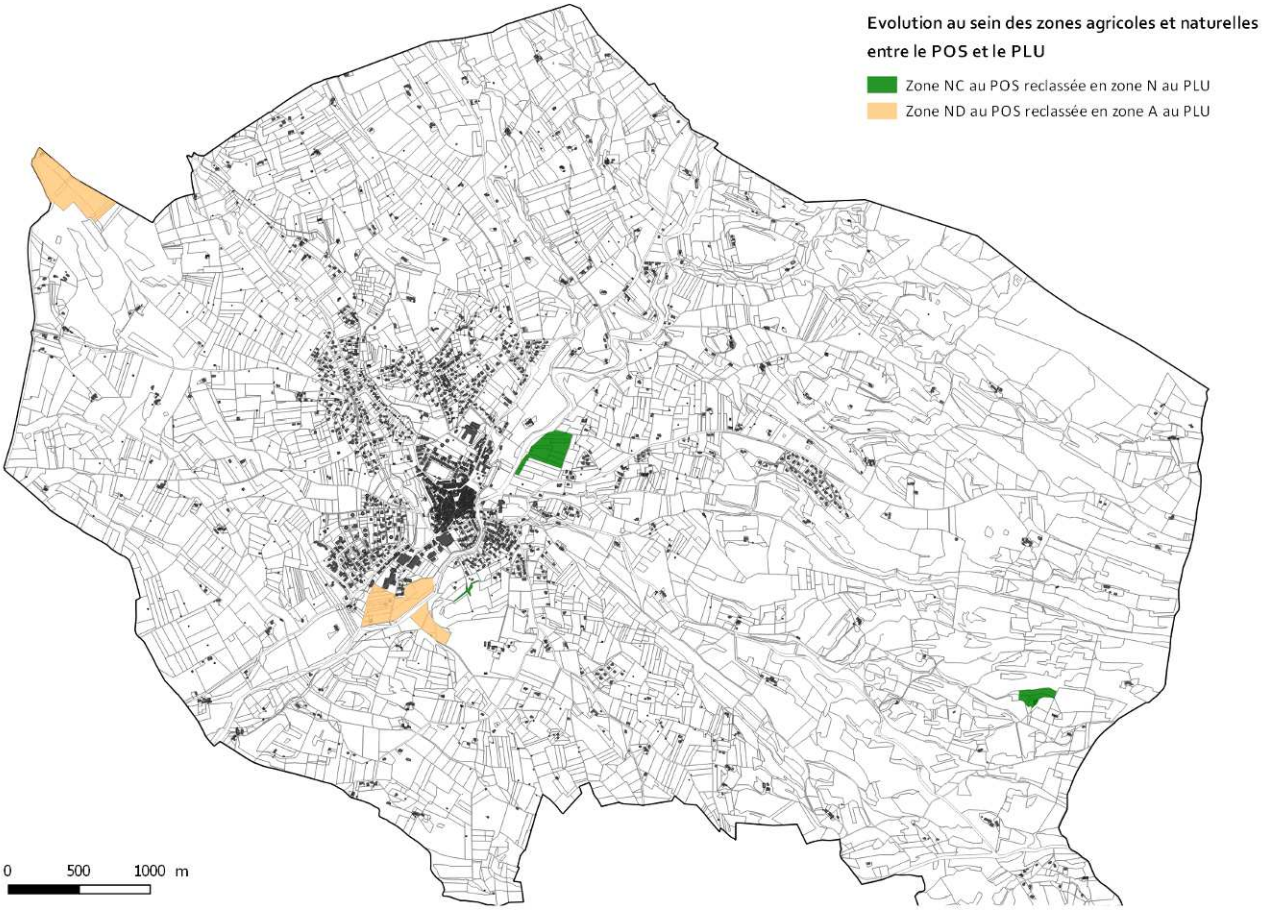
Ainsi la consommation totale de zones naturelles et agricoles du POS (NB, NC, ND) est de 26,39 ha pour le projet de PLU.

Le PLU rend donc aux espaces agricoles et naturels **près de 53 ha** (+79,5 ha - 26,39 ha).

Cartographie de l'évolution des zones agricoles et naturelles entre le POS et le PLU



Cartographie de l'évolution au sein des zones agricoles et naturelles entre le POS et le PLU



- Surfaces consommées par l'extension de l'enveloppe urbaine

La consommation foncière liée à l'urbanisation des dents creuses doit être différentiée de la consommation foncière d'extension de la tâche urbaine.

Le PLU définit 2 sites d'extensions principaux pour une surface totale de 4 ,57 ha :

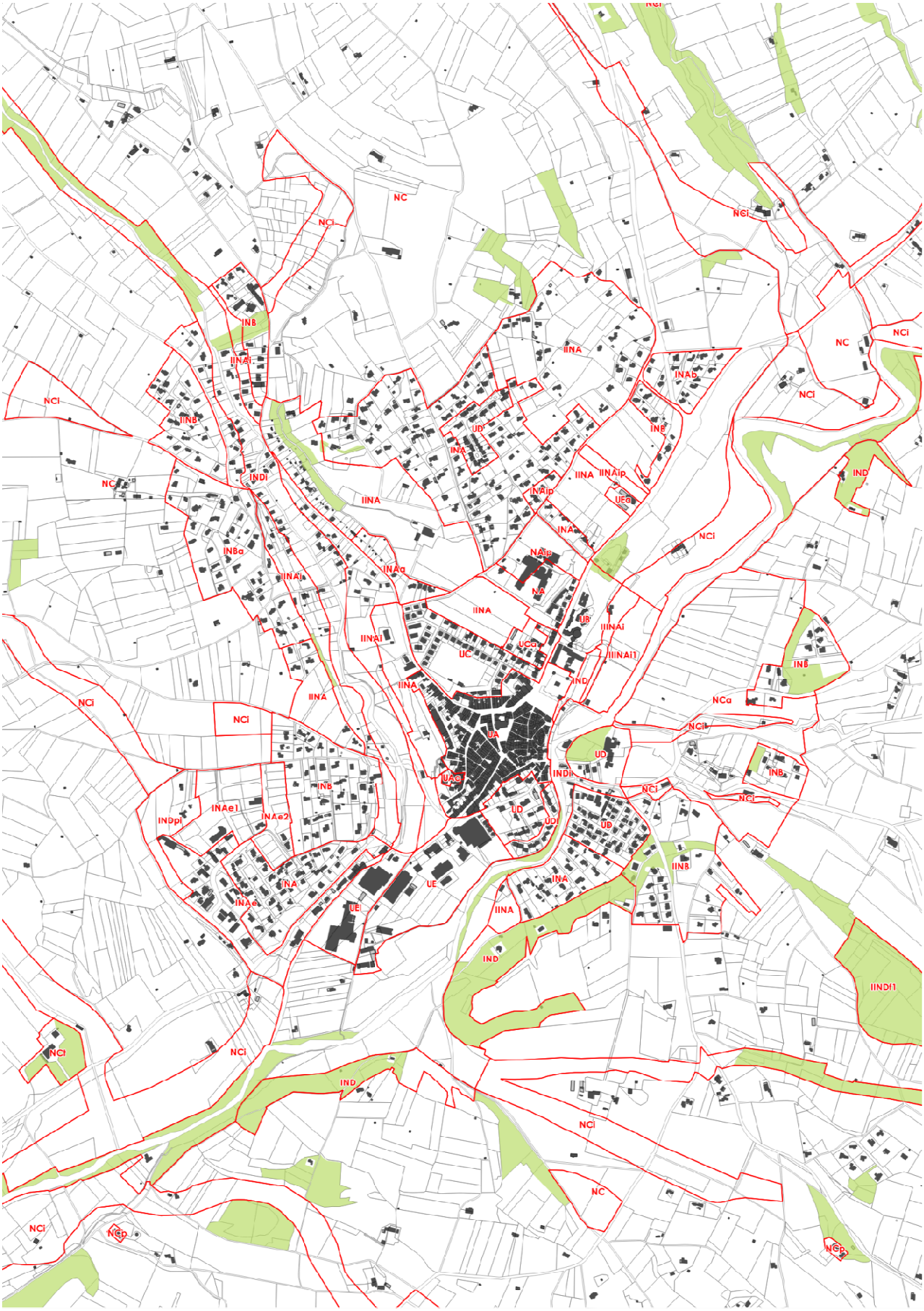
- la zone d'activité du Revole (OAP 6) sur une surface de 4,07 ha
- le secteur du plan (habitat) sur une surface de 0,5 ha

Sur la période précédente (entre 2001 et 2014), la superficie de la tâche urbaine à augmenté d'environ 1,02 ha/an. A l'horizon 2025, le PLU ne prévoit de consommer que 5,04 ha en extension dont 4,07 ha pour les activités économiques (OAP 6) et 0,5 ha pour l'habitat (OAP 1). Cela représente une extension inférieure à 5ha a l'horizon 2025 soit beaucoup moins que la consommation d'1 ha par an observée précédemment.

Les surfaces à urbaniser en confortement de l'enveloppe urbaine existante sont plus importantes en accord avec les objectifs nationaux de prioriser la densification par rapport à l'extension urbaine.

- Préservation des espaces forestiers : Espaces Boisés Classés du POS

Près de **1 078,5 hectares** de boisements ont été inscrits **en Espaces Boisés Classés** (EBC) au sein du précèdent **POS**, représentant **26,1%** du territoire communal environ. Ces EBC correspondaient en majorité aux massifs forestiers du territoire communal : Saint Sépulcre-Malacoste au Sud, le Défends / les Garrussières au Nord-Est, les collines de Saint Médard au Nord-Ouest. Les ripisylves et cordons boisés le long des cours d'eau et valats étaient également identifiés en EBC. Au cœur de l'espace agricole côté Est du village, le maillage de boisements ponctuels faisait aussi l'objet d'une inscription en EBC.

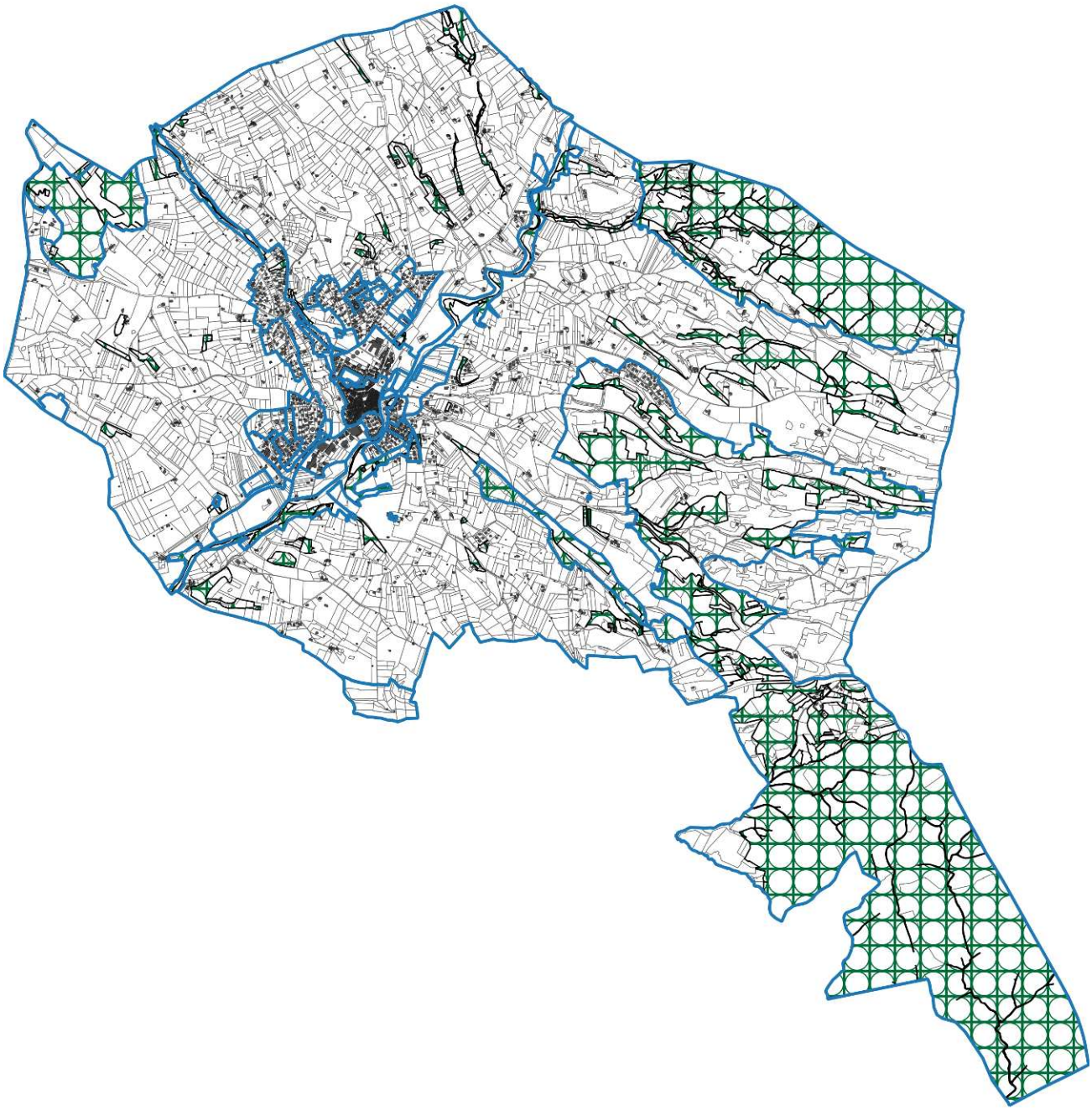

NC
NCi
INB
IINAi
IINB
INDi
IINA
INAb
UD
INA
IINAip
INAip
UEa
IND
NAip
NA
INBa
IINAj
INAa
IINAi
UB
IIINAi
UCa
UC
IIINAi1
NCa
UA
UAa
INDi
INAe1
INAe2
INDpi
INAe
UE
IINDf1
NCp

- Espaces Boisés Classés du PLU

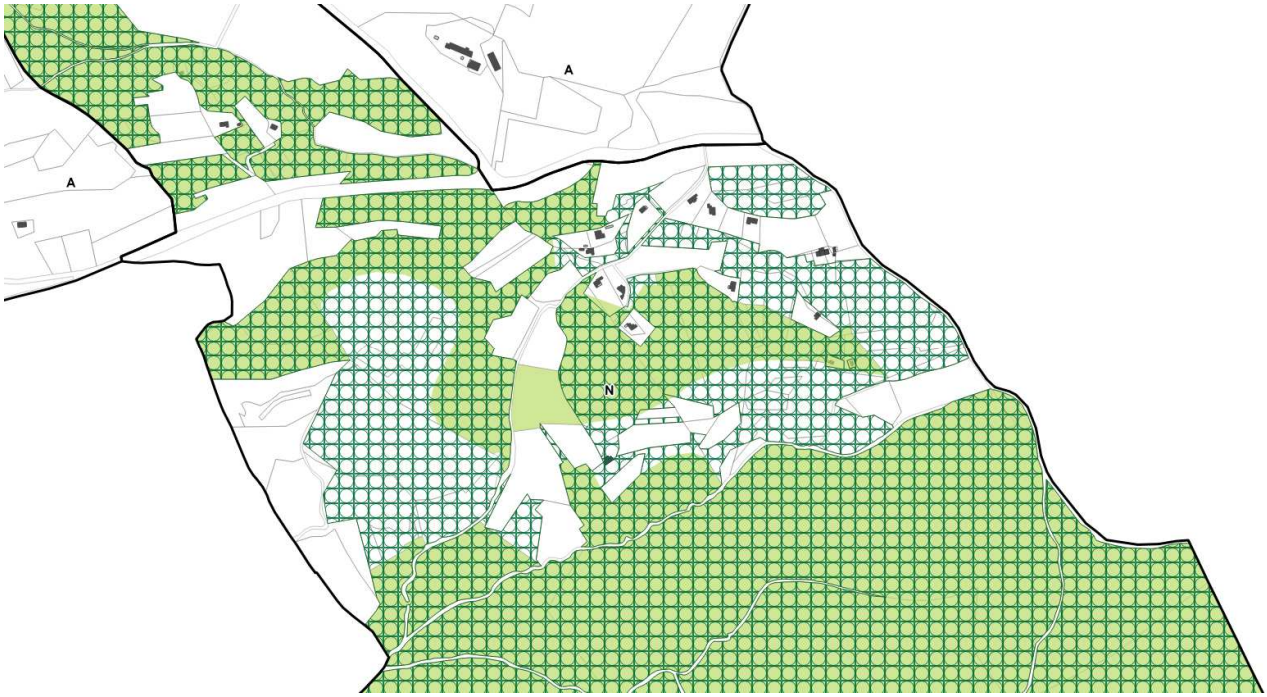
Près de **1 098,7 ha** sont classés comme Espaces Boisés Classés dans le PLU. La majeure partie des EBC du POS sont maintenus. **Seuls certains sont supprimés**, notamment au niveau du projet de parc accrobranche (STECAL Npa au PLU), pour les besoins de réalisation des structures prévues pour cette activité de loisirs. C'est également le cas au niveau des lieux-dits les Garrigues Sud et Nord ainsi qu'à la Tuilière où des EBC sont en partie retirés car ne couvrant pas une végétation actuellement arborée. Il s'agit de reconnaitre l'occupation du sol existante et de permettre la mise en œuvre de projets agricoles sur ces terrains.

A l'inverse, **des EBC sont ajoutés** au Sud du territoire. Cet espace présente des boisements dont le classement en EBC permettra la conservation, d'importance au sein du principal réservoir de biodiversité de la commune. De plus, ce site forestier étant proche d'un secteur d'urbanisation diffuse (quartier des Jonquiers), sa sensibilité est d'autant plus notable. Sa reconnaissance en Espace Boisé Classé assurera sa préservation.

La part des EBC du PLU est donc légèrement supérieure à celle du POS, à hauteur de **26,6%** environ.



Ajout d'EBC au quartier des Jonquiers



EBC du POS

EBC du PLU

Suppression d'EBC aux Garrigues Sud et Nord

EBC du POS

EBC du PLU

Suppression d'EBC à la Tuilière

EBC du POS

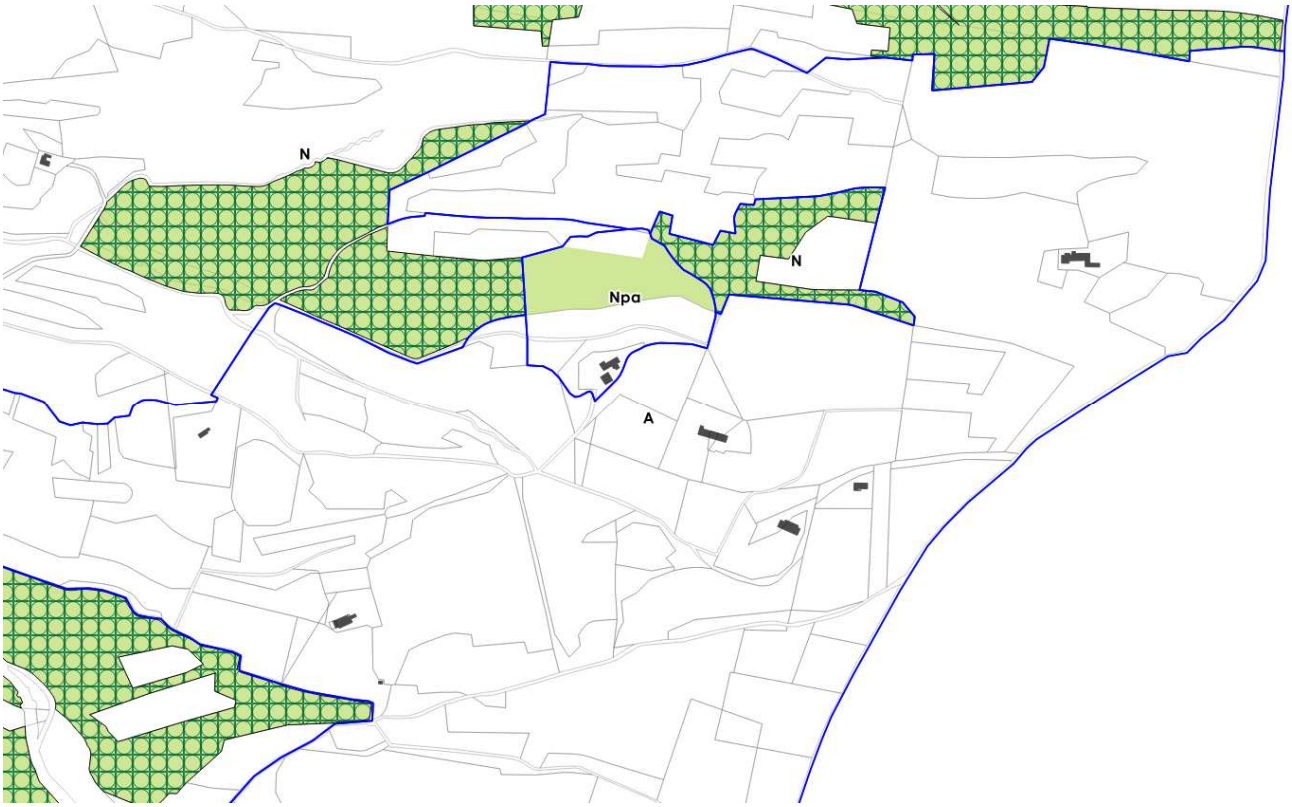
EBC du PLU

Suppression d'EBC aux Garrigues Nord et la Royère

EBC du POS

EBC du PLU

Suppression d'EBC au niveau du STECAL Npa en vue de l'accueil d'un parc accrobranche



EBC du POS

EBC du PLU

Conclusion

En conclusion, le PLU de la Tour d'Aigues est cohérent avec les enjeux de limitation de la consommation des espaces et de préservation du potentiel agricole et naturel de la commune. En effet, le projet de développement n'induit qu'une consommation très limitée et localisée d'espaces ne portant pas atteinte aux grands équilibres agricoles et naturels du territoire tourain. Cette évolution repose beaucoup sur la reconnaissance de l'occupation du sol existante et sur l'intégration en réserve foncière d'un espace d'intérêt communautaire comme zone d'urbanisation future à vocation économique, dans le respect du cadre donné par le SCoT.

Enfin la protection des espaces naturels/boisés est assurée puisque la commune a souhaité les préserver en Espaces Boisés Classés. Seuls les boisements impactés par le projet de parc accrobranche (STECAL Npa) ont été déclassés, mais d'autres groupements forestiers ont été identifiés en EBC au PLU alors qu'ils ne l'étaient pas au POS, de par leur localisation au sein d'un site d'intérêt écologique et sensible de par la présence d'habitat diffus à proximité.

Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement

Un zonage en accord avec le projet de développement

- Principes généraux du zonage du PLU

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU), traduits au sein des orientations du PADD, dont la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle réglementation en vigueur (Loi Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, LAAF…), induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Rappel du règlement

Le PLU de la commune de la Tour d'Aigues répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux correspond un règlement de 15 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU de la Tour d'Aigues respecte et traduit spatialement les axes cadres retenus au sein du PADD et définis précédemment :

A1 – Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités.

A2 – Requalifier le centre-bourg en vue d'améliorer sa fonctionnalité et son attractivité.

A3 – Préserver et valoriser les richesses naturelles, agricoles et patrimoniales touraines, génératrices d'un cadre de vie de qualité et d'une économie touristique.

- Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif

La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF).

La notion de projet est plus clairement affirmée avec l'ajout du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les grandes orientations de développement retenues pour la commune dans les 10 ans à venir, orientations qui sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

De plus, la dénomination des zones change afin de mieux prendre en compte une logique de projet.

- les zones d'urbanisation future, inscrites en zone NA du POS, deviennent des zones A Urbaniser (AU) au sein du PLU.
- les zones agricoles (NC) et naturelles (ND) du POS deviennent respectivement des zones A et N dans le cadre du PLU afin de mieux prendre en compte leur vocation.
- les zones NB du POS, qui constituaient une catégorie assez hétérogène et mal définie, sont supprimées et reclassées en tout ou partie dans les quatre catégories de zones établies au sein du PLU (U / AU / A et N).
- les zones Urbaines (U) du POS sont maintenues dans le PLU (zones U).

Evolutions de zonage réalisées par rapport au POS

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant.

	Zones correspondantes du PLU
Zone d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu, correspondant à l'ensemble du vieux village.	UA
Premières extensions du village composées d'habitat et d'équipements publics.	UB
Zones urbaines de plus faible densité, extensions périphériques (quartiers de la Ferrage, Coste-Gaye, l'Ourgouse, Saint Roch, des Prés Neufs).	UC
Lotissements plus densément bâtis : la Ferrage, Marcel Pagnol, les Vieilles Vignes et les Prés Neufs.	UCa
Secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine, aux possibilités de densification réduites du fait de l'absence de réseaux publics et d'aménagements de l'espace public.	UD
Zone contigüe au centre ancien destinée à accueillir de petites industries et des entreprises artisanales en entrée Sud du village.	UE
Secteur identifiant des activités existantes en entrée Nord du village, soumises à des prescriptions architecturales particulières.	UEa
Zone située au Sud du village réservée à des activités économiques et équipements publics.	UF
Partie Ouest du plateau de la zone d'activités du Revol (excluant les entrepôts). Une partie de la zone est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°6.	UFa
Partie Est du plateau de la zone d'activités du Revol (excluant les entrepôts et l'industrie)	UFb
Zone à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat, sur le secteur du Plan, dont l'urbanisation est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°1.	1AU
Secteurs de la commune dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification/révision du PLU. La réalisation des opérations d'ensemble projetées, à vocation principale d'habitat, est conditionnée à différents facteurs selon les secteurs : déplacement du stade municipal en rive Est de l'Eze, création de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120, desserte par le réseau public d'assainissement. Une compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2, 3, 4 et 5 est nécessaire.	2AU
Secteur d'extension de la zone économique du Revol à moyen/long terme. L'urbanisation de cette zone destinée aux activités artisanales et tertiaires est soumise à une compatibilité avec l'OAP n°6 et conditionnée à une modification/révision du PLU.	2AUF
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	A
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) visant à permettre l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans le cas de leur changement de destination vers une activité hôtelière (bastides de Malafaire, la Fayance, Saint Victor et la Castelette).	Ah
Zone agricole à protéger de par son intérêt paysager face au château.	Ap
Secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages.	N
STECAL correspondant au camping communal.	Nc
STECAL identifiant le pôle environnement et valorisation existant.	Nd
Secteurs destinés à accueillir des jardins familiaux.	Nj
STECAL destiné à accueillir un parc accrobranche de gestion intercommunale.	Npa
Secteur destiné à accueillir un espace de loisirs communal avec parcours santé.	Ns1
Secteur destiné à accueillir le stade municipal lors de sa délocalisation.	Ns2

Le zonage du précédent POS a ainsi été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

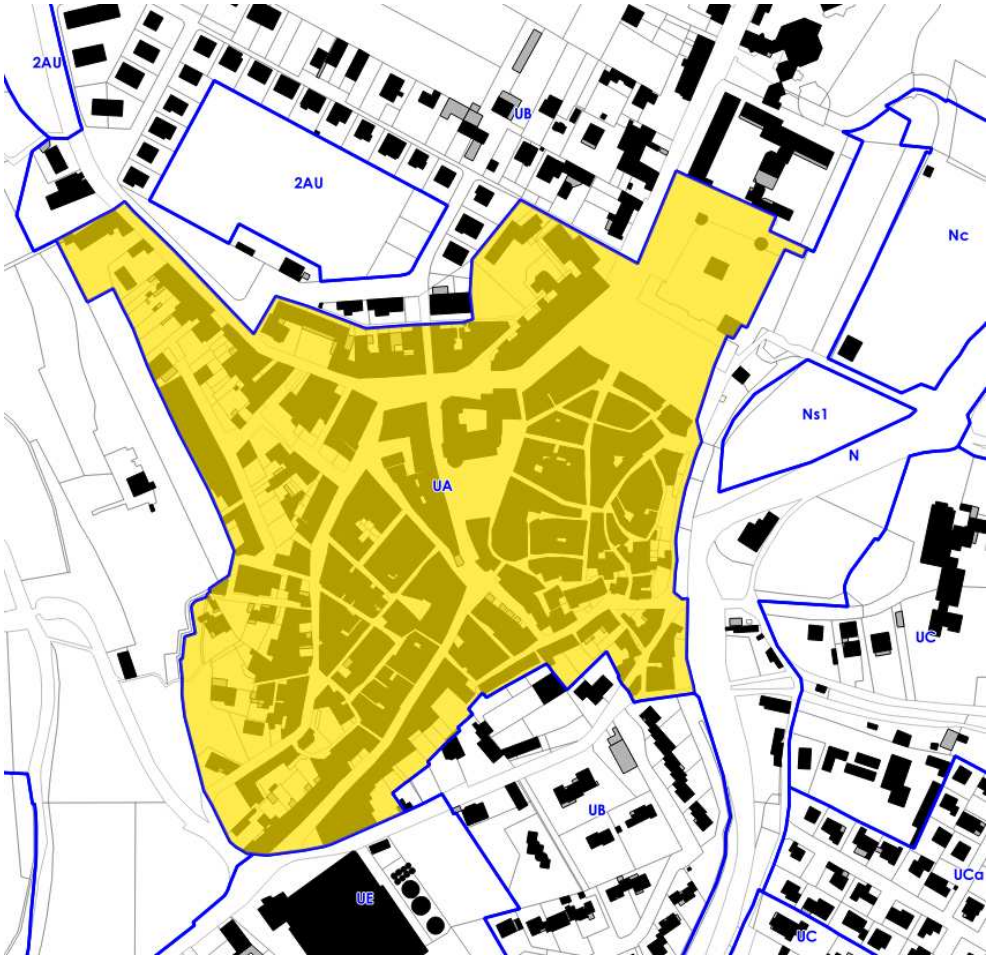
- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- privilégier la densification de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements de la commune,
- actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante,
- mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de la Tour d'Aigues.

En cohérence avec les principaux enjeux/objectifs fixés dans le PADD, les tableaux et les cartographies ci-après présentent et justifient les évolutions de zonage opérées au sein du PLU par rapport au précédent POS.

- La zone UA du PLU

POS

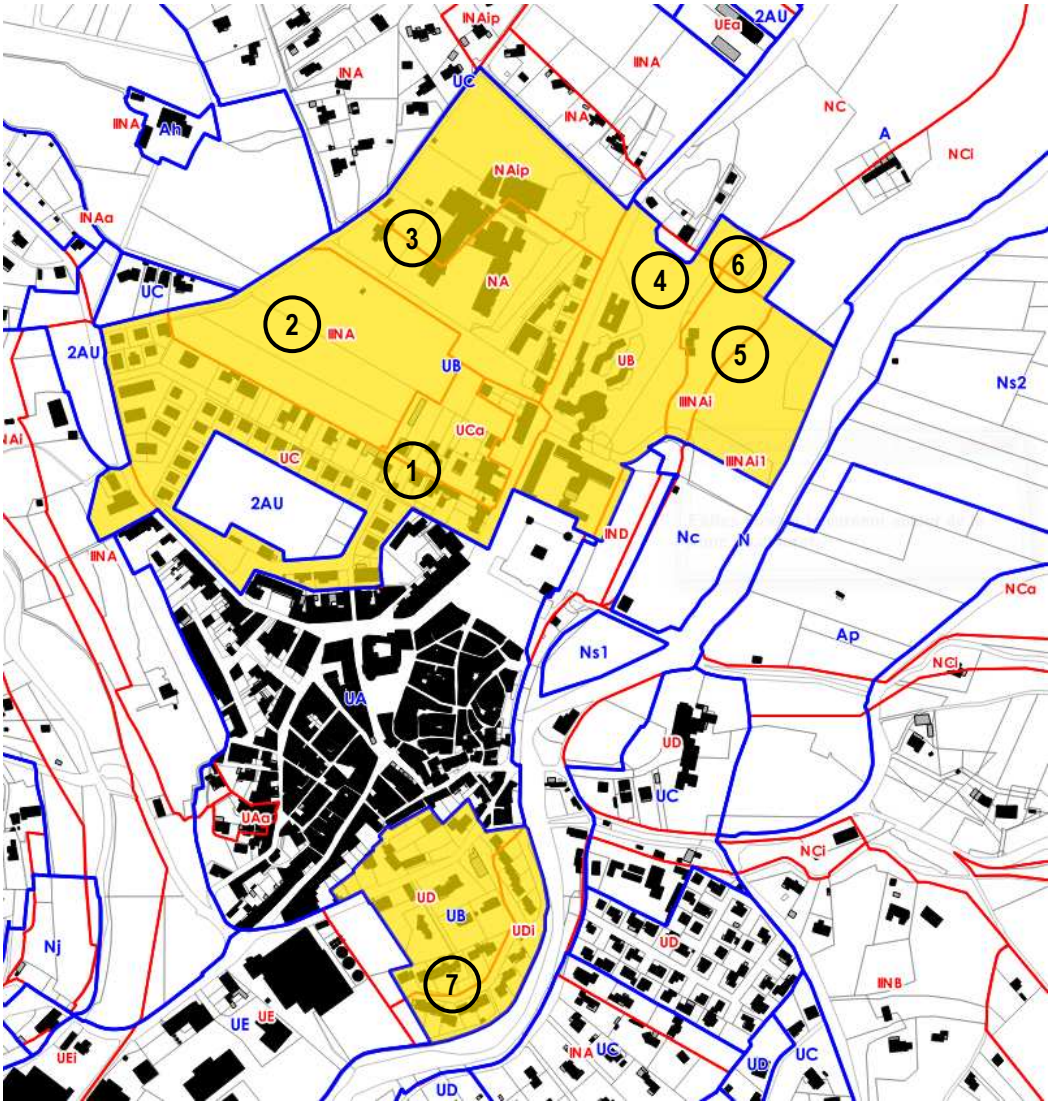
PLU



Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Intégration du sous-secteur UAa dans la zone UA	*Le POS identifiait un sous-secteur UAa du fait de l'étroitesse de la voie d'accès rendant la densification complexe.* *Le PLU intègre ce secteur en zone UA classique.*
2	Ajustement de la limite de l'enveloppe urbaine avec l'espace naturel	*Reconnaissance de l'occupation bâtie existante et intégration de l'habitation à la zone urbaine centrale UA du PLU.*
3	Ajustement de la limite de l'enveloppe urbaine avec l'espace naturel	*Intégration des abords du château à la zone UA de manière à correspondre au parcellaire et faciliter la réhabilitation du bâtiment.*

- La zone UB du PLU

Evolution POS > PLU

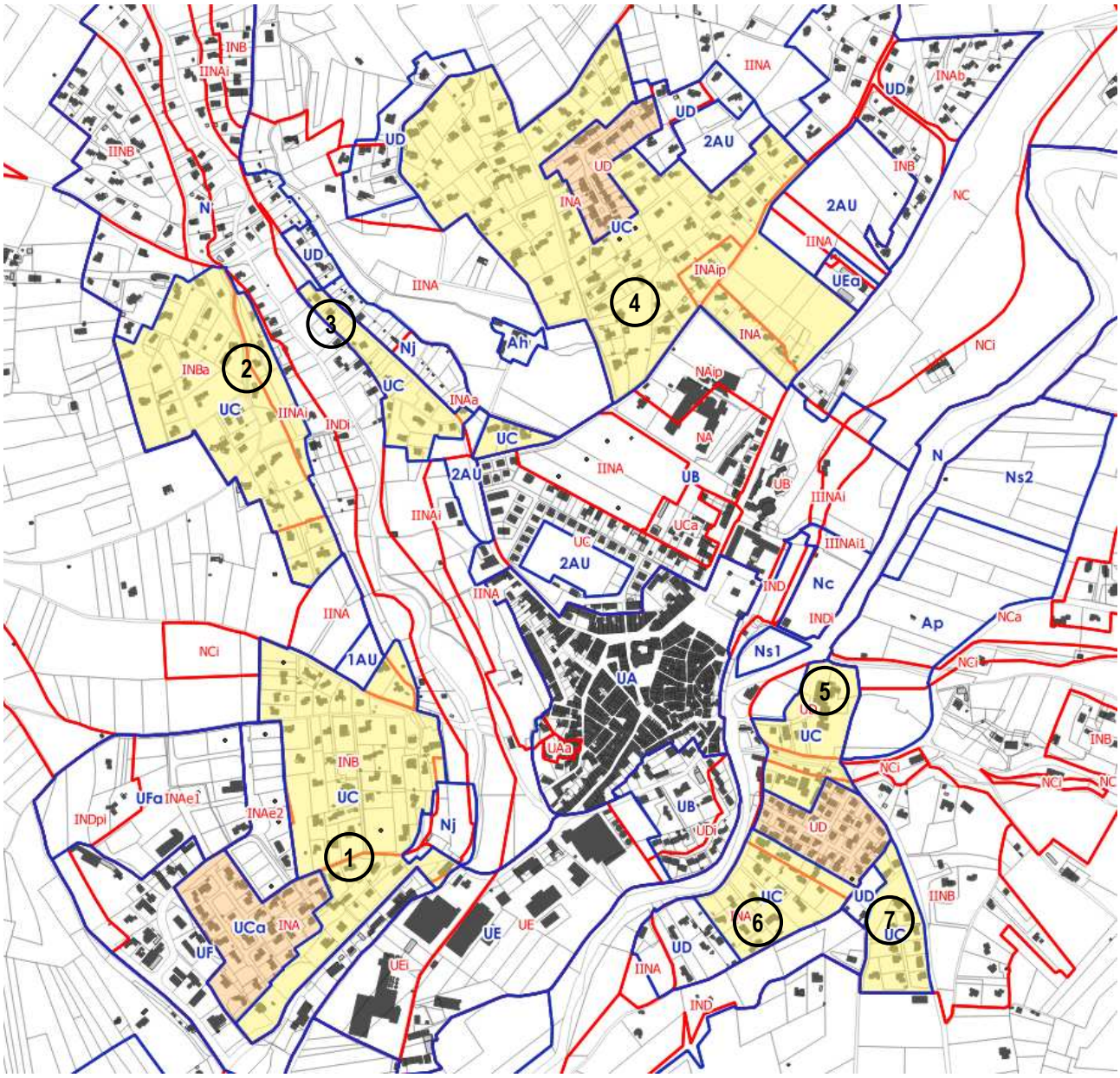


Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Délimitation de la zone UB du PLU par reclassement de certaines zones NA du POS et adjonction d'anciennes zones urbaines (UB, UC, UD) aux vocations et morphologies similaires	*Le périmètre de la zone UB du PLU s'explique par la volonté d'identifier les extensions urbaines attenantes au centre ancien dont le tissu urbain est déjà constitué. Une densité intermédiaire caractérise les quartiers concernés. La zone UB du PLU est vouée à accueillir de l'habitat et des équipements publics essentiellement, sa densité sera amenée à être accentuée encore davantage pour renforcer la centralité du village. La délimitation de cette zone intègre donc :* 1. *L'intégralité de la zone UC (dont le secteur UCa) du POS, à savoir le quartier du Parc, à l'exception du stade Yves Garcin faisant l'objet d'une requalification future (zone 2AU).* 2. *La zone 2NA du POS qui correspond à la récente opération du Domaine des Vignes dont la typologie (habitat mixte, espaces collectifs…) affirme le caractère central de la zone UB du PLU.* 3. *Les zones NA et NAip sur lesquelles ont été construites le collège de la Tour d'Aigues ainsi que des logements entre la rue Albert Camus et l'avenue de la République.* 4. *La zone UB du POS constitué majoritairement d'équipements publics (écoles, salle des fêtes) le long de l'artère principale (avenue de la République).*

Modifications apportée au plan de zonage	Justification
	5. *La zone 3NAi et la zone 3NAi1 qui identifient au POS le plateau sportif de la commune (tennis, stades).* 6. *Une partie des zones NC et NCi jouxtant les zones précédentes qui couvrent un terrain de tennis, par conséquent raccordé à la zone UB du PLU.* 7. *Les zones UD et UDi au Sud du centre ancien, entre l'Eze et le boulevard de la Libération (RD135), composées d'un habitat relativement dense sous forme de lotissements (les Jardins). Le contour de ce secteur de la zone UB est redéfini finement par rapport au POS, englobant strictement les parcelles bâties.*

- La zone UC du PLU

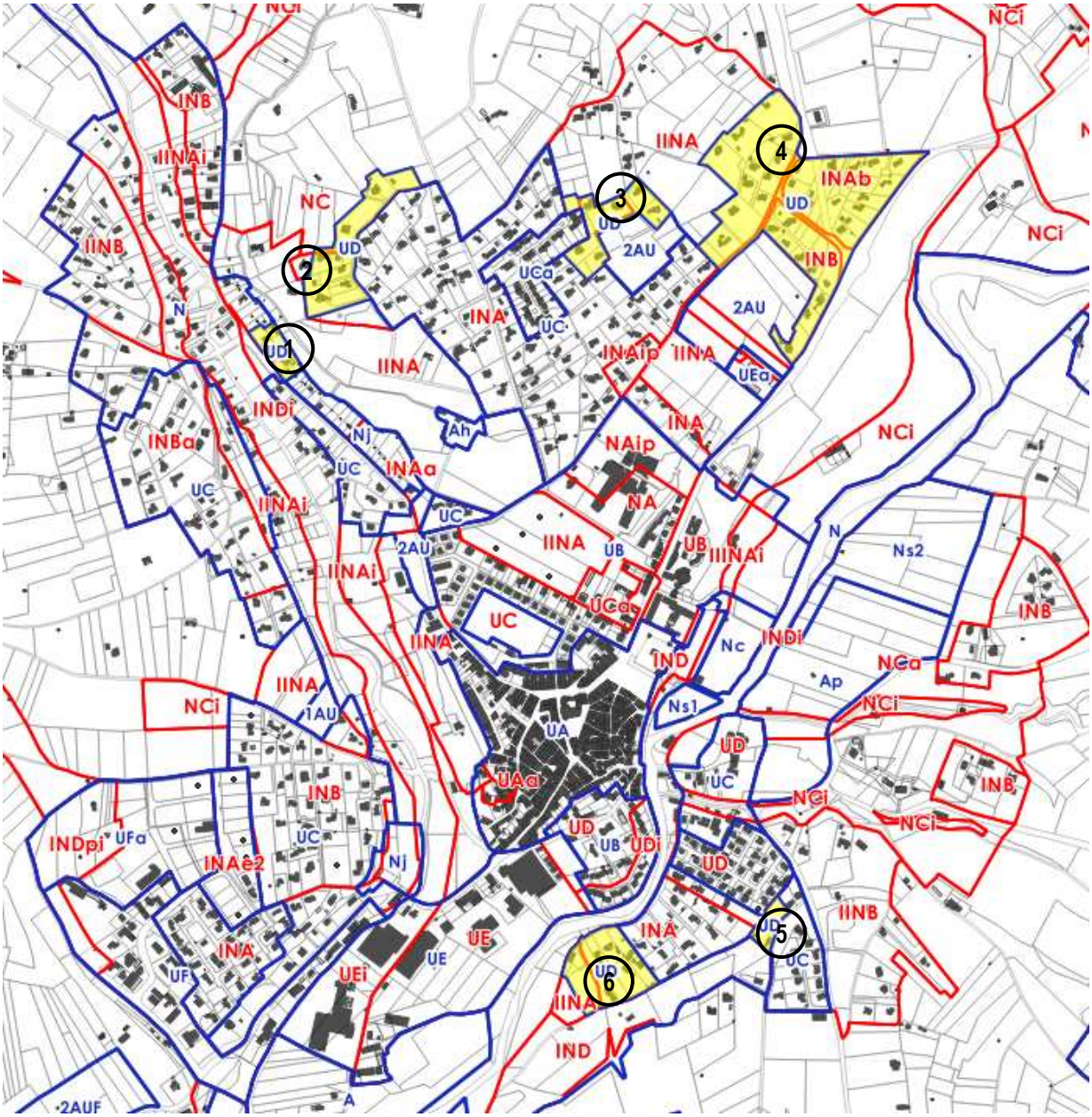
Evolution POS > PLU

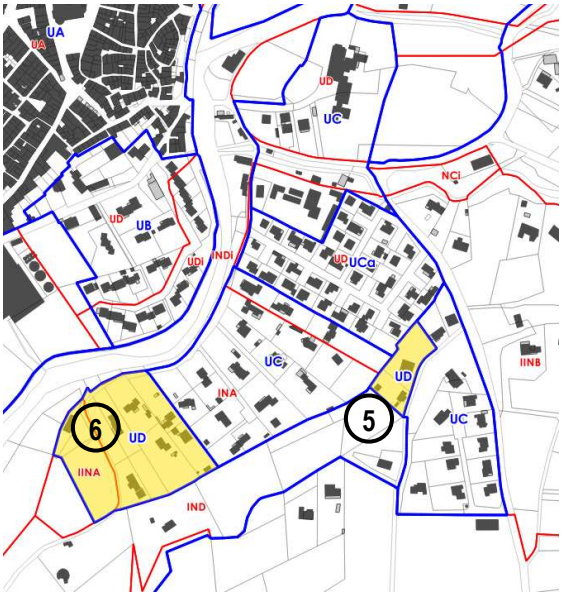


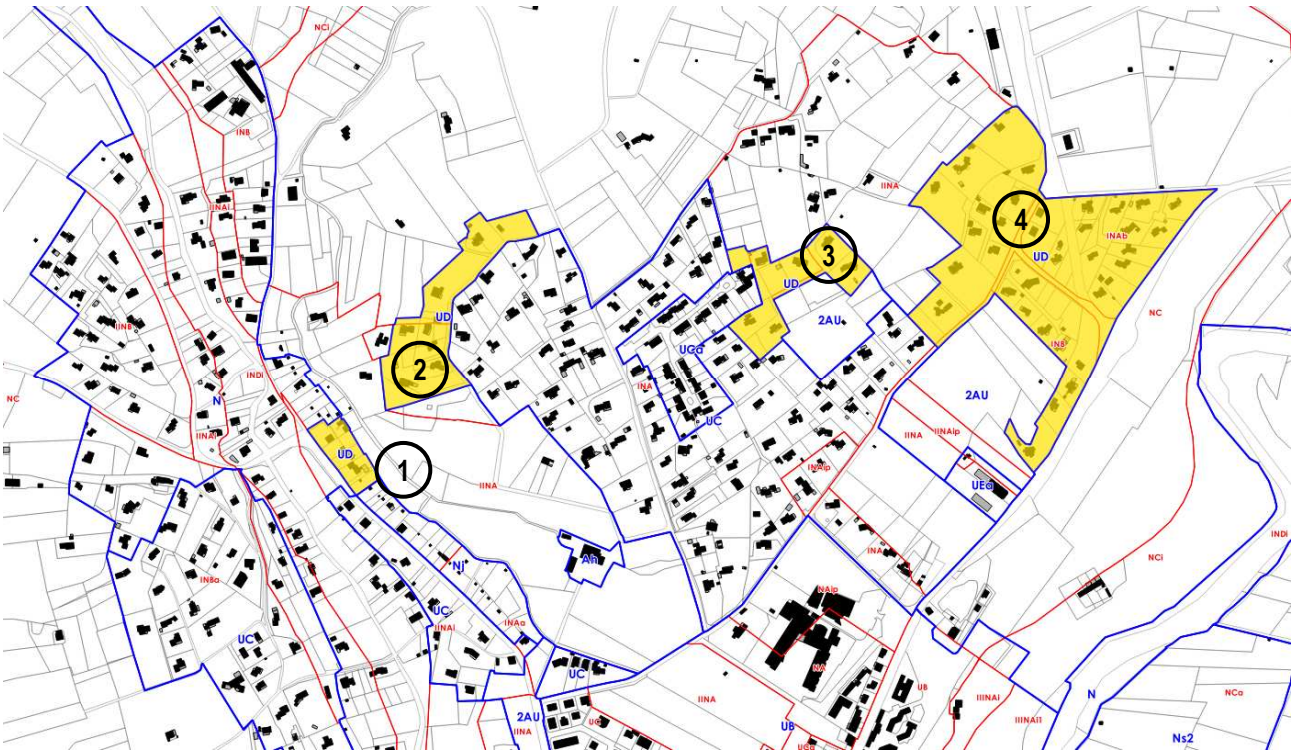
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Délimitation de la zone UC du PLU par reclassement de zones NA et NB du POS essentiellement	*Les contours de la zone UC du PLU se justifient par une même morphologie urbaine des quartiers englobés, à savoir un tissu pavillonnaire de densité relativement faible (autour de 6 logements/ha). La zone UC du PLU se compose de différents secteurs, des extensions périphériques qui se sont développées sur les extérieurs du village. La plupart de ces secteurs sont limitrophes de zones agricoles ou naturelles. Par conséquent, l'identification en zone UC a pour objectif une densification mesurée de ces zones qui représentent un potentiel foncier important pour l'accueil de nouveaux logements (en divisions parcellaires notamment). Au PLU, la zone UC aura vocation à accueillir de l'habitat majoritairement afin de conforter le tissu existant.* *Cette zone intègre majoritairement d'anciennes zones NA et NB du POS. Les limites de la zone ont été définies selon plusieurs critères : la densité du bâti existant et sa vocation, les possibilités de densification à venir, la desserte par les réseaux publics, les risques naturels.* *Il s'agit des secteurs suivants :* *1. Les quartiers de Saint Roch et du Plan, en entrée Ouest du village.* *2. Les quartiers du Plan Nord, de Péliboux et de l'Ourgouse (excluant les zone soumise à un risque fort d'inondation : zone rouge du PPRi de l'Eze).* *3. Le quartier du Paroir, côté Sud de la RD120.* *4. Côté Nord-Est du village, les quartiers de Coste Gaye, des Prés Neufs, ainsi que le secteur à l'arrière du collège comprenant des logements individuels et le cimetière communal.* *5. Côté Est de l'Eze, une partie de l'ancienne zone UD du POS couvrant des équipements : maison de retraite de la Ferrage et Maison Familiale Rurale.* *6. Le quartier de Verdache, sur la partie desservie par le réseau public d'assainissement.* *7. Le quartier de la Royère, le plus au Sud.*
Délimitation des sous-secteurs UCa du PLU	*Les sous-secteurs UCa ont été identifiés au PLU car présentant une organisation en lotissements au sein de la zone UC, avec une densité plus importante que le reste de la zone. Il s'agit des quartiers Marcel Pagnol, sur le plateau du Revol au Sud-Ouest, des Prés Neufs au Nord du village et de la Ferrage au Sud-Est.* *La création de ces sous-secteurs donne des opportunités de densification plus importantes au regard des formes urbaines, implantations…actuellement en place.* *Ces sous-secteurs couvrent d'anciennes zones UD ou NA du POS.*

- La zone UD du PLU

Evolution POS > PLU





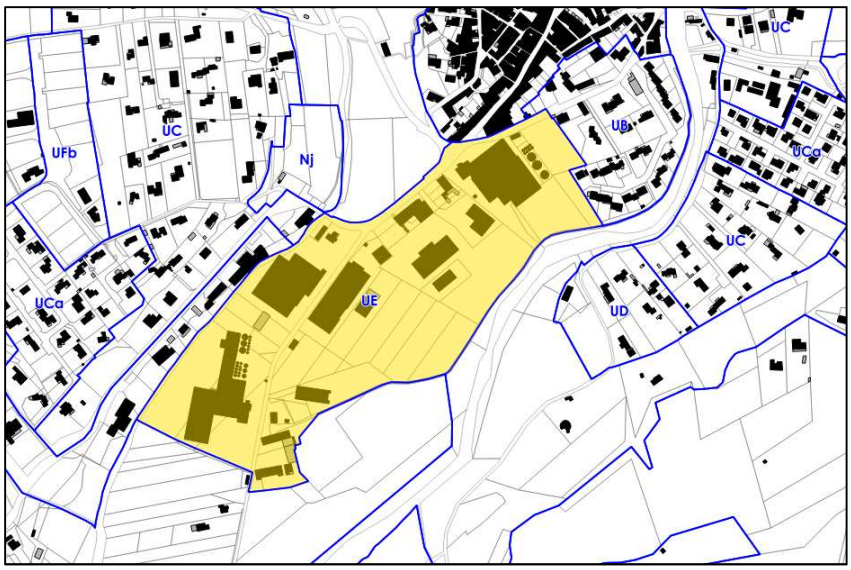


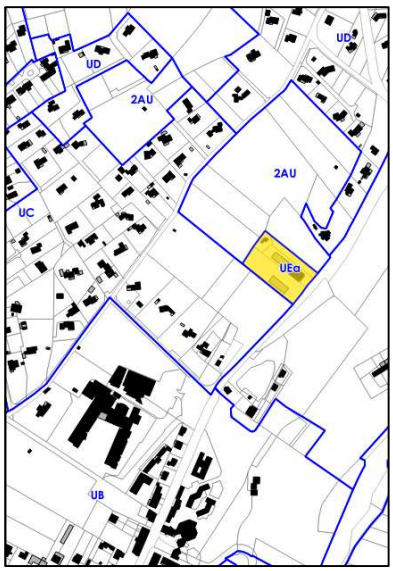
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Délimitation de la zone UD du PLU par reclassement de zones NA, NB et NC du POS	*La délimitation de la zone UD du PLU s'expliquent par différents critères. Les secteurs qui en font partie se situent aux extrémités de la tâche urbaine et présentent une très faible densité de bâti.* *L'absence de réseaux (assainissement, électricité…) et d'aménagements de l'espace public sur la majeure partie de ces secteurs implique une volonté très mesurée de les densifier. La zone UD permet de reconnaître l'aspect urbanisé de ces secteurs tout en adaptant les règles associées pour éviter un développement trop important inadapté aux contraintes de ces sites (accès, topographie…). Le positionnement de ces secteurs en entrée de ville au Nord-Est ou en limite d'espaces agricoles (la Fayance) ou naturels (bords de l'Eze) nécessite également un zonage et un règlement appropriés pour ne pas dénaturer le paysage et l'environnement.* *Cette zone couvre d'anciennes zones NA et NB du POS, ainsi qu'une infime partie de zone agricole NC. Il s'agit des secteurs suivants :* 1. *Le quartier du Paroir au Nord de la RD20 jusqu'au Pont sur l'Ourgouse qui marque la porte d'entrée dans le village depuis les RD120 et 135.* 2. *La partie Ouest et Nord de Coste-Gaye qui constitue la limite de l'enveloppe urbaine.* 3. *La partie Nord du quartier des Amélies qui vient encadrer la zone d'urbanisation future projetée au PLU à long terme, constituant donc une limite franche de l'enveloppe urbaine.* 4. *Le secteur des Belouzes, de la Pinède qui se situent à l'extrémité du chemin du Long Mur au Nord-Est de village, qui constituera l'entrée dans le village en provenance de Grambois par la RD956.*

- La zone UE du PLU

POS

PLU



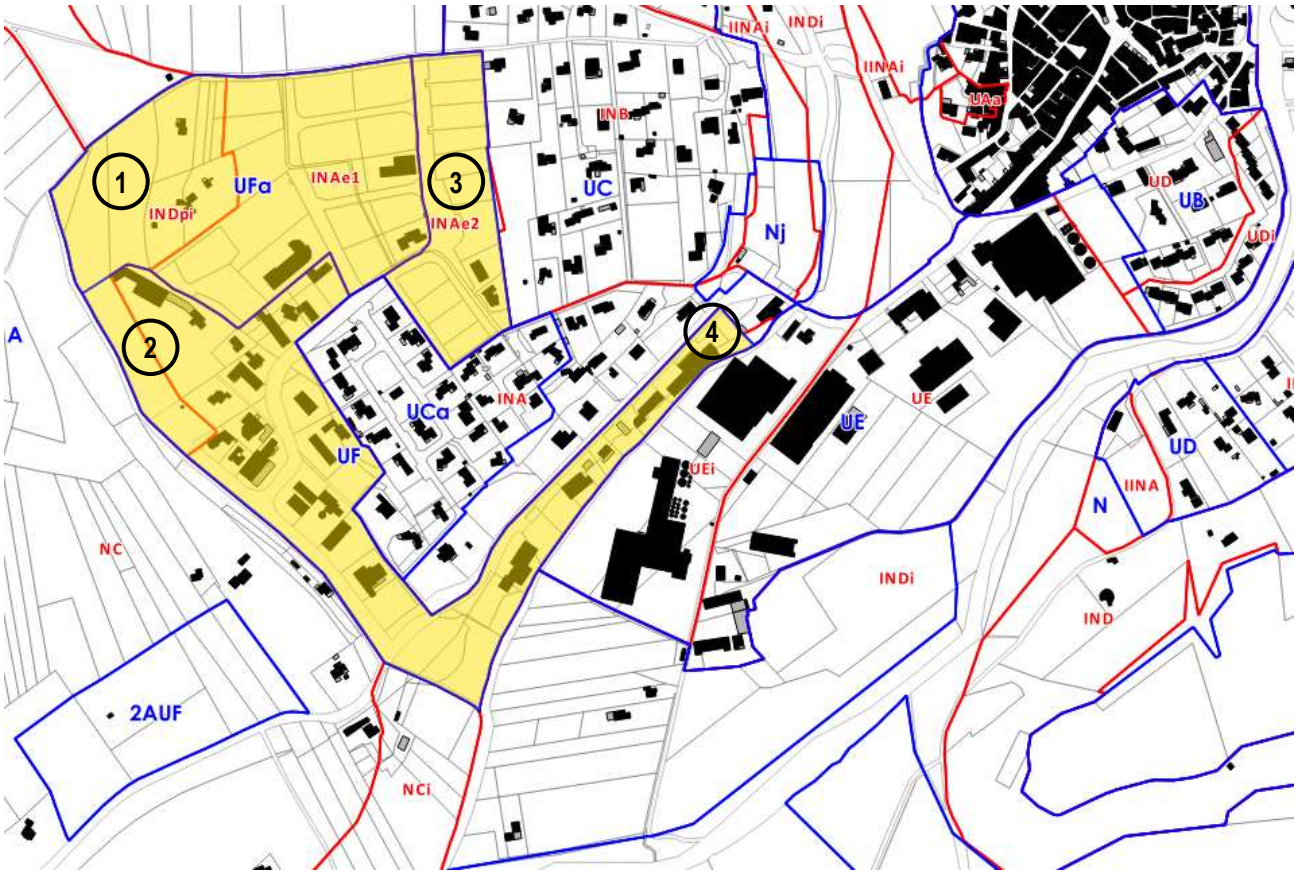


	Modifications apportée au plan de zonage	Justification
1	Décalage de la limite de la zone UE par rapport au POS	*Le POS distinguait la zone UE et UEi, au regard du risque inondation lié à l'Eze. Le PLU regroupe ces deux secteurs en une seule zone UE, le risque inondation était pris en compte par ailleurs par le PPRi.* *Côté Est, la limite de la zone UE intègre deux parcelles en zone UD et UDi au POS. Situées entre la cave coopérative à l'Ouest et une zone habitée à l'Est, la commune a fait le choix de rattacher ces deux tènements fonciers à la zone d'activités économiques de manière à préserver un espace tampon entre les deux espaces de vocations distinctes et éviter la construction de logements supplémentaires à proximité immédiate des activités industrielles et commerciales de la cave.*
2	Intégration d'un bâtiment existant et d'un espace supplémentaire au périmètre dédié aux activités économiques	*Un cabanon existant est rattaché au secteur UEa donnant la possibilité d'être utilisé par l'activité artisanale présente. De plus, la limite entre la zone UEa et 2AU est légèrement décalée au Nord-Est de manière à laisser une marge d'extension à l'entreprise en activité sur ce secteur.*

- La zone UF du PLU

Evolution POS > PLU

La zone UF du PLU se compose de deux sous-secteurs UFa et UFb. La zone UF correspond à la zone 1NAe, dont 1NAe1 et 1NAe2, et à la zone 1NDpi. La délimitation de la zone est quasiment identique aux zones du POS précédemment énoncées.

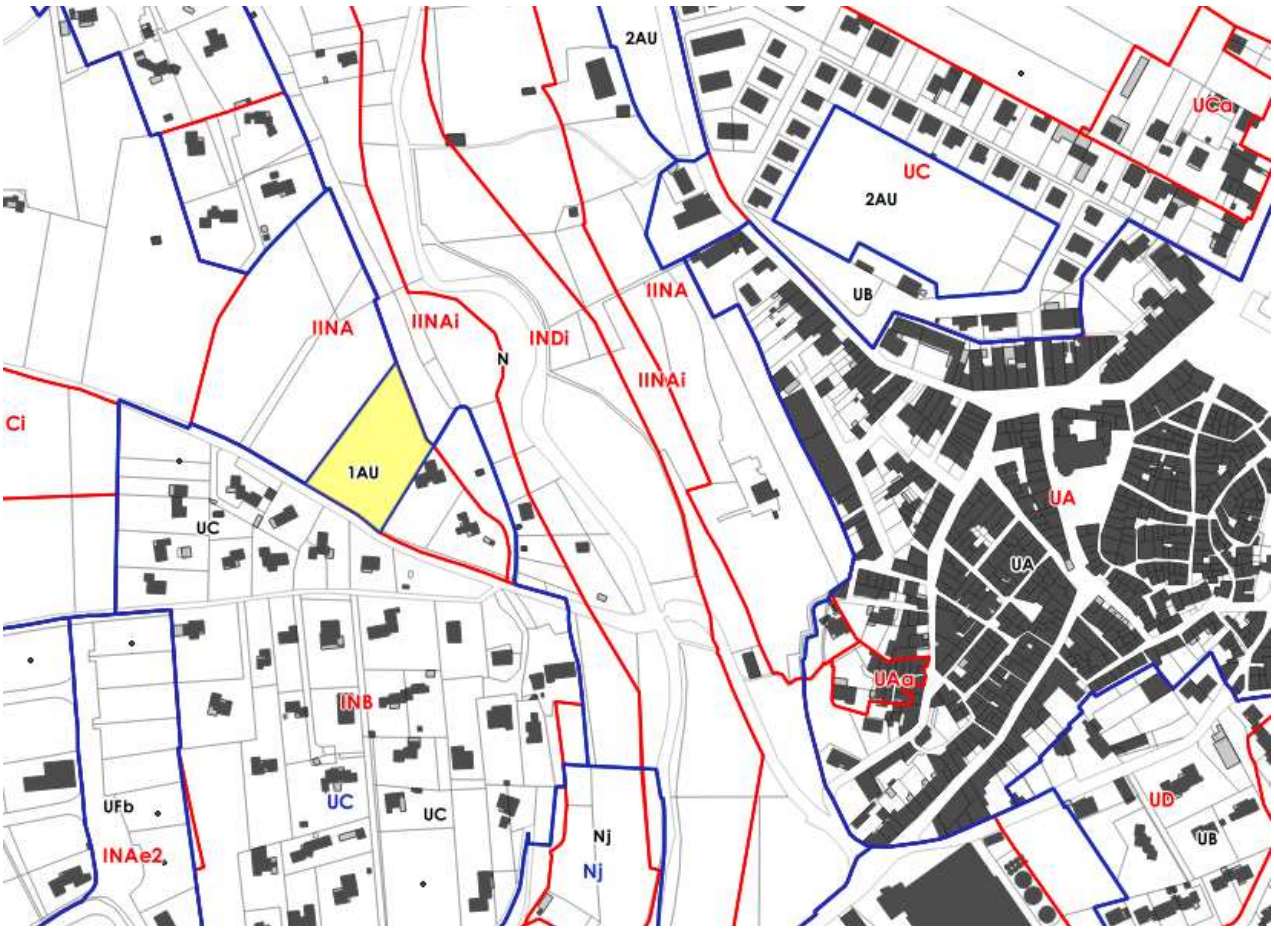


Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Intégration de la partie Nord de l'ancienne zone 1NDpi au secteur UFa du PLU	*Le secteur correspondant à la zone 1NDpi se compose aujourd'hui d'un espace utilisé pour le dépôt de matériaux divers. La commune souhaite, en intégrant ce secteur à la zone UFa du plateau du Revol, permettre un réel aménagement pour accueillir des activités artisanales et tertiaires, dans le respect du risque inondation et des règles données par le PPRi. Cet aménagement devra préserver les intérêts paysagers et naturels du site, comme les cordons boisés et la ripisylve en place. L'OAP n°6 donne des prescriptions dans ce sens. Au Nord, le chemin du Plan constitue la limite physique à la zone UFa.*
2	Intégration de la partie Sud de l'ancienne zone 1NDpi à la zone UF du PLU	*Le vallon du Revol est aujourd'hui aménagé avec une voie d'accès à l'activité existante. Le zonage en UF au PLU permet de reconnaître l'occupation du sol et le lien de fonctionnement entre les deux espaces anciennement nommés 1NDpi et 1NAe.*
3	Modification à la marge de la zone UFb par rapport au secteur 1NAe2 du POS	*Une des parcelles rattachée au secteur 1NAe2 de la zone d'activité du Revol au POS est rattachée à la zone UC au PLU car elle est liée à la parcelle attenante construite et à vocation d'habitat.*

4	Ajustement de la limite entre zone d'activités et zone d'habitat	*Au niveau du boulevard Saint Roch, l'extrémité de la zone UF est redéfinie de manière à reconnaitre la vocation d'habitat du bâtiment existant et de son terrain attenant. Cela permet de créer une limite franche entre les deux zones et de maintenir un espace libre entre logement et activité.*

- La zone 1AU du PLU

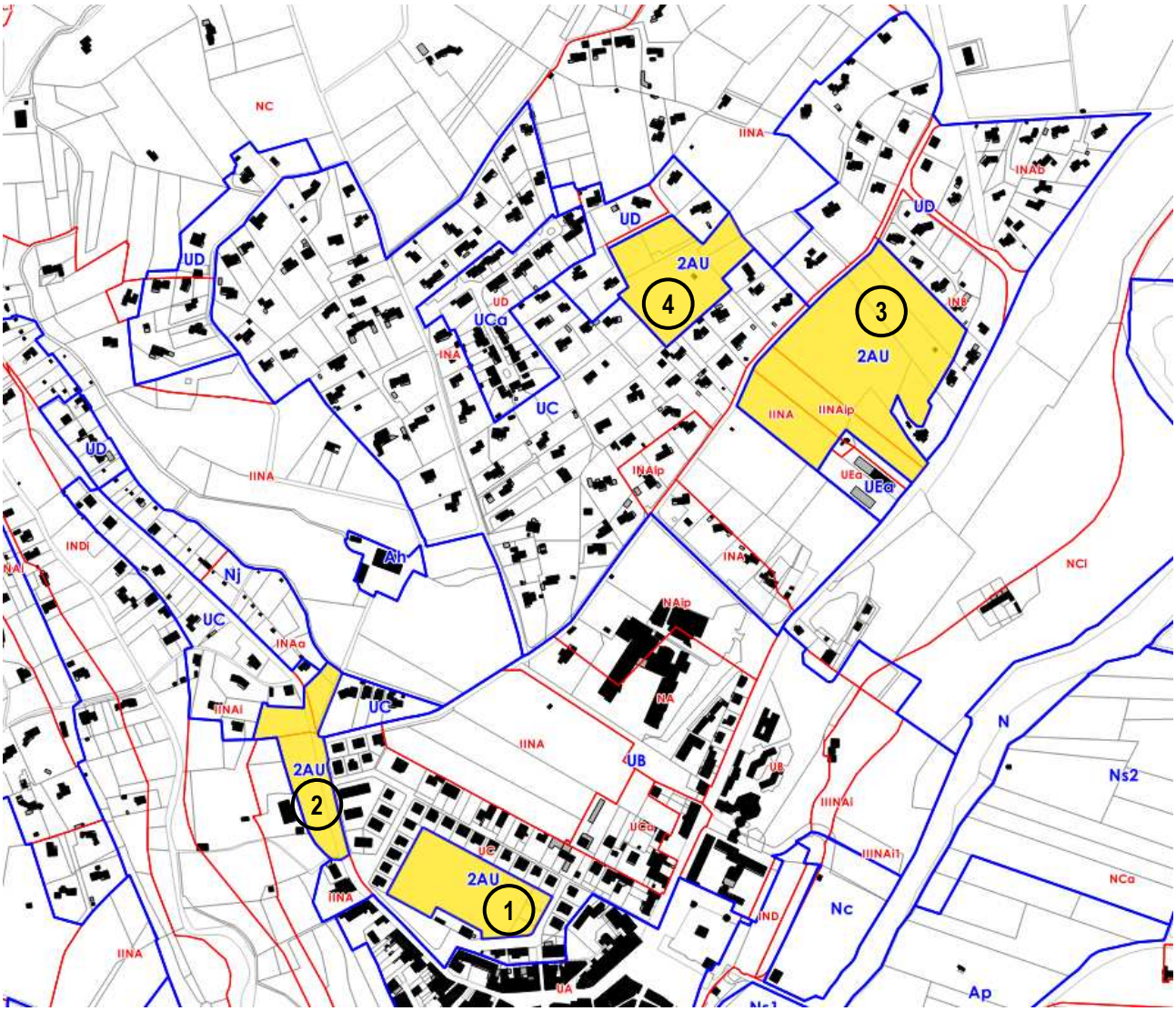
Evolution POS > PLU



Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reclassement d'une partie de la zone 1NA du POS en 1AU au PLU et classement en zone A pour le reste de la zone 1NA non construite	*Le secteur du Plan fait l'objet d'un classement pour partie en zone 1AU, à urbaniser à court terme. Cette identification en zone 1AU permet d'identifier clairement un secteur de projet pour la réalisation de nouveaux logements. L'OAP n°1 encadre l'aménagement prévu, à savoir, une dizaine d'habitations individuelles s'inscrivant dans le tissu urbain existant. Toutefois, la majeure partie de la zone 1NA du POS est reclassée en zone agricole, de manière cohérente avec l'occupation actuelle du sol. La zone 1AU se situe en extension de l'enveloppe urbaine et représente donc une consommation d'espace supplémentaire, au-delà du tissu bâti constitué. Or la Tour d'Aigues dispose de nombreux espaces libres à l'intérieur de son enveloppe urbaine qu'il est judicieux d'exploiter en priorité pour la création de nouveaux logements répondant à l'évolution démographique projetée dans le PLU. Aussi, le classement en 1AU de l'intégralité de la zone 1NA du POS n'est pas utile, d'autres secteurs étant identifiés en zones 2AU pour répondre aux futurs besoins en logements de la commune.*

- La zone 2AU du PLU

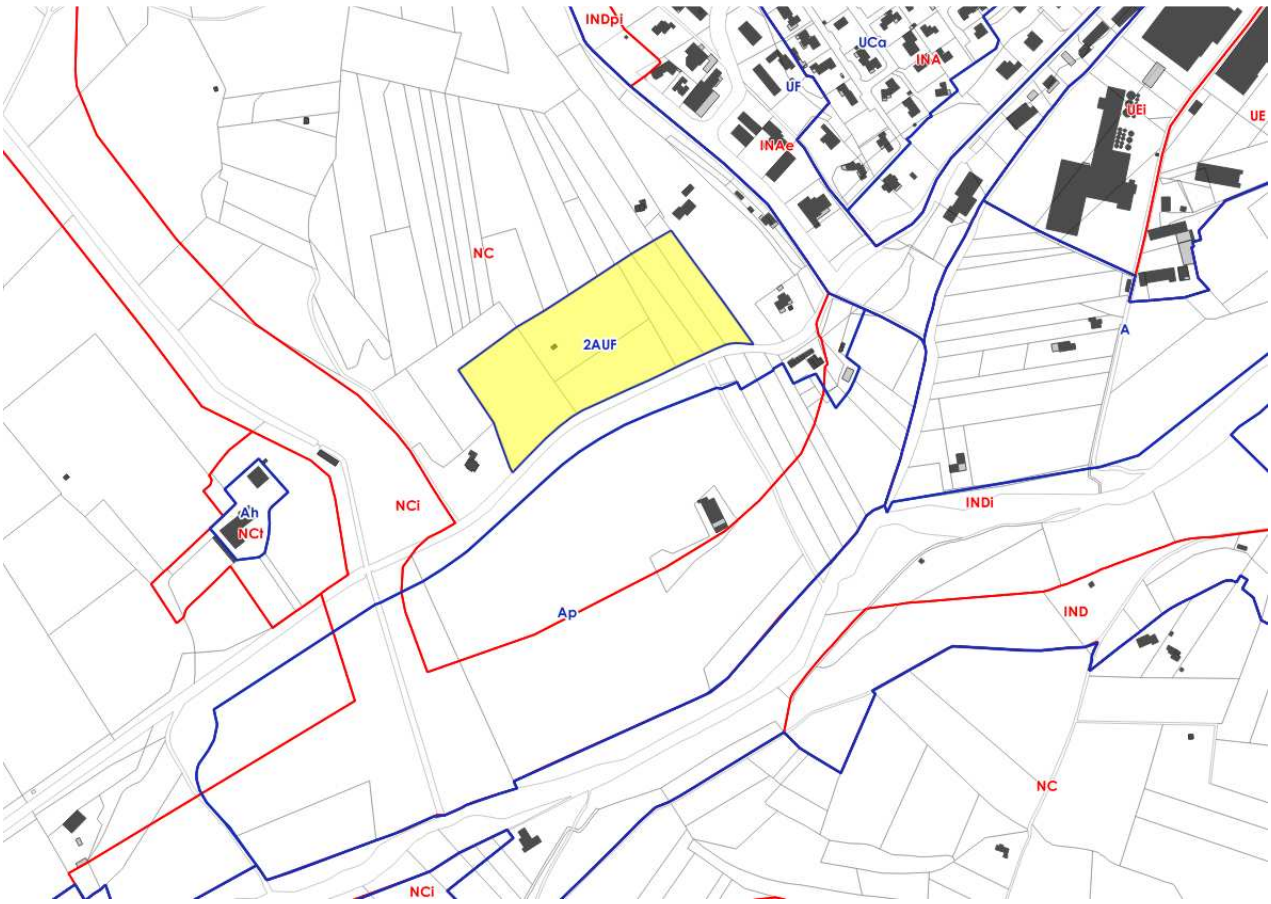
Evolution POS > PLU



Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Modification de zonage pour identifier un secteur de projet sur le stade Yves Garcin	*Le premier secteur de la zone 2AU englobe le périmètre du stade Yves Garcin, du parking associé et du boulodrome qui faisait partie intégrante de la zone UC au POS. Cette identification en zone 2AU permet d'identifier clairement un secteur de projet à long terme, dont la réalisation sera dépendante de la délocalisation du stade existant en rive Est de l'Eze. L'OAP n°2 encadre l'aménagement prévu, à savoir, quelques logements et bureaux en rez-de-chaussée, un parc urbain et un espace de stationnement. A noter que les actuels bâtiments dédiés aux vestiaires et à la buvette du stade sont maintenus en zone urbaine UB de manière à permettre, dans l'attente du déplacement de l'équipement sportif, des extensions de l'existant selon les besoins du de l'association.*
2	Délimitation d'un secteur de projet en lien avec la voie de liaison RD956-RD120	*Le second secteur de la zone 2AU couvre des zones NA du POS (1NAi, 1NAa et 2NA). Il s'agissait de zones constructibles à court terme. Le zonage retenu au PLU a pour objectif de prévoir une continuité de l'urbanisation le long du boulevard de Verdun, en lien avec la voie de liaison prévue entre la RD956 et la RD120 dont l'extrémité Nord se situera sur ce secteur. Le zonage 2AU permet de conditionner l'ouverture à la construction à la réalisation de la nouvelle infrastructure de transport, pour ne pas engendrer un trafic supplémentaire dans le centre-bourg pouvant résulter des nouveaux logements. L'OAP n°3 donne des prescriptions pour le projet envisagé, et intègre également un parking de covoiturage, toujours dans l'idée de limiter la circulation dans le bourg.* *En dehors de cette zone 2AU de taille restreinte, la majeure partie des zones NA du POS dans ce secteur bordant l'Ourgouse sont reclassées en zone Naturelle au PLU. Les abords de la future voie de liaison seront donc préservés de toute nouvelle urbanisation.*
3	Reclassement d'un secteur NA du POS non construit en zone de projet à moyen terme au PLU.	*Le troisième secteur de la zone 2AU du PLU correspond à des zones constructibles à moyen terme, 2NA, dans le POS. Le PLU identifie ce secteur comme urbanisable sous condition de desserte par le réseau public d'assainissement. Il est prévu, par l'intermédiaire de l'OAP n°4, une quinzaine de logements sur ce secteur, ainsi qu'une résidence pour séniors autonomes de 60 lits environ. L'objectif est de diversifier l'offre en logements sur la commune pour répondre aux besoins des personnes âgées, sur un site proche du centre-village et facilement accessible. La partie Sud-Ouest du secteur est identifié pour l'extension du cimetière communal. Cette zone 2AU s'insère entre deux espaces déjà urbanisés.*
4	Reclassement d'un secteur NA du POS non construit en zone de projet à moyen terme au PLU.	*Le quatrième secteur de la zone 2AU du PLU correspond à une petite partie de la vaste zone 2NA du POS, côté Nord-Est du village (les Prés Neufs, les Belouzes). Le zonage prévu au PLU permet de cibler un espace réduit de la zone constructible à court terme du POS, constituant une dent creuse dans le tissu urbain actuel. L'OAP n°5 encadre le projet de création de logements sur cette zone dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à la réalisation préalable de la voie de liaison RD956-RD120. Cette production de logements au sein du tissu urbain constitué répond à l'évolution démographique projetée, sans nécessiter d'extension en extérieur de la tache urbaine. Le reste de l'ancienne zone 2NA est reclassée en zone agricole, du fait des constructions ponctuelles, de l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement et de la non-nécessité du foncier pour le développement communal.*

- La zone 2AUF du PLU

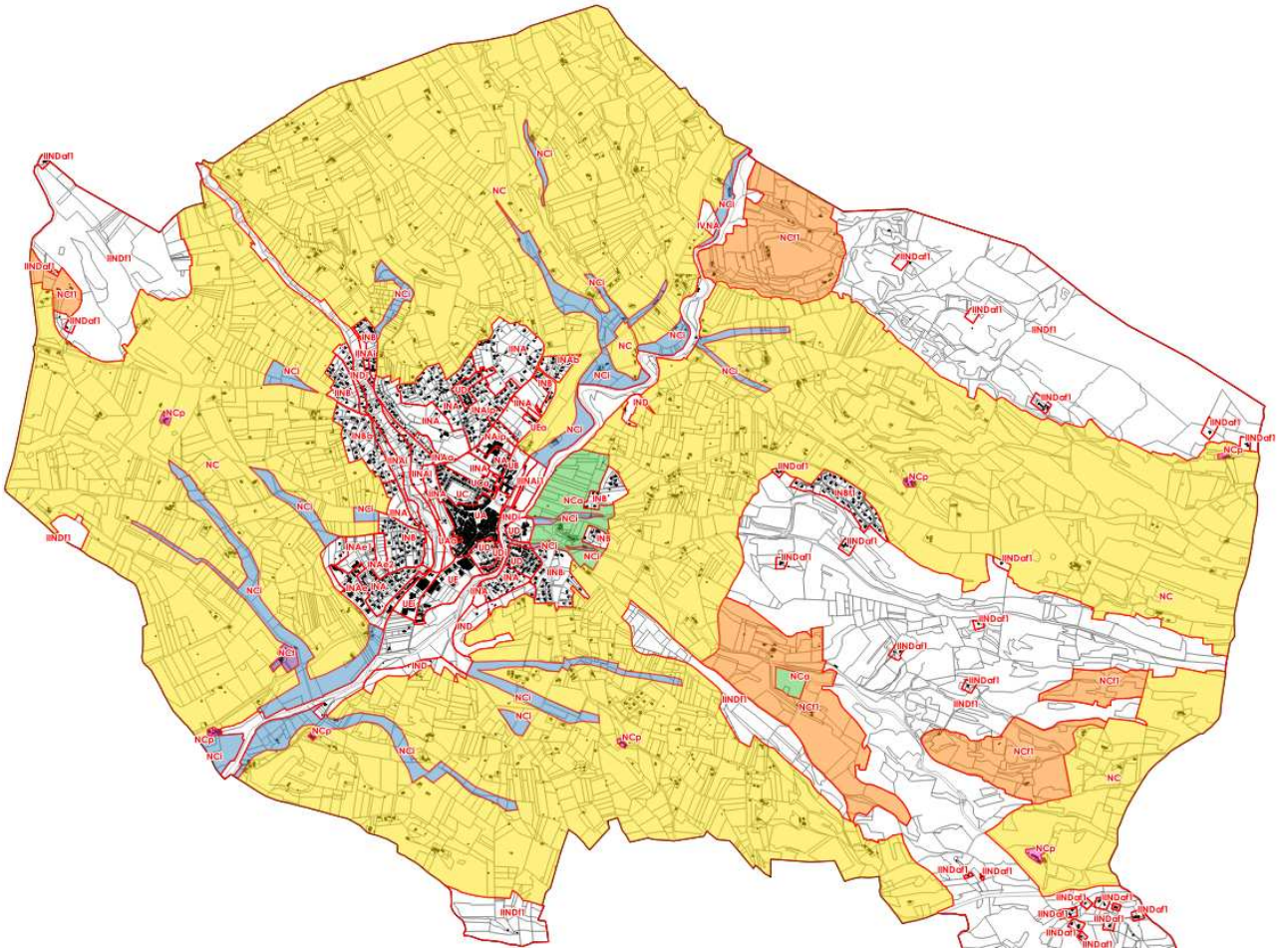
Evolution POS > PLU



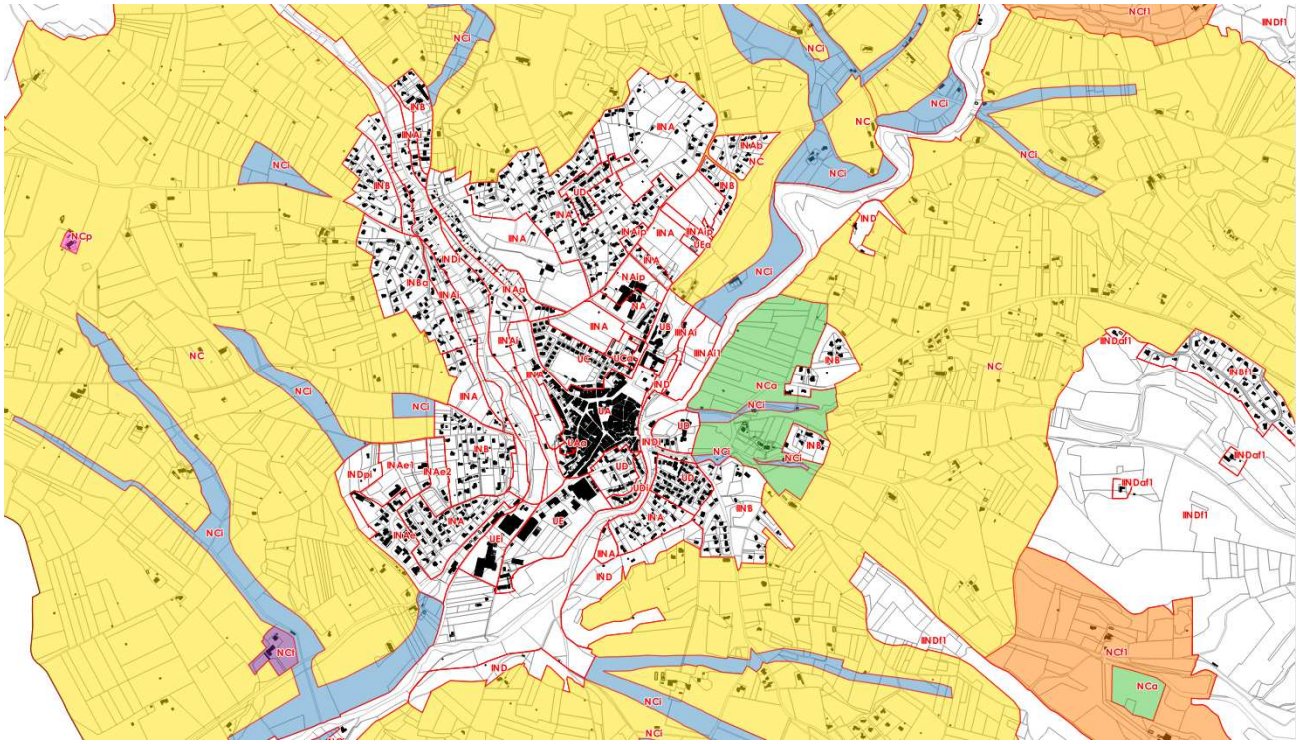
Modifications apportée au plan de zonage	Justification
Reclassement d'une partie de zone agricole en vue d'une extension de la zone d'activités économiques en entrée de ville Sud-Ouest	*La zone 2AUF du PLU vient s'insérer dans une zone classée agricole (NC) au POS. Cette zone est vouée à accueillir des activités artisanales et tertiaires afin de proposer des emplois en réponse à l'évolution démographique projetée dans le PLU. D'environ 3 ha, ce secteur permettra l'accueil d'entreprises locales en attente de foncier pour s'installer. Sa localisation est justifiée par une facilité d'accès sans pour autant augmenter trop fortement le trafic dans le centre-bourg de par une implantation côté Pertuis - échangeur A51. De plus, située à l'arrière d'une contre-allée assurant un accès sécurisé, la zone bénéficiera d'une intégration paysagère soignée grâce à la présence en amont d'un alignement de platanes filtrant les vues vers les futurs bâtiments. De plus, l'OAP n°6 donne des prescriptions, appuyées par le règlement de la zone afin de garantir une qualité de l'aménagement et des constructions.*

- La zone A du PLU

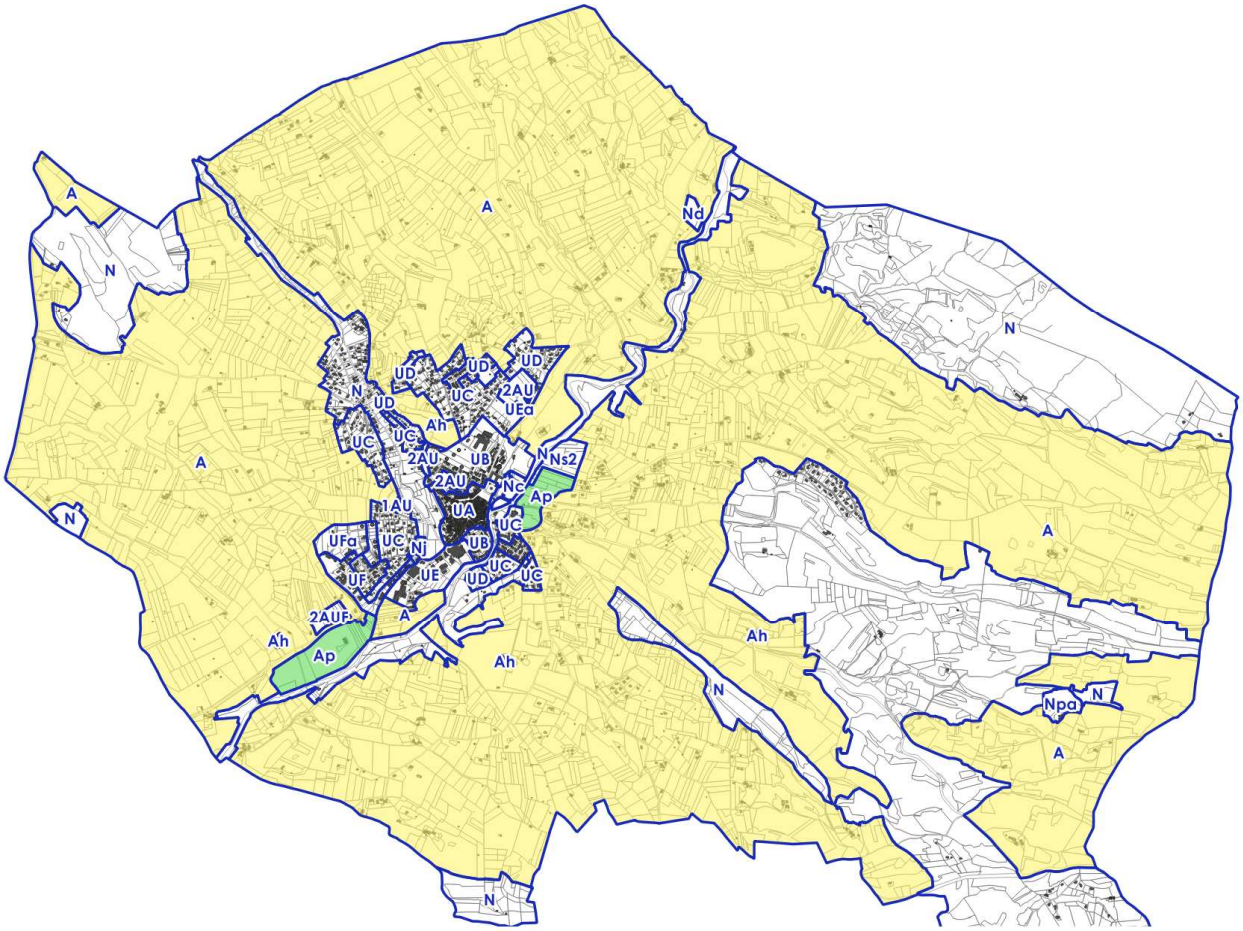
POS



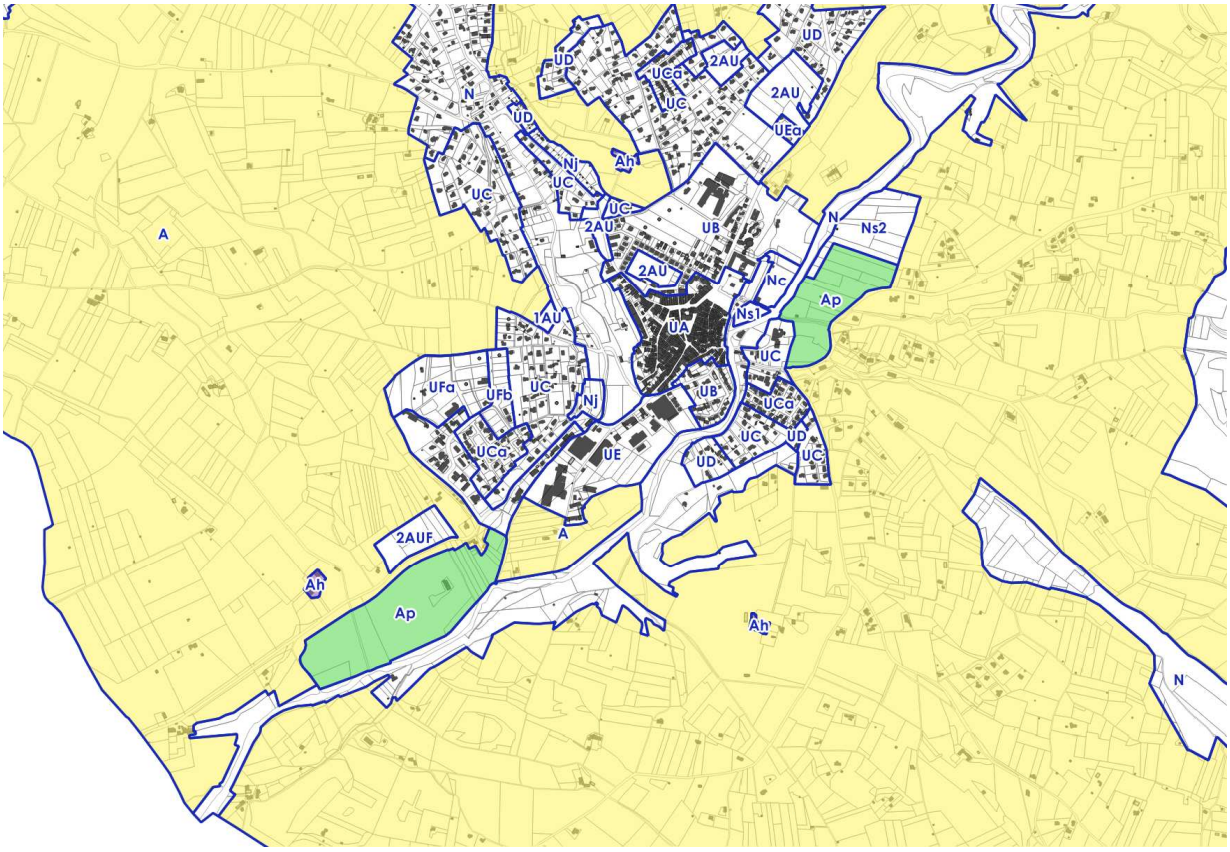
NC NCf1 NCi NCa NCp NCt



PLU


A
N
Nd
UD
UC
2AU
UEa
Ah
UB
Ns2
Nc
Ap
1AU
UA
UFa
Nj
UE
UF
2AUF
Npa

A Ap Ah

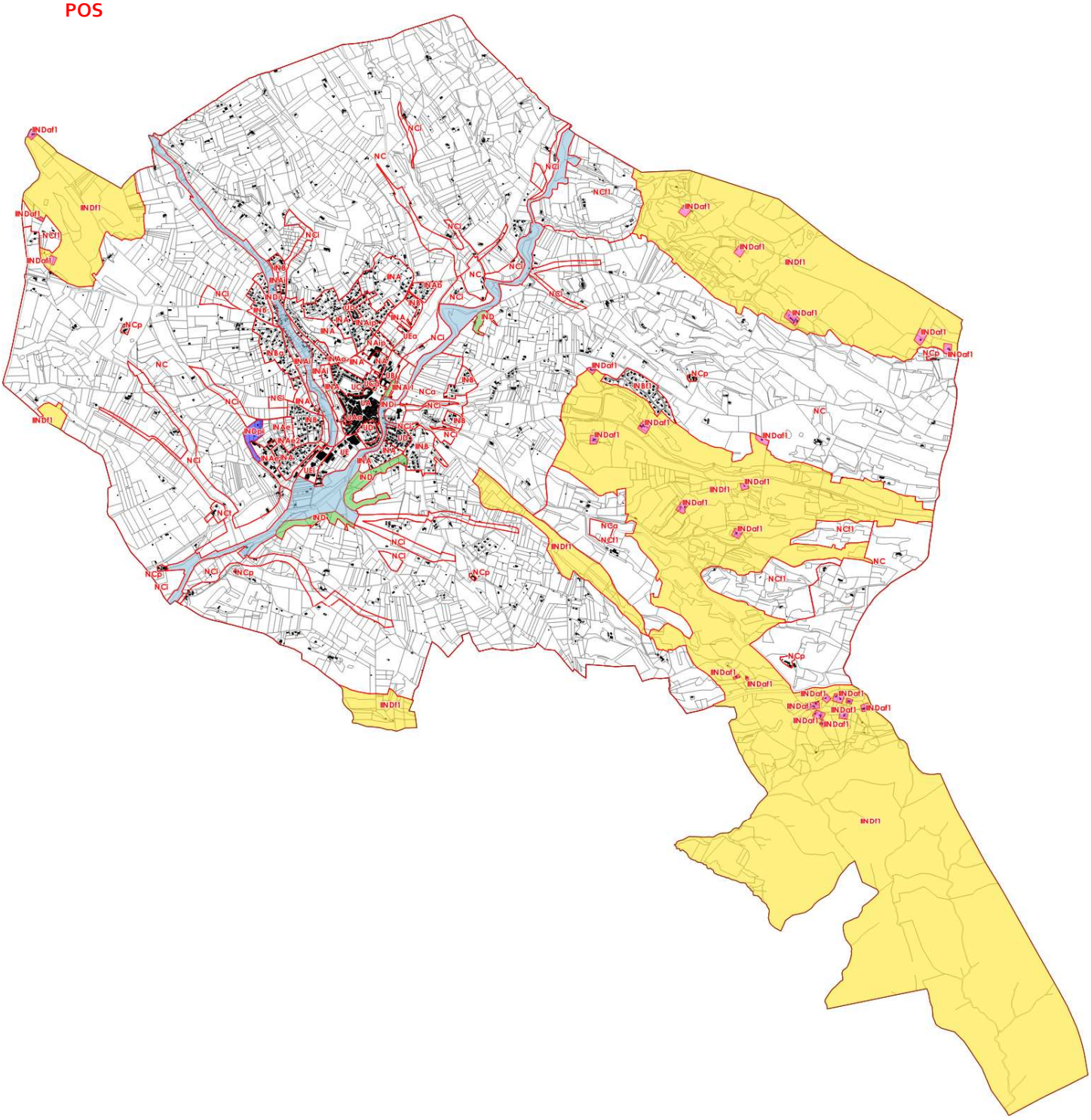

A
N
UD
UCa
UC
2AU
UEa
Ah
Nj
UB
Ns2
Nc
Ap
Ns1
1AU
UA
UFa
UFb
UE
2AUF

Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Regroupement des zones NC, NCi et NCf1 du POS en zone A du PLU	*Le POS identifiait dans sa zone agricole des secteurs soumis au risque incendie (NCf1) et d'autres au risque inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement (NCi).* *Le PLU regroupe l'ensemble des zones NC, NCf1 et NCi dans la zone A. La réglementation associée est homogénéisée, et encadre strictement les nouvelles constructions, conformément à la doctrine CDPENAF du département de Vaucluse. Les secteurs soumis à des risques sont mis en évidence sur le plan de zonage principal par des aplats de couleur, tout aléa confondu, et un plan de zonage annexe distingue les différents risques (zones du PPRi de l'Eze, aléas feux de forêt). Cela permet une simplification du plan de zonage et un renvoi aux documents approprié pour les règles qui ne dépendent pas du PLU.*
2	Redéfinition de l'ancienne zone NCa en zone Ap	*Le POS de la Tour d'Aigues intégrait dans sa zone agricole, deux secteurs NCa, marquant un intérêt paysager, et dans lesquels seules les extensions des constructions existantes étaient autorisées. Ces secteurs se trouvaient face au centre ancien sur une vaste largeur, et également au lieu-dit La Blancherie, aux abords de la RD246.* *Le PLU reprend ce principe de zone agricole paysagère par un secteur Ap, reprenant une partie plus restreinte de la zone NCa face au vieux village. Ce secteur correspond au cône de vue situé face au château, entre l'Eze et la RD135, qu'il est impératif de préserver. Toute nouvelle construction y est interdite, extensions comprises. Le Nord du secteur NCa est transformé en sous-secteur Ns2 en vue d'accueillir à terme le stade municipal de football. Cette installation n'engendrera que peu de constructions pénalisant le paysage. L'intégration paysagère de l'équipement sportif sera soignée.* *Un nouveau secteur de zone agricole protégée Ap est ajouté en entrée ouest de la Tour d'Aigues. L'objectif est de garantir la préservation du paysage agricole au sud de la D956.* *Le secteur NCa de La Blancherie est supprimé au PLU. En l'état actuel, aucune vue spécifiquement remarquable sur des bâtiments par exemple n'est recensée. Un alignement de platanes est identifié en EBC au POS et maintenu au PLU sur ce secteur, à l'arrière du secteur NCa du POS. La préservation de ces arbres est donc assurée par un autre outil. Le maintien en zone agricole de ce secteur est suffisant à sa préservation en l'état. Une zone Ap ne serait pas justifiable.*
3	Modification des zones NCt en zones Ah et ajout du secteur de la Fayance	*Le POS repérait deux bastides de qualité patrimoniale au sein de secteurs NCt, à Malafaire et La Castelette. Le règlement permettait donc la protection des bâtiments existants.* *Le PLU répertorie ces deux secteurs ainsi que le domaine de la Fayance situé au cœur d'un espace agricole au Nord du centre-bourg, et celui de Saint Victor près de la RD246, dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ah. Il s'agit de permettre le changement de destination de ces bastides remarquables vers des activités hôtelières ainsi que les aménagements et extensions des bâtiments existants dans le cas de ce changement de destination. L'intérêt de ce zonage, dont les 3 périmètres sont très restreints (4 160 m² au maximum), est de faciliter la rénovation de ces bâtisses et de favoriser leur mise en valeur via des hébergements touristiques, des réceptions, etc. notamment.*
4	Suppression des zones NCp et identification des bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	*Le POS de la Tour d'Aigues identifiait dans des secteurs NCp des bâtiments de caractère architectural exceptionnel (bastides, châteaux, commanderies…) dans lesquels l'aménagement des volumes à usage d'habitation était autorisé.* *Le PLU supprime ces secteurs et les intègre dans la zone agricole A mais les repère en tant que bâti remarquable à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La protection de ces éléments identitaires sur le territoire communal est donc assurée. La zone agricole permet quant à elle la restauration de ces constructions pour un usage d'habitation, sans création de nouveaux logements et sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt patrimonial du bâti.*

5	Suppression de certains secteurs agricoles pour les besoins du projet de PLU (zones 2AU, Npa…)	*Des zones agricoles du POS ont été ponctuellement supprimées pour les besoins du PLU, et notamment pour certains projets spécifiques de développement tels que la zone 2AUF d'extension à vocation économique en entrée de ville Sud-Ouest, le sous-secteur Ns2 voué à accueillir le stade municipal, le STECAL Npa destiné à la création d'un parc accrobranche. Il s'agit toutefois de zones limitées en superficie et dont le règlement encadre strictement les nouvelles constructions et impose par exemple une insertion paysagère optimale et des reculs et espaces tampons avec la zone agricole (haies anti-dérive) pour éviter les conflits de voisinage en lien avec les activités agricoles.*
6	Ajustements ponctuels de la zone agricole : reconnaissance de l'occupation du sol et reclassement de zones NA et NB	*Des ajustements ponctuels sont apportés au périmètre de la zone agricole entre le POS et le PLU, notamment dans la cadre de la reconnaissance de l'occupation du sol réelle. C'est le cas à la pointe Nord-Ouest du territoire, à l'arrière des collines de Saint Médard, où des vignobles apparaissaient en zone naturelle au POS. Il en est de même pour le secteur situé au Sud de la zone UE en entrée de ville Ouest, aux abords de l'Eze.* *Par ailleurs, la zone agricole du PLU intègre certaines zones NA et NB du POS, qui de par leurs caractéristiques, sont de manière cohérente reclassées en A. C'est le cas au niveau de Coste-Gaye et la Fayance par exemple, mais aussi aux Belouzes au Nord-Est du village, au secteur du Plan à l'Ouest, les garrigues, la Fauconne, la Tuilière à l'Est de l'Eze. Les constructions y étant implantées en plein espace cultivé, les réseaux publics n'étant généralement pas disponibles, et l'éloignement du bourg étant important, le reclassement en zone agricole s'applique logiquement.*

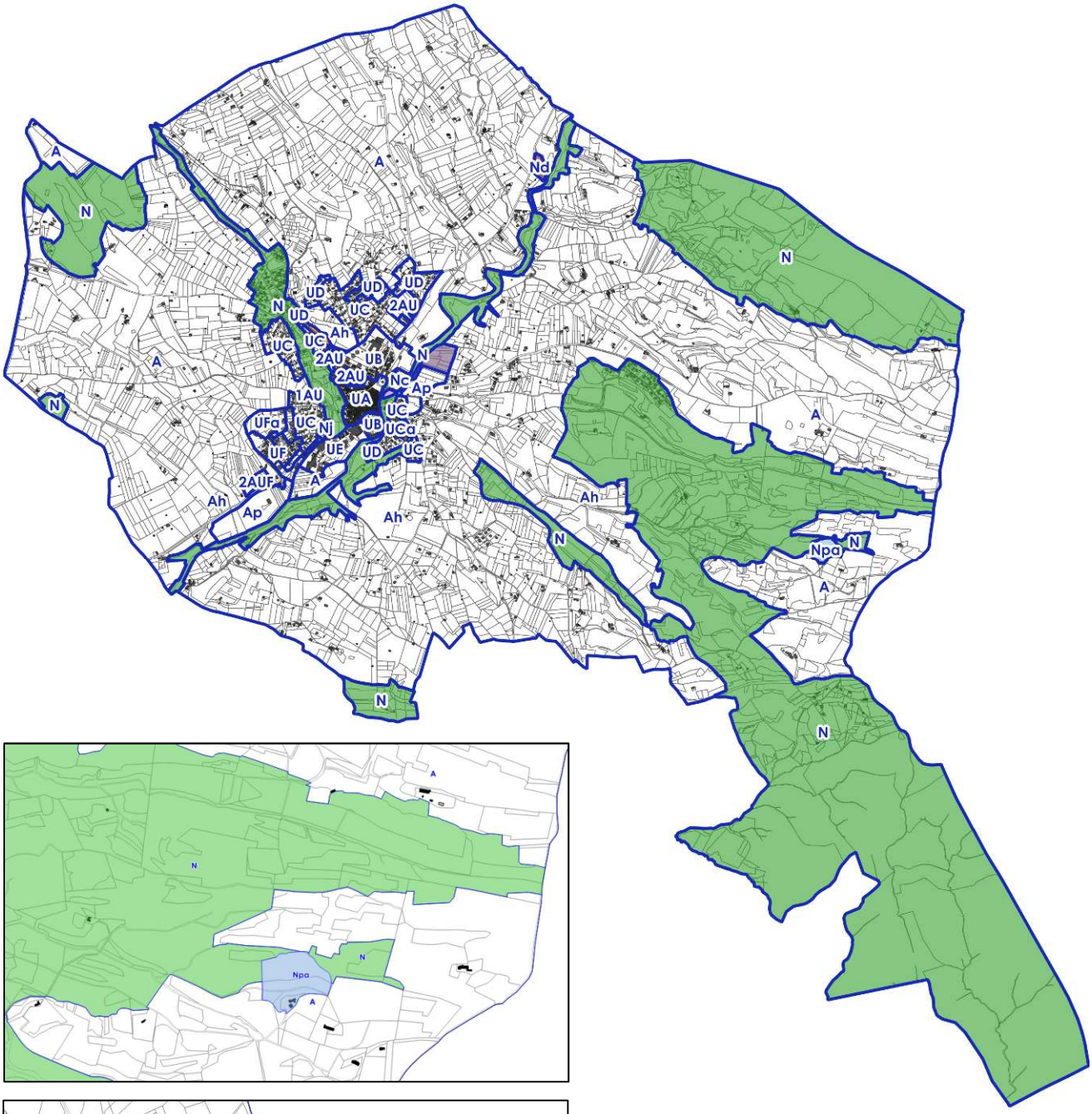
- La zone N du PLU

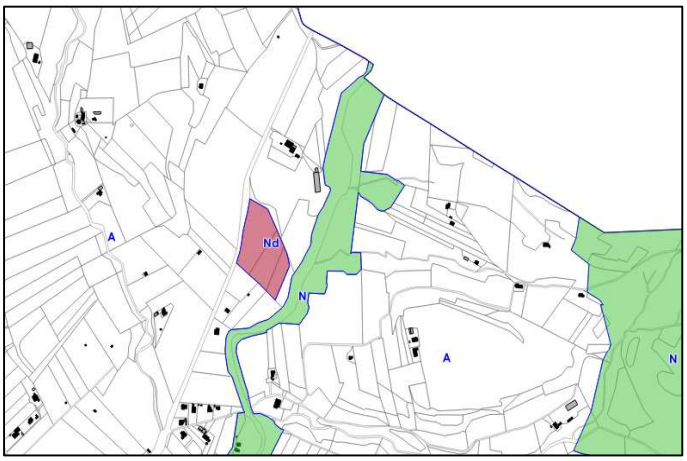
POS



1ND 1NDi 1NDpi 2NDf1 2NDaf1

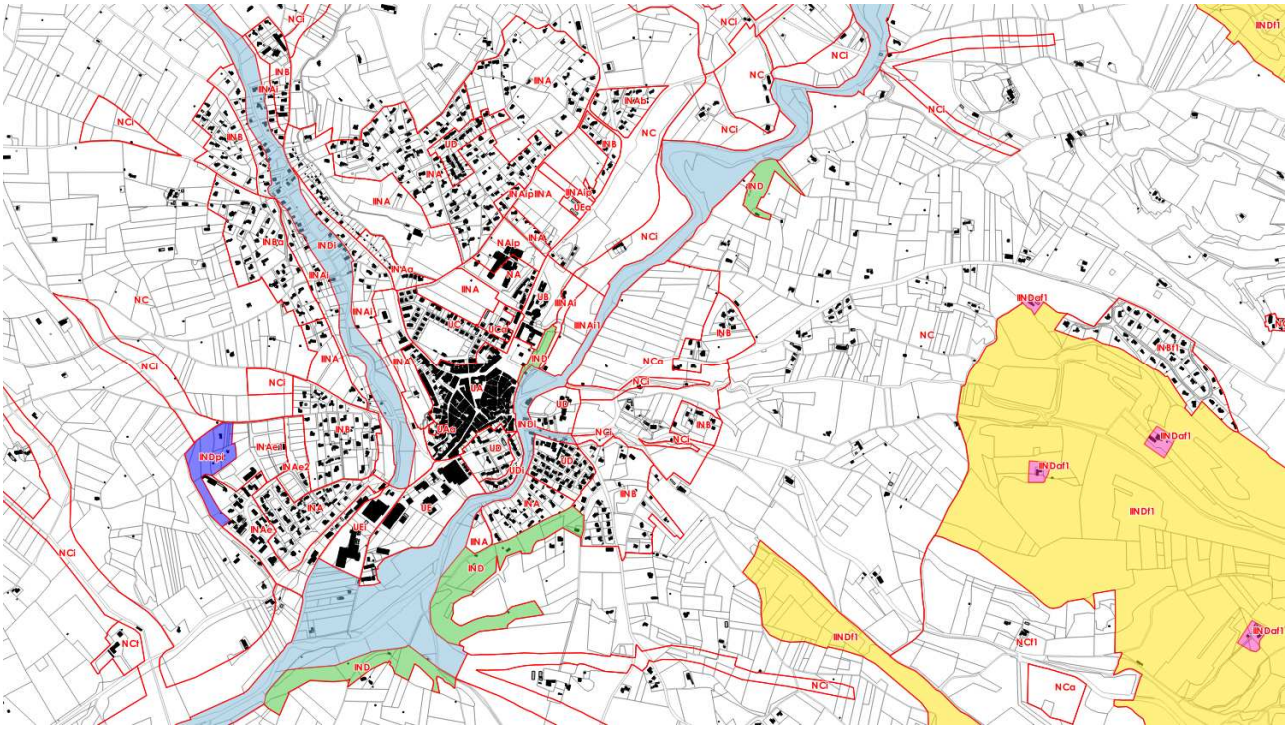
PLU





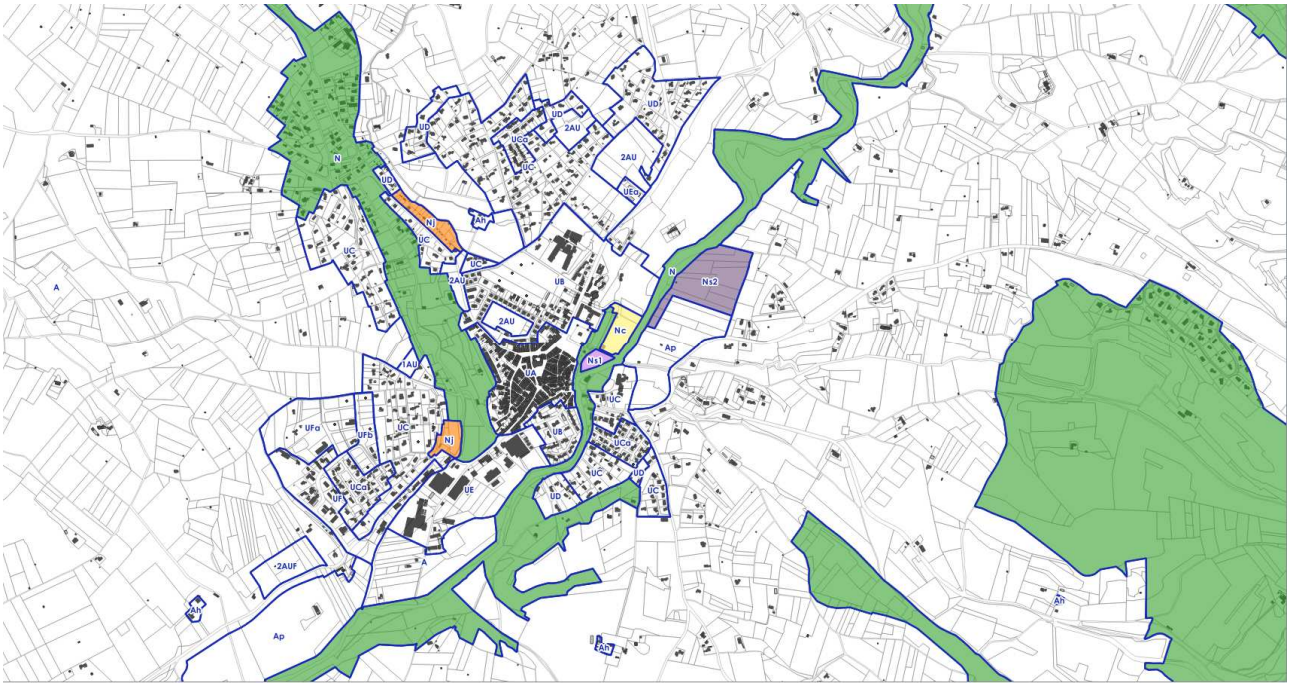
N | Nc | Nd | Nj | Npa | Ns1 | Ns2

POS



1ND 1NDi 1NDpi 2NDf1 2NDaf1

PLU



N Nc Nd Nj Npa Ns1 Ns2

Modifications apportée au plan de zonage		Justification
1	Regroupement des zones 1ND, 1NDi, 2NDf1 et 2NDaf1 du POS en zone N du PLU	*Le POS de la Tour d'Aigues comprenait dans sa zone naturelle des secteurs dont la réglementation différait, notamment en fonction des risques. La zone 1ND correspondait aux ripisylves de l'Eze et de l'Ourgouse, et à leurs abords. La zone 1NDi indiquait un risque d'inondation par débordement des cours d'eau. La zone 2NDf1 identifiait des massifs boisés soumis au risque de feux de forêt, au sein desquels avaient été pastillées les habitations existantes.* *Le PLU regroupe l'ensemble de ces zones dans la zone naturelle N et homogénéise ainsi la réglementation associée, stricte dans cette zone, et conforme à la doctrine CDPENAF du département de Vaucluse. Les secteurs soumis à des risques sont mis en évidence sur le plan de zonage principal par des aplats de couleur, tout aléa confondu, et un plan de zonage annexe distingue les différents risques (zones du PPRi de l'Eze, aléas feux de forêt). Cela permet une simplification du plan de zonage et un renvoi aux documents approprié pour les règles qui ne dépendent pas du PLU.*
2	Reclassement de la zone 1NDpi	*La zone 1NDpi du POS était localisée à l'extrémité du vallon du Revol, et n'autorisait que les extensions des habitations existantes pour des motifs paysagers sur le versant et d'inondabilité dans le vallon.* *Le PLU reclasse cette zone dans le secteur UFa de la zone UF qui englobe la zone d'activités du Revol. Il s'agit de reconnaître l'occupation du sol sur la partie basse, déjà aménagée et de prévoir l'aménagement de la partie haute jusqu'alors utilisée pour le dépôt et stockage de matériaux. Le risque inondation sera pris en compte par le biais du zonage et règlement du PPRi. L'OAP n°6 encadre également l'intégration paysagère des bâtiments à vocation économique à venir. Ce reclassement permettra de répondre à l'équilibre habitat-emploi souhaité par la commune dans le cadre de son développement démographique.*
3	Création des sous-secteurs Nj et Ns1 et des STECAL Nd et Ns2	*Le projet de PLU prévoit la création de nouveaux secteurs dans sa zone naturelle.* *Le STECAL Nd correspond à l'ancienne zone 4NA du POS qui identifie le pôle environnement et valorisation aujourd'hui construit.* *Le sous-secteur Nj couvre d'anciennes zones Na et NB. Il s'agit d'espaces sur lesquels est prévu l'accueil de jardins familiaux, à proximité du village, facilement accessibles.* *Le sous-secteur Ns1 localise un sous-secteur destiné à accueillir un espace de loisir communal (parcours santé…) aux abords de la rivière de l'Eze, en zone 1NDi au POS. L'objectif est d'offrir aux habitants un site naturel de promenade et de jeu à proximité immédiate du village, mettant en valeur la rivière qui structure le territoire.* *Le STECAL Ns2 correspond au site vers lequel sera déplacé le stade communal Yves Garcin, en rive Est de l'Eze. Son emprise couvre une partie de l'ancienne zone NCa du POS.*
4	Création des STECAL Nc et Npa	*Le projet de PLU intègre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein de sa zone naturelle.* *Le STECAL Nc a pour objectif de permettre les extensions et annexes des constructions du camping existant en bordure de l'Eze, dans le cadre de futurs aménagements de la structure d'accueil touristique. Son périmètre occupe d'anciennes zones NA du POS.* *Le STECAL Npa est créé dans le secteur du Grand Vallon, sur une zone en partie naturelle au Nord et agricole au Sud au POS, avec pour objectif la réalisation d'un parc accrobranche de gestion intercommunale. Il est alors question de prévoir le changement de destination d'un des bâtiments existants vers des activités hôtelières (point restauration), ainsi que les installations liées à l'accueil du public et à l'équipement de sport et loisir lui-même.*
5	Ajustement des limites de la zone N en lien avec le projet de PLU (reclassement de zones NA et NB, reconnaissance de l'occupation du sol,	*Au-delà des modifications précédemment explicitées, la zone naturelle du PLU voit son périmètre adapté par le reclassement de certaines zones NA et NB du POS. C'est notamment le cas aux abords de l'Ourgouse. De nombreux terrains longeant le cours d'eau, généralement soumis à un risque inondation, ou ayant les caractéristiques d'un espace naturel (boisements…) sont reclassés en zone naturelle au PLU, autrefois en NA au POS. Plus au Nord, les quartiers de Saint Louis et des Horts, en zone NB au POS, sont également affiliés à la zone N du PLU. La densité du bâti existant y est faible, le*

	adaptation aux sous-secteurs et STECAL)	*réseau d'assainissement n'y est pas disponible, et les équipements publics ne sont pas suffisamment dimensionnés pour envisager une densification de ces secteurs (électricité, voiries et circulations piétonnes). De plus, des contraintes topographiques et d'accès limitent les possibilités de construction. La zone N permet ainsi de préserver des droits pour les habitations existantes tout en évitant la création de nouvelles constructions dans ces secteurs non opportuns.* *Le secteur de la Bourguette, lotissement constitué aux abords de la RD135, en zone NB au POS, est également reclassé en zone naturelle N au PLU. Il s'agit d'une zone soumise à un risque fort de feu de forêt car construite au cœur des boisements, et de plus non desservie par le réseau public d'assainissement car très éloignée du village. Ces éléments justifient le classement en N au PLU de ce secteur non propice au développement urbain.* *Les limites de la zone N s'adaptent également aux divers secteurs et STECAL mentionnés antérieurement.* *Enfin, comme expliqué pour la zone agricole, certains secteurs appartenant à la zone naturelle du POS ont été transformés en zone agricole au PLU afin de correspondre à l'occupation réelle du sol (pointe Nord-Ouest de la commune).*

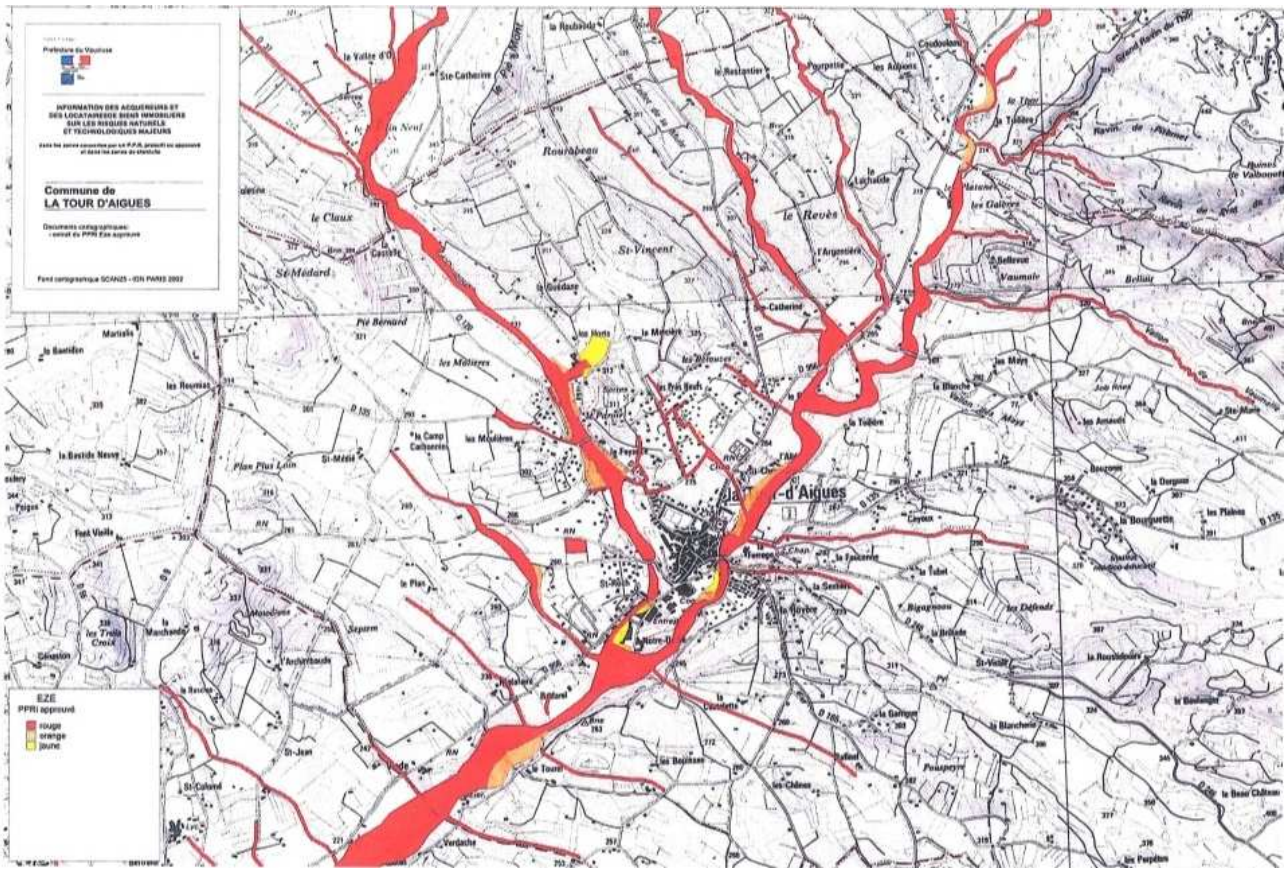
■ Gestion des risques

La commune de la Tour d'Aigues est concernée par plusieurs risques naturels.

Le **risque inondation** sur la commune est retranscrit par le zonage règlementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui indique un risque inondation par débordement de cours d'eau le long de l'Eze et de ses affluents (l'Ourgouse, le Riou, autres cours d'eau et valats). Une traduction règlementaire propre à chacune des zones de danger (rouge, orange ou jaune) est préconisée par le PPRI.

Une grande partie des zones touchées par le risque inondation par débordement de cours d'eau est maintenue en zone agricole ou naturelle dans le PLU.

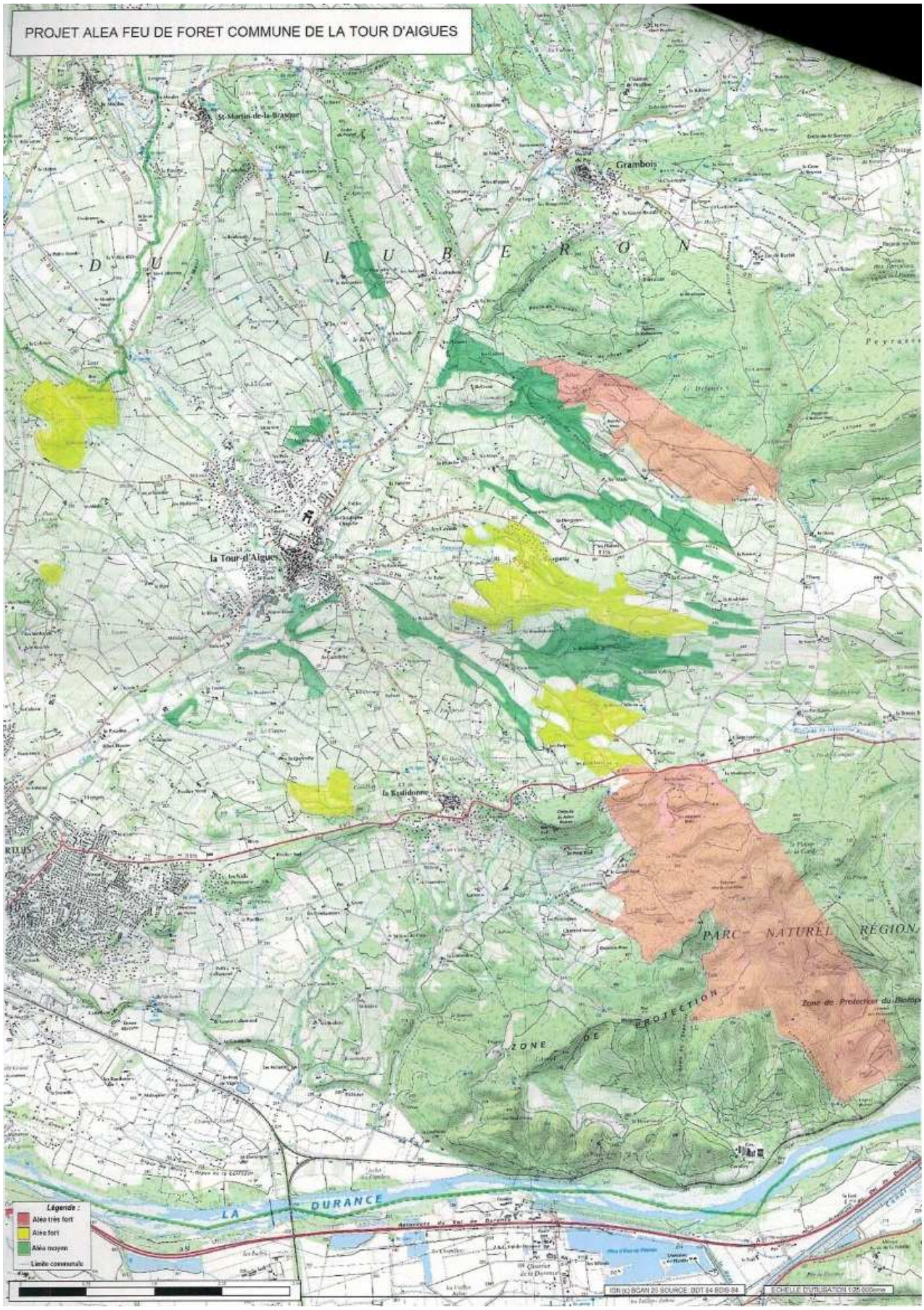
Risque inondation : zonage réglementaire du PPRi



Risque feu de forêt

Le **risque feu de forêt** est également pris en compte dans le PLU. A partir des aléas identifiés au niveau communal, le PLU classe les secteurs concernés par le risque feu de forêt (massif de Saint Sépulcre-Malacoste, massif des Garrussières, collines de Saint Médard et espaces boisés dans la zone agricole) en zone naturelle dans un objectif de protection des biens et des personnes. Des prescriptions à respecter dans ces secteurs viennent se superposer aux règles d'occupation des sols de chacune des zones concernées.

La cartographie du risque feu de forêt, à une échelle cadastrale plus fine, remplacera celle présentée ci-dessous dès transmission par les services de l'Etat.



- Synthèse des évolutions de zonage entre POS et PLU

	POS, surface en ha		PLU, surface en ha	
Zone Urbaine	UA, dont :	11,44	UA	11,56
	UAa	*0,22*	UB	24,32
	UB	3,43	UC, dont :	63,76
	UC, dont :	7,13	*UCa*	*8,61*
	UCa	*1,06*	UD	15,39
	UD, dont :	12,15	UE, dont :	13,25
	UDi	*1,12*	*UEa*	*0,60*
	UE, dont :	12,56	UF, dont :	16,91
	UEa	*0,46*	*UFa*	*7,01*
	UEi	*3,84*	*UFb*	*2,36*
TOTAL	**1,1%** du territoire	**46,71**	**3,5%** du territoire	**145,20**

Zone A Urbaniser	NA, dont :	5 ,39	1AU	0,49
	NAip	*2,57*	2AU	8,25
	1NA, dont :	51,42	2AUF	2,93
	1NAip	*0,59*		
	1NAa	*1,74*		
	1NAb	*3,00*		
	1NAe	*6,90*		
	1NAe1	*4,50*		
	1NAe2	*2,39*		
	2NA, dont :	64,11		
	2NAi	*15,59*		
	2NAip	*0,79*		
	3NA, dont :	4,16		
	3NAi1	*3,11*		
	4NA	2,02		
TOTAL	**3,1%** du territoire	**127,10**	**0,3%** du territoire	**11,68**

Zone d'urbanisation diffuse	1NB, dont :	39,15	/	/
	1NBa	*9,99*	/	/
	1NBf1	*9,46*	/	/
	2NB, dont :	14,84	/	/
TOTAL	**1,3%** du territoire	**54,00**	**Reclassement en zones A, N ou U**	

Zone Agricole	NC, dont :	2 523,14	A, dont :	2 570,49
	NCa	*28,43*	*Ap*	*23,38*
	NCi	*121,50*	*Ah*	*1,17*
	NCp	*2,69*		
	NCt	*2,11*		
	NCf1	*178,80*		
TOTAL	**61,0%** du territoire	**2 523,14**	**62,2%** du territoire	**2 570,49**

Zone Naturelle	1ND, dont :	101,59	N, dont :	1 408,80
	1NDi	*83,34*	*Nc*	*1,65*
	1NDpi	*3,19*	*Nd*	*2,02*
	2ND, dont :	1 283,19	*Nj*	*2,81*
	2NDf1	*1270,90*	*Npa*	*4,31*
	2NDaf1	*12,29*	*Ns1*	*0,58*
			Ns2	*5,71*
TOTAL	**33,5%** du territoire	**1 384,77**	**34,1%** du territoire	**1 408,80**
TOTAL	4135,7 ha		4 135,7 ha	
EBC	**26,1%** du territoire	**1 078,5**	**26,6%** du territoire	**1 100,2**

L'évolution entre le POS et le PLU a peu de conséquence sur la consommation d'espaces :

- **Les zones urbaines (U)** augmentent en raison de la reconnaissance du tissu dorénavant urbanisé, constitué et majoritairement raccordé aux réseaux publics, justifiant donc un classement en zone urbaine.
- **Les secteurs d'urbanisation future (AU)** sont limités et ne représentent que 0,3% du territoire.
- **Les zones naturelles (N)** évoluent en positif et représentent plus de 34% du territoire.
- **Les zones agricoles (A)** augmentent également notamment en raison d'un reclassement de certaines zones NA et NB en espace agricole et d'une reprise fine des limites de l'enveloppe urbaine construite et équipée.

Dispositions complémentaires portées au plan de zonage

Au-delà des zones U / AU / A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme de la Tour d'Aigues :

- Emplacements réservés (ER)

Les Emplacements Réservés (ER), dédiés à la réalisation de voies / ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général (conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme) du précédent POS sont actualisés, complétés et les superficies à acquérir recalculées sous logiciel SIG.

Certains emplacements réservés du POS sont supprimés car les aménagements ont été réalisés ou bien ne sont plus d'actualité dans le PLU. La majeure partie des emplacements réservés a toutefois été maintenue du POS au PLU, et les superficies affinées. Enfin, de nouveaux emplacements réservés ont été créés dans le PLU, en lien avec les projets de développement de la commune. C'est par exemple le cas pour les espaces de jardins familiaux, le site de délocalisation du stade municipal, l'élargissement du chemin du Grand Vallon de par le projet de parc accrobranche.

Au total, **41 Emplacements Réservés** (ER) sont définis au sein du PLU de la Tour d'Aigues.

N°	Vocation	Surface approximative (m²)	Largeur de la plateforme (m)	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un parking covoiturage	1087		Commune
2	Elargissement de la RD120 au quartier Les Jardins	6 588	10	Département
3	Elargissement du chemin communal de l'Ourgouse	3 031	8	Commune
4	Elargissement du chemin de l'Ourgouse et traitement du carrefour RD120	3 586	9	Commune
5	Elargissement du chemin de la Jacote et traitement du carrefour chemin du Plan	12 161	9	Commune
6	Elargissement du chemin du Plan	12 737	8	Commune
7	Elargissement du chemin communal de Septem	25 332	8	Commune
8	Elargissement et aménagement du chemin de Sainte Catherine	10 766	7	Commune
9	Elargissement et aménagement du chemin de Saint Roch	5 771	7	Commune
10	Aménagement d'une voie de desserte zone UE	986	10	Commune
11	Elargissement de voirie chemin de Verdache	4 234	8	Commune
12	Aménagement, élargissement du chemin de Coste Gaye	2 824	8	Commune
13	Aménagement, élargissement du chemin des Belouzes et création d'une placette de retournement	5 365	6	Commune
14	Elargissement et aménagement du chemin du Long Mur et création d'un cheminement piéton	5 100	8	Commune
15	Elargissement de voirie chemin du château d'eau	2 325	6	Commune
16	Création de voies de desserte interne	4 829	8	Commune
17	Création d'un cheminement piéton Boulevard Saint Roch	1 953	3	Commune
18	Aménagement voirie rue du Parc	2 930	8	Commune
19	Voirie quartier des Aires	455		Commune
20	Création d'une voie de liaison RD120-RD956	32 833		Département
21	Création voie de liaison chemin de Septem et chemin du Plan	1 174	10	Commune
22	Espaces verts, aires de détente, aire de stationnement, voirie et raccordement a la voie de liaison	5 337		Commune
23	Elargissement chemin du Piémont	25 589	8	Commune

24	Chemin jardin de la maison de la retraite a la rue du Stade, impasse Jean Moulin	213		Commune
25	Elargissement et aménagement du chemin des Huguenots	9 487	9	Commune
26	Elargissement et aménagement du chemin des Péliboux	2 428	6	Commune
27	Elargissement du chemin de la Mercière	4 179	7	Commune
28	Aménagement RD135 cheminement piéton	1 139	3,5	Commune
29	Elargissement et aménagement du chemin de Sauvecannes	9 819	6	Commune
30	Elargissement et aménagement de la Draille des Gipiers	8 142	7	Commune
31	Elargissement et aménagement du chemin du Tourel	5 716	7	Commune
32	Elargissement et aménagement du chemin des Bouisses	17 180	5	Commune
33	Elargissement et aménagement du chemin des Moulières	1 075	6	Commune
34	Aménagement de la traverse du Long Mur	1 664	8	Commune
35	Espace public près de l'Eze	5 797		Commune
36	Délocalisation stade municipal	57 042		Commune
37	Jardins familiaux Paroir	12 600		Commune
38	Aménagement de jardins familiaux, de voiries, parkings et espaces verts publics boulevard Saint-Roch	10 330		Commune
39	Elargissement et aménagement du chemin du Grand Vallon	7 923	7	Commune
40	Elargissement chemin des Garrigues Nord	2 650	7	Commune
41	Elargissement chemin des Horts	15 036	8,5	Commune

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés de la commune ont été revus lors de l'élaboration du PLU. Leurs emprises ont été agrandies pour reconnaitre des boisements existants à préserver.

Ainsi, les EBC du POS représentait **1 078,5 ha**. Le **PLU augmente la superficie totale des EBC et classe près de 1 098,7 ha**.

Les EBC sont principalement identifiés sur le massif de Saint Sépulcre-Malacoste afin de préserver les boisements existants, et le grand paysage qui composent cet espace naturel. D'autres éléments identitaires de la commune sont identifiés en EBC tels que les reliefs des Garrussières ou encore les collines de Saint Médard. Les ripisylves des différents cours d'eau et les principaux cordons boisés au cœur des plaines agricoles sont également protégés par cet outil.

De plus, les espaces forestiers du territoire sont également classés en zone naturelle du PLU qui permet de les préserver de l'urbanisation tout en permettant les activités pastorales et forestières.

- Eléments identifiés et préservés au titre du Code de l'Urbanisme

Code de l'Urbanisme

En cohérence avec le PADD, qui appuie l'enjeu de préserver le patrimoine bâti et non bâti de la Tour d'Aigues, différents éléments ont été inventoriés au plan de zonage du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :

Le règlement du PLU peut :

*« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

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

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, plusieurs catégories d'éléments sont identifiés au titre du Code de l'Urbanisme dans le cadre du PLU de la Tour d'Aigues. Ces éléments correspondent aux catégories suivantes :

- **Eléments bâtis d'intérêt patrimonial**
- **Eléments végétaux d'intérêt paysager (alignements d'arbres)**
- **Eléments du petit patrimoine communal**

La liste des éléments identifiés est établie en titre 6 du règlement du PLU.

Evolutions du règlement réalisées par rapport au précédent POS

Rappel du règlement

En cohérence avec les orientations retenues pour le développement de la Tour d'Aigues à l'horizon 2025 au sein du PADD, le PLU découpe le territoire de la commune en quatre types de zones distinctes, chacune pouvant se subdiviser en différentes zones ou sous-secteurs :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) – Titre II du règlement du PLU.
- les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme) – Titre III du règlement du PLU.
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) – Titre IV du règlement du PLU.
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique [...] (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) – Titre V du règlement du PLU.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement de la commune, au travers d'un règlement qui définit les règles d'occupation du sol. Constitué de 14 articles avant la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 5 n'est désormais plus réglementé et l'article 14 a été supprimé. Deux nouveaux articles 14 et 15 sont intégrés au PLU permettant de règlementer les performances énergétiques et environnementales des constructions et les communications électroniques.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Section II – Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
~~Article 5~~	Caractéristiques des terrains / Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 15	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	
~~Article 14~~	Coefficient d'Occupation du Sol / Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

Des dispositions générales en introduction du règlement du PLU (Titre I du règlement) précisent les règles applicables à plusieurs zones.

- Généralités

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

Dans le cadre de la révision du POS pour élaboration du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisés.

Les dispositions générales du PLU concerne les thématiques suivantes :

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Article 2 – Division du territoire en zones

Article 3 – Adaptations mineures

Article 4 – Reconstruction après sinistre

Article 5 – Permis de démolir

Article 6 – Espaces Boisés Classés

Article 7 – Extraction de matériaux

Article 8 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles

Article 9 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

Article 10 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt

Article 11 – Défense extérieure contre l'incendie

Article 12 – Défense extérieure contre l'incendie

Article 13 – Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Article 14 – Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques

Article 15 – Règlementation relative aux piscines

Article 16 – Définitions

Articles 1 et 2 – Les interdictions et autorisation d'occupations des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur neuf catégories d'affectation des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme. C'est à ces neuf catégories qu'il est fait référence en termes d'affection des sols propres à chaque zone.

Par ailleurs, les autorisations d'occupation du sol sont nuancées en fonction :

- Des conditions particulières autorisant l'artisanat et/ou les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'ils sont liés au bon fonctionnement de la zone et n'impliquent aucun risque ni aucune nuisance incompatible avec la vocation de la zone.
- Des conditions particulières liées à des périmètres particuliers : les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Evolutions du PLU

Ces articles connaissent des évolutions importantes par rapport à l'ancien POS. Il s'agit d'une part de reformulation de termes pour s'adapter aux différentes affectations et usages du sol prévus par le Code de l'Urbanisme, et d'autre part pour faire évoluer les interdictions et autorisations en fonction des nouvelles zones.

Autorisé
Autorisé sous conditions particulières
Interdits

	Habitat	Bureaux	Commerces	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôts	Agricole Forestière	Equipements publics
Les zones Urbaines (U)									
UA	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	Autorisé sous conditions particulières	Autorisé	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
UB	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	Autorisé sous conditions particulières	Autorisé	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
UC	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
UD	Autorisé	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
UE	Interdits	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières	Autorisé	Autorisé	Interdits	Autorisé
UEa	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
UF	Interdits	Autorisé	Interdits	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdits	Autorisé
UFa	Interdits	Autorisé	Interdits	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdits	Autorisé
UFb	Interdits	Autorisé	Interdits	Interdits	Autorisé	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Les zones A Urbaniser (AU)									
1AU	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
2AU	Autorisé	Autorisé	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
2AUF	Interdits	Autorisé	Interdits	Autorisé	Autorisé	Interdits	Autorisé	Interdits	Autorisé
Les zones Agricoles (A)									
A	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé	Autorisé sous conditions particulières
Ah	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Ap	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits
Les zones Naturelles (N)									
N	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé sous conditions particulières
Nc	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Nd	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Nj	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Npa	Interdits	Interdits	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Autorisé sous conditions particulières	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Ns1	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé
Ns2	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisé

Article 3 – Accès et voirie

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès au terrain, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent deux éléments essentiels à savoir :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part,
- et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier et de faciliter son application. Il permet également d'encadrer la densification et plus particulièrement les phénomènes de divisions parcellaires en imposant la création d'accès. Ainsi, il évite les enclaves parcellaires et optimise le foncier disponible.

Les OAP viennent compléter ces dispositions sur les zones concernées (1AU et 2AU).

Article 4 – Desserte par les réseaux

Cet article rappelle les règlementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément quand le réseau le permet. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, les prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets de ruissellement, les débits rejetés dans le réseau publics doivent être limités, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou de récupération), en compensation de toute nouvelle imperméabilisation.

L'article 4 aborde également les règles imposées dans le cadre de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) valable pour tout bâtiment. Il renvoie à une annexe au règlement du PLU indiquant les besoins en eau et les distances à respecter pour les hydrants.

Enfin, il règlemente également les réseaux divers (télécommunication, électricité, TC, déchets, etc.).

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction.

Il peut renvoyer au règlement d'assainissement applicable.

Article 5 (non réglementé) – Caractéristiques des terrains

Selon les articles L.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, il n'est plus possible pour les communes de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Evolutions du PLU

Cet article n'est plus réglementé dans le PLU.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements du cœur de village (zones UA/UB) permettent de s'implanter à l'alignement ou avec un léger retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante, privilégiant des reculs plus ou moins importants par rapport à la voie ou l'emprise publique.

De plus, il est précisé dans l'ensemble des zones que ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles à modifier ou à créer.

Evolutions du PLU

Ces articles ont été repris et ajustés pour présenter clairement :
·Les dispositions générales,
·Les dispositions particulières pour certains cas.

Des évolutions à la marge ont été apportées.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et des annexes.

Compte tenu de la spécificité de chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante, qui expose les évolutions des règles du PLU.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantation respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (zones centrales notamment).

Dans les zones urbaines, la règle générale consiste à s'implanter soit en limite séparative latérale soit avec un léger recul pour les autres limites séparatives.

Pour les zones à vocation économique, des implantations en retrait sont privilégiées afin d'aménager les accès, le stationnement les aires de stockage et le cadre de vie paysager nécessaire sur les parcelles privées.

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des annexes.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées.
Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les évolutions des règles du PLU.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. L'article 8 des zones urbaines et à urbaniser du PLU n'est pas réglementé afin de ne pas freiner la densification dans l'enveloppe bâtie constituée. Seule la zone UF, à vocation d'activités économiques impose une continuité à l'intérieur des lots afin d'assurer une intégration paysagère optimale.

L'article 8 des zones agricole et naturelle réglemente quant à lui la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation de manière à ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Evolutions du PLU

L'objectif est d'avoir une règle assez souple qui permet la construction de nouveaux bâtiments existants au sein de l'enveloppe urbaine.

Article 9 – Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain pour l'ensemble des éléments de la construction. Elles doivent répondre à un objectif précis d'urbanisme, tel que la volonté de faire construire en hauteur sur des terrains vastes, d'aérer le tissu urbain, d'imposer une certaine forme des constructions au sol, de maîtriser l'aménagement des zones d'activités en évitant une implantation anarchique des constructions, d'obtenir une urbanisation le long des voies, de limiter l'imperméabilisation des sols, etc.

L'article n'est pas systématiquement réglementé dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées.
Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les évolutions des règles du PLU.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. D'une manière générale, il est souhaité le respect de la silhouette du village avec des hauteurs maximales comprises entre 7 et 8,5 mètres sur l'ensemble des zones urbaines afin de préserver les perspectives visuelles vers et depuis le village.

Enfin, des dispositions particulières sont prévues et détaillées pour certaines zones dans la présentation par zone.

Evolutions du PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

Les évolutions particulières à chaque zone sont énoncées dans la suite du document.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Maintenir et valoriser les atouts paysagers de la Tour d'Aigues constitue un axe majeur du PADD (Axe 3). En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment l'adaptation au terrain, l'orientation et la hauteur, les murs et façades (volumes, matériaux, couleurs, autres dispositions), les toitures et les pentes (pentes, matériaux, couleurs, autres dispositions), les menuiseries et les ouvertures, les clôtures et les murs de soutènement et les autres éléments techniques (antennes de télévision, antennes relais de téléphonie mobile, panneaux solaires, climatisations, conduits apparents, autres éléments).

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.) avec des conditions particulières.

Des dispositions en faveur du Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits, de prendre en compte le risque inondation (transparence hydraulique).

Evolutions du PLU

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies et espaces publics.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés pour les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Evolutions du PLU

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leur affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont estimés en tranche de surface de plancher et plafonnée par unité de logement, afin d'éviter des exigences excessives dans des ensembles collectifs ou opérations d'ensemble.

Article 13 – Espaces libres et plantation

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent plusieurs objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Le deuxième s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméables qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Le troisième répond à un enjeu de veille sanitaire en limitant la propagation d'espèces hautement allergènes et invasives.

Le quatrième, quant à lui, assure la préservation d'éléments remarquables du paysage local qu'il est nécessaire de préserver : éléments végétaux patrimoniaux et/ou Espaces Boisés Classés.

Evolutions du PLU

Cet article a été totalement remanié pour intégrer :

- Incitation en faveur du développement durable en créant des coefficients selon le type d'espaces libres.
- L'aménagement et le traitement des lisières ou des franges urbaines.

Article 14 (supprimé) – Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Selon les articles L.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, il n'est plus possible pour les communes de fixer de Coefficient d'Occupation des Sols dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Evolutions du PLU

Cet article est supprimé pour l'ensemble des zones, la règle ne s'appliquant plus dans le PLU.

Article 14 (nouveau) **– Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Le nouvel article 14 (remplaçant le précédent) permet de fixer des objectifs en termes de performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions, et notamment pour les opérations d'ensemble. Cet article est donc réglementé dans les zones urbaines offrant des espaces interstitiels de grande superficie (UB, UC notamment) et dans les zones à urbaniser vouées à accueillir des opérations d'ensemble. Cela permet d'aborder les systèmes collectifs de production d'énergie, les énergies renouvelables…

Evolutions du PLU

Cet article apparaît au PLU, il n'était pas présent au POS.

Article 15 (nouveau) **– Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'article 15 permet de donner des règles quant au raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre optique notamment. Cet article est réglementé pour les zones urbaines à vocation d'habitat ou économique et les zones à urbaniser.

Evolutions du PLU

Cet article apparaît au PLU, il n'était pas présent au POS.

- Principales dispositions applicables à chaque zone ou sous-secteurs
  - Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Zone UA – Le centre historique

Le règlement de la zone UA a été préservé en partie entre le POS et le PLU. En effet, le règlement de la zone présentait déjà les critères et les règles favorisant la préservation de ce centre historique, ses commerces et services de proximité ainsi que son intérêt patrimonial.

Pour ce qui concerne l'habitat dans cette zone, la commune entend promouvoir la réhabilitation des logements vacants existants et le logement social en imposant un taux minimum de 30% en nombre et 25% en surface de plancher pour tout programme de construction de plus de 3 logements. Cette règle est renforcée par une application à l'unité foncière avec une prise en compte des logements existants.

De plus, cette règle est affinée selon le nombre de logements du projet, de manière à favoriser les logements sociaux sur des opérations de plus grande envergure. Aussi, pour un projet de 4 ou 5 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité inférieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 1 et 4, et sera arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 5 et 9. En revanche, à partir de 6 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera systématiquement arrondi à l'unité supérieure.

Pour ce qui est des commerces de proximité, l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme permet de désigner les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et dans lesquels sont définies, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Sont ainsi identifiés aux documents graphiques les linéaires commerciaux (y compris les restaurants) et artisanaux le long desquels le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux commerciaux/artisanaux existants sera interdit (hors changement de destination du commerce vers l'artisanat ou inversement). Les voies concernées sont la rue Antoine de Très, et les boulevards de Verdun et de la République.

Dans le but de maintenir la morphologie existante du centre ancien, il a été fait le choix de conserver les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics et de modifier l'article 7 régissant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives, dans un objectif de simplification. L'implantation en limite séparative est donc imposée et la bande de 15 mètre est supprimée. Ces règles garantissent :

- Une cohérence avec les densités et les formes urbaines existantes au voisinage de la zone et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions sur la zone.

- Une cohérence avec l'enjeu d'adapter le cadre réglementaire en fonction du type de construction (habitat, artisanat, bureaux, commerces, équipements publics) sans remettre en cause la morphologie urbaine de la zone.

Des modifications à la marge ont été apportées dans l'optique de simplifier la règle (notamment l'article 6) où la commune adapte la contrainte pour les extensions des constructions.

Concernant les règles de hauteurs (article 10), l'élaboration du PLU a conduit à reprendre la réglementation du POS imposant aux nouvelles constructions une inscription dans l'enveloppe générale des toitures.

Les trois derniers articles réglementés (11, 12 et 13) ont été repris du POS et adaptés pour répondre aux dernières obligations législatives. Ils participent à l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD en matière de :

- Préservation du cadre de vie de la commune et de ses particularités paysagères et architecturales, notamment dans ce centre-bourg comportant des monuments historiques ;
- Gestion et organisation du fonctionnement du centre-ancien en matière de stationnement.

Zone UB – Les premières extensions du village

Le règlement de la zone UB du PLU se rapproche de celui de la zone UC du POS qui englobait déjà en partie la trame urbaine relativement dense située à proximité immédiate du centre historique (quartier du Parc notamment). La commune a fait le choix, de la même manière qu'en zone UA, de favoriser le développement des logements locatifs sociaux en zone UB.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics et par rapport aux limites séparatives permettent une densification de cette première couronne autour du vieux village (en cohérence avec les objectifs fixés par la loi ALUR). Cela apporte une réponse au premier axe du PADD, à savoir accentuer la centralité du village en opérant une densification graduée du centre vers la périphérie. Des implantations à l'alignement des voies ou avec un recul minime (6 mètres depuis l'axe de la voirie) et en limite séparative sont donc favorisées (articles 6 et 7), et l'article 8 est non réglementé.

Ces règles garantissent une cohérence avec les densités et les formes urbaines déjà existantes en partie sur la zone. Le renforcement du cœur de village est affirmé, sur un espace qui dispose encore d'un potentiel foncier pour la production de logements.

Dans ce même objectif, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70% maximum du terrain. Il s'agit d'une valeur moyenne par rapport à ce qu'imposait le POS dans les anciennes zones couvertes par la zone UB du PLU (80% en UB, 60% en UC, non réglementé en 2NA).

Concernant les règles de hauteurs (article 10), le PLU homogénéise la règle sur l'ensemble des zones urbaines, à savoir 6,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage, de manière à respecter la morphologie du village et ne pas dénaturer le paysage urbain (à l'image de la récente opération du domaine des Vignes).

Le PLU introduit une hauteur maximale pour les annexes également (4 mètres au faîtage) toujours dans une volonté de qualité du tissu urbain.

Les divers éléments de l'article 11, bien développé et adapté dans le POS, ont été majoritairement repris dans le PLU en vue de la préservation du cadre de vie de la commune et de ses particularités paysagères et architecturales. Il en est de même pour l'article 12 sur le stationnement, qui fixe un nombre de places en fonction de la surface de plancher créée pour l'habitat. Pour les autres destinations autorisées (bureaux, commerces, artisanat, hôtellerie), le stationnement n'est pas imposé car la zone dispose déjà d'espaces de parking utilisables à ces fins.

L'article 13 a été réécrit afin de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle et une qualité du paysage urbain (coefficient de pleine terre de 15% minimum notamment).

Le PLU permet d'intégrer dans les articles 14 et 15 des mesures concernant les performances énergétiques et environnementales ainsi que les communications

électroniques. La municipalité affiche une volonté de favoriser des constructions durables et connectées. Les opérations d'ensemble sont ciblées plus particulièrement, devant privilégier des systèmes collectifs de production d'énergie, plus économes. Par ailleurs, les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique devront être prévus pour les nouvelles constructions.

Zone UC (UC et UCa) – Les extensions périphériques peu denses et lotissements plus densément bâtis

La zone UC du PLU englobe d'anciennes zones NA et NB du POS. Il s'agit d'extensions périphériques de densité assez faible. Trois sous-secteurs UCa identifient les lotissements Marcel Pagnol et les Vieilles Vignes, sur le plateau du Revol, de la Ferrage à l'Est de l'Eze, et des Prés Neufs au Nord.

La vocation de la zone reste similaire à ce qui était pratiqué jusqu'alors, pouvant accueillir de l'habitat et des bureaux de taille restreinte, permettant les professions libérales ou auto-entreprises par exemple. L'effort de production de logements locatifs sociaux est maintenu dans cette zone également à hauteur de 30% minimum en nombre et 25% en surface de plancher pour tout programme de construction de plus de 3 logements. De la même manière que pour les zones précédentes, la règle s'applique à l'unité foncière en considérant les habitations existantes, et le nombre de logements sociaux à produire est accentué pour les opérations de plus de 6 logements (arrondi à l'unité supérieure).

Les règles d'implantation sont moins restrictives qu'en zone UB, avec des reculs par rapport aux voies plus importants (10 mètres par rapport à l'axe dans les principaux cas). Les implantations par rapport aux limites séparatives permettent une densité mesurée, dans le but de préserver le cadre de vie de ces zones d'urbanisation plus périphériques (recul de 4 mètres minimum de chacune des limites séparatives). Le gradient de densification exposé au PADD est ainsi traduit réglementairement.

L'emprise au sol, non réglementée au POS, est fixée à 30% au maximum dans le PLU, de manière à permettre, en concordance, une surface de pleine terre conséquente (50% minimum). Le PLU intègre donc la problématique du risque inondation et de gestion des eaux à la parcelle.

Pour ces trois articles, les règles sont adaptées dans les secteurs UCa qui présentent une organisation en lotissements, propices à une densité plus élevée. Les reculs par rapport aux voies sont réduits, l'implantation sur une des limites séparatives est possible et l'emprise au sol maximale des constructions est augmentée de 10%.

Les règles de hauteur restent identiques à la zone UB pour les constructions principales, garantissant une morphologie urbaine conforme à l'existant. En revanche, la hauteur maximale des annexes, potentiellement plus nombreuses dans cette zone UC moins dense, est variable selon leur implantation : 3,5 mètres pour une implantation en limite séparative et 4 mètres dans le cas d'une implantation en recul de 4 mètres minimum. Cela permet d'éviter les problématiques d'ensoleillement résultant de constructions trop hautes en limite.

Les éléments de l'article 11 sont similaires à ceux de la zone UB. Il en est de même pour l'article 12 sur le stationnement, qui fixe un nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, en distinguant l'habitat et les bureaux.

L'article 13 vise à une qualité du paysage urbain dans ces secteurs plus éloignés du centre-bourg, et souvent limitrophes de zones urbaines ou agricoles. Le coefficient de pleine terre est élevé, de 50% minimum en UC, pour assurer d'une part la gestion du ruissellement des eaux pluviales dans des zones à la topographie par endroit marquée, et se prémunir contre le risque inondation ponctuellement identifié. Dans les sous-secteurs UCa plus denses, ce coefficient de pleine terre est réduit à 40%.

De manière identique à la zone UB, la zone UC intègre dans les articles 14 et 15 des mesures concernant les performances énergétiques ainsi que les communications électroniques, et vise ainsi une qualité environnementale des nouvelles constructions.

Zone UD – Les secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine

La zone UD identifie des secteurs situés aux extrémités de la tâche urbaine et qui apparaissaient en zone NA ou NB au POS. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement (assainissement autonome autorisé sous réserve d'une conformité et d'un avis favorable du SPANC) et l'espace public y est très peu aménagé (absence de circulations piétonnes sécurisées, voiries étroites, etc.).

Les caractéristiques de ces secteurs, peu propices à la densification, mais suffisamment constitués et appartenant à l'enveloppe urbaine, justifient leur classement dans une zone spécifique. La commune a donc fait le choix de classer en zone urbaine ces tissus pavillonnaires périphériques en définissant des prescriptions règlementaires qui visent à répondre aux objectifs législatifs tout en assurant une prise en compte de l'environnement (zones agricoles et naturelles attenantes) et des contraintes d'aménagement (réseaux publics, accès) pour les nouvelles constructions.

A ce titre, une règlementation propre est définie dans le PLU pour permettre une cohérence des règles avec les densités et les formes urbaines existantes et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions sur les secteurs concernés.

La vocation autorisée est exclusivement l'habitat.

Au vu de la position plus excentrée de la zone UD, la commune a fait le choix de mettre en place des règles dégressives s'inscrivant dans la démarche générale de densification de l'enveloppe urbaine tout en étant adaptées aux contraintes de la zone. Les deux articles obligatoires du règlement (article 6 et 7) ont donc été définis dans l'optique de créer une zone de transition dans laquelle la densification est possible mais limitée :

- Recul de 10 mètres imposé par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Recul de 7 mètres de chacune des limites séparatives ;
- Emprise au sol maximale des constructions (article 9) inférieure aux autres zones urbaines (20%).

La règle de hauteur est aussi adaptée pour maîtriser le nombre de logements supplémentaires dans ces secteurs et limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions. Ainsi, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, soit 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 5 mètres au faîtage. Exceptionnellement, la hauteur au faîtage peut être portée à 8 mètres sur 25% maximum de la surface de la toiture. Une dérogation est toutefois permise pour le bâti existant qui pourra s'élever à 8 mètres au faîtage.

L'article 11 est similaire aux zones UB et UC. L'article 12 impose du stationnement à hauteur d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher d'habitation, de la même manière que pour les zones précédentes. L'article 13 est quant à lui adapté pour favoriser les espaces de pleine terre à hauteur de 60% minimum, dans les mêmes objectifs de maîtrise de l'urbanisation future dans ces zones où la densification se doit d'être mesurée.

Seul l'article 15 est ensuite réglementé dans l'objectif de faciliter le raccordement au réseau de fibre optique lorsque ce dernier sera disponible.

Zone UE (UE et UEa) – La zone industrielle et artisanale de l'entrée Sud

La zone UE est une zone à vocation économique en entrée Sud de la commune, à l'Est de l'Ourgouse. Le règlement de la zone UE du PLU s'est appuyé sur celui de la zone UE du POS dont le périmètre a été majoritairement maintenu.
La zone UE comprend un sous-secteur UEa localisé indépendamment de la zone UE en entrée Nord du village, identifiant des activités artisanales existantes.
La traduction règlementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone. A ce titre, les vocations autorisées en UE visent à affirmer un espace économique, l'habitat est proscrit dans le PLU contrairement au POS qui autorisait des logements de gardiennage. Les activités commerciales et hôtelières sont autorisées sous condition de lien avec les activités agricoles : plusieurs caves coopératives sont présentes en zone UE. L'objectif est de ne pas bloquer leur fonctionnement et de laisser la possibilité d'un accueil du public, caveau de vente, point restauration, etc.

L'article 4 distingue la zone UE du sous-secteur UEa de par l'absence de réseau d'assainissement collectif au niveau du sous-secteur UEa. Par conséquent, si le raccordement au réseau public est obligatoire pour la zone UE, l'assainissement autonome est autorisé dans le sous-secteur UEa.
Les articles suivants ont majoritairement été repris de la zone UE du POS :

- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 11 – Aspect extérieur

L'article 10 distingue la hauteur maximale en sous-secteur UEa, dans laquelle elle est plus restrictive de par la localisation en entrée de ville, et la zone UE. Pour cette dernière, sont dissociées les constructions industrielles des autres bâtiments, permettant des hauteurs adaptées aux différentes activités.
L'article 12 est modifié de manière à intégrer les différentes destinations autorisées pour ce qui est des obligations de stationnement.
Les espaces de pleine terre sont imposés à hauteur de 10% dans l'ensemble de la zone, permettant notamment la gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de l'espace économique.

Seul l'article 15 est ensuite réglementé dans l'objectif de faciliter le raccordement au réseau de fibre optique lorsque ce dernier sera disponible.

Zone UF (UF, UFa et UFb) – La zone d'activités économiques du Revol

La zone UF délimite le parc d'activités du Revol, zone à vocation économique en entrée Sud-Ouest de la commune au Nord de la RD956. Le règlement de la zone UF du PLU s'est appuyé sur celui de la zone 1NAe du POS dont le périmètre a été majoritairement maintenu.
La zone UF comprend deux sous-secteurs UFa et UFb, respectivement issus des secteurs 1NAe1 et 1NAe2 de la zone 1NAe du POS.
La zone UF autorise les bureaux, l'artisanat, l'industrie, les entrepôts et les activités hôtelières. De même que le prévoyait le POS, sont excluent en zone UFa les entrepôts, et en UFb les entrepôts et industries. Le haut du plateau est donc réservé prioritairement à des activités tertiaires.
L'ensemble de la zone UF, sous-secteurs compris, exclut l'habitat là où le POS autorisait les logements de gardiennage. L'objectif est de préserver ce pôle d'activités et d'éviter les transformations de locaux techniques en logements, qui pourraient à terme nuire à la vocation primaire de cette zone. Cette règle permet de préserver la zone d'un mitage de l'habitat sans lien avec les activités économiques.
Les articles suivants ont été repris du POS, ceux-ci ayant fait l'objet d'une réflexion lors de l'ouverture à l'urbanisation du parc d'activités du Revol :

- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur des constructions
- Article 11 – Aspect des constructions

L'objectif est de poursuivre un aménagement qualitatif du parc d'activités du Revol, tel que cela a été réalisé jusqu'alors. L'homogénéité des prescriptions entre le POS et le PLU est donc importante à préserver.

L'article 12 est modifié de manière à intégrer les différentes destinations autorisées pour ce qui est des obligations de stationnement.
Si l'article 13 du POS a été repris dans sa globalité, la notion d'espaces de pleine terre a été ajoutée pour chacune des zones UF, UFa et UFb, en fonction de l'emprise au sol maximale des constructions autorisée. Ceci est la garantie d'une zone économique intégrant la gestion des eaux pluviales et un traitement paysager qualitatif de chacun des lots et des espaces communs.

Enfin, l'article 15 est réglementé dans l'objectif de faciliter le raccordement au réseau de fibre optique lorsque ce dernier sera disponible.

Les différentes dispositions relatives aux zones urbaines s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- **Organiser une densification structurée dans les espaces urbains existants en fonction de la centralité ;**
- **Maintenir le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg par le maintien des commerces et services de proximité**
- **Conforter la qualité paysagère du territoire ;**
- **Adapter le développement urbain aux risques naturels ;**
- **Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables ;**
- **Favoriser le développement des communications numériques (fibre optique).**

- Titre III – Dispositions applicables aux zones à Urbaniser (AU)

Zone 1AU – La zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat au secteur du Plan

Afin de pouvoir répondre aux objectifs chiffrés fixés dans le PADD (accueil démographiques et besoins en logements), la commune a identifié un secteur d'extension pouvant prétendre à une urbanisation à court terme, sans condition de modification du PLU ou de mise à disposition d'équipements publics. Il s'agit d'une zone 1AU localisée sur le secteur du Plan, dont l'aménagement est encadré par l'OAP n°1.

A ce titre, l'ensemble des règles de la zone 1AU a été rédigé afin de répondre aux besoins et exigences pour l'aménagement de cette zone tout en garantissant une harmonie et une intégration optimale du nouvel aménagement dans les tissus environnants.

Ainsi, la commune a traduit dans le règlement les principes énoncés dans le dossier d'OAP : principes d'insertion paysagère, de maillage et de composante urbaine.

Le site est soumis à l'élaboration d'une seule opération d'ensemble à vocation d'habitat.

La zone 1AU n'autorise que l'habitat sur ce secteur situé face au centre-bourg, sur la rive opposée de l'Ourgouse, dans un quartier actuellement résidentiel.

Les règles d'implantation (articles 6 et 7) favorisent une organisation des nouvelles constructions respectant les dispositions de la législation en vigueur et s'inscrivant dans le principe de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières tout en prônant une densification et intensification des espaces. Les reculs par rapport aux voies existent mais sont faibles et l'implantation sur une des limites séparatives est autorisée. L'article 8 n'est quant à lui pas réglementé pour laisser plus de souplesse à l'aménagement.

L'article 9 définit une emprise au sol des constructions afin de permettre la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui encadre l'urbanisation du site. Elle est de 40% maximum de la surface du site de projet. En parallèle, la définition d'un coefficient de pleine terre (article 13), de 40% minimum, participe à garantir un accompagnement végétal/paysager des constructions autorisées dans la zone. Une meilleure intégration de l'opération d'ensemble dans l'enveloppe urbaine existante est ainsi assurée. Les espaces préservés en pleine terre permettent également une gestion des eaux pluviales sur site, évitant un impact trop fort de l'imperméabilisation de cette nouvelle zone d'urbanisation sur le vallon de l'Ourgouse situé en contrebas.

La règle de hauteur (article 10) définit un maximum à 6,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage, favorable à la réalisation de formes urbaines diversifiées dans l'optique de proposer des typologies de logements adaptées aux évolutions de la structure de ménages (phénomène de desserrement). En plus de cette souplesse, cette règle garantit une bonne insertion des futurs bâtiments dans le paysage existant, en respectant les hauteurs des constructions environnantes de ce secteur pavillonnaire. Il en est de même pour l'article 11 qui reprend les caractéristiques architecturales des constructions qui sont demandées dans les zones urbaines (UB et UC notamment).

Les règles de stationnement définies pour cette zone visent à anticiper les besoins de la nouvelle population en proposant notamment des poches de stationnement collectives paysagées et des emplacements dédiés aux cycles.

Dans cette zone d'urbanisation future, la municipalité affiche une volonté d'exemplarité des constructions en terme de développement durable. Elle entend ainsi favoriser des constructions économes et connectées. Les articles 14 et 15 permettent d'afficher des mesures concernant les performances énergétiques et environnementales, et les communications électroniques.

Evolutions du PLU

L'élaboration du PLU a permis la création d'une nouvelle zone d'urbanisation à court terme permettant la création de nouveaux logements sur le territoire de la Tour d'Aigues.

Zone 2AU – Les zones à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat

Dans une logique de programmation des extensions urbaines, la commune prévoit un confortement progressif de son enveloppe urbaine de manière à anticiper les besoins en équipements nécessaires pour accueillir la nouvelle population.

La réalisation des projets envisagés sur ces secteurs (OAP n°2, 3, 4 et 5) sont conditionnés à divers éléments :

- le déplacement du stade Yves Garcin en rive Est de l'Eze pour l'OAP n°2 ;
- la création de la voie de liaison entre la RD956 et la RD120 pour les OAP n°3 et 5 ;
- la mise à disposition du réseau public d'assainissement pour les OAP n°4 et 5.

La zone 2AU correspond à des zones d'urbanisation future dont l'ouverture nécessitera une modification/révision du PLU. A ce titre, seuls les articles 1, 6 et 7 (articles obligatoires) sont réglementés, en cohérence avec les principes d'aménagement et formes urbaines prévues par les différentes OAP sur chacune de ces zones.

La vocation principale de ces secteurs d'urbanisation future est l'habitat, intégrant des logements locatifs sociaux à hauteur de 30% en nombre et 25% en surface de plancher pour tout programme de construction de plus de 3 logements. Cette règle est affinée selon le nombre de logements du projet, de manière à favoriser les logements sociaux sur des opérations de plus grande envergure. Aussi, pour un projet de 4 ou 5 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera arrondi à l'unité inférieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 1 et 4, et sera arrondi à l'unité supérieure lorsque le chiffre après la virgule est compris entre 5 et 9. En revanche, à partir de 6 logements, le nombre de logements locatifs sociaux à produire sera systématiquement arrondi à l'unité supérieure.

Evolutions du PLU

L'ensemble des règles des zones à urbaniser a été définie afin de répondre aux objectifs fixés dans le PADD : densification structurée dans les espaces urbains existants en fonction de la centralité, limitation de l'étalement urbain, diversification de l'offre en logements, accueil de services de proximité.

Le PLU a été l'occasion de traduire règlementairement la programmation des extensions urbaines. Ainsi, il assure un développement progressif et maîtrisé sur le long terme répondant aux objectifs de croissance fixés dans le PADD.

Zone 2AUF – La zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques

La zone 2AUF correspond à une extension urbaine à vocation économique du parc d'activités du Revol arrivant aujourd'hui à saturation. Cette zone d'une superficie de moins de 3 ha est prévue en entrée Sud-Ouest, à l'arrière de la RD956, dans le prolongement de la zone d'activités actuellement existante. La desserte viaire sera assurée par l'ancienne départementale constituant une contre-allée de la RD956 à partir du rond-point d'entrée au village au parc du Revol. Cette zone sera dédiée à des activités artisanales et tertiaires locales. Le commerce et l'industrie y sont interdits, ainsi que l'habitat, comme c'est le cas dans les zones UE et UF du PLU, et pour les mêmes raisons.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une modification/révision du PLU. Le règlement de la zone 2AUF n'est donc pas détaillé, en-dehors des articles obligatoires 6 et 7 qui reprennent les principes de la zone UF, en imposant en plus un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD956. L'OAP n°6 régit strictement l'urbanisation de cette zone par une notion de compatibilité du projet envisagé. Une intégration paysagère optimale est attendue sur ce secteur de projet placé en entrée de ville. L'OAP insiste donc sur des prescriptions de hauteur des bâtiments, de végétalisation du site, etc. Le règlement devra, le cas échéant, encadrer de manière stricte le futur aménagement pour assurer une fonctionnalité et un aspect qualitatif de ce nouvel espace économique.

Evolutions du PLU

L'élaboration du PLU a permis la création d'une nouvelle zone d'urbanisation à moyen/long terme permettant le développement économique sur le territoire de la Tour d'Aigues, assurant un équilibre entre croissance démographique et emplois proposés pour éviter que la commune ne soit un village-dortoir exclusivement résidentiel.

Les différentes dispositions relatives aux zones à urbaniser s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- **Programmer un développement urbain maîtrisé, préservant les atouts du territoire ;**
- **Organiser et structurer le développement futur de la commune ;**
- **Diversifier l'offre en logements pour assurer l'essor d'une mixité sociale et générationnelle ;**
- **Permettre la création d'emplois par le développement des activités économiques ;**
- **Prendre en compte les risques naturels ;**
- **Maîtriser les énergies par une incitation à la réalisation de constructions économes et le développement encadré des énergies renouvelables ;**
- **Favoriser le développement des communications numériques (fibre optique).**

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Zone A – Les espaces agricoles

La mise en application de la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) a conduit à des ajustements des règles du POS lors de l'élaboration du PLU de la Tour d'Aigues.
A ce titre, le règlement de la zone A précise les différentes modalités à respecter pour permettre les nouvelles constructions. Les règles répondent à l'enjeu, défini au sein du PADD, visant **à pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure**. Dès lors, l'urbanisation est fortement encadrée par les règles de la zone.
Il a été fait le choix de n'autoriser dans la zone A que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La possibilité pour les exploitants agricoles de diversifier leur activité économique (hébergement touristique ou activité d'accueil du public) sous réserve que la nouvelle activité soit nécessaire et reste accessoire, et qu'elle soit réalisée dans les volumes des constructions existantes à vocation d'habitat à l'approbation du PLU ;
- Les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes ;
- Les piscines et annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes sous réserve d'une surface de plancher limitée et d'une implantation dans un périmètre rapproché de l'habitation ;
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ;
- La restauration des bâtiments de caractères identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage ;
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. ;
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure ;
- Les infrastructures de transport.

Dans la zone agricole, des règles spécifiques encadrent les surfaces de plancher maximales. Ainsi, la commune assure le maintien des constructions tout en assurant la préservation du terroir agricole.
De plus, le règlement précise les différentes conditions pour l'urbanisation de la zone :

- Implantation compacte des nouvelles constructions afin de limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère ;
- Recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (article 6 et 7) ;
- Hauteur maximale des nouvelles constructions, à usage d'habitat mais aussi agricole ;
- Respect des règles visant à encadrer les évolutions des constructions et plus particulièrement des annexes et des piscines : emprise au sol, implantation, hauteur.

L'ensemble de ces règles visent à une préservation des espaces agricoles et des différentes composantes environnementales. En cela, le PLU encadre plus fortement l'urbanisation nouvelle de la zone par rapport au POS. Enfin, les règles, édictées en matière d'extension des constructions à usage d'habitation et annexe/piscine, reprennent la doctrine du département de Vaucluse, souhaitée dans le cadre de la CDPENAF.

Evolutions du PLU

Les nouvelles législations en vigueur ont conduit à apporter des modifications des règles de la zone agricoles du POS dans le PLU.
La prise en compte des enjeux de préservation et de protection des terres agricoles s'est traduite au travers des règles de la zone.
En ce sens, la commune a fait le choix de préserver au maximum ses terres agricoles tout en permettant les évolutions autorisées par la loi.

Sous-secteur Ap – La zone agricole d'intérêt paysager

Le sous-secteur Ap correspond à une zone agricole présentant un intérêt de préservation fort d'un point de vue paysager. Il s'agit d'un espace que le POS identifiait en zone NCa, et dont la délimitation a été affinée dans le PLU pour protéger l'espace visuellement sensible situé face au château de la Tour d'Aigues, côté Est de l'Eze. Le règlement y interdit donc toute nouvelle construction et tout aménagement des constructions existantes pour préserver le cône de vue depuis et vers le château.

Evolutions du PLU

La commune identifie un secteur Ap, allant dans le sens de la préservation de la qualité paysagère sur le territoire.

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ah

Il a été fait le choix de définir trois Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'activités hôtelières pour permettre une mise à profit touristique de bâtisses identitaires et remarquables de la commune aux lieux-dits Malafaire, la Castelette, Saint Victor et la Fayance. Les bâtiments ayant été identifiés pour un changement de destination, les 3 STECAL permettent leur extension limitée dans le cadre de leur réhabilitation à des fins d'hébergement touristique.
En accord avec les dispositions législatives, le règlement du PLU définit une emprise au sol limitée et une hauteur maximale des constructions à respecter afin de garantir une plus grande préservation des sites au vu de leur caractère historique et patrimonial prépondérant, tout en rendant possible des aménagements nécessaires à la réhabilitation des bâtiments.

Ces secteurs, situés en zone agricole et amenés à accueillir du public, répondent aux exigences fixées dans le cadre de la définition des STECAL :

- Raccordement aux réseaux publics obligatoires lorsqu'ils sont disponibles (eau potable, électricité - Article 4).
- Implantations des constructions (articles 6 et 7) :
  - Par rapport aux voies et emprises publiques : en recul d'au moins 10 mètres de l'axe des voies ou emprises publiques.
  - Par rapport aux limites séparatives : en recul de 4 mètres minimum.
- Hauteur maximale (article 10) : hauteur au faîtage de la construction existante.
- Densité (article 9 – emprise des constructions) :
  - L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.
  - La surface de plancher des extensions ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

Evolutions du PLU

La commune a fait le choix de distinguer la zone Ah de la zone A afin de définir des règles spécifiques encadrant les activités de la zone, tout en répondant aux objectifs du fixés dans le PADD et aux dispositions légales des dernières évolutions législatives.

Les différentes dispositions relatives aux zones agricoles s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- **Assurer le maintien et le développement de l'agriculture ;**
- **Préserver le terroir agricole et le mettre en exergue par une valorisation touristique ;**
- **Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux.**

Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Zone N – Les espaces naturels

Les évolutions entre le règlement des zones ND du POS et le celui de la zone N du PLU résultent essentiellement d'ajustements des règles au regard des dernières évolutions législatives. Le règlement de la zone N répond à l'enjeu, défini au sein du PADD, de **maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue** (TVB), et notamment les vastes espaces naturels, réservoirs de biodiversité (massifs de Saint Sépulcre-Malacoste, des Garrussières, collines de Saint Médard) et autres cordons boisés des plaines agricoles, ripisylves des cours d'eau. Dès lors, ne sont autorisés dans la zone N que :

- Les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes ;
- Les piscines et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'une surface de plancher limitée et d'une implantation dans un périmètre rapproché de l'habitation ;
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ;
- La restauration des bâtiments de caractères identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et reportés au plan de zonage ;
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. ;
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à une occupation du sol autorisée ou à la protection contre le risque inondation ;
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure ;
- Les infrastructures de transport.

Comme pour la zone agricole, des règles spécifiques encadrent les surfaces de plancher maximales, les reculs d'implantations, les emprises au sol et hauteurs. Ainsi, la commune assure le maintien des constructions existantes tout en assurant la préservation de ses grands espaces naturels.

Evolutions du PLU

L'élaboration du PLU a été l'occasion de reprendre l'intégralité des règles de la zone N, dont la majorité n'était pas règlementé tout en assurant la préservation des espaces naturels et la limitation de la consommation des espaces.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nc

Le PLU intègre dans la zone naturelle un STECAL Nc, destiné à permettre les extensions et annexes des constructions et installations liées à l'activité du camping existant. Son périmètre, de 1,65 ha, couvre à ce titre toute la structure d'accueil touristique. Les règles d'implantations sont assez souples pour faciliter la réalisation des aménagements, autorisant des constructions en limite ou bien avec un recul de 4 mètres. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière, de manière à encadrer le projet. En terme de hauteur, le bâti à venir sera limité comme en zone urbaine à 6,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8 mètres au faîtage ou bien selon la hauteur de la construction existante si elle est plus élevée.

Evolutions du PLU

Le PLU identifie un secteur Nc (STECAL) pour les besoins d'aménagement du camping existant.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Npa

Le PLU prévoit au niveau du secteur du Grand Vallon, la réalisation d'un parc accrobranche de gestion intercommunale. Il s'agit d'identifier ainsi le périmètre concerné par le projet, couvrant 4,31 ha environ, pour permettre la réalisation des divers aménagements : les installations du parc accrobranche lui-même, celles liées à ces activités (toilettes sèches, cabanon d'accueil…), le changement de destination d'une des constructions existantes vers des activités hôtelières en lien avec la présence du parc de sport et loisir (point accueil et restauration), les voiries et zones de stationnement liés au projet.

Des reculs par rapport aux voies et limites séparatives sont imposées, respectivement de 10 mètres de l'axe de la voirie et 4 mètres des limites séparatives (hors extensions autorisées sur limites). L'emprise au sol des constructions est très réduite, de 100 m² maximum sur l'ensemble du site pour limiter le bâti sur ce secteur localisé en espace boisé. Quant à la hauteur maximale, elle est similaire à celle de la zone naturelle. En revanche, l'article 13 du STECAL Npa intègre la nécessité de créer en limites de site des haies anti-dérive de manière à éviter les conflits de voisinage avec l'espace agricole et les potentielles nuisances inhérentes (bruit, traitements phytosanitaires…).

Evolutions du PLU

Le PLU prévoit un secteur Npa (STECAL) pour accueillir un parcours acrobatique en hauteur soutenu par COTELUB.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nd – Le pôle environnement et valorisation

Le PLU intègre dans la zone naturelle un STECAL Nd qui cible le site sur lequel a été construit le pôle environnement et valorisation intercommunautaire. Son périmètre, représentant environ 2 ha, est identique à la zone 4NA du POS. Ce sous-secteur a pour objectif de permettre, selon les besoins de l'infrastructure sur le long terme, la réalisation d'aménagements et installations nécessaires à son bon fonctionnement, les extensions des constructions existantes ainsi que les exhaussements et affouillements de sol. Le règlement du POS est donc repris pour l'ensemble des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect des constructions et de gestion des espaces libres. Une limite de surface de plancher a été ajoutée pour répondre aux exigences fixées dans le cadre de la définition des STECAL :

- Raccordement aux réseaux publics obligatoires lorsqu'ils sont disponibles (eau potable, électricité - Article 4).
- Implantations des constructions (articles 6 et 7) :
  - Par rapport aux voies et emprises publiques : en recul d'au moins 10 mètres de l'axe des voies ou emprises publiques.
  - Par rapport aux limites séparatives : en recul de 4 mètres minimum.
- Hauteur maximale (article 10) : hauteur au faîtage de la construction existante.
- Densité (article 9 – emprise des constructions) :
  - l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.
  - La surface de plancher des extensions et constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Evolutions du PLU

Le PLU reprend le périmètre nommé 4NA au POS qui identifie le pôle environnement et valorisation récemment réalisé et désormais fonctionnel.

Sous-secteur Nj – Les jardins familiaux

Les sous-secteurs Nj sont localisés en entrée de ville à l'Ouest du centre ancien, près de l'Ourgouse ainsi qu'au lieu-dit le Paroir, au Nord-Ouest du village, près de la RD120. Les sites repérés sont judicieusement placés pour être facilement accessibles depuis le village et permettent d'utiliser des terrains aujourd'hui en friche. Leur superficie représente environ 2,8 ha au total. La création de ces sous-secteurs autorise l'implantation d'abris de jardins (emprise au sol de 10m² maximum), les aménagements nécessaires aux activités de jardinage prévues et la réhabilitation des quelques cabanons agricoles existants. Des reculs minimums sont prévus par rapport aux voiries (5 mètres) et limites séparatives (1,5 mètres ou bien en limite). L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière. La hauteur des cabanons de jardin sera limitée à 2,5 mètres au faîtage.

Evolutions du PLU

Le PLU repère des secteurs sur lesquels la commune prévoit de créer des jardins familiaux, à proximité du village.

Sous-secteur Ns1 – L'espace de loisirs aux abords de l'Eze

Le secteur Ns1 du PLU vise à créer un espace de promenade et de loisirs aux abords de la rivière de l'Eze sur une surface de 5 800 m² environ, pouvant intégrer par exemple un parcours santé. De ce fait, sont autorisés les aménagements et installations légères démontables à vocation de sports et loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Seules ces dernières constructions sont réglementées en terme d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation si elles s'avéraient nécessaires.

Evolutions du PLU

Un secteur Ns1 est créé au PLU pour la réalisation d'un espace public de loisirs aux abords de l'Eze, à proximité du centre-bourg et mettant en valeur la rivière.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ns2 – Le site d'accueil du stade municipal Yves Garcin

Le secteur Ns2 est identifié au PLU pour accueillir à moyen/long terme le stade municipal de football Yves Garcin qui se trouve en centre-village à ce jour. La définition d'un STECAL permet la réalisation de constructions, installations et aménagements de sport et loisirs. Il s'agit en plus de la plateforme sportive, de construire également les vestiaires, buvette et autre bâtiment annexe nécessaire à l'équipement. De manière à permettre une insertion paysagère optimale de l'équipement, le périmètre du secteur Ns2 est maintenu assez large pour laisser le soin au futur projet de proposer un aménagement le mieux positionné pour un impact le plus faible possible sur le paysage notamment. Dans ce même objectif, des reculs sont imposés par rapport aux voies et limites séparatives pour les futures constructions. L'emprise au sol est réduite à 10% maximum de la superficie de l'unité foncière et la hauteur des constructions limitée de manière identique à la zone naturelle (8 mètres au faîtage). Afin de préserver le futur équipement sportif destiné à recevoir du public des éventuelles nuisances et conflits d'usage avec l'espace agricole attenant, des haies anti-dérives de 1,5 mètre d'épaisseur pourront être réalisées sur le pourtour de l'aménagement.

Evolutions du PLU

Un secteur Ns2 (STECAL) du PLU prévoit l'accueil du nouveau stade municipal Yves Garcin en remplacement de celui actuellement situé en centre-village et voué à être déplacé en rive Est de l'Eze.

MESURES VISANT A EVITER, REDUIRE OU A COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Définition et mise en application des mesures

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

- **Mesure d'évitement** : modification, suppression ou déplacement d'une orientation pour en supprimer totalement les incidences
- **Mesure de réduction** : adaptation de l'orientation pour en réduire ses impacts

Les **mesures compensatoires** doivent être considérées comme le recours ultime quand il est impossible d'éviter ou réduire au minimum les incidences. Elles doivent rétablir un niveau de qualité équivalent à la situation antérieure.

En complément des mesures prescriptives, les documents d'urbanisme peuvent comporter des recommandations pour des questions ne relevant pas du code de l'urbanisme. Elles pourront être clairement distinguées des mesures à valeurs prescriptives.

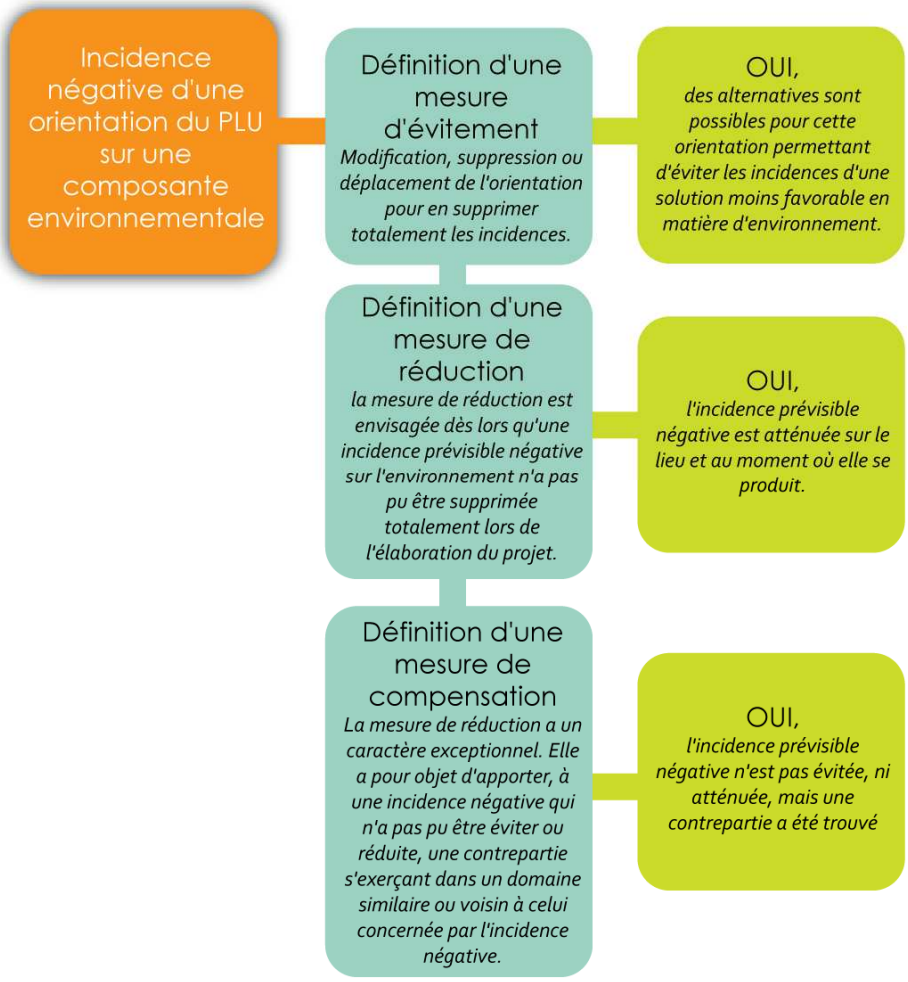


Tableau des principales mesures

Le PLU définit déjà au sein de ses différentes pièces, une série de mesures visant à réduire les pressions qui s'exercent sur les composantes environnementales, mais aussi à anticiper les éventuelles incidences négatives.

Grille de lecture du tableau

Le tableau reprend, pour chaque thématique environnementale et enjeu :

- L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensations identifiées dans le PLU ;
- Les mesures supplémentaires à mettre en œuvre (indiqué en gras dans le tableau).

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Risques majeurs	• Délimitation des zones naturelles (N) et agricoles (A) sur les secteurs soumis à un ou plusieurs risques et définition d'une règlementation associée pour limiter l'apport de nouvelles population et constructions dans les secteurs exposés aux risques.	• Définition de règles d'implantation (article 6 et 7) garantissant une meilleure gestion des risques et optimisation des actions des services de secours. • Respect des règles constructibilité du PPRi, et plus particulièrement de la hauteur du premier plancher dans les zones soumises à l'aléa inondation par débordement des cours d'eau (dispositions générales).
Eau	• Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs majoritairement desservis par les réseaux (hors UD en assainissement autonome, selon l'aptitude des sols et l'avis du SPANC) • Application de l'article 4 du règlement du PLU et des règlements sanitaires fixant l'obligation de traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel et de mettre en place des équipements adaptés pour les installations à risque.	• Mise en place de règles de gestion des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement) sur la parcelle (article 4) dans les zones urbaines ou à urbaniser.
Patrimoine écologique	• Définition d'un zonage spécifique (A et N) et d'une règlementation favorisant le maintien des milieux agricoles ouverts et des espaces naturels. • Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments végétaux à protéger pour assurer le maintien des corridors écologiques et favoriser la nature en ville.	• Définition de règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de gestion des espaces libres et plantations (article 13) pour conforter la densification des secteurs urbains et préserver la biodiversité. • Limiter les impacts des travaux au niveau des sites d'OAP : adaptation du calendrier relatif au démarrage des travaux en accord avec la phénologie des espèces, préservation des linéaires végétaux, les compléter si nécessaires.

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Paysage et patrimoine	• Préservation des caractéristiques et de la morphologie du tissu villageois par la définition de règles d'intensification dégressive de l'enveloppe urbaine. • Identification des zones agricoles (A) participant à préserver les points de vue remarquables sur le village et les massifs alentours, et définition plus particulièrement d'une zone agricole paysagère (Ap) face au château, excluant toute nouvelle construction pouvant nuire aux perceptions depuis et vers le monument. • Identification des zones naturelles (N) participant à préserver les grands ensembles paysagers. • Identification des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux pour préserver la qualité et l'identité du territoire.	• Définition des règles d'implantation (article 6 et 7) et de gestion des espaces libres (article 13). • Définition de principes au sein des OAP et de règles d'aménagements paysagers encadrant les projets. • Prescriptions spécifiques pour l'intégration paysagère du bâti dans la zone d'activités du Revol. • Création d'OAP et d'emplacements réservés pour la réalisation d'espaces publics favorables à la qualité urbaine (parc urbain en remplacement du stade Yves Garcin, espace de détente en bordure de l'Eze, jardins familiaux).
Sol et Sous-sol	• Protection des terres agricoles et naturelles, inscrites en zones A et N. • Protection des boisements et éléments végétaux remarquables (EBC, alignements d'arbres…).	• Différenciation des zones urbanisables en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants. • Définition d'emprise au sol (article 9), de coefficient de pleine terre (article 13) et gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisée (article 4) au sein du règlement pour encadrer l'imperméabilisation des sols.
Climat et énergie		• Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7) • Possibilité d'un recours aux dispositifs et aspects favorisant les énergies renouvelables (articles 11 et 14). • Création d'emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux. • Définition de principes d'implantation de bâti et de maillage (stationnement et desserte interne) au sein des OAP.
Déchets ménagers et assimilés		• Développement urbain concentré dans les zones urbaines garantissant une collecte des déchets facilitée en limitant la dispersion de l'habitat sur le territoire. • Mise en place de dispositifs de gestion des déchets au sein des opérations d'ensemble.

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Nuisances	• Définition de marges de recul au sein des pièces règlementaires par rapport aux voies et emprises publiques, et plus particulièrement au niveau des infrastructures bruyantes de transports terrestres.	• Définition au sein du zonage de liaisons douces à créer (emplacements réservés). • Identification d'un emplacement réservé en vue d'un bouclage de voirie (liaison RD956-RD120) pour désengorger le centre-bourg. • Amélioration de la gestion de la desserte interne et de l'offre en stationnement au sein du règlement (article 3 et 12). • Définition au sein des OAP d'un principe de réseaux de circulations piétonnes desservant l'intégralité de l'enveloppe urbaine pour limiter l'usage de la voiture individuelle. • Création de parkings collectifs aux extrémités des sites de projet et maintien de franges végétales au sein de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation limitant les nuisances internes et externes.
Pollution de l'air	• Mêmes dispositions que pour la thématique « climat et énergie »	

DISPOSITIF DE SUIVI ET EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU.

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon objective, à un instant donné ou dans le temps et/ou l'espace.

Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

Liste des indicateurs pour le suivi du PLU

Thématiques	ID	NOM	Services
Risques majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDT
	2	Nombre d'incidents recensés	
	3	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation et de feux de forêt	
Eau	4	Qualité des rejets de la STEP	Commune Agence de l'eau
	5	Nombre d'abonnés raccordés	
	6	Linéaire de réseau d'assainissement collectif	
	7	Nombre d'installation d'ANC conforme et non conforme	
	8	Consommations d'eau en m^3	
	9	Nombre d'abonnés au réseau d'eau	
	10	Suivi de la qualité de l'eau potable	
Patrimoine écologique	11	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiées	INPN
	12	Suivi de la préservation des zones naturelles, agricoles, en EBC et des ripisylves des cours d'eau et canaux	DREAL Commune
Paysage	13	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	Commune
	14	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet	
	15	Typologie des logements réalisés en termes de forme urbaine	
	16	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
	17	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme (espaces verts à protéger et éléments bâtis)	

	18	Réalisation des OAP : respect des objectifs paysagers (haies, gestion de l'eau, ...)	
Agriculture	19	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Agreste Chambre d'Agriculture
	20	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	
Climat-Energie	21	Nombre d'installation de système d'énergie renouvelable chez des particuliers	Commune ADEME
	22	Nombre d'installation de système d'énergie renouvelable sur des bâtiments d'activité ou publics	
	23	Evolution de la consommation énergétique	
	24	Surface de panneaux photovoltaïques installés	
Patrimoine	25	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	Commune
Déchets ménagers et assimilés	26	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME SINOE COTELUB et commune
	27	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage - évolution des points de collecte	
Nuisances	28	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	Association Avex Commune Conseil Départemental
	29	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	
	30	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Pollution de l'air	31	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre	ADEME Association AirPACA
Déplacements	32	Linéaire de cheminements doux	Commune
Consommation d'espace / logements	33	Nombre de logements construits avec étude de la typologie et de la morphologie	Commune INSEE
	34	Surface consommée	
	35	Densité de logements / hectare	
	36	Taux de vacance des logements	
Logement social	37	Nombre de logements locatifs sociaux construits	Commune Bailleurs sociaux
	38	Typologie des logements	
	39	Nombre de demande de logements locatifs sociaux	
	40	Typologie demandée	

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Résumé Non Technique

Commune de
La Tour d'Aigues

Dossier
d'approbation

Octobre 2018

G2C territoires

PRINCIPAUX ELEMENTS DU PLU

Le PLU est composés de six tomes :

1. Le rapport de présentation, qui permet de dresser un état des lieux du territoire sur diverses thématiques (démographie, logement, réseaux, transports, environnement, paysage, patrimoine, ressources naturelles, risques, etc.). Ses objectifs sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent. Il permet également d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui donnent des préconisations pour l'urbanisation future de secteurs stratégiques. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

4. Le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, des emplacements réservés (ER), des espaces boisés classés (EBC), etc.

5. Le règlement établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, comprend les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs du PADD. Il délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions, les emplacements réservés.

6. Les documents techniques annexes concernant notamment les réseaux publics, les servitudes.

Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.
La commune de la Tour d'Aigues a souhaité rester un bourg rural et dynamique :

- Proposant un développement démographique maîtrisé,
- Conservant sa vocation de commune familiale tout en offrant un parcours résidentiel complet,
- Préservant ses richesses naturelles, agricoles et paysagères,
- Cherchant à dynamiser son tissu économique.

A ce titre, trois objectifs principaux ont été retenus et sont développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

1. **Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités** en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain, en diversifiant l'offre en logements, en développant les emplois sur le territoire (activités primaires et tertiaires notamment), et en maîtrisant les énergies.

2. **Requalifier le centre-bourg en vue d'améliorer sa fonctionnalité et son attractivité** par la réhabilitation des logements vacants, le maintien des commerces et services de proximité, l'aménagement des espaces publics (places du village, jardins familiaux, liaisons piétonnes, bouclages de voirie), la valorisation des deux cours d'eau de l'Eze et de l'Ourgouse (espaces de loisirs, cheminements piétons, délocalisation du stade Yves Garcin en rive Est de l'Eze).

3. **Préserver et valoriser les richesses naturelles, agricoles et patrimoniales touraines, génératrices d'un cadre de vie de qualité et d'une économie touristique**. Cela intègre le maintien des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, la préservation et la mise en valeur touristique du terroir agricole et des espaces naturels, le confortement de la qualité paysagère du territoire et la sauvegarde des éléments patrimoniaux.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE DES INCIDENCES

L'évaluation des incidences du projet d'urbanisme communal sur l'environnement est nécessaire conformément à la législation en vigueur du fait de l'existence d'un périmètre Natura 2000 sur le territoire.

Pour cela le présent rapport de présentation contient une analyse fine sur les incidences, les mesures compensatoires à mener et les exigences à respecter pour préserver l'environnement.

Ces différentes analyses sont intégrées aux différentes parties du rapport de présentation.

Le résumé non technique permet de synthétiser l'évaluation environnementale.

De nombreux enjeux environnementaux, constituant autant de points de vigilance, ont été dégagés au regard de l'état actuel de l'environnement local et de son évolution tendancielle. Ils ont été confrontés au projet de PLU et regroupés en trois grands domaines.

Patrimoine et cadre de vie

- Patrimoine écologique

La commune est caractérisée par une grande richesse écologique et de nombreux gradients environnementaux.

Cette diversité écologique communale est encadrée par différentes mesures de protection et de gestion garantissant sa pérennité :

- Deux espaces répertoriés pour la richesse de leur patrimoine naturel : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique (ZNIEFF). La commune est concernée par : la **ZNIEFF de type I** – *Massif de Saint Sépulcre*, et la **ZNIEFF de type II –** *Piémont du massif de Saint Sépulcre*.
- Un réseau écologique constitué d'un site Natura 2000 identifié pour la rareté et la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats : la **Zone de Protection Spéciale (ZPS, Dir. Oiseaux)** *Massif du Petit Luberon.* Le réseau Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.
- Un **Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) « Grands Rapaces du Luberon »** interdisant toutes les activités susceptibles de déranger les espèces du site et de modifier ou détruire leur biotope.
- Une **réserve de biosphère Luberon-Lure**, outil visant à promouvoir des solutions pour réconcilier la conservation de la biodiversité avec son utilisation durable.
- Un **Plan National d'Action** pour la préservation de l'Aigle de Bonelli visant à assurer la protection et la conservation de l'espèce en préservant les sites de reproduction sur le territoire communal.
- Une **Charte de Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon** qui tend à assurer la préservation du paysage et de ses éléments caractéristiques.
- La **Trame Verte et Bleue** définie au travers du PLU en s'appuyant sur l'ensemble des documents supra-communaux (SRCE et SCoT).

Ces différentes mesures communales et supra-communales permettent de réduire, voire limiter les pressions qui s'exercent sur le patrimoine écologique.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Limiter le mitage urbain dans les espaces agricoles et le fractionnement de l'espace afin de préserver les populations végétales et animales qui s'y trouvent.** • **Préserver les ripisylves et lutter contre l'altération des cours d'eau.** • **Ne pas étendre les noyaux d'urbanisation proches des entités naturelles.** • **Assurer une protection tant des principaux espaces d'intérêt écologique que des continuités écologiques – Trame Verte et Bleue – existantes sur le territoire.** • **Structurer et accompagner le développement des usages récréatifs de la nature en sensibilisant les usagers.**	• Le maintien et le confortement des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et la définition des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques garantissent la protection du patrimoine écologique local et supra-communal. • La préservation du site Natura 2000 permet le maintien des espèces et de leur habitat. • La préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles permet le maintien d'espaces ouverts et une mosaïque paysagère relativement favorable au déplacement des espèces et à l'entretien du territoire rural. • La prise en compte des risques naturels pour le développement urbain permet indirectement de préserver les espaces agricoles et le massif boisé en limitant leur urbanisation. Par conséquent, le patrimoine écologique que représentent ces secteurs sera protégé. • L'identification au PLU de certains éléments végétaux d'intérêt à la fois écologique et paysager (arbres remarquables, parcs…) garantit leur sauvegarde.	• La densification des espaces déjà urbanisés permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création de logements. • Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les principes de densification de l'enveloppe urbaine existante apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, de stopper le mitage ainsi que les dynamiques d'urbanisation diffuse.	• L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de la zone d'activités du Revol et la création de nouveaux équipements publics (stade, voie de liaison, accrobranche, etc.) aura une incidence sur les fonctionnalités écologiques de ces espaces aujourd'hui non urbanisés. • Néanmoins les orientations d'aménagement et de programmation prévoient le maintien de certains éléments d'intérêt écologique (haies en limite, arbres remarquables…) et pour partie la végétalisation de ces espaces.

- Patrimoine paysager, bâti et culturel

Le territoire communal s'inscrit dans l'unité paysagère du Pays d'Aigues, identifiée par l'Atlas des paysages de Vaucluse. Celle-ci se caractérise par une ligne de collines et une zone plus montagneuse à l'Est, séparant la Durance du Luberon, qui délimitent un petit bassin vallonné, à l'agriculture diversifiée. Ce pays des anciens Vaudois, historiquement rattaché au diocèse d'Aix, constitue l'avant-pays Sud du Luberon.

C'est au cœur de ce paysage aux multiples facettes qu'est implanté le village de la Tour d'Aigues. La commune est dotée d'un riche patrimoine vernaculaire tant culturel, paysager que bâti :

- Un riche patrimoine au sein du vieux village (église, château, fontaines, lavoirs etc.) et en-dehors (pigeonniers, chapelles, etc.)
- De nombreux sites archéologiques répartis sur le territoire et plus particulièrement au niveau du village et des plaines agricoles.
- Divers éléments paysagers (alignement d'arbres, haies, arbres remarquables, etc.) façonnant l'espace public et affirmant ses qualités et son charme.

L'ensemble de ces éléments confère à la commune une entité villageoise de qualitative et une identité rurale forte dont le socle s'appuie sur des éléments du patrimoine paysager.

L'intégralité de ces éléments, ainsi que la géographie et la topographie du site compose la stratification et l'armature principale de la commune.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Limiter l'étalement urbain en préférant la densification à un développement dispersé dans l'espace agricole.** • **Aménager des liaisons douces pour connecter le village à la rivière de l'Eze.** • **Garantir une qualité des espaces urbains en requalifiant certaines places publiques et excentrant certaines zones de stationnement.** • **Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et ses éléments structurants.** • **Aménager certains points d'observation donnant sur le vieux village.** • **Enfouir les réseaux secs notamment dans la zone urbanisée.** • **Poursuivre la mise en valeur du patrimoine local riche et diversifié, de l'architecture traditionnelle et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial en centre villageois.** • **Garantir et favoriser le développement de formes urbaines en adéquation avec le paysage urbain existant.** • **Entretenir le centre ancien et le dynamiser pour valoriser l'architecture historique.**	• La réhabilitation des logements vacants du centre ancien de la Tour d'Aigues participera à la mise en valeur du paysage urbain du village, et à l'attractivité du bourg. • La mise en œuvre de certains aménagements urbains tels que la requalification des places publiques, la création de jardins familiaux, l'aménagement des abords de l'Eze et de l'Ourgouse, permettent d'améliorer la qualité paysagère de la commune et le cadre de vie et espaces publics en général. • Le maintien de la vocation agricole des plaines et vallons Nord et Sud contribue à la préservation de l'identité des paysages et du patrimoine local (vignobles plus particulièrement). L'affirmation de coupures d'urbanisation participe également à des perceptions qualitatives du village depuis l'extérieur. • Le maintien des cônes de vue et perspectives remarquables sur le grand paysage favorise la qualité paysagère communale et sa mise en valeur. • La qualité architecturale des nouvelles constructions participera à l'insertion paysagère du bâti. • La volonté d'entretien et de mise en valeur du centre ancien participe pleinement au maintien du paysage identitaire de la Tour d'Aigues. • La préservation du petit patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal) permet également de maintenir l'identité rurale villageoise. • La prise en compte des risques naturels pour le développement urbain de la Tour d'Aigues permet indirectement de préserver les espaces agricoles et les massifs boisés en limitant	• La densification des espaces déjà urbanisés, tout en prévoyant le maintien d'un poumon vert au niveau de l'actuel stade Yves Garcin, permet de réaliser une partie du développement communal au sein de l'enveloppe urbaine bâtie sans perturber les vues et le paysage. Cette densification étant structurée dans les espaces en fonction de la centralité assurera une identification visuelle du centre-bourg et participera à une qualité paysagère du village. • Les objectifs visant à limiter l'étalement urbain et stopper le mitage dans les espaces naturels (densification au sein de l'enveloppe urbaine, renouvellement urbain et objectifs de modération de la consommation d'espaces) participent à la préservation des paysages communaux et notamment les plaines agricoles et reliefs boisés soumis à une urbanisation diffuse.	• L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de la zone d'activités du Revol et la création de nouveaux équipements publics (stade, voie de liaison, accrobranche, etc.) aura une incidence sur les paysages agricoles et naturels. Néanmoins l'urbanisation de ces sites s'effectuera à l'intérieur de la tâche urbaine ou en continuité directe de l'urbanisation existante, renforçant l'enveloppe bâtie principale du village. • La diversification des typologies de logement entraine des formes urbaines plus variées que celles existantes sur le territoire, avec des hauteurs et des volumes plus importants. Ce nouveau bâti (habitat collectif, intermédiaire) présente un risque de modification des perceptions du territoire communal. Toutefois, l'encadrement de ces projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettra de favoriser leur intégration paysagère. • La mise en place de panneaux solaires et/ou d'éoliennes de petite taille peut être impactant dans le paysage notamment urbain. Toutefois, leur implantation sera encadrée afin d'assurer une intégration paysagère optimale et la préservation de la qualité du cadre de vie.

	leur urbanisation. Les paysages agricoles et naturels qui caractérisent la commune seront donc préservés de l'urbanisation. • L'entretien et la mise en valeur du centre ancien patrimoine bâti et naturel participe pleinement au maintien de l'identité villageoise. • La qualité architecturale des nouvelles constructions assurera une qualité du patrimoine urbain. Il en est de même pour la préservation des éléments (bâtis et végétaux) qui caractérisent l'identité rurale tailladaise. • La réhabilitation des logements vacants du centre ancien de la Tour d'Aigues participera à la mise en valeur du patrimoine bâti et architectural du bourg.		

Ressources naturelles

- Eau

La commune est caractérisée par une trame bleue structurante : le cours d'eau de l'Eze et de l'Ourgouse, les valats et les canaux d'irrigation.

L'ensemble de ce réseau hydrographique représente une ressource vitale indispensable au bon fonctionnement de l'ensemble des composantes environnementales et humaines. L'atteinte du bon état et d'une quantité suffisante de la ressource en eau est alors un enjeu important fixé par des documents supra-communaux (SDAGE, SCoT).

La ressource en eau souterraine sur la commune est, selon les données de l'agence de l'eau, d'une bonne qualité. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) signale l'atteinte d'un bon état en 2015.

Toutefois, l'augmentation des prélèvements nécessaires à l'adduction en eau potable de la population communale, la multiplication des risques de pollutions liées aux systèmes d'assainissement et à l'activité agricole (infiltration d'intrants agricoles) sont autant de facteurs qui peuvent nuire à la bonne qualité de la ressource.

Par ailleurs, le réseau hydrographique induit un risque inondation par débordement de l'Eze et de ses affluents. Un PPRi règlemente la constructibilité pour faire face à ce risque.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Améliorer la qualité des eaux (limiter l'usage d'intrants agricoles, par exemple).** • **Permettre l'irrigation des terres agricoles.**	• L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant le maintien qualitatif de certains cours d'eau ou canal conformément aux prescriptions du SDAGE. • La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles ou naturels pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	• La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles ou naturels pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	• La croissance démographique, fixée à +1,2%/an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Elle entrainera des besoins supplémentaires en réseaux ainsi qu'une augmentation des prélèvements. • Néanmoins, au vu des capacités des équipements et des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée (690 habitants). • La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux et des milieux naturels par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau. • Néanmoins, les pratiques agricoles raisonnées réalisées sur la commune laissent suggérer d'une incidence moindre sur la ressource en eau.

- Sol et sous-sol

Le territoire de la Tour d'Aigues présente un relief marqué et structuré par les massifs de Saint Sépulcre-Malacoste au Sud-Est, des Garrussières au Nord-Est. Le cœur de village domine la plaine agricole Sud, à la confluence de l'Eze et de l'Ourgouse. La présence de reliefs contrastés offre des perspectives paysagères et permet de valoriser le patrimoine naturel et le paysage agricole de la commune.

Les différents composants du sol et du sous-sol présentent des caractéristiques favorables au développement de l'activité agricole : sols riches en minéraux et fertiles.

Les terres agricoles (vignobles notamment…) s'étendent sur une large partie du territoire de la Tour d'Aigues, profitant d'une géologie favorable de sables et molasses.

La ressource sol et sous-sol est impactée ponctuellement par l'urbanisation et plus particulièrement les constructions isolées au sein de la plaine agricole n'ayant aucun lien avec une exploitation agricole. Le mitage urbain au sein des espaces agricoles conduit à une dégradation et une perte de qualité de la ressource.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Préserver l'activité viticole mettant à profit le terroir favorable sur la commune.** • **Veiller aux risques naturels liés aux conditions géologiques et adapter l'urbanisation en fonction.** • **Limiter les intrants agricoles sur les sols particulièrement infiltrants.** • **Limiter l'imperméabilisation des sols et les travaux de terrassement dans les zones sensibles pouvant entraîner des risques de glissements de terrains.**	• La définition et l'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue (corridors et réservoirs) participe indirectement à la préservation des sols et des sous-sols en évitant toute perturbation de ces milieux.	• Le maintien et le développement de l'agriculture peut entraîner un appauvrissement des sols. Toutefois, il participe à la limitation de la consommation des espaces par l'urbanisation et garantit la préservation des espaces. • La densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation foncière et par conséquent l'altération des sols en place. • La prise en considération des risques naturels et notamment du risque inondation (PPRi) intègre la mise en place d'une gestion des eaux pluviales adaptée. L'édiction de règles pour le maintien d'une certaine part de pleine terre sur chaque parcelle participe indirectement au maintien de sols perméables. • La volonté de proposer des logements de typologies variées, avec une densité plus importante que le tissu urbain existant (habitat collectif, intermédiaire, mitoyen) permet une moindre consommation d'espace pour plus de logements construits.	• L'accueil d'une population supplémentaire implique l'urbanisation de nouveaux secteurs en extension de l'enveloppe urbaine. Cela conduit à une modification de l'occupation du sol (d'une vocation agricole ou naturelle à une vocation urbaine) ainsi qu'à une imperméabilisation du sol. • Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 11,5 ha dont 7 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

- Climat et énergie

La commune de la Tour d'Aigues profite d'un climat méditerranéen sec et chaud en été, et relativement doux et humide en hiver. Elle bénéficie d'un ensoleillement réparti tout au long de l'année et est soumise à l'influence du Mistral dont les rafales peuvent dépasser les 100 km/h.

A ce titre, les sources d'énergies renouvelables sur le territoire communal sont variées : solaire et éolien. C'est le développement de ce « bouquet » énergétique qui pourra lui permettre une plus grande autonomie énergétique.

Dans le cadre du développement éolien, l'implantation des infrastructures est freinée par un grand nombre d'enjeux patrimoniaux, paysagers et écologiques existants sur le territoire. La commune n'est identifiée que très partiellement commune propice au développement éolien à l'échelle régionale (Schéma Régional Eolien).

Quant au développement solaire, la commune dispose de documents de cadrage : le Schéma Régional Climat-Air-Energie et le Schéma de Cohérence Territorial Sud Luberon.

La commune fait le choix dans son PLU de permettre les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en toiture sous condition de respect des enjeux paysagers et patrimoniaux, et en priorité sur les bâtiments agricoles ou économiques et sur les équipements publics.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Limiter la consommation d'énergie liée au développement urbain.** • **Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions et aux innovations bioclimatiques.** • **Permettre le développement d'énergies renouvelables, tout en veillant aux enjeux patrimoniaux et paysagers de la commune.**	• Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre-bourg permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergies fossiles. • L'incitation à l'amélioration énergétique des constructions, aux innovations bioclimatiques et au développement des énergies renouvelables (solaire thermique/photovoltaïque sur bâti et petit éolien) garantit une moindre consommation d'énergie. • L'identification des réservoirs de biodiversité et des différents éléments de la Trame Verte et Bleue participent à la préservation des espaces et au maintien des "puits de carbone" réduisant les émissions de gaz à effet de serre.	• Le processus de densification des espaces urbanisés participe à la réduction des coûts en matière de réseaux d'électricité entre autre. • Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. • Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés. • La volonté de consolider une centralité vers le village ancien et de conserver le dynamisme du centre-village par le maintien et l'accueil de commerces et services de proximité permet aux habitants de réduire l'usage des véhicules motorisés pour effectuer ses déplacements de première nécessité. En cela, l'orientation participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles. • Les typologies de logements proposées avec des formes urbaines plus compactes (habitat collectif ou intermédiaire par exemple) permettent une moindre consommation énergétique par rapport à l'habitat individuel. Des systèmes collectifs de production d'énergie peuvent être privilégiés, notamment de source renouvelable.	• Le confortement de la ZA du Revol entrainant une dynamique d'implantation d'activités et de services sur la commune, peut participer à une augmentation des flux véhicules sur le territoire et par conséquent à des émissions accrues de gaz à effet de serre et un recours aux énergies fossiles. • La croissance démographique va conduire à une augmentation des flux automobiles liés aux déplacements. En cela, elle contribuera à une augmentation du recours aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, l'incidence sera mesurée et les infrastructures sont bien dimensionnées.

Effets sur la santé humaine

- Pollution de l'air

Grâce à sa localisation à proximité de grands espaces naturels (massif du Luberon) et à un recul par rapport aux sites industrialo-portuaires du littoral, la commune de la Tour d'Aigues est caractérisée par une qualité de l'air convenable.

Les sources de pollution de l'air à la Tour d'Aigues sont excentrées. Le flux routier important sur la RD 956 est toutefois une source émettrice de polluants qui impacte fortement le village lors des pics de circulation, en plus de nuisances engendrées.

Les activités agricoles sont aussi identifiées comme facteur de pollution de l'air par le rejet de particules fines notamment.

La commune est soumise, comme de nombreuses communes de France, à une augmentation des concentrations de pollens, en lien étroit avec le changement climatique, entraînant un accroissement des allergies.

La mise en œuvre des dispositifs de protection et de mesures, tel que le Schéma Régional Climat-Air-Energie, tend à limiter, réduire et anticiper les pressions pouvant altérer la qualité de l'air.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Favoriser un bâti plus écologique réduisant les émissions de polluants.** • **Modifier les pratiques agricoles afin de limiter les rejets nocifs pour la santé humaine.** • **Maintenir la fluidité du trafic des principales voiries afin de limiter la concentration de polluants dans l'air et leur stagnation près des habitations aux alentours.** • **Favoriser le développement des déplacements en modes doux.**	• Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre-bourg permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et autres polluants dans le village.	• Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre-village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.	• Une augmentation de la population va conduire à une augmentation des flux de déplacements, une augmentation des activités économiques etc. Elle entrainera donc une légère incidence sur la qualité de l'air.

- Déchets

La gestion des déchets sur la commune est une compétence déléguée à l'intercommunalité. A l'échelle de la Communauté Territoriale Sud Luberon (COTELUB), la production de déchets ménagers et assimilés (DMA) tend à la baisse et la collecte séparative et sélective est favorisée.

L'optimisation du réseau de collecte, de traitement et de valorisation des déchets apporte une plus-value environnementale et participe à limiter les risques liés à l'augmentation de la population sur la commune entraînant indéniablement une augmentation de la production de déchets.

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de Vaucluse adopté en 2003 et le Plan Départemental de Gestion des Déchets du Bâtiments et des Travaux Publics (PDGDBTP) de Vaucluse de 2002 sont des documents de cadrage. Cependant, ces deux documents, obsolètes, nécessitent une révision.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive à conforter	Risque
• **Maintenir un réseau de collecte de déchets ménagers et assimilés efficient sur la commune.** • **Favoriser le tri sélectif (sensibilisation, renforcement des points de collecte…).** • **Planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune (centre de tri, d'incinération…).**	• Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères. Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.	• Le renforcement de l'enveloppe urbaine par la densification ainsi que le confortement et l'extension de la ZA du Revol conduiront inévitablement à une augmentation localisée des déchets. Il en est de même pour la production de logements de petite taille concentrés en un même lieu (habitat collectif, intermédiaire). • Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus-value qu'elle apporte en termes de gestion et de réduction de la consommation d'espaces et d'énergies fossiles.

- Nuisances

La commune de la Tour d'Aigues est impactée par les nuisances sonores d'infrastructures routières et notamment la RD956 qui traverse le village d'Est en Ouest. La RD973 au Sud du territoire est également bruyante mais cette infrastructure qui n'a que peu d'incidences car elle ne traverse pas de zone urbanisée. A ce titre, les constructions futures en bordure de ces voies sont soumises à une règlementation spécifique relative à l'isolement acoustique. Toutefois, il convient de noter qu'une grande partie du territoire est préservée des nuisances (sonores, visuelles).

De nombreuses opportunités tendent à conforter cette situation privilégiée ; notamment la définition de zones calmes « urbaines » et « naturelles» contribue à réduire l'incidence du bruit sur la population et l'environnement.

De par sa localisation à proximité de Pertuis, la commune de la Tour d'Aigues est sujette à la pollution lumineuse de l'agglomération voisine. Elle bénéficie toutefois d'espaces préservés au niveau des espaces agricoles et naturels du territoire, et grâce à sa localisation à proximité du massif du Luberon.

La commune n'est concernée par aucun site ou sol pollué mais comprend trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU		
	Positive	Positive à conforter	Risque
• **Maintenir une faible exposition de la population aux nuisances sonores diurnes et nocturnes.** • **Gérer les abords des voies passagères afin d'atténuer les nuisances pour les habitations.** • **Favoriser une isolation phonique adaptée aux abords des axes bruyants.** • **Repenser l'usage des éclairages nocturnes sur la commune : fonctionnel et sécuritaire mais mesuré et adapté aux différents secteurs du territoire.**	• Le maintien des commerces et services de proximité dans le centre-bourg permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des nuisances dans le village. • La réalisation de bouclages de voirie, et notamment la voie de liaison entre la RD956 et la RD120, participe à la réduction des nuisances liées au trafic dans le centre-village (rue Antoine de Très, boulevard de Verdun, avenue de la République). Cela permet de dévier une partie des véhicules rejoignant le Nord de la commune et de réduire leur nombre dans le village.	• La concentration de l'urbanisation permet de préserver des espaces dépourvus d'urbanisation comme les réservoirs de biodiversité qui sont ainsi préservés de toutes nuisances sonores ou lumineuses. • Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers le centre village, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés. • Le déplacement du stade Yves Garcin en rive Sud de l'Eze permet de réduire les nuisances sonores et le trafic lié à l'équipement dans le centre-bourg. Sa requalification en parc urbain participera à apaiser le cœur de village et à améliorer le cadre de vie des habitants.	• La création de nouvelles zones d'habitat et la diversification des typologies de logements proposée entrainera une concentration plus importante de population sur un même site. Par conséquent, les nuisances sonores et les difficultés de circulation liées aux déplacements des véhicules pourront être plus importantes. • Le confortement de la ZA du Revol entrainant une dynamique d'implantation d'activités et de services sur la commune, peut participer à une augmentation de la circulation motorisée. Toutefois, sa localisation en entrée de ville en provenance de Pertuis et de l'A51, à l'extérieur du village, permet de limiter les impacts sonores du trafic sur les habitations du centre-bourg.

- Risques

Un risque naturel est la rencontre entre un aléa d'origine naturelle et des enjeux humains, économiques ou environnementaux. On parle de risques majeurs lorsque les dégâts et le nombre de victimes sont importants. Il implique l'exposition des populations humaines et de leurs infrastructures à un évènement catastrophique d'origine naturelle.

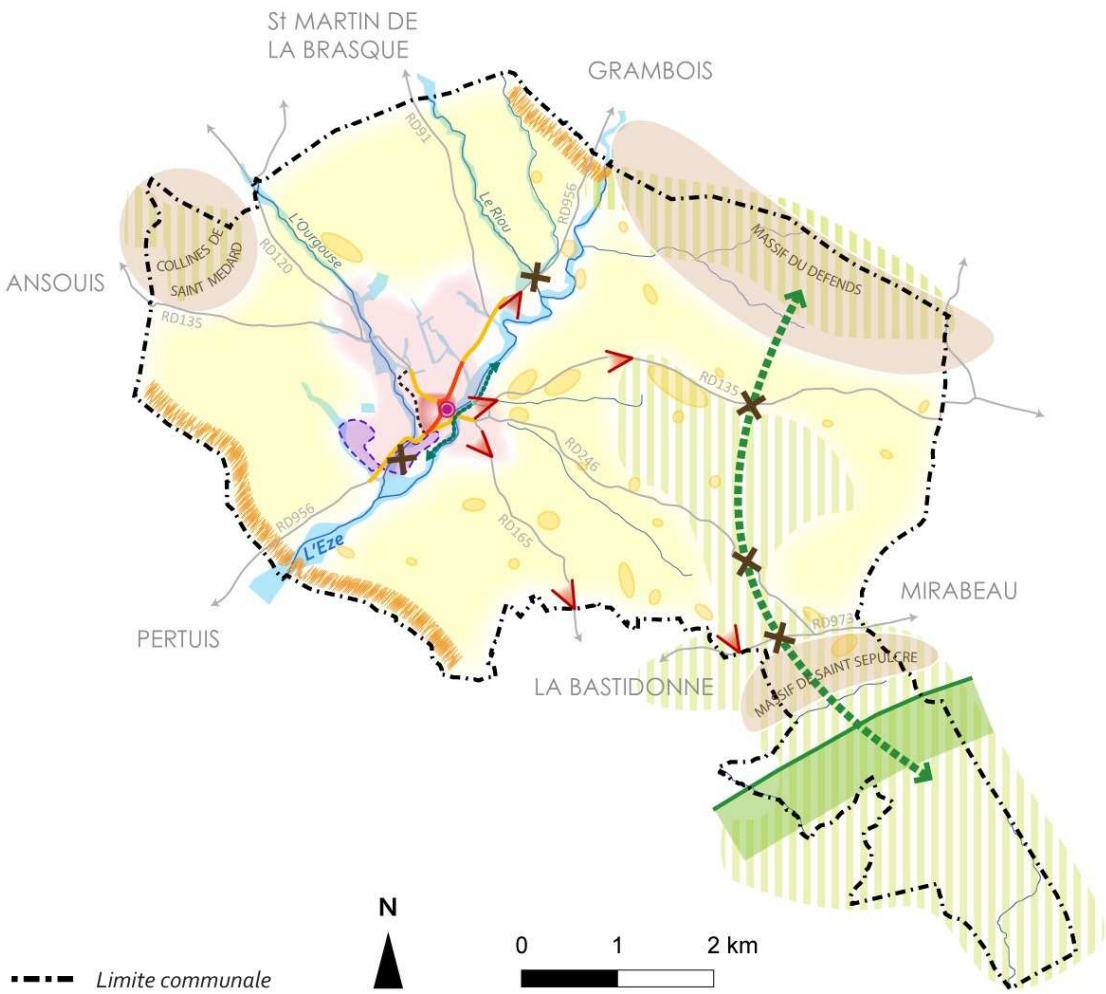
Les risques technologiques peuvent se manifester par un accident pouvant entraîner de graves conséquences sur la population, les biens et l'environnement.

La commune est soumise à de nombreux risques naturels et technologiques : les inondations, les feux de forêts, les séismes, les mouvements de terrain et le risque de transports de matières dangereuses par canalisations.

Afin de limiter l'exposition des populations face à l'ensemble de ces risques, de nombreux outils et plans existent :

- Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Eze et l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
- Les cartes d'aléas feux de forêt et mouvements de terrain à l'échelle communale,
- Les Servitudes d'Utilité Publique liées aux canalisations d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Enjeux environnementaux	Synthèse des incidences notables prévisibles du PLU	
	Positive	Positive à conforter
• **Interdire le développement urbain dans les zones soumises à un risque fort.** • **Intégrer les normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.** • **Informer et sensibiliser le grand public aux différents risques que présente le territoire.**	• La préservation des terres agricoles garantit le maintien de milieux ouverts et réduit considérablement le risque d'incendie sur le territoire du fait de l'entretien de ces espaces. Elle participe également à préserver une partie des zones de débordement de l'Eze, et de ses affluents. La garantie du maintien de ces espaces en tant que coupures vertes les préserve de l'urbanisation. La non-imperméabilisation de ces espaces permet de favoriser une gestion naturelle des eaux. • La commune est concernée par les risques feux de forêt (sur le massif de Saint Sépulcre et du Défends, sur les collines de Saint Médard et les vallons boisés à l'Est touchant parfois des espaces urbanisés) et inondation par débordement des cours d'eau de l'Eze, de l'Ourgouse et autres affluents. • L'urbanisation et la densification sont maîtrisées au sein des espaces sensibles afin de ne pas augmenter les risques induits et subits.	• La densification des espaces déjà urbanisés permet une réduction de la consommation des espaces et de lutter contre l'étalement urbain. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces permettent également de limiter l'exposition aux risques de la population. Toutefois, l'augmentation de l'imperméabilisation de ces espaces peut modifier le fonctionnement des écoulements et de ruissellement des eaux.



A. Urbanisation et activités

- Définir des limites claires à l'urbanisation et maintenir les intéractions avec les espaces naturels et agricoles
- Dynamiser le centre ancien par la rénovation de l'habitat et la requalification des places publiques
- Maintenir les espaces viticoles et agricoles
- Conforter la Zone d'Activités du Révol et soigner l'aspect qualitatif en entrée de ville
- Stopper le mitage urbain dans les espaces agricoles et naturels

B. Milieux naturels et biodiversité

- Limite du périmètre Natura 2000 sur le massif de Saint Sépulcre, une zone naturelle riche à protéger
- Conforter la principale continuité écologique terrestre entre les réservoirs de biodiversité du territoire
- Lutter contre l'altération de la qualité des eaux, maintenir les continuités aquatiques et préserver les ripisylves
- Principaux obstacles contraignant les continuités écologiques

C. Paysage et patrimoine

- Maintenir les franges agricoles ouvertes entre les espaces urbains, notamment ceux situés sur la RD956 (Pertuis - La Tour d'Aigues - Grambois)
- Préserver les éléments présentant un intérêt patrimonial (château, église, bâti remarquable du centre ancien) et valoriser le paysage urbain
- Préserver les reliefs remarquables (fronts visuels) et les perspectives sur le grand paysage
- Valoriser et aménager les points de vue remarquables sur le bourg, enfouir les réseaux secs dégradant ces perceptions
- Aménager des cheminements le long de l'Eze pour mettre en valeur la rivière et la lier au bourg

D. Nuisances

- Réduire les nuisances sonores sur l'axe de communication principal
- Réduire les nuisances sonores dans la zone urbaine
- Désengorger le centre-bourg en réalisant la liaison RD956-RD120

E. Risques

- Prendre en compte le risque feux de forêt et sensibiliser le grand public
- Intégrer le risque inondation dans le développement urbain

MESURES VISANT A EVITER, REDUIRE, OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU

Les enjeux environnementaux sont regroupés selon leur thématique et sont numérotés de 1 à 9 :
1 – Patrimoine écologique,
2 – Paysage et patrimoine
3 – Eau
4 – Sol et sous-sol
5 – Climat et énergie
6 – Pollution de l'air
7 – Déchets ménagers et assimilés
8 – Nuisances
9 – Risques

Synthèse des mesures correctives	Enjeux concernées	Types de mesures		
		Evitement	Réduction	Compensation
Délimitation des zones naturelles (N) et agricoles (A) sur les secteurs soumis à un ou plusieurs risques et définition d'une règlementation associée pour limiter l'apport de nouvelles population et constructions dans les secteurs exposés aux risques.	9	X		
Définition de règles d'implantation (article 6 et 7) garantissant une meilleure gestion des risques et optimisation des actions des services de secours.	9		X	
Respect des règles constructibilité du PPRi, et plus particulièrement de la hauteur du premier plancher dans les zones soumises à l'aléa inondation par débordement des cours d'eau (dispositions générales).	9		X	
Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs majoritairement desservis par les réseaux (hors UD en assainissement autonome, selon l'aptitude des sols et l'avis du SPANC)	3	X		
Application de l'article 4 du règlement du PLU et des règlements sanitaires fixant l'obligation de traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel et de mettre en place des équipements adaptés pour les installations à risque.	3	X		
Mise en place de règles de gestion des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement) sur la parcelle (article 4) dans les zones urbaines ou à urbaniser.	3		X	
Définition d'un zonage spécifique (A et N) et d'une règlementation favorisant le maintien des milieux agricoles ouverts et des espaces naturels.	1	X		
Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments végétaux à protéger pour assurer le maintien des corridors écologiques et favoriser la nature en ville.	1	X		
Définition de règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et de gestion des espaces libres et plantations (article 13) pour conforter la densification des secteurs urbains et préserver la biodiversité.	1		X	
Limiter les impacts des travaux au niveau des sites d'OAP : adaptation du calendrier relatif au démarrage des travaux en accord avec la phénologie des espèces, préservation des linéaires végétaux, les compléter si nécessaires.	1		X	
Préservation des caractéristiques et de la morphologie du tissu villageois par la définition de règles d'intensification dégressive de l'enveloppe urbaine.	2	X		

Synthèse des mesures correctives	Enjeux concernées	Types de mesures		
		Evitement	Réduction	Compensation
Identification des terres agricoles, espaces naturels, espaces boisés classés, espaces verts à protéger, éléments à protéger au titre du Code de l'Urbanisme pour préserver la qualité paysagère et l'identité du village.	2	X		
Identification des zones agricoles (A) participant à préserver les points de vue remarquables sur le village et les massifs alentours, et définition plus particulièrement d'une zone agricole paysagère (Ap) face au château, excluant toute nouvelle construction pouvant nuire aux perceptions depuis et vers le monument.	2	X		
Identification des zones naturelles (N) participant à préserver les grands ensembles paysagers.	2	X		
Identification des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux pour préserver la qualité et l'identité du territoire.	2	X		
Définition des règles d'implantation (article 6 et 7) et de gestion des espaces libres (article 13).	2		X	
Définition de principes au sein des OAP et de règles d'aménagements paysagers encadrant les projets.	2		X	
Prescriptions spécifiques pour l'intégration paysagère du bâti dans la zone d'activités du Revol.	2		X	
Création d'OAP et d'emplacements réservés pour la réalisation d'espaces publics favorables à la qualité urbaine (parc urbain en remplacement du stade Yves Garcin, espace de détente en bordure de l'Eze, jardins familiaux).	2		X	
Protection des terres agricoles et naturelles, inscrites en zones A et N.	4	X		
Protection des boisements et éléments végétaux remarquables (EBC, alignements d'arbres)	4	X		
Différenciation des zones urbanisables en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants.	4		X	
Définition d'emprise au sol (article 9), de coefficient de pleine terre (article 13) et gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisée (article 4) au sein du règlement pour encadrer l'imperméabilisation des sols.	4		X	
Confortement des processus de densification, compacité du bâti (article 6 et 7).	5		X	
Possibilité d'un recours aux dispositifs et aspects favorisant les énergies renouvelables (article 11 et 14).	5		X	
Création d'emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux.	5 et 6		X	
Définition de principes d'implantation de bâti et de maillage (stationnement et desserte interne) au sein des OAP.	5 et 6		X	
Développement urbain concentré dans les zones urbaines garantissant une collecte des déchets facilitée en limitant la dispersion de l'habitat sur le territoire.	7		X	
Mise en place de dispositifs de gestion des déchets au sein des opérations d'ensemble.	7		X	
Définition de marges de recul au sein des pièces règlementaires par rapport aux voies et emprises publiques, et plus particulièrement au niveau des infrastructures bruyantes de transports terrestres.	8	X		
Définition au sein du zonage de liaisons douces à créer (emplacements réservés)	8		X	
Identification d'un emplacement réservé en vue d'un bouclage de voirie (liaison RD956-RD120) pour désengorger le centre-bourg.	8			
Amélioration de la gestion de la desserte interne et de l'offre en stationnement au sein du règlement (article 3 et 12).	8		X	

Synthèse des mesures correctives	Enjeux concernées	Types de mesures		
		Evitement	Réduction	Compensation
Définition au sein des OAP d'un principe de réseaux de circulations piétonnes desservant l'intégralité de l'enveloppe urbaine pour limiter l'usage de la voiture individuelle.	8		X	
Création de parkings collectifs aux extrémités des sites de projet et maintien de franges végétales au sein de certaines OAP, limitant les nuisances internes et externes.	8		X	

JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

Les grands choix effectués par le PLU dans l'ensemble de ses pièces ont été dictés par le principe de subsidiarité qui régit les relations entre le PLU et les documents d'urbanisme et d'environnement de rang supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territorial, le PPRi, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, etc.

A ce titre, l'ensemble des choix réalisés par la commune repose à la fois sur une réponse aux attentes de la population et sur une obligation de compatibilité et/ou conformité aux normes et documents d'échelons supérieur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La commune a réalisé un projet de territoire pour lequel différents scénarios ont été étudiés en matière de développement démographique. Les différents scénarios ont fait l'objet de nombreux échanges et analyses afin de déterminer les incidences des choix de développement sur l'ensemble des composantes environnementales.

Soucieuse de continuer à accueillir un développement urbain, mais sans remettre en cause les équilibres structurels de la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est basé sur l'équilibre entre les trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement ;
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications ;
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Il s'articule autour des trois axes suivants et de 17 orientations principales :

- **AXE 1 – Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré entre habitat et activités.**
- **AXE 2 – Requalifier le centre-bourg en vue d'améliorer sa fonctionnalité et son attractivité.**
- **AXE 3 – Préserver et valoriser les richesses naturelles, agricoles et patrimoniales touraines, génératrices d'un cadre de vie de qualité et d'une activité touristique.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En lien avec le PADD, dans les secteurs présentant des enjeux en matière de développement urbain, la collectivité a défini des principes d'aménagement pour optimiser, encadrer et programmer l'urbanisation de ces sites d'extensions. Ces espaces à enjeux font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les pièces règlementaires

■ Le zonage et le règlement

Le PLU comprend un règlement écrit et graphique en lien avec les pièces présentées ci-avant se calant au mieux sur les caractéristiques du bâti existant et encadrant les possibilités d'évolutions du bâti ou les constructions nouvelles. La volonté de la commune a été avant tout de faire preuve de souplesse, de pragmatisme et de cohérence par rapport aux caractéristiques d'une commune rurale tout en prenant en compte les évolutions législatives.
Ainsi, le PLU de la commune de la Tour d'Aigues répartit le territoire communal **en quatre types de zones distinctes**, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **les zones urbaines (U)** correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement de 15 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU de la Tour d'Aigues respecte et traduit spatialement les axes-cadres retenus au sein du PADD et définis précédemment.

■ Les dispositions complémentaires portées au plan de zonage

Au-delà des zones U / AU / A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme de la Tour d'Aigues.

- Les espaces boisés classés (EBC), identifiés au titre de L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés, identifiés au titre de l'article R123-11-d du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs de mixité sociale, identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : patrimoine architectural et paysager.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SUIVI ET EVALUATION

L'évaluation environnementale définit un dispositif de suivi et d'évaluation qui s'intègre au dispositif général prévu pour le suivi et l'évaluation du PLU. Pour l'évaluation environnementale, ce dispositif se traduit par 40 indicateurs dont le suivi permettra d'assurer l'atteinte des objectifs fixés par le PLU. Ils répondent au principe d'amélioration continue du document dont le but est de pouvoir ajuster en temps réels les écarts constatés limitant ainsi les incidences négatives du projet sur le territoire, sa population et son environnement.

Les 40 indicateurs sont les suivants :

Thématiques	ID	NOM	Services
Risques majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDT
	2	Nombre d'incidents recensés	
	3	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation et de feux de forêt	
Eau	4	Qualité des rejets de la STEP	Commune Agence de l'eau
	5	Nombre d'abonnés raccordés	
	6	Linéaire de réseau d'assainissement collectif	
	7	Nombre d'installation d'ANC conforme et non conforme	
	8	Consommations d'eau en m^3	
	9	Nombre d'abonnés au réseau d'eau	
	10	Suivi de la qualité de l'eau potable	
Patrimoine écologique	11	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiées	INPN
	12	Suivi de la préservation des zones naturelles, agricoles, en EBC et des ripisylves des cours d'eau et canaux	DREAL Commune
Paysage	13	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	Commune
	14	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet	
	15	Typologie des logements réalisés en termes de forme urbaine	
	16	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
	17	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme (espaces verts à protéger et éléments bâtis)	
	18	Réalisation des OAP : respect des objectifs paysagers (haies, gestion de l'eau, ...)	
Agriculture	19	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Agreste Chambre d'Agriculture
	20	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	
Climat-Energie	21	Nombre d'installation de système d'énergie renouvelable chez des particuliers	Commune ADEME
	22	Nombre d'installation de système d'énergie renouvelable sur des bâtiments d'activité ou publics	
	23	Evolution de la consommation énergétique	

	24	Surface de panneaux photovoltaïques installés	
Patrimoine	25	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	Commune
Déchets ménagers et assimilés	26	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME SINOE COTELUB et commune
	27	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage - évolution des points de collecte	
Nuisances	28	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	Association Avex Commune Conseil Départemental
	29	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	
	30	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Pollution de l'air	31	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre	ADEME Association AirPACA
Déplacements	32	Linéaire de cheminements doux	Commune
Consommation d'espace / logements	33	Nombre de logements construits avec étude de la typologie et de la morphologie	Commune INSEE
	34	Surface consommée	
	35	Densité de logements / hectare	
	36	Taux de vacance des logements	
Logement social	37	Nombre de logements locatifs sociaux construits	Commune Bailleurs sociaux
	38	Typologie des logements	
	39	Nombre de demande de logements locatifs sociaux	
	40	Typologie demandée	

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

En tant que document d'Aménagement et d'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un paysage juridique caractérisé par une multitude des liens de cohérence à garantir pour assurer l'efficacité de l'action publique. A ce titre, il doit respecter différentes dispositions.

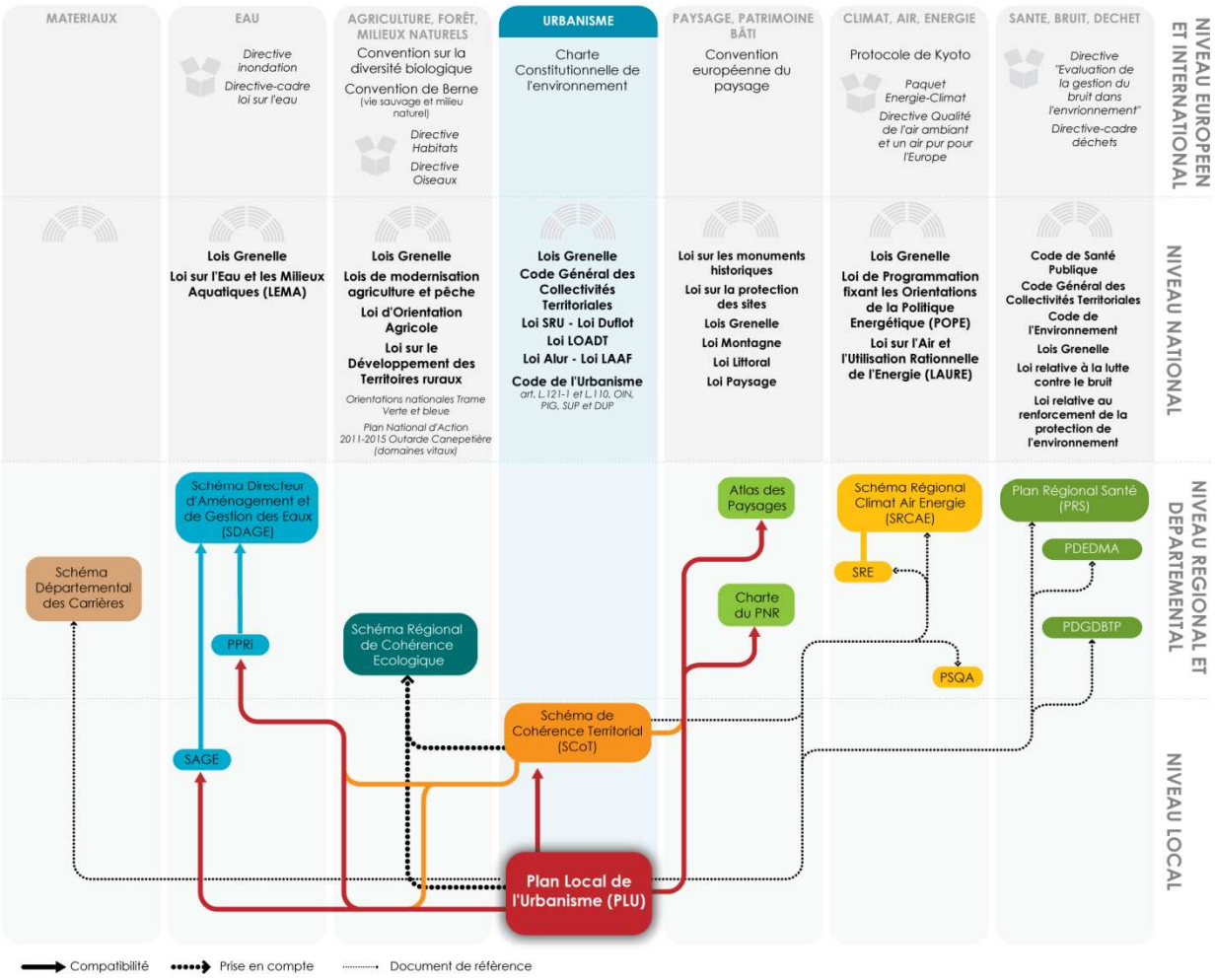
Ainsi les dispositions du PLU respectent les engagements internationaux, communautaires et nationaux en matière d'environnement, en particulier dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie, des milieux naturels et de la biodiversité, de l'agriculture, des paysages et du patrimoine, de l'eau, des risques et de la santé. Le PLU s'articule tant en matière de partage des objectifs, des constats et perspectives que de logique d'action avec les autres documents d'urbanisme et d'environnement, notamment de niveau régional et intercommunal élaborés dans le cadre ou dans la lignée de ces engagements.

Les dispositions du PLU sont cohérentes avec les objectifs du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) : permettre la production d'énergies renouvelables en adéquation avec les enjeux environnementaux, approche globale et systémique du développement urbain (compacité, densité, lien urbanisme/transport, habitat/activité, etc.).

Les objectifs du PLU en matière de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, traduites de façon spatiale et règlementaire assurent une compatibilité avec les orientations nationales traduites dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA.

En application de la directive européenne sur les inondations, un Plan de Prévention des Risques est applicable sur la commune, pour prendre en compte les aléas inhérents au cours d'eau de l'Eze et de ses affluents. Le PLU tend à respecter les dispositions inscrites au PPRi et à traduire la connaissance de l'aléa dans ses pièces.

Enfin et toujours dans le domaine de l'eau, les dispositions du PLU participent à la pérennité de la ressource tant sur le plan quantitatif que qualitatif et sont compatibles avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée. Il conforte indirectement ces orientations en matière de pollutions ponctuelles et diffuses en définissant des actions et orientations allant dans ce sens.



Une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels

Le rapport de présentation expose le diagnostic stratégique du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire.

Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et à évaluer les incidences du projet.

Ces outils reposent sur la définition d'outils d'évaluation :

- Le scénario « fil de l'eau » qui prolonge les tendances d'évolution constatées et permet d'évaluer leurs effets éventuels sur l'environnement : il sera un point de comparaison pour élaborer l'évaluation environnementale.
- Une analyse des enjeux environnementaux du territoire de projet présenté dans le PADD.

Ainsi, l'ensemble des orientations et grands principes du projet de PLU ont pu être travaillés au regard de chacun des enjeux environnementaux déjà identifiés et qui orientent le scénario « fil de l'eau ». Ce triptyque enjeux hiérarchisés, scénario « fil de l'eau » et matrice d'analyse constitue le cœur de l'évaluation environnementale du PLU.

Une démarche environnementale de co-construction itérative

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive. En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de **co-construction itérative et continue**. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les OAP a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement.

La méthode doit également être **transversale**. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en fonction de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus-value environnementale.