

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAURIS

# 1.3 Justification des choix



2018





# Table des matières

I. (	Cac	dre législatif et réglementaire	6
A.		Cadre législatif	
В.		Articulation entre les pièces opposables	
II.	٩rt	iculation avec les documents de rangs supérieurs	8
A.	(	Obligation de compatibilité	8
-	L.	Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la Sorgue	
2	2.	Compatibilité avec la Charte du PNR du Luberon	9
В.	(	Obligation de prise en compte	11
III.	J	Justifications des choix du PADD et de sa traduction règlementaire	12
PADD	_F	Préserver le cadre de vie d'un village du Sud Luberon	12
A.	ı	Préserver les paysages, mettre en valeur le patrimoine local et ainsi développer un tourisme respectueux du site	12
-	L.	Conclusions et enjeux du diagnostic	12
2	<u>2</u> .	Orientations et objectifs du PADD	
3	3.	Zonage / Règlement	
В.	١	Valoriser l'agriculture, garante des paysages et de la biodiversité	
-	L.	Conclusions et enjeux du diagnostic	16
2	2.	Orientations et objectifs du PADD	16
3	3.	Zonage / Règlement	17





#### Justification des choix – Plan Local d'Urbanisme

C.	Préserver les fonctionnalités écologiques et prévenir des risques	18
1	Conclusions et enjeux du diagnostic	18
2	2. Orientations et objectifs du PADD	19
3	3. Orientation d'Aménagement et de Programmation	19
4	l. Zonage / Règlement	20
D.	Développer le tissu de commerces et services de proximité	22
1	Conclusions et enjeux du diagnostic	22
2	2. Orientations et objectifs du PADD	22
3	3. Zonage / Règlement	22
E.	Maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins de la population	23
1	Conclusions et enjeux du diagnostic	23
2	2. Orientations et objectifs du PADD	24
3	3. Zonage / Règlement	24
IV.	Structurer le territoire pour poursuivre le développement de son attractivité	25
A.	Diversifier l'offre en logements pour maintenir la population et attirer de nouveaux habitants	25
1	Conclusions et enjeux du diagnostic	25
2	2. Orientations et objectifs du PADD	25
3	3. Orientation d'Aménagement et de Programmation	26
4	l. Zonage / Règlement	26
В.	Connecter les différentes entités du territoire pour améliorer le fonctionnement urbain	30
1	Conclusions et enjeux du diagnostic	30
2	2. Orientations et objectifs du PADD	30





3	. Orientation d'Aménagement et de Programmation	31
4	Zonage / Règlement	31
C.	Structurer les entrées de ville et les franges entre espaces urbaines et espaces naturels / agricoles	32
1	. Conclusions et enjeux du diagnostic	32
2	. Orientations et objectifs du PADD	32
3	. Orientation d'Aménagement et de Programmation	33
4	. Zonage / Règlement	33
D.	Favoriser le développement d'emplois locaux et réduire la dépendance à la voiture individuelle dans les déplacements domicile / travail	34
1	. Conclusions et enjeux du diagnostic	34
2	. Orientations et objectifs du PADD	34
3	. Zonage / Règlement	35
E.	Modérer la consommation de l'espace	35
1	. Conclusions et enjeux du diagnostic	35
2	. Orientations et objectifs du PADD	36
3	Zonage / Règlement	36
V. Ju	ustification de la délimitation des zones	38
VI.	Bilan des zones au regard du POS, en vigueur jusqu'au 27 mars 2017	41
VII.	Justification de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD	44
VIII.	Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD	45
A.	Emplacements réservés	45
В.	Protections patrimoniales	46
C.	Protection de la diversité commerciale	47





#### Justification des choix – Plan Local d'Urbanisme

D.	Les secteurs de projet	. 47
E.	Les servitudes de mixité sociale et les majorations de constructibilité	. 48
IX.	Justification thématique	. 50
A.	Prospective démographique / Logements	. 50
В.	Densification / extensions : modération de la consommation de l'espace	. 50





# I. Cadre législatif et réglementaire

## A. Cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2.

• L'article L. 151-4 mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

• L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.



« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérence entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

# B. Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- des dispositions règlementaires écrites ;
- des dispositions règlementaires graphiques ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique les uns par rapport aux autres mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol ;
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.



# Articulation avec les documents de rangs supérieurs

# A. Obligation de compatibilité

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Le code de l'urbanisme dispose que :

- « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Type de document	Présence sur la commune de Lauris
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;	La commune de Lauris est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Cavaillon. Celui-ci a été arrêté le 06 juillet 2017.
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;	Non
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;	Non
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;	Non
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112- 4.	Non





#### 1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la Sorgue

Suite à l'arrêt du Schéma de Cohérence Territoriale le 6 juillet 2017, le Syndicat mixte a réalisé une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'une enquête publique en 2017. Les avis réservés de plusieurs PPA et du public ainsi que l'avis défavorable de la commission d'enquête en date du 23 janvier 2018 a mené le syndicat mixte à revoir les documents.

Le SCoT a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 16 avril 2018. Le Syndicat Mixte vise une approbation avant la fin de l'année 2018.

Le PLU de Lauris devra être compatible avec le SCOT, lorsqu'il sera approuvé. Un travail de comptabilité a été réalisé tout au long de l'élaboration du PLU de Lauris (qui a changé de périmètre de SCoT pendant l'élaboration).

En attendant l'approbation de ce SCoT intégrateur, le PLU de Lauris doit être compatible avec les autres documents de rang supérieur et en particulier la Charte du PNR du Luberon.

#### 2. Compatibilité avec la Charte du PNR du Luberon

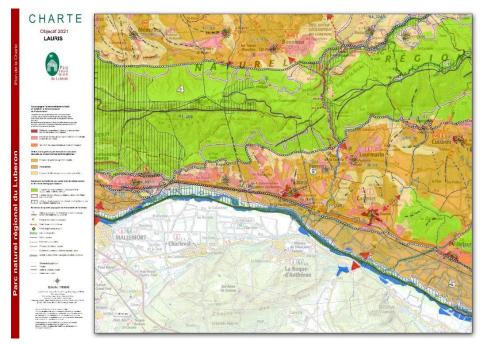
En l'absence de SCoT intégrateur approuvé, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Luberon. Les travaux d'élaboration du PLU se sont appuyés sur le document « Guide technique : intégrer les objectifs de la Charte dans les documents d'Urbanisme ».



La justification de la compatibilité avec la charte s'appuie sur les éléments structurants de la carte appliquée à Lauris.

La commune de Lauris est couverte par 3 entités paysagères : Unité n°5 Vallée de la Durance, n°6 Pays d'Aigues et n°4 Luberon intérieur. Chaque entité paysagère fait l'objet d'un traitement particulier dans le PLU de Lauris :

- Vallée de la Durance : préservation de la vocation agricole, inconstructible du fait du caractère inondable, préservation des cônes de vue d'approche du village et du château plus particulièrement, préservation des canaux et des haies structurantes sans pour autant compromettre la recomposition agricole nécessaire
- Pays d'Aigues : le piémont revêt des enjeux forts à Lauris, comme les commues alentours puisque c'est cette unité qui accueille le développement urbain. Les enjeux de maîtrise de l'urbanisation sont développés dans le PLU en maintenant l'enveloppe urbanisable à l'existant, avec un projet d'extension à plus long terme en continuité de l'existant. Les espaces urbanisés (anciennes zones NB) sont reclassées en zones naturelles habitées (Nh) sans possibilité de densification supplémentaire. Les cônes de vues, les haies et systèmes boisés existants sont préservés ainsi que les vocations agricoles de ce piémont cultivé.



- Luberon intérieur : il s'agit du massif du Petit Luberon, inconstructible par sa vocation naturelle et aussi son caractère soumis au risque de feu de forêt fort. Le château constitue un point d'appel visuel depuis la RD973 qui est protégé grâce à la mise en place d'une zone agricole inconstructible (Ap), en lien avec le règlement local de publicité.

Du point de vue de la biodiversité, le PLU de Lauris a fait l'objet d'un travail complet sur l'analyse des Trames Vertes et Bleues du diagnostic, au PADD et à sa traduction règlementaire, préservant réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

L'entrée de ville nord est, depuis Lourmarin, constitue un secteur de requalification paysagères des abords des routes. En effet, cette entrée de village a été ciblée dans le diagnostic comme un point noir paysager et aussi de fonctionnement urbain (cars, stationnement autour de l'école, équipements sportifs et collectifs comme les pompiers, le cimetière, ...). Le PADD indique une orientation sur la requalification de cette entrée, comme de celle au sur depuis la RD973.

Pour cette entrée de village, plusieurs outils ont été utilisés pour sa traduction règlementaire : emplacements réservés pour différents équipements et aménagements, zone 2AU qui viendra à terme qualifier cette entrée de ville, orientation d'aménagement St Roch afin de densifier et de faciliter les circulations de ce secteur encombré et mal configuré.





# B. Obligation de prise en compte

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Le Code de l'urbanisme dispose que : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

Type de document	Présence sur la commune de Lauris
Plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement	Non
Schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	Non



# III. Justifications des choix du PADD et de sa traduction règlementaire

# PADD –Préserver le cadre de vie d'un village du Sud Luberon

- A. Préserver les paysages, mettre en valeur le patrimoine local et ainsi développer un tourisme respectueux du site.
- 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

La commune de Lauris dispose d'un patrimoine bâti riche et varié avec le château comme « vitrine » qui est sous exploité aujourd'hui. Le patrimoine local est assez peu valorisé (chapelle, ...).

Elle bénéficie aussi d'un patrimoine naturel et paysager qui participe au cadre de vie mais qui a tendance à se dégrader avec l'étalement urbain.

Ce cadre participe au développement d'un tourisme tourné vers la nature et le patrimoine, mais qui reste encore assez confidentiel à Lauris, avec peu de structures d'hébergements et de restauration alors que la commune est située dans un secteur très attractif : le Luberon.

#### Enjeux:

- Comment conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager support d'un tourisme vert et culturel ?
- Quel projet pour le château ?

#### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Préserver les cônes de vue depuis et vers le village
- Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt local en créant des itinéraires de découverte, et les structures végétales identitaires (haies agricoles, boisements structurants, ...)
- Améliorer l'accès au centre ancien et au Château depuis l'entrée de ville ouest pour tirer parti de ce patrimoine remarquable
- Faire de Lauris la "Capitale de la Couleur Végétale" en développant des événements et des structures publiques et privées en lien
- Diversifier l'offre en hébergement touristique et restauration



- Valoriser le Château, élément emblématique communal avec un projet économique fort et une réhabilitation patrimoniale respectueuse du site et compatible avec sa vocation touristique
- Conserver des espaces verts de respiration dans l'espace urbanisé
- Améliorer la lisibilité de l'accueil touristique en installant l'office du tourisme à l'entrée ouest du village
- Préserver des sites historiques de la commune comme les sites archéologiques : villas romaines

#### 3. Zonage / Règlement

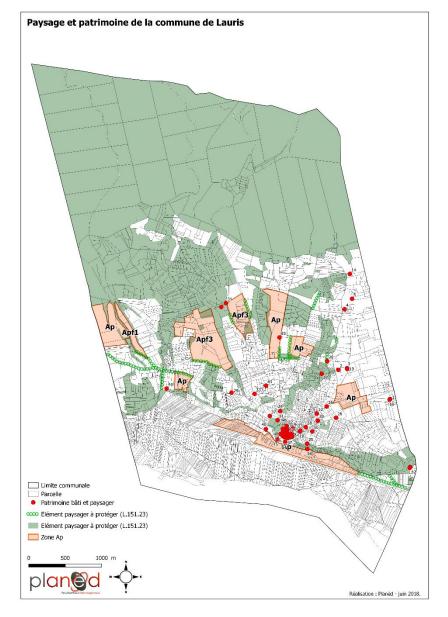
Les cônes de vue depuis le village vers la plaine sont protégés par des zonages agricoles où les seules constructions autorisées sont celles liées aux exploitations agricoles (Aa) ou les extensions des constructions existantes (Ap).

Les vues vers le village et notamment sur le château sont préservées par le zonage Ap qui n'autorise pas de nouvelles constructions. Les zones Ap d'approches du village ont été délimitées en cohérence avec le Règlement Local de Publicité (RLP), annexé au PLU; dans ces secteurs sont interdites les publicités, enseignes et pré enseignes.

Une annexe au rapport de présentation inventorie le patrimoine local bâti, il est identifié sur les planches graphiques et le règlement permet sa protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ceci inclus notamment les sites archéologiques et les villas romaines. Certaines prescriptions linéaires et surfaciques sur les cartes de zonage permettent également d'identifier et de préserver les éléments de paysages ou ayant un intérêt écologique particulier au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toute intervention sur ces éléments est au moins soumise à déclaration préalable (digitalisation en cours).

De plus, le règlement de la zone A autorise la reconstruction à l'identique de cabanons ou maisons de vignes sans création de surface de plancher ni changement de destination.

Le projet de la zone UBap et l'emplacement réservé associé permettent de rejoindre le moulin hydraulique, les gourmandilles vers le grand jardin du château et les terrasses du château.







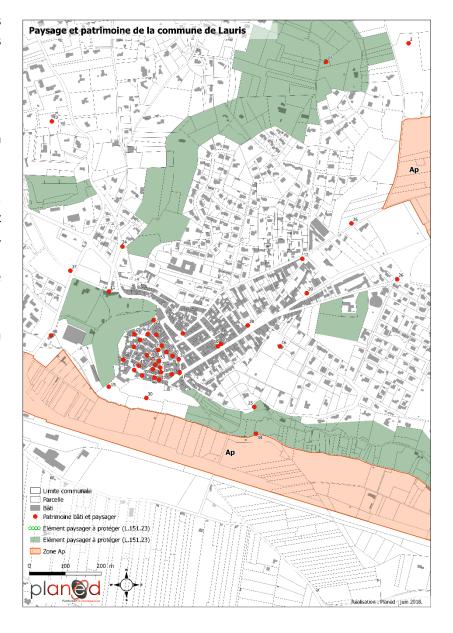
Le règlement des zones UA et UB permettent l'implantation de constructions à destinations d'hébergement touristique et de restauration. Le secteur Nt permet l'extension de ces bâtiments sous condition d'une insertion paysagère et d'une gestion des risques satisfaisante. Ce secteur correspond au Domaine de Fontenille qui propose une offre haut de gamme. Le règlement de la zone Aa permet également d'accueillir des gîtes et des chambres d'hôtes.

Les terrasses du château sont classées aux Monuments Historiques. La commune porte un projet de réaménagement de la cour des créateurs.

La carte du PADD identifie les espaces verts de respiration dans l'espace urbanisé à conserver. Ces espaces correspondent aux espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue de l'état initial de l'environnement, ils ont été retranscrits sur les planches de zonage en secteur Nn, éléments de paysage à protéger au titre du L 151-23 ou en Espace Boisé Classé.

Le règlement de la zone Nn autorise seulement les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ce qui ne remet pas en cause le caractère naturel de ces espaces.

La zone UBbp en entrée de ville est un des secteurs envisagés pour donner de la lisibilité à l'offre touristique de Lauris.







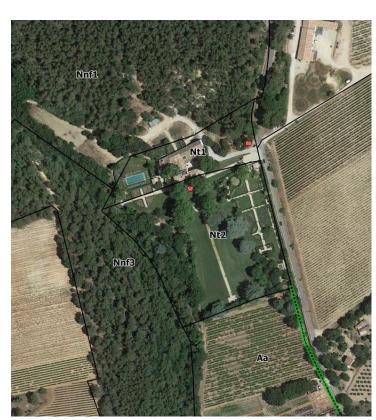
#### Justification complémentaire sur la zone Nt

En lien avec le maintien et le développement du tourisme, respectueux des sites et des paysages, la commune soutient les projets de l'hôtel reconnu de Fontenille. Ainsi, un zonage spécifique est défini, la zone Nt comme secteur naturel de tourisme.

Vu la sensibilité du site (intégration paysagère, risque feu de forêt à proximité, ...) mais aussi les enjeux économiques que ce projet revêt, la zone Nt a été redécoupée en 2 secteurs :

Le secteur Nt1 est le seul secteur où des extensions des bâtiments sont autorisées et où des aménagements et installations en lien avec la destination d'hébergement touristique sont possibles. Ce secteur est d'une surface de 7600m² et les bâtiments existants occupent une emprise au sol de 1 000 m².

Le secteur Nt2 est inconstructible, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur est d'une surface de 2,15 ha.



Sur conseil de la DDT84, compte tenu de sa localisation, le secteur Nt1 est soumis au régime du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) conformément à l'article L151-13. Les articles du règlement définissent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Vu le secteur, sa dimension, son occupation actuelle (déjà bâti, piscine, ...) et le règlement de la zone, peu de possibilités s'offrent au porteur de projet et la constructibilité est très limitée. Le règlement dans ces conditions permet d'assurer l'insertion dans l'environnement des constructions et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le porteur de projet prévoit la création d'un bâtiment indépendant pour le personnel (vestiaire, salle d'eau,....) et d'une salle de sport et détente pour les clients aux alentours de la piscine.





# B. Valoriser l'agriculture, garante des paysages et de la biodiversité

#### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

L'agriculture à Lauris est diversifiée mais menacée entre plaine inondable morcelée et coteaux viticoles et oléicoles sous pression de l'urbanisation. Plus de 40 % des surfaces agricoles sont sous-exploitées (en friche) (rétention / spéculation foncière) et constituent un potentiel de revalorisation des activités agricoles. La commune souhaite être active et lance des projets de Zone Agricole Protégée pour pérenniser le foncier agricole. Le territoire bénéficie d'un réseau hydraulique favorable aux activités agricoles (canal de Provence, système de fioles dans la plaine).

#### Enjeux:

- Comment pérenniser et dynamiser les activités agricoles ?
- Quels outils pour rendre le foncier plus accessible pour de nouveaux agriculteurs ?
- Comment gérer l'interface urbain/agricole et les conflits d'usage que cela génère ?

#### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Affirmer et reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale (gestion des espaces, création de paysages, support de biodiversité ou bien encore de pratiques créatives)
- Faciliter l'accès au foncier pour les agriculteurs et remettre en culture les nombreuses friches
- Dynamiser l'agriculture productive en plaine inondable avec une animation foncière (morcèlement parcellaire)
- Limiter l'étalement urbain sur le piémont agricole et faciliter la cohabitation entre urbains et exploitants agricoles dans ces secteurs d'interfaces forts
- Protéger les espaces agricoles productifs en plaine et dans le piémont avec des procédures type zones agricoles protégées (Z.A.P.) pour diminuer la pression foncière (spéculation) sur les espaces proches des secteurs urbanisés
- Valoriser les produits locaux et favoriser la mise en place de circuits courts : marché paysan, halle agricole, ...
- Pérenniser, entretenir et moderniser le réseau d'irrigation pour notamment favoriser le maintien de l'activité agricole
- Préserver (mais ne pas figer) le linéaire végétal existant ayant une fonctionnalité écologique et agricole tout en se donnant la possibilité de faire évoluer ces haies (si suppression, replantation...)
- Maintenir la diversité culturale garante des paysages et support pour la biodiversité
- Accroître le potentiel de production agricole des exploitations par la conquête de nouvelles surfaces cultivables, au sein du massif du Petit Luberon, sur des secteurs à faibles enjeux biologiques et paysagers ; encourager et favoriser le développement du sylvo-pastoralisme dans le cadre de la prévention du risque incendie.



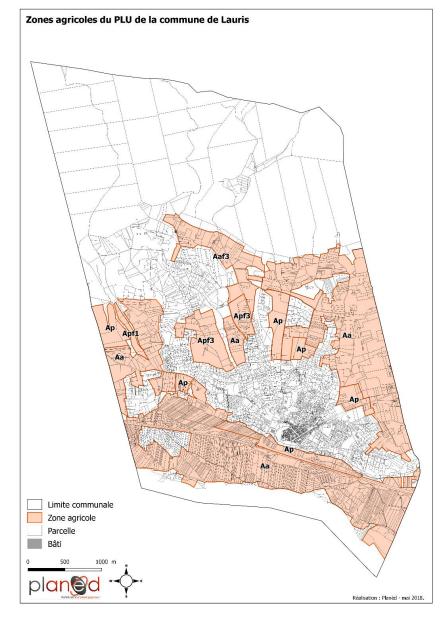


# 3. Zonage / Règlement

La zone agricole est subdivisée en deux sous-secteurs. Le secteur Aa permet les pratiques agricoles et l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, telles que des abris légers et pérennes pour le pastoralisme. Le secteur Ap délimite les espaces ayant un intérêt paysager spécifique et notamment aux abords du village afin d'y préserver les cônes de vue. Y sont seulement autorisées les extensions limitées des constructions existantes. De plus, certains linéaires de haies et d'arbres sont préservés au titre du code de l'urbanisme afin d'en préserver l'intérêt paysager et / ou écologique. Le règlement précise que « les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme : d'une manière générale tous les travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences locales (liste disponible en mairie). Ils devront être conservés dans leur linéaire et leur épaisseur actuels. Les dossiers de déclaration préalable seront examinés au regard de la fonctionnalité écologique et / ou paysagère des végétaux concernés ».

La mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP) est en cours d'étude. L'élaboration d'un contrat foncier agricole dans la plaine et étendu à l'ensemble de la commune est en cours.

L'étalement urbain est limité sur le piémont agricole. En effet, les espaces situés au sud et au nord de l'enveloppe urbaine existante sont classés en zone agricole ou naturelle (Nn, Aa, Ap) afin d'empêcher le développement de l'urbanisation sur ces secteurs.







La mise en place de Zones Agricoles Protégées est en cours d'étude.

Le moulin est classé en zone UBa car un projet de légumerie est en cours d'étude par la commune.

Afin de préserver le réseau d'irrigation, le règlement dispose qu'en bordure des talwegs, des cours d'eau, et des canaux d'irrigation, les constructions ainsi que les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de part et d'autre des berges.

Les planches graphiques identifient des linéaires de patrimoine paysager et écologique à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le massif du petit Luberon est majoritairement compris dans un zonage naturel. Cependant cette classification n'interdit pas l'exploitation des surfaces cultivables. Que ce soit sur les zones agricoles ou naturelles, les abris légers, non pérennes et démontables sont autorisés afin de favoriser et encourager les activités de pastoralisme qui participent également à la préservation des paysages.

# C. Préserver les fonctionnalités écologiques et prévenir des risques

#### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

La commune dispose de milieux naturels remarquables abritant des espèces protégées : La Durance et ses zones humides, le massif du Lubéron, les friches, la garrigue, comme en témoignent les périmètres d'inventaires et de zones de gestion contractuelle (ZNIEFF, réseau Natura 2000).

La présence de secteurs de dispersion de l'urbanisation et d'éléments fragmentant au sud du territoire (D973 et voie ferrée) constituent une menace pour les espèces. La commune est confrontée à quatre risques naturels majeurs (le risque feu de forêt, le risque inondation avec le Plan de Prévention des Risques Inondation de débordement de la Durance, le risque de mouvement de terrain – tassements différentiels, et le risque sismique avec une sismicité moyenne) et deux risques technologiques majeurs (le risque de rupture de barrage et le risque lié au transport de matières dangereuses).

La station d'épuration de Lauris est conforme et suffisamment dimensionnée pour les besoins de traitement futurs. La conformité de l'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire du syndicat Durance Luberon est seulement de 8,14 % en 2014.

Les émissions de polluants atmosphériques par habitant sont plus faibles que celles du département et de la région (sauf pour les COVNM). Les émissions de GES par habitant sont plus faibles que celles du département et de la région.





#### Enjeux du diagnostic :

- Comment préserver et reconstituer des corridors écologiques entre milieux ouverts et agricoles, et les milieux forestiers?
- Comment ne pas aggraver les risques et développer leur prise en compte dans les opérations d'aménagement ?

#### 2. Orientations et objectifs du PADD

#### Préserver

- Mettre en place les mesures de préservation nécessaires pour les deux grands ensembles agro-naturels que sont le massif boisé au nord et la plaine de la Durance au sud
- Préserver, voire regagner lorsque cela est possible, l'espace de mobilité des cours d'eau ainsi que leurs ripisylves
- Pérenniser les éléments boisés ponctuels, base de la fonctionnalité écologique communale
- Conserver l'aspect végétalisé et non imperméabilisé des corridors écologiques existants sur le territoire séparant les différentes poches urbaines extérieures au centre-bourg
   Agir
- Profiter des projets d'aménagements futurs en extension ou en dent creuse pour développer des franges urbaines végétalisées et fonctionnelles d'un point de vue écologique, apportant une réelle plus-value en termes de paysage, de cadre de vie et d'intégration des interfaces urbaines agriculture/nature
- Maintenir les coupures d'urbanisation pour préserver les continuités écologiques
- Intégrer la nature ordinaire dans l'ensemble des projets de densification situés dans les dents creuses

#### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP du Carestie vient terminer l'urbanisation de Lauris au nord. Il y est prévu la réalisation d'un axe doux qui sera traité par un filtre végétal ainsi que le traitement des franges urbaines. Il s'agira de conserver ces franges vertes en limite de lot afin de maintenir une barrière verte sur les limites urbaines.

L'OAP de Saint Roch prévoit quant à elle la création d'une frange verte végétalisée et abordée le long du chemin de la Marchande.



# 4. Zonage / Règlement

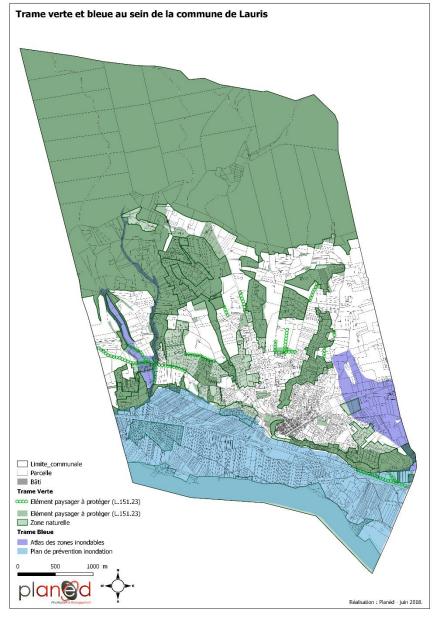
La commune comporte deux grands ensembles agro-naturels que sont le massif boisé au nord et la plaine de la Durance au sud. Ces secteurs sont préservés par des zonages naturels pour l'un et agricoles pour l'autre. Ainsi, les nouvelles constructions autorisées sur ces secteurs sont uniquement celles autorisées par le code de l'urbanisme, ce qui comprend également les extensions limitées des constructions existantes.

Ce sont également les prescriptions en lien avec les risques qui protègent ces deux espaces (aléa fort feu de forêt sur le massif et PPRI Durance sur la plaine inondable).

Le règlement, dans ses dispositions générales, dispose qu'en bordure des talwegs, canaux, et des cours d'eau, les constructions ainsi que les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de part et d'autre des berges, ce qui permettra de préserver les espaces de mobilité. L'Atlas des Zones Inondables a été ajouté dans la planche risques inondation du PLU avec des règles définies qui permettent d'éviter l'exposition au risque, mais aussi de protéger la biodiversité.

Les éléments boisés ponctuels, base de la fonctionnalité écologique communale ont été identifiés au titre de l'article L. 151-23 pour lequel le règlement précise que « les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme : d'une manière générale, tous les travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences locales (liste disponible en mairie). Ils devront être conservés dans leur linéaire et leur épaisseur actuels. Les dossiers de déclaration préalable seront examinés au regard de la fonctionnalité écologique et / ou paysagère des végétaux concernés ».

Sur le massif comme dans d'autres espaces du POS, les espaces boisés classés ont été supprimés au profit du L151-23 permettant une gestion facilitée des espaces naturels et boisés tout en garantissant une bonne protection.







La carte du PADD identifie les espaces verts de respiration dans l'espace urbanisé à conserver. Ces espaces correspondent aux espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue de l'état initial de l'environnement et notamment aux corridors écologiques ; ils ont été principalement retranscrits sur les planches de zonage en secteur Nn. Y sont seulement autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, ce qui ne remet pas en cause le caractère naturel de ces espaces. Ils sont mis en lien avec les espaces agricoles qui n'autorisent également que peu de nouvelles constructions.

Ceci permet également de maintenir les coupures d'urbanisation pour préserver les continuités écologiques identifiées.

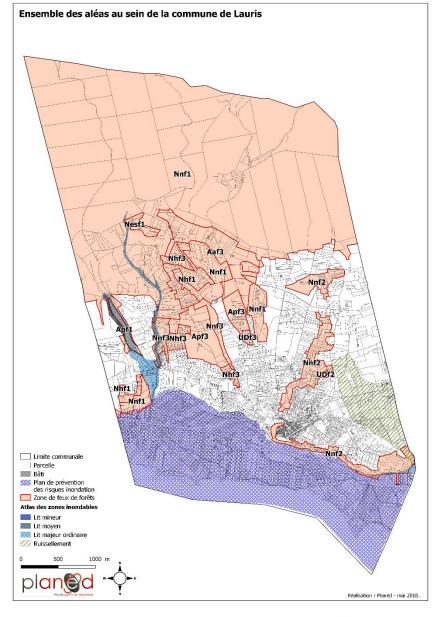
Dans l'ensemble des projets de densification, le règlement impose sur la zone UA que les surfaces libres de toute construction ou stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

Sur les autres zones urbaines, « les espaces végétalisés et les espaces de nature doivent conserver leurs caractéristiques naturelles et végétales. Ainsi, la végétation existante doit être préservée et des essences locales sont à utiliser (liste des essences locales disponible en mairie). Les autorisations administratives demandées sur tout ou partie de ces espaces doivent faire figurer l'état végétal existant et projeté. Les essences et les groupements végétaux du pays doivent être respectés. »

De plus, des coefficients de végétalisation et de pleine terre sont exigés, et ce même en cas de division parcellaire.

Sur les zones UB et UC, ce coefficient est fixé à 20 %. Sur la zone UD, les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 50% de la surface du terrain d'assise des projets, et comprennent des espaces libres végétalisés pour 40% minimum de cette même surface.

Enfin, les clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences végétales locales et ce, aussi bien sur les voies ou espaces publics que sur les limites séparatives. Tous ces éléments permettent de maintenir la nature ordinaire en ville.







# D. Développer le tissu de commerces et services de proximité

#### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

Les commerces et les services de proximité constituent des activités essentielles à la vitalité d'un territoire aux caractéristiques rurales comme celui de Lauris. Ce sont elles qui permettent de conserver une qualité de vie, de renforcer les liens sociaux, et donc de maintenir et d'attirer les populations. A Lauris, les commerces et les services pour les besoins du quotidien existent. Ils se situent essentiellement dans la rue principale, la rue Joseph Garnier. Cependant, certains commerces ont des problèmes liés à l'attractivité des grandes surfaces commerciales extérieures.

#### Enjeux du diagnostic :

- Comment pérenniser et développer les commerces et les services de proximité ? Quels sont les besoins et les manques dans l'offre actuelle ?
- Comment « éloigner » la voiture du centre du village tout en maintenant la dynamique commerciale ?
- Comment attirer de nouveaux commerces et services dans le centre ancien?

### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Soutenir les commerces et services de proximité au fur et à mesure de l'accueil de population
- Accompagner les activités de proximité dans les évolutions (travaux, ...) avec des aides directes (FISAC, ...) et des actions collectives
- Renforcer l'animation commerciale en développant des événements mettant en valeur les spécificités locales et les produits régionaux
- Assurer une veille commerciale : identifier les locaux vacants, éviter le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, mettre en place le droit de préemption sur les baux commerciaux
- Intensifier l'urbanisation et l'accueil de population à proximité du centre pour conforter et dynamiser les structures commerciales, et en poursuivant des poches de stationnement à proximité

## 3. Zonage / Règlement

Les commerces, les services de proximité et l'artisanat sont autorisés sur la zone UA dans la limite maximale de 200m² de surface de vente. Ceci correspond à l'orientation du SCoT qui identifie Lauris comme étant une centralité d'hyper proximité accueillant des développements commerciaux répondant à des achats quotidiens (commerces inférieurs à 300m² de surface de vente). Ainsi, cette zone permet une mixité fonctionnelle entre l'habitat, les commerces, les services et les équipements.





La zone UA bénéficie également du dispositif de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme relatif à la diversité commerciale. A ce titre, le règlement interdit le changement de destination des locaux à usage commercial en rez-de-chaussée.

L'artisanat est également autorisé sur la zone UB dans la limite maximale de 200m² de surface de vente.

Afin de favoriser l'implantation de commerces, le règlement de la zone UA ne règlemente pas le nombre de places de stationnement pour la destination commerces.

L'urbanisation est intensifiée autour des pôles de vie et notamment sur la zone UA et UB où les emprises au sol ne sont pas réglementées sur l'une et de 30 % sur l'autre. Celle-ci peut atteindre 40 % en cas de réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux.

Le commerce est interdit en zone UB pour pouvoir être concentré sur la zone UA.

L'instauration de secteurs de projet UBap et UBbp à vocation principale d'habitat sur « Le Jardin Grand » et sur « Les Régales » vont également permettre, à terme, une densification qui se réalisera dans le cadre d'un projet d'aménagement global à proximité des commerces et services du centre-ville.

L'un des secteurs de projet bénéficie de plus d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement d'ensemble en entrée de ville comprenant un équipement public, du tertiaire et du logement.

## E. Maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins de la population

## 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

La commune dispose d'équipements publics variés et attractifs. Certains sont vétustes et ne sont plus adaptés aux besoins actuels de la population. Ainsi, de nombreux projets sont à l'étude : réhabilitation du moulin hydroélectrique, réalisation d'une "maison pour tous", réaménagement du restaurant scolaire et construction d'une cantine, réaménagement du plateau sportif...

#### Enjeux:

- Comment préserver et revaloriser les équipements existants ?
- Comment mettre en adéquation les objectifs d'accueil de population avec les équipements publics ?
- Quels sont les besoins en équipements pour la population existante et future ?
- Comment pérenniser les investissements dans le temps ?





#### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Poursuivre l'amélioration des équipements publics existants
- Prévoir de nouveaux équipements publics en fonction des opérations pouvant accueillir une nouvelle population (école, équipements sportifs, cimetière...)
- Soutenir la vie associative active du village avec des équipements dédiés : Maison pour Tous, salle multi-activités, ...
- Apporter les services à la personne complémentaires à l'offre existante (accompagnement social et administratif, aide à l'adaptation du logement, ...)
- Etudier l'avenir de bâtiments d'intérêt stratégique pour la commune qui muteront dans les prochaines années pour développer des projets d'intérêt public et collectif
- Urbaniser au plus proche des réseaux existants pour éviter des investissements publics supplémentaires.

# 3. Zonage / Règlement

Un emplacement réservé couvre la zone dédiée à l'extension du cimetière. La création d'un restaurant scolaire est en cours.

De nouveaux équipements publics sont prévus sur les emplacements réservés 1 et 2. Le projet de Maison pour Tous est prévu sur un terrain communal.

Plusieurs bâtiments avaient été identifiés dans le diagnostic et le PADD comme d'intérêt stratégique pour l'avenir. Ces bâtiments étant dans le centre urbain, et la commune n'ayant pas de projet précis pour le moment, elle usera son droit de préemption urbain, si un projet se définit dans le temps.

L'urbanisation autorisée est à proximité immédiate des réseaux existants afin de limiter les investissements publics en la matière. L'enveloppe urbaine actuelle et future est délimitée par la capacité des réseaux.



# IV. Structurer le territoire pour poursuivre le développement de son attractivité

## A. Diversifier l'offre en logements pour maintenir la population et attirer de nouveaux habitants

### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

La maison individuelle de 4 pièces et plus, en accession à la propriété est le modèle principal de développement de l'habitat à Lauris. Les résidences secondaires stagnent depuis les années 1975 alors que les logements vacants augmentent depuis les années 1980.

#### Enjeux:

- Quelles formes pour les logements de demain ?
- Comment travailler sur la résorption de la vacance (dans le centre ancien) ?

#### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Accueillir une population diversifiée, tant par l'âge que par la catégorie sociale, à un rythme maitrisé et réduit par rapport à la dernière période (+2,8% de croissance annuelle de population entre 2007 et 2012): +770 habitants entre 2016 et 2030 pour atteindre une population totale de près 4800 habitants en 2030, soit une variation annuelle de population de 1,3% par an (+55 habitants par an en moyenne)
- Adapter le rythme de production de logements en adéquation aux besoins nouveaux : 29 résidences principales supplémentaires par an en moyenne soit +25 logements par an pour accueillir une nouvelle population et +4 résidences principales par an pour répondre au desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage)
- Diversifier l'offre de logements : logements intermédiaires accessibles, en location ou accession à prix maitrisés, logements collectifs ou individuels mitoyens, ... pour compléter le parc existant
- Garantir la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) minimum dans les opérations d'aménagement d'ensemble, en travaillant avec les partenaires pour leurs attributions
- Maîtriser la programmation des opérations par une politique partenariale conduite avec l'ensemble des acteurs publics et privés (établissement public foncier régional, propriétaires fonciers, aménageurs, bailleurs)
- Réhabiliter les logements vacants pour dynamiser le centre du village





#### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP de Saint Roch prévoit la réalisation d'un programme de logement comprenant au minimum 30 % de logements locatifs sociaux afin de diversifier la typologie de logement sur la commune et de contribuer aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

L'OAP le Carestie est concernée par l'article 12 – LOGEMENT SOCIAL des dispositions générales du règlement du PLU : « de 5 à 9 logements inclus : 1 logement social »

#### 4. Zonage / Règlement

La commune de Lauris est soumise aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le **d**écret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation mentionne la commune de Lauris comme commune exemptée de constructions de logements sociaux en 2018 et 2019.

Cependant, la commune souhaite anticiper dans son PLU avec la mise en place d'outils permettant de créer des logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes.

Pour atteindre cet objectif, le PLU pose dans son PADD une orientation garantissant la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux minimum dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ceci est mis en œuvre sur le secteur de l'OAP de Saint Roch avec une servitude de mixité sociale prévoyant un minimum de 30 % de Logements Locatifs Sociaux.

Les documents graphiques du PLU déterminent des secteurs dits de « mixité sociale », à l'intérieur desquels, un pourcentage minimal de logements sociaux doit être réalisé. Ce pourcentage minimal est de 30% dans chaque secteur concerné et s'applique à tout programme.

En outre, sur l'ensemble de la commune, la proportion minimale de logements sociaux par programme de logement sera la suivante :

- de 1 à 4 logements inclus : aucun logement social
- de 5 à 9 logements inclus : 1 logement social
- à partir de 10 logements inclus : 30% de logements sociaux

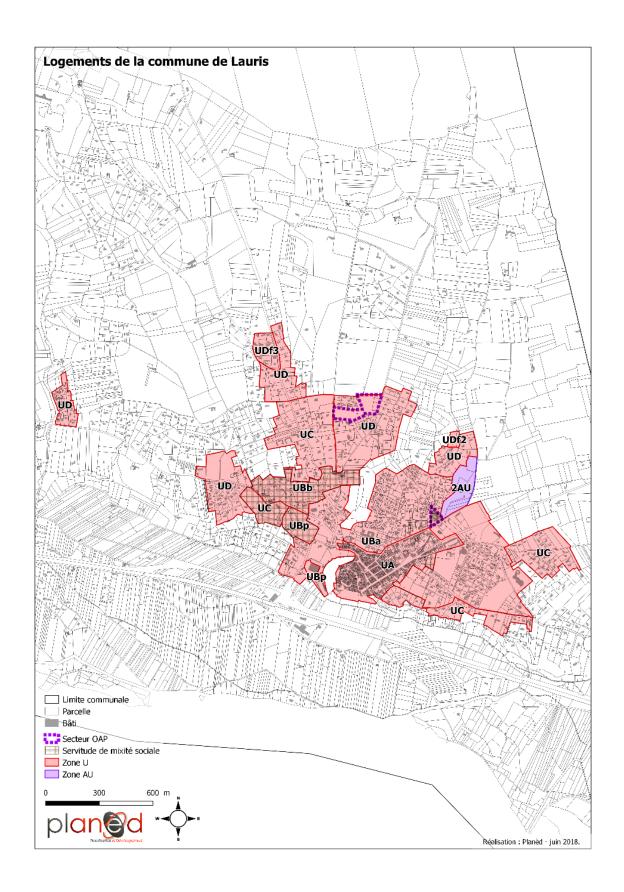
Sur la zone UB, la commune a instauré une majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. L'emprise au sol est majorée de 10 % la portant à 40 % sur ces secteurs.

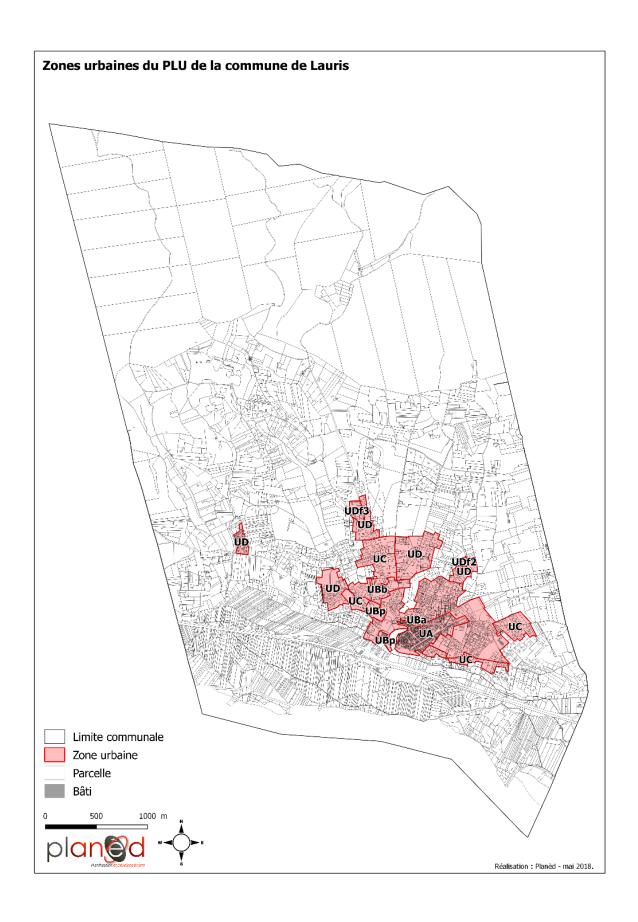
Ces dispositifs vont notamment permettre à la commune de diversifier son parc de logement afin de répondre à l'accueil d'une nouvelle population ainsi qu'au desserrement des ménages tout en œuvrant à atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

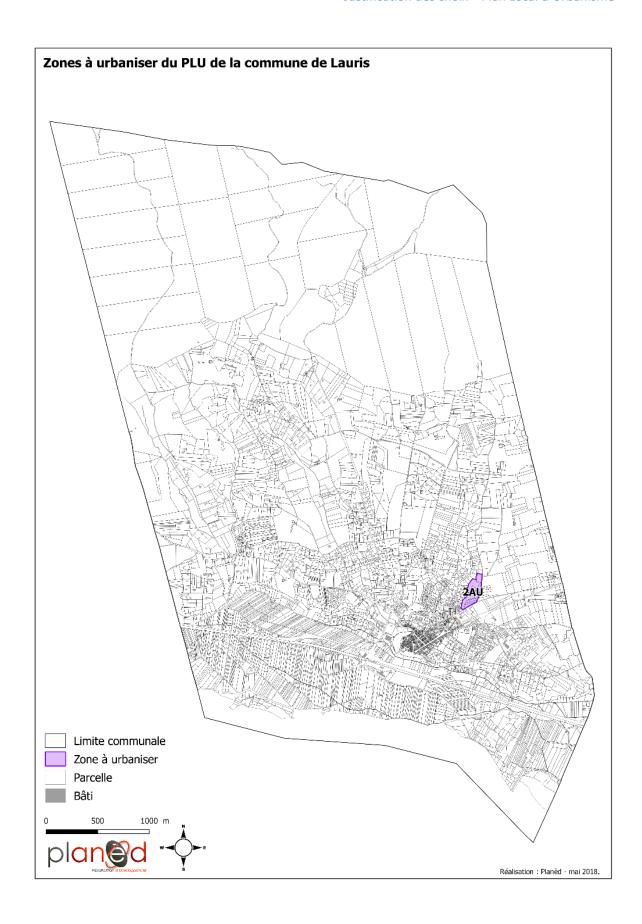
La commune a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier de la Région PACA qui intervient sur le territoire et avec un bailleur social : site de la place Remilly.











# B. Connecter les différentes entités du territoire pour améliorer le fonctionnement urbain

#### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

Le développement urbain récent de Lauris a induit un fort étalement urbain sous forme d'habitat diffus le long de voies (zones NB du POS), des poches d'urbanisation plus organisées (lotissements plus denses) déconnectées du centre, un développement au détriment du centre ancien qui se dégrade et se dépeuple.

Une urbanisation s'est faite avec une logique de polarisation qui induit des problèmes de déplacements de proximité (pour les piétons et les cycles mais aussi pour les voitures). Un nouveau plan de circulation a été mis en place.

#### Enjeux:

- Faut-il reconnecter les extensions diffuses au village et comment ?
- Comment améliorer les déplacements du quotidien et favoriser les modes de déplacements doux ?

#### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Intensifier l'urbanisation en utilisant en priorité les terrains de l'enveloppe urbaine déjà constituée, à proximité du centre de vie en travaillant sur des formes urbaines compactes
- Fédérer le centre villageois avec les extensions ouest de la commune en valorisant l'interface naturel qui les séparent, en aménageant les entrées de ville et ainsi en favorisant les déplacements doux entre ces espaces
- Intervenir sur le centre ancien pour reconquérir des logements et des espaces commerciaux vacants
- Poursuivre la qualification des espaces publics existants et aménager des espaces de rencontres, publics et fédérateurs au fur et à mesure des nouvelles opérations
- Hiérarchiser les voiries existantes pour organiser la circulation automobile et faciliter la création d'itinéraires modes doux
- Poursuivre le maillage de voiries pour compléter une trame plus efficace de déplacements multi-modes (piétons, cyclistes, véhicules...) et de stationnement (parkings, espaces publics...)
- Développer un maillage de modes doux depuis les secteurs d'habitat existants et futurs vers le centre-village





#### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP le Carestie vient terminer l'urbanisation et « finaliser » l'enveloppe urbaine existante. Les deux lots à bâtir permettront la réalisation de 8 unités foncières, ce qui correspond à la typologie urbaine environnante et permet d'absorber le trafic routier généré par cette urbanisation nouvelle sur des chemins municipaux de desserte commençant à saturer.

La réalisation d'un axe doux (piéton et vélo) traversant les deux lots permettra de reconstituer le chemin des Huguenots et permettre une liaison quasi complète du territoire urbain communal sur un axe Est/Ouest.

L'OAP de Saint Roch vient redéfinir l'espace urbain à l'est, à proximité immédiate du centre-ville avec une forme urbaine compacte. L'actuel site de ferronnerie est destiné à accueillir une opération immobilière de mixité sociale (30 %) mais également à repenser et sécuriser la desserte du quartier avec la mise en sens unique du chemin de Saint Roch et la réalisation d'une voie de liaison à sens unique reliant le chemin de Saint Roch et le chemin de la Marchande ainsi que la création d'un accès au site de la Serve.

#### 4. Zonage / Règlement

Les règles des zones urbaines permettent de densifier graduellement les tissus urbains existants selon leur typologie actuelle en allant du UA qui correspond à une typologie de centre-ville dense au UD qui correspond à du tissu pavillonnaire.

Les extensions ouest de la commune sont principalement zonées en zone Nh qui permet de reconnaître le caractère bâti de ces secteurs tout en interdisant les nouvelles constructions. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes.

Le secteur UBap d'entrée de ville, également couvert par un emplacement réservé (1), est destiné à recevoir un équipement public, du tertiaire et du logement, ce qui permettra d'aménager cette entrée de ville de manière qualitative.

Un emplacement réservé 3 permettra la réalisation d'une aire de stationnement liée au stade.

La zone UBbp accueillera des compléments de parking en fonction des besoins et des projets en cours de la commune.





# C. Structurer les entrées de ville et les franges entre espaces urbaines et espaces naturels / agricoles

#### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### **Constats**

Une entrée de ville Sud caractérisée par une discontinuité visuelle, fonctionnelle et urbaine Une entrée de ville Est au caractère urbain effacé

#### Enjeux:

Affirmer le caractère urbain de l'avenue de la Gare Ralentir les vitesses en entrée de ville Affirmer la couture entre le centre ancien et les extensions Quest Maîtriser l'urbanisation future des dents creuses et des espaces en mutation (ancienne usine d'embouteillage) Renforcer le caractère urbain des zones tampon entre périmètre urbain constitué et zones agricoles

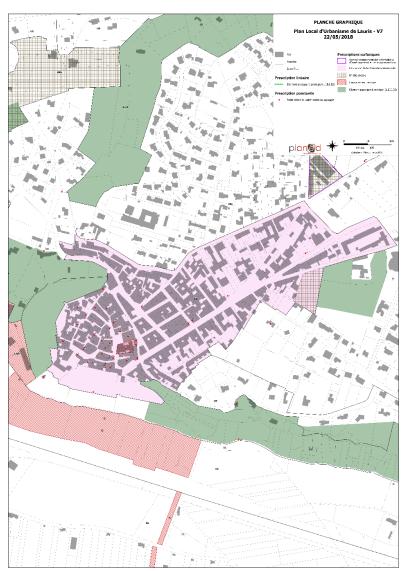
# 2. Orientations et objectifs du PADD

- Aménager l'entrée de ville est en lien avec le site d'extension de la Serve pour faciliter l'accès et le stationnement des cars et transports en commun, pour améliorer l'image d'un village ancré dans les paysages du Luberon, réduire la vitesse automobile d'approche des équipements publics (école, ...) et en faciliter l'accès avec des espaces de stationnement et de circulation piétonne intégrés
- Aménager l'entrée de ville ouest, entrée majeure du village pour développer une approche du tourisme durable : parking paysager, service public, accès piétons sécurisés au centre ancien et au château, et des opérations d'aménagements mixant habitat, espace d'accueil économique
- Qualifier l'espace végétal, pour lui donner de la lisibilité dans le paysage, lui donner une fonction spécifique (aménagements légers de loisirs type parcours de santé, ...) en lien avec sa vocation naturelle et pour relier le centre du village avec les extensions diffuses à l'ouest tout en conservant ses fonctionnalités écologiques nord/sud





### 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



L'OAP de Saint Roch vient redéfinir l'espace urbain à l'est, à proximité immédiate du centreville avec une forme urbaine compacte mais également à repenser et sécuriser la desserte du quartier avec la mise en sens unique du chemin de Saint Roch et la réalisation d'une voie de liaison à sens unique entre le chemin de la Marchande, ainsi que la création d'un accès au site de la Serve.

L'actuel site de ferronnerie est destiné à accueillir une opération immobilière de mixité sociale (30 % minimum de LLS)

#### 4. Zonage / Règlement

L'espace Ns situé à l'Est de la commune est un espace naturel destiné aux équipements sportifs sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone 2AU de la Serve pourra venir conforter l'aménagement et le fonctionnement global de la zone quand un projet d'aménagement permettra d'ouvrir la zone à l'urbanisation, avec une modification ou une révision du PLU.

Le secteur UBap d'entrée de ville, également couvert par un emplacement réservé (1), est destiné à recevoir un équipement public, du tertiaire et du logement, ce qui permettra d'aménager cette entrée de ville de manière qualitative.

L'espace végétal central a été intégré dans la trame verte du PLU et classé en zone Nn au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



# D. Favoriser le développement d'emplois locaux et réduire la dépendance à la voiture individuelle dans les déplacements domicile / travail

#### 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Conclusions du diagnostic

La commune connaît une augmentation générale de la population active entre 2007 et 2012. Toutefois, le nombre d'emplois est plus faible que le nombre d'actifs. Cela induit d'importants déplacements domicile-travail vers les pôles d'emplois (Pertuis, Aix, ...), la voiture dominant largement.

#### Enjeux du diagnostic

- Quels emplois accueillir/créer à Lauris pour les habitants actuels et futurs ?
- Comment réduire la dépendance à la voiture pour les déplacements domicile-travail (covoiturage, transports en commun, réouverture de la ligne vers Pertuis, développement du haut débit, espace de coworking, ...) ?
- Quel tourisme à Lauris ?
- Comment conserver l'hôpital Roquefraîche ou anticiper la reconversion du bâtiment en cas de départ ?

#### 2. Orientations et objectifs du PADD

• Développer des emplois locaux qui bénéficient aux habitants : tourisme, agriculture, commerces et services, artisanat...

De plus, le plus gros employeur de la commune (hôpital de Roquefraîche) est en sursis (regroupement avec l'hôpital de Cavaillon).

- Développer un espace d'accueil de petites et moyennes entreprises "silencieuses", inséré qualitativement dans le tissu urbain ou dans les nouvelles opérations mixtes
- Mettre en place des alternatives efficaces à la voiture individuelle pour les déplacements professionnels, mais aussi les déplacements personnels (loisirs, culture...) : développer le covoiturage, préserver la structure ferroviaire en cas de projet futur de réouverture de la ligne Pertuis-Cavaillon, soutenir et renforcer la politique de développement des transports publics
- Soutenir le développement numérique, un vecteur économique fondamental qui favorisent l'installation d'entreprises et favorise les nouveaux modes de travail à domicile : améliorer la couverture Haut Débit et Très Haut Débit
- Développer l'artisanat d'art, en particulier dans le centre ancien
- Soutenir le maintien de l'Hôpital de Roquefraîche et pérenniser les activités médicales et de santé (bien-être) dans un site de qualité à respecter





### 3. Zonage / Règlement

La zone UA permet l'implantation d'activités d'hôtelier, restauration, commerces, services, bureaux et d'artisanat sous réserve, pour les commerces et l'artisanat qu'ils ne dépassent pas 200m² de surface de vente, et qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat afin de s'insérer dans le tissu urbain environnant.

La zone UB autorise également les activités d'hôtellerie et de restauration. Plus particulièrement, la zone UBa autorise également l'implantation d'artisanat dans les

La zone UBap d'entrée de ville prévoit la réalisation d'un programme mixte accueillant activités économiques, équipement public et logement.

La zone agricole autorise l'implantation d'exploitations agricoles pouvant être génératrices d'emplois locaux.

La zone Nt permet le développement du domaine d'hôtellerie / restauration de Fontenille.

La zone UBap permettra d'étudier la possibilité de développement d'un espace de petites et moyennes entreprises « silencieuses ».

L'espace de covoiturage existant sera préservé.

mêmes conditions que sur la zone UA ainsi que des bureaux.

La structure ferroviaire est préservée en cas de réalisation d'un projet futur de réouverture de la ligne.

La zone UA permet l'implantation d'activités d'hôtelier, restauration, commerces, services, bureaux et d'artisanat sous réserve, pour les commerces et l'artisanat qu'ils ne dépassent pas 200m² de surface de vente et qu'ils ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat afin de s'insérer dans le tissu urbain environnant.

L'hôpital de Roquefraîche bénéficie d'un zonage particulier, Nes, où sont autorisés les équipements, installations et aménagements, en lien avec la vocation sanitaire de la zone sous conditions d'insertion paysagère, de gestion des risques, dans les volumes existants.

# E. Modérer la consommation de l'espace

# 1. Conclusions et enjeux du diagnostic

#### Constats:

Une augmentation des friches agricoles périurbaines
Une urbanisation diffuse caractérisée par de nombreuses zones NB
Quelques dents creuses importantes en périmètre urbain
Des espaces en mutations à conquérir





#### 2. Orientations et objectifs du PADD

- Fixer des limites franches d'urbanisation pour diminuer la pression sur les espaces agricoles périphériques et conforter les continuités écologiques
- Préserver les zones agricoles et naturelles avec des outils pérennes (Zones Agricoles Protégées par exemple)
- Soutenir la réhabilitation du centre ancien pour sortir des logements de la vacance
- Permettre à l'urbanisation diffuse en dehors de l'enveloppe urbaine d'évoluer avec les extensions mesurées de l'existant
- Fixer un objectif minimum moyen de 20 logements par hectare pour la création de nouveaux logements nécessaires à l'accroissement démographique
- Maitriser les extensions urbaines pour planifier l'arrivée de nouvelles populations : programmation, qualité, insertion paysagère, ... sur une surface de 5 hectares maximum.

# 3. Zonage / Règlement

Des outils de zonage et de prescriptions complémentaires ont été fixés sur les zones A et N (Ap, Nn...), L151-23, pour affirmer les limites d'urbanisation en particulier dans les espaces à enjeux (cônes de vue, haies existantes, ...).

La mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP) est en cours d'étude.

L'urbanisation diffuse en dehors de l'enveloppe urbaine a été classée en zone naturelle habitée, Nh. Y sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLU, à conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
- que la construction initiale ait plus de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
- que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 160 m²

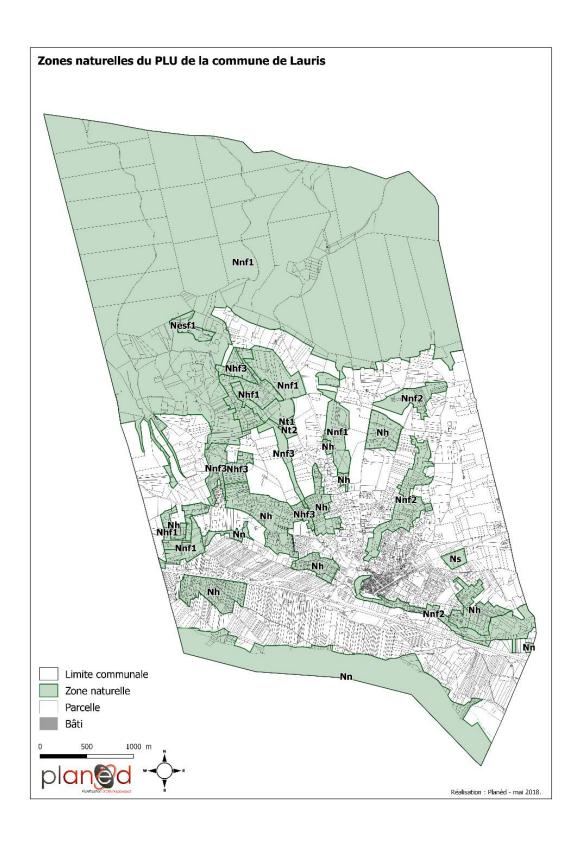
Y sont également autorisées les annexes et les piscines liées à ces habitations dans la limite de 40 m² de surface de plancher (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60 m² (toutes annexes confondues y compris piscine).

Les OAP ainsi que les densités possibles au travers du règlement remplissent l'objectif minimum moyen de 20 logements par hectare pour la création de nouveaux logements nécessaires à l'accroissement démographique.

La Serve est l'unique zone à urbaniser du PLU (2AU), sur une surface de 3,5 ha.







### V. Justification de la délimitation des zones

Les zones ont été délimitées selon l'occupation des sols, les formes urbaines et selon la vocation souhaitée permettant la mise en œuvre des orientations du PADD.

Délimitation des zones urbaines						
Dénomination de la zone	Présentation générale et choix de délimitation	Surface en ha	% des zones urbaines	% du territoire		
UA	Cette zone correspond au cœur du village de Lauris.  C'est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales ou artisanales. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies.  L'emprise au sol n'y est pas réglementée, les constructions sont à l'alignement des voies et sont en moyenne à la hauteur des bâtiments limitrophes.	14,3 ha	9,9 %	0,6 %		
UB	C'est une zone urbaine d'extension immédiate du centre-ville. Cette zone se prête à une urbanisation maîtrisée laissée à l'initiative des propriétaires.  Sur l'ensemble de la zone, une majoration du volume constructible a été instituée pour les programmes de logements locatifs sociaux.  L'emprise au sol y est de 30 % et de 40 % pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. La hauteur maximale est de 9 mètres et le coefficient de végétalisation à 20 %.	64,7 ha	44,6%	2,9%		
UBa	Le secteur constitue la première couronne autour de la zone UA du centre-ville. Elle est affectée principalement à de l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.  L'artisanat est autorisé sous condition ainsi que les bureaux.	53,2 ha	36,7 %	2,4 %		
UBb	C'est un secteur situé à l'ouest du centre-ville, affecté à de l'habitat.	7,8 ha	5,4 %	0,3 %		
UB « de projet »	Il s'agit de secteurs de projets délimités en application du code de l'urbanisme pour une durée maximale de cinq ans. En l'absence ou lors de la réalisation d'un tel projet :  - le secteur UBap, dit « le Jardin grand », sera rattaché au règlement de la zone UBa ;	3,7 ha	2,5 %	0,2 %		





	<ul> <li>le secteur UBbp, dit des « les Régales », sera rattaché au règlement de la zone UBb.</li> <li>Sont uniquement autorisées les extensions mesurées des constructions existantes de plus de 50m² de surface de plancher et dans la limite de 20m².</li> </ul>							
UC	C'est une zone urbaine à vocation principale d'habitat avec principalement des constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement). Elle s'étend au nord jusqu'au chemin des Huguenots. Ce zonage est empreint d'une approche qualitative afin d'assurer son insertion harmonieuse dans son contexte naturel et paysager environnant.  Y sont uniquement autorisées les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximale de 20 %, une hauteur maximale de 7 mètres et un coefficient de végétalisation de 20 % minimum.	28,5 ha	19,7 %	1,3 %				
UD	C'est une zone d'urbanisation en ordre discontinu, majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle a vocation à limiter la densification du bâti en raison de son éloignement du centre-ville.  Y sont uniquement autorisées les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximale de 15 %, une hauteur maximale de 7 mètres et un coefficient de végétalisation de 50 % minimum.	37,3 ha	25,8 %	1,7 %				
	Délimitation des zones à urbaniser							
Dénomination de la zone	Présentation générale et choix de délimitation	Surface en ha	% des zones A urbaniser	% du territoire				
2AU	C'est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.	3,5 ha	100 %	0,2 %				
	Délimitation des zones agricoles							
Dénomination de la zone	Présentation générale et choix de délimitation	Surface en ha	% des zones agricoles	% du territoire				
А	La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  Sur toute la zone sont autorisées les abris légers non pérennes et démontables liés aux activités de pastoralisme, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.	732,1 ha	100%	32,6%				



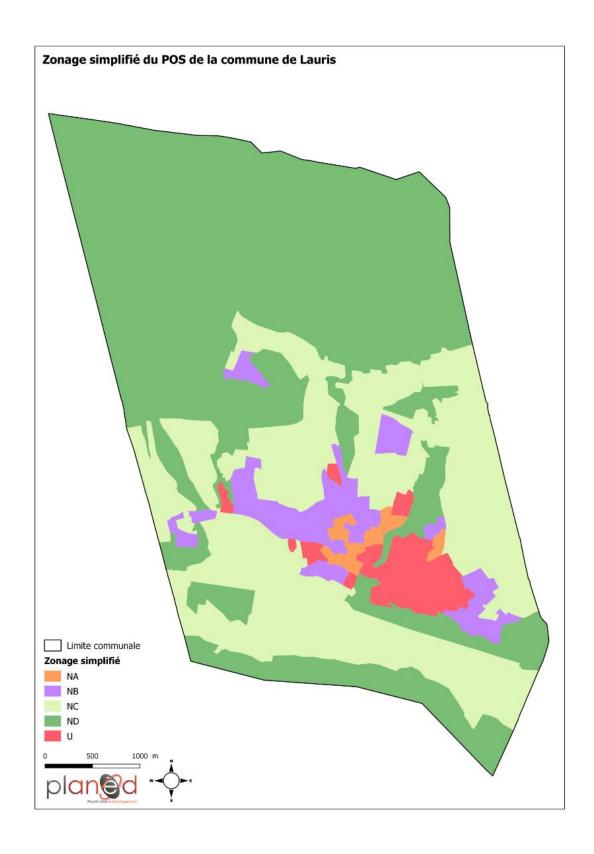


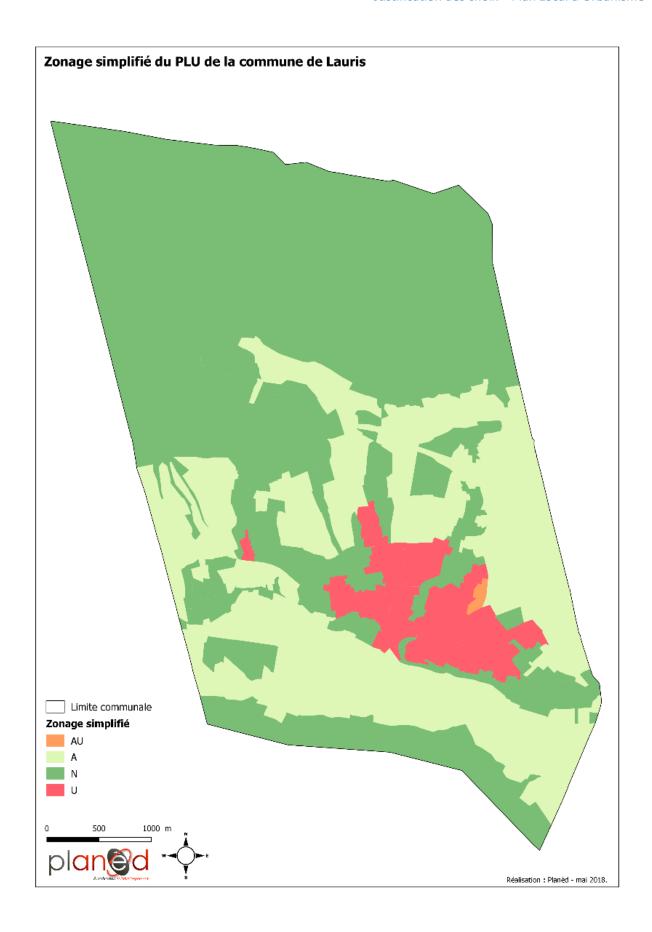
				T				
Aa	Pour les secteurs agricoles sans spécificités. Les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises (ainsi que les	596,1 ha	81,4 %	26,6 %				
	extensions de l'existant).							
Ар	Pour les espaces ayant un intérêt paysager spécifique, notamment aux abords du village.	136 ha	18,6 %	6,1 %				
	Délimitation des zones naturelles							
Dénomination de la zone	Présentation générale et choix de délimitation	Surface en ha	% des zones naturelles	% du territoire				
Z	Il s'agit des zones naturelles et forestières de la commune.  Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison :  - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ;  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;  - soit de leur caractère d'espaces naturels.	1363,4 ha	100%	60,8%				
Nn	Pour les secteurs naturels sans spécificités. Y sont autorisées les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30 % et de 120m² de surface de plancher maximale, ainsi que les annexes et les piscines.	1199,2 ha	88 %	53,4 %				
Nh	Pour les secteurs naturels habités du territoire.  Y sont autorisées les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 160m² de surface de plancher maximale, ainsi que les annexes et les piscines.	151,8 ha	11,1 %	6,8 %				
Nt	Pour le secteur naturel de tourisme du Domaine de Fontenille. Y sont autorisées les extensions des bâtiments existants, ainsi que les piscines et les installations et aménagements liés à la vocation de la zone sous réserve d'intégration paysagère. La zone Nt est subdivisée en 2 sous secteurs.	2,9 ha	0,2 %	0,1 %				
Nes	Pour les équipements publics sanitaires de Roquefraîche.  Y sont uniquement autorisées les équipements, installations et aménagements, en lien avec la vocation sanitaire de la zone sous conditions d'insertion paysagère, de gestion des risques, dans les volumes existants.	5,9 ha	0,4 %	0,3 %				
Ns	Pour les espaces naturels dédiés aux activités sportives. Les équipements sportifs sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	3,6 ha	0,3 %	0,2 %				



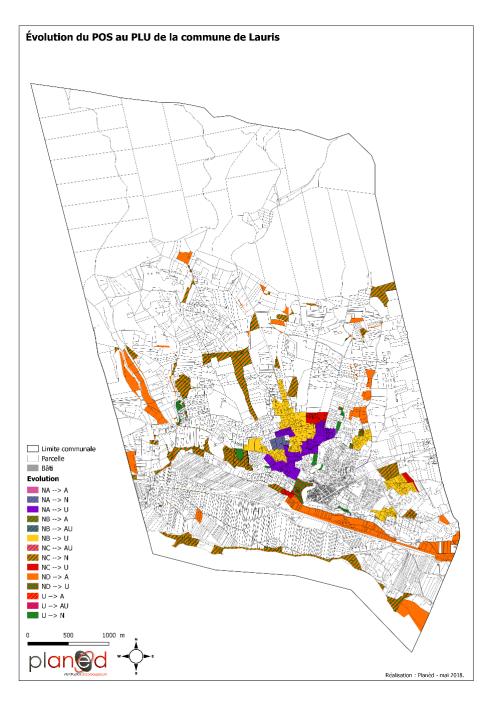


# VI. Bilan des zones au regard du POS, en vigueur jusqu'au 27 mars 2017





Zones	POS		PLU		<b>EVOLUTION</b>	
	Surface	%	Surface	%	Surface	%
	(ha)		(ha)		(ha)	
U	84	4%	209,5	7%	+125,5	+149%
AU (NA)	26	1%	3,5	0%	-22,5	-87%
A (NC)	738	33%	732,1	33%	-5,9	-0,8%
NB	135	6%	0	0%	-135	-100%
N (ND)	1262	56%	1363,4	61%	+101,4	+8%



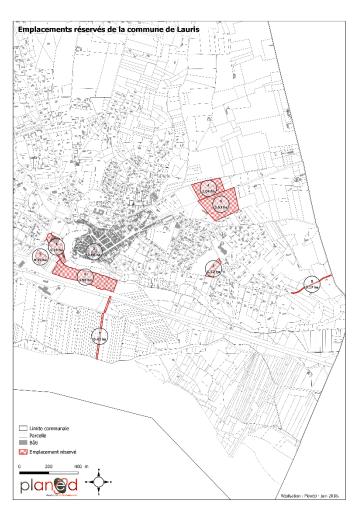
# VII. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD

Dénomination	Choix du site	Miss on source du DADD	Articulation avec le
de l'OAP	Présentation générale	Mise en œuvre du PADD	règlement
Saint Roch	Ce secteur est occupé par une entreprise de ferronnerie qui, pour des questions de voisinage, prévoit de se délocaliser. La libération de ce secteur permet de résoudre des problèmes de fonctionnement urbain important : circulation, et offre un secteur de renouvellement urbain idéal en centre urbain, à proximité des équipements publics et des commerces.	- Modérer la consommation de l'espace : l'urbanisation en renouvellement urbain, sur un site d'activités permet d'éviter la consommation des espaces agricoles et naturels	Ce secteur se situe en zone UBa, première couronne du centre-ville UA. Secteur à assez fort densité, la création de logements sociaux comme prévu par l'OAP majore encore la densité (jusque 40% d'emprise au sol) Le secteur est soumis à une servitude de mixité sociale de 30% de logements locatifs sociaux minimum.
La Carestie	Ce secteur en frange urbaine est constitué de 2 sous parties :  - Une partie en densification  - Une partie en extension  Ce secteur a été choisi afin de permettre la diversification de l'offre de logements tout en qualifiant la frange entre l'urbain et l'agricole.	Ce site répond directement aux orientations du PADD :  - Accueillir une population diversifiée : la typologie de logements de cette OAP participe à une diversification de l'offre en logements et donc en l'accueil d'une population diversifiée  - Développer un maillage de modes doux depuis les secteurs d'habitat existants et futurs vers le centre-village : le	La réalisation de 16 logements sur l'OAP sous forme d'opérations



## VIII. Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD

### A. Emplacements réservés



La commune a défini 9 emplacements réservés qui sont tous à son bénéfice.

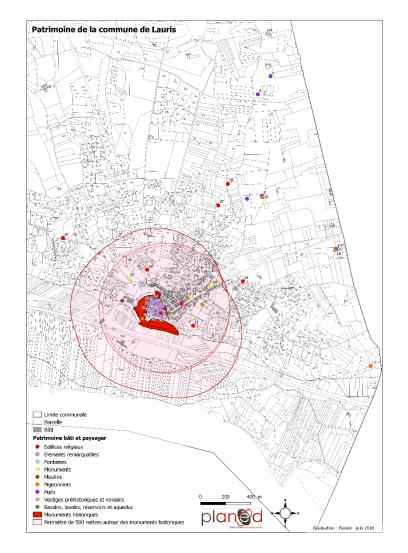
4 types d'emplacements réservés sont définis :

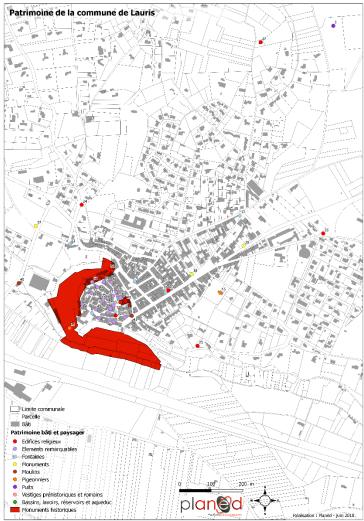
- 3 liés au schéma directeur d'eaux pluviales (ER N°5, 6 et7)
- 3 pour la réalisation d'équipements publics dont la localisation permettra également de retravailler les séquences d'entrée de ville (ER N°1, 4 et 9)
- 2 pour la réalisation d'espaces de stationnement complétant l'offre publique en abord des équipements publics (ER N°2 et 3)
- 1 pour la reprise d'une voie et sa mise en sécurité (ER N°8)





### B. Protections patrimoniales









Les 63 éléments de patrimoine d'intérêt local identifiés sont classés en 9 catégories : les puits, les fontaines, les pigeonniers, les édifices religieux, les bassins/lavoirs/réservoirs/aqueduc, les monuments, les moulins, les vestiges préhistoriques et romaines et les autres éléments remarquables (place, ...).

Cet inventaire se base sur l'inventaire réalisé en 2014 dans le document « Patrimoine en marche - recensement du patrimoine rural non protégé » réalisé par le conseil départemental du Vaucluse. Un tri a été réalisé avec la commune sur cette base et complété avec par exemple les sites archéologiques des villas romaines et autres éléments remarquables.

La présentation de chaque élément est réalisée en annexe 2 du rapport de présentation du PLU. Les numéros de la planche graphique reprennent ceux des fiches.

#### C. Protection de la diversité commerciale

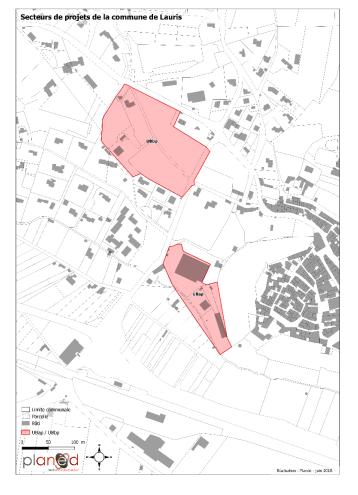
Les changements de destination des locaux à usage commercial installés en rez-de-chaussée des constructions sont interdits dans l'ensemble de la zone UA, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Suite à la réunion de Personnes Publiques Associées, et sur conseil de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Vaucluse, ce dispositif est mis en place pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et de l'arrêt de l'activité commerciale. Cette durée a été instaurée afin de ne pas laisser des locaux vacants trop longtemps.

#### D. Les secteurs de projet

L'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme qui dispose que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou

installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

De ce fait, le règlement actuel détermine les constructions interdites, ainsi que les conditions d'évolution des constructions existantes. La vocation de la zone et les conditions de son ouverture à l'urbanisation se feront après une révision ou une modification du PLU. En l'absence ou lors de la réalisation d'un tel projet :







- le secteur UBap, dit « le Jardin grand », sera rattaché au règlement de la zone UBa;
- le secteur UBbp, dit « les Régales », sera rattaché au règlement de la zone UBb.

Le secteur dit « le Jardin grand » est un secteur à enjeu marquant car il est déjà occupé par plusieurs bâtiments : usine d'embouteillage. La complexité du secteur ainsi que la pression qui pourra être faite dans les prochaines années (vente de l'usine d'embouteillage) nécessite de réaliser une étude fine. La collectivité souhaite approfondir le travail sur le foncier.

Le secteur dit « Les Régales » se situe en entrée de ville, face au parking réaménagé. Il s'agit d'une dent creuse importante, avec plusieurs propriétaires. Ce site stratégique pour la commune nécessite un projet plus abouti.

#### E. Les servitudes de mixité sociale et les majorations de constructibilité

#### Servitude de mixité sociale

Les documents graphiques du PLU déterminent des secteurs dits de « mixité sociale », à l'intérieur desquels, un pourcentage minimal de logements sociaux doit être réalisé. Ce pourcentage minimal est de 30% dans chaque secteur concerné et s'applique à tout programme.

En outre, sur l'ensemble de la commune, la proportion minimale de logements sociaux par programme de logements sera la suivante :

- de 1 à 4 logements inclus : aucun logement social ;
- de 5 à 9 logements inclus : 1 logement social ;
- à partir de 10 logements inclus : 30% de logements sociaux.

#### • Majoration de constructibilité pour les logements locatifs sociaux

Sur la zone UB, la commune a instauré une majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. L'emprise au sol est majorée de 10 %, la portant à 40 % sur ces secteurs.

Ces dispositifs vont notamment permettre à la commune de diversifier son parc de logements afin de répondre à l'accueil d'une nouvelle population, ainsi qu'au desserrement des ménages tout en œuvrant à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

#### • Majoration de constructibilité pour les performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions neuves qui présenteront une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% à celle requise par réglementation thermique, elles pourront bénéficier, à ce titre, d'un bonus de constructibilité autorisant un dépassement :





- Sur la zone UA:
  - Dans la limite de 20% dans les secteurs de protection des monuments historiques ;
  - Dans la limite de 30% sur le reste de la zone.
- Sur les zones UB, UC et UD :
  - Dans la limite de 30 %.

Rappel pour la zone UB : l'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 (majorations de constructibilité pour les logements et majorations de constructibilité pour la performance énergétique) ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.





### IX. Justification thématique

### A. Prospective démographique / Logements

La prospective démographique élaborée dans le cadre du PADD a mis en perspective plusieurs scénarios de croissance de population. Le scénario retenu propose

#### B. Densification / extensions : modération de la consommation de l'espace

Le PLU de Lauris prévoit 70% des secteurs d'accueil de logements dans l'enveloppe déjà urbanisée (en densification). La densité nette moyenne en densification est de 19 logements par hectare.

Les deux secteurs d'extensions : une partie de l'OAP le Carestie et la zone 2AU prévoient en moyenne 25 logements par hectare en densité nette pour une surface brute de consommation de 4,5 ha.

La consommation d'espaces des 10 années de référence présentée dans le diagnostic est de 23 hectares. La consommation d'espaces envisagée dans le Plan Local d'Urbanisme est de 20 hectares en surface brute, densification et extension comprises, soit une réduction de 13% de la consommation d'espaces.

Mais c'est au niveau de la densité nette que le PLU démontre la plus forte plus-value, avec 15 logements par hectare en moyenne selon l'année de référence, le PLU entérine une densité nette moyenne de 20,7 logement/ha, soit 27,4% d'amélioration de la productivité foncière.

Secteurs	Surface brute (ha)	Surface nette (ha)	Logements	Densité nette moyenne
DENSIFICATION				
Densification	15,1	10	180	18
dont OAP Carestie	1	0,8	8	10
OAP St Roch (renouvellement urbain)	0,4	0,4	20	25
Sous total	15,5	10,4	200	19
EXTENSION				
OAP Carestie	1,1	0,8	8	10
Extension (2AU)	3,4	2,7	80	29
Sous total	4,5	3,545	88	25
TOTAL	20	13,945	288	20,7

