Note :

Le présent document a été exposé à la Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles (CDCEA) suite à l'arrêt du projet de PLU. Des modifications ont été apportées au projet de PLU suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique.

Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) de Vaucluse

Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Martin de Castillon

Rapporteur: M. …..... représentant la commune

Les éléments de cadrage du projet :

Démographie :		En 1990 : 526	En 1999 : 559	Année la plus récente (2008) : 734

Projet de développement :

Objectif d'accueil de la commune :		nouveaux habitants + 130 par rapport à 2008	logements créés besoin d'environ 100 à 110 logements *(environ la moitié satisfait par renouvellement et l'autre moitié par création de nouveaux logements)*	À l'horizon 2022
Capacité d'accueil des zones :	U ou AU ouvertes immédiatement :		45 à 49 logements	3,2 hectares
	AU " fermées "		0	0 hectares
Densité moyenne/ha de logements		Densité observée entre 1978 et 2008 pour les nouvelles constructions : 7 logt/ha		Densité projetée dans les zones AU : 20 logt/ha

Évolution des espaces agricoles :

Document d'urbanisme actuel :	Zones constructibles ou urbanisables : 27,5 ha	**Zones agricoles : 2062 ha**	Zones naturelles : 1736 ha
Projet de PLU :	Zones constructibles ou urbanisables : 29,7 ha	**Zones agricoles : 2278 ha**	Zones naturelles : 1518 ha
	Emplacements réservés en zones A/N (identification sur plan) nombre : 0	**En zones agricoles : 0 ha**	En zones naturelles : 0 ha

La justification des objectifs de développement :

Questionnements :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
- qu'est-ce qui motive les objectifs d'augmentation de la population ? :	L'objectif d'augmentation de la population est justifié par le maintien des équipements et commerces de la commune et par la volonté d'impulser une rénovation / réhabilitation du patrimoine bâti des hameaux La municipalité souhaite cependant contrôler la croissance démographique et de fixe des objectifs de croissance plus modérés que ces dernières années
- y a t-il création d'emplois ? d'équipements supra-communaux ? Etc...	Présence de zones urbaines mixtes, de zones où les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées afin de permettre la création d'emploi au sein du tissu urbain Définition d'emplacements réservés afin de conforter l'offre en équipements publics

La lutte contre l'étalement urbain :

Questions :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
Le projet d'urbanisme prend-il bien en compte la capacité résiduelle des zones U et AU existantes ?	La capacité résiduelle des zones U et AU a été étudiée, c.f. tableau ci-après « potentiel constructible du PLU »
Le projet favorise t-il le renouvellement urbain et comment ? (en augmentant par exemple la densité sur la partie déjà urbanisée)	Le projet de développement de la comme est en grande partie basé sur du renouvellement urbain : près de la moitié des besoins en logements pour accueillir une nouvelle population à l'horizon 2022 sera satisfait par du renouvellement urbain Pour cela, les densités maximales autorisées ont été augmentées : - pas de COS fixé en zones Ua et Uh - zone Ub : POS fixant un COS de 0,1 à 0,3 et PLU augmentant ce COS à 0,7 pour le commerce et 0,5 pour les autres constructions - zone Uc : POS fixant un COS de 0,1 à 0,15 et PLU augmentant ce COS à 0,3
Les extensions urbaines seront-elles compactes ? Par exemple : densités plus fortes que les extensions précédentes ; justification des COS ; possibilité de logements groupés ou collectifs; ...	La densité moyenne observée pour les constructions édifiées entre 1978 et 2008 est de 7 logt/ha Le PLU prévoit, dans les zones d'urbanisation future (AU) une densité moyenne de 15 logt/ha, soit une densité deux fois plus importante que par le passé Par ailleurs, les OAP définissent des bandes d'implantation favorisant la réalisation de constructions accolées et oriente dans certains secteurs vers de l'habitat intermédiaire
La lutte contre la rétention foncière est-elle menée ? Par exemple : opérations d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage publique ; majoration (hors PLU) de la TFPNB des terrains constructibles ; …	L'urbanisation de la zones d'urbanisation future 1AUb sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale afin de lutter contre le phénomène de rétention foncière

Potentiel constructible du PLU

Zone	Potentiel constructible	Densité moyenne actuelle	Densité moyenne projetée à partir des dispositions du règlement du PLU	Potentiel de logements estimé
Zones Urbaines (U)				
Ub (village)	0,14 ha	**10 à 15 logements par ha**	**15 logements par ha**	**9 logements**
Uba (village)	0,18 ha			
Ubb (village - **hors projet de Maison des Ainés**)	0,27 ha			
Ubb (village) **– projet de Maison des Aînés**	0,6 ha	***/***	**15 à 20 logements par hectares**	Projet communal de **10 à 12 logements** à destination des séniors
Ubc (Boisset)	0,1 ha	Cœur de hameau (zone Ua) : **25 à 30 logements par ha**	**25 à 30 logements par ha**	**3 logements**
Uc (village et Boisset)	1 ha	**5 à 6 logements par ha**	**10 logements par ha**	**10 logements**
Uc1 (village)	0,5 ha	Tissus pavillonnaires limitrophes (zone Uc) : **5 à 6 logements par ha**	**10 à 12 logements par ha**	**5 à 6 logements**
Uh2 (Joncquiers)	0,1 ha	Cœur de hameau : **25 à 30 logements par ha**	**25 à 30 logements par ha**	**3 logements**
Total zones U	2,9 ha	***/***	**Entre 10 et 30 logements par ha selon les secteurs**	**40 à 43 logements**
Zones A Urbaniser (AU)				
1AUb (village)	0,3 ha	***/***	20 logements par ha	**5 à 6 logements**
Total zones AU	0,3 ha	***/***	**20 logements par ha**	**5 à 6 logements**
TOTAL PLU	**3,2 ha**	***/***	**Entre 10 et 30 logements par ha selon les secteurs**	**45 à 49 logements**

Le potentiel des espaces agricoles nouvellement devenus urbanisables :

(Cf. définition des zones agricoles à l'article R123-7 du code de l'urbanisme)

Questions :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
Les différents potentiels agronomiques, ou aptitudes culturales, ont-ils été repérés ? Les zones bénéficiant d'un signe officiel de qualité ont-elles été identifiées (AOC-IGP) ?	La carte d'aptitude des sols a été étudiée en parallèle de la définition du zonage du PLU. Ainsi, les principales extensions urbaines prennent place sur des secteurs à fertilité potentielle moyenne à assez faible Les terres situées au Nord du Calavon sont associées à l'AOC Côte du Ventoux ; les contours des zones A et N sur ce secteur ont ainsi été redéfinis en fonction des pratiques culturales afin de favoriser la culture de ces terres
Y a-t-il eu un diagnostic de l'impact du projet sur ce potentiel et les exploitations agricoles ? Les pratiques culturales ont-elles été prises en compte?	Une enquête agricole a été menée en amont du PLU : les exploitants agricoles ont été invités en mairie dans le but, notamment, d'identifier les terres que chaque agriculture cultive aujourd'hui ou souhaiterait cultiver dans un avenir proche ; ce travail a permis de redéfinir les contours de la zone A en prenant en compte les attentes des agriculteurs ; ainsi ce sont près de 307,4 ha de zones ND du POS qui ont été reclassés en zone A au PLU
La consommation éventuelle des terres à meilleur potentiel est-elle justifiée, **et notamment y a t-il eu étude de localisations alternatives ?**	Les principales extensions urbaines prennent place sur des secteurs à fertilité potentielle moyenne à assez faible

La protection des espaces qui resteront agricoles :

Questions :	Réponses apportées dans le projet de PLU :
Des zones agricoles à préserver à long terme sont-elles identifiées ? Des « outils » de protection sont-ils en cours d'étude (ZAP, PAEN…) ?	Le PLU n'identifie pas de zones agricoles à préserver à long terme mais il met en place une zone Ap sur le socle agricole du village afin de geler les espaces les plus sensibles
Quel traitement est appliqué aux limites de l'urbanisation, afin d'en marquer et pérenniser les frontières ?	Sur les contours de la tache urbaine, en limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage afin de ménager une transition paysagère progressive entre les espaces agricoles et le tissu urbain De la même manière, les OAP définies sur les zones Uc1 et Ubc mettent en place des mesures afin de garantir une transition paysagère agréable avec l'espace agricole
Y a t-il amélioration ou pas de l'enveloppe urbaine (recentrage ou extension en "doigts de gant") ? **Qu'en est-il des espaces agricoles enclavés ?**	Un recentrage de l'urbanisation a été opéré, notamment par le déclassement de certaines zones NB au niveau des hameaux du Boisset et des Lamberts
Que prévoit le projet pour prévenir le mitage des espaces agricoles ?	En zone A, des normes ont été fixées pour limiter la taille des constructions et pour garantir la formation d'ensembles bâtis cohérents

Notice explicative de la consommation des espaces agricoles

(extraits du rapport de présentation)

1. Diagnostic – état initial de l'environnement

Caractéristiques des espaces agricoles

Le terroir cultivable présente des caractéristiques différentes selon les secteurs :

- la plaine du Calavon : elle représente l'essentiel des terres les plus fertiles de la commune et est occupée par des champs de céréales. Cette plaine alluviale est disposée dans l'axe du Calavon.
- le vallon de Glorivette : en piémont entre le versant du Grand Luberon et les collines, un sol riche permet une grande variété de cultures (vignes, céréales, cerisiers, lavandin).
- le plateau des Courennes et le plateau de Saint-Amas : plateaux de montagne sèche qui s'étendent également sur Viens et Caseneuve, il s'agit de grandes parcelles planes situées dans la partie Nord-Est de la commune. Le sol est relativement pauvre et on y trouve essentiellement des cultures de céréales, de lavandin et du pastoralisme.
- le plateau de Camp Redon et les différents coteaux de la commune : que ce soit le plateau de Camp Redon dans la partie Nord Ouest de la commune, ou les coteaux situés sur les flancs des trois plateaux et des collines du Piémont, zones de terrasses, on observe un morcellement des parcelles cultivées en raison du relief accidenté ; la polyculture et le pastoralisme prédominent.

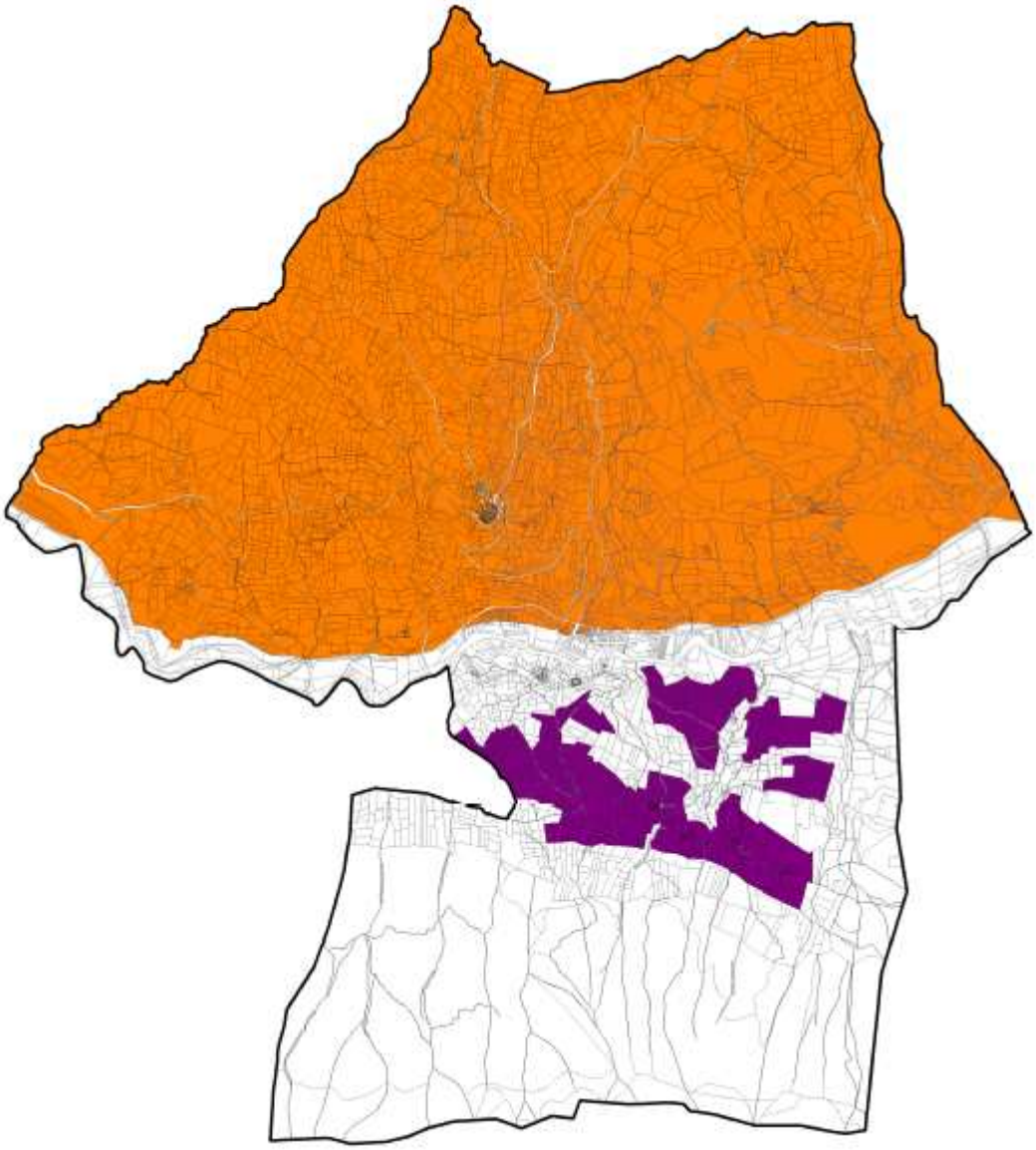
C'est dans ces zones que la dynamique agricole actuelle se concentre : des terres labourables et de fourrage, avec ça et là des cerisiers, des vignes, des vergers.

L'agriculture occupe à Saint Martin 28 % de la superficie communale. Si seulement 1/3 de l'occupation du sol est dédiée à l'agriculture, ce n'est pas pour des raisons de topographie ou à des sols peu favorables à une mise en valeur des terres, mais bien parce que la déprise gagne peu à peu les terroirs cultivables, essentiellement par la transformation de certains espaces en boisements.

Compte tenu du recul actuel de l'agriculture à Saint Martin, il est néanmoins essentiel à l'avenir de ne pas miter les secteurs gagnés par la déprise (montagne sèche), et de ne pas fermer à la remise en culture des terroirs actuellement abandonnés.

Par ailleurs, la valeur agronomique de certains espaces agricoles est mise en avant par de nombreux classements AOC (appellation d'Origine Contrôlée) : AOC Côtes du Luberon, AOC Côtes du Ventoux, AOC Huile d'Olive de Provence, AOC Banon et AOC Muscat du Ventoux.

Carte des AOC



AOC Côtes du Luberon
AOC Côtes du Ventoux

Enquête agricole

Une enquête agricole a été réalisée de février à mars 2010 dans le cadre de l'élaboration du PLU afin d'assurer la prise en compte des activités agricoles et l'identification des espaces nécessaires à leur fonctionnement et à leur développement.
Chaque agriculteur de la commune a été invité à se rendre en mairie afin d'identifier sur des plans cadastraux mis à disposition :

- les terrains exploités actuellement dans le cadre de son activité agricole,

ou, pour les propriétaires de terrains agricoles, les terrains exploités par un agriculteur

- les terrains qu'il souhaiterait exploiter dans le cadre de son activité,
- les bâtiments actuels liés à l'exploitation
- les secteurs agricoles sur lesquels est envisagée la réalisation de nouveaux bâtiments liés à l'exploitation

44 personnes se sont rendues en mairie afin de participer à cette enquête. Les résultats sont présentés sur les cartes de synthèse suivante.

Légende des cartes

Sièges d'exploitation

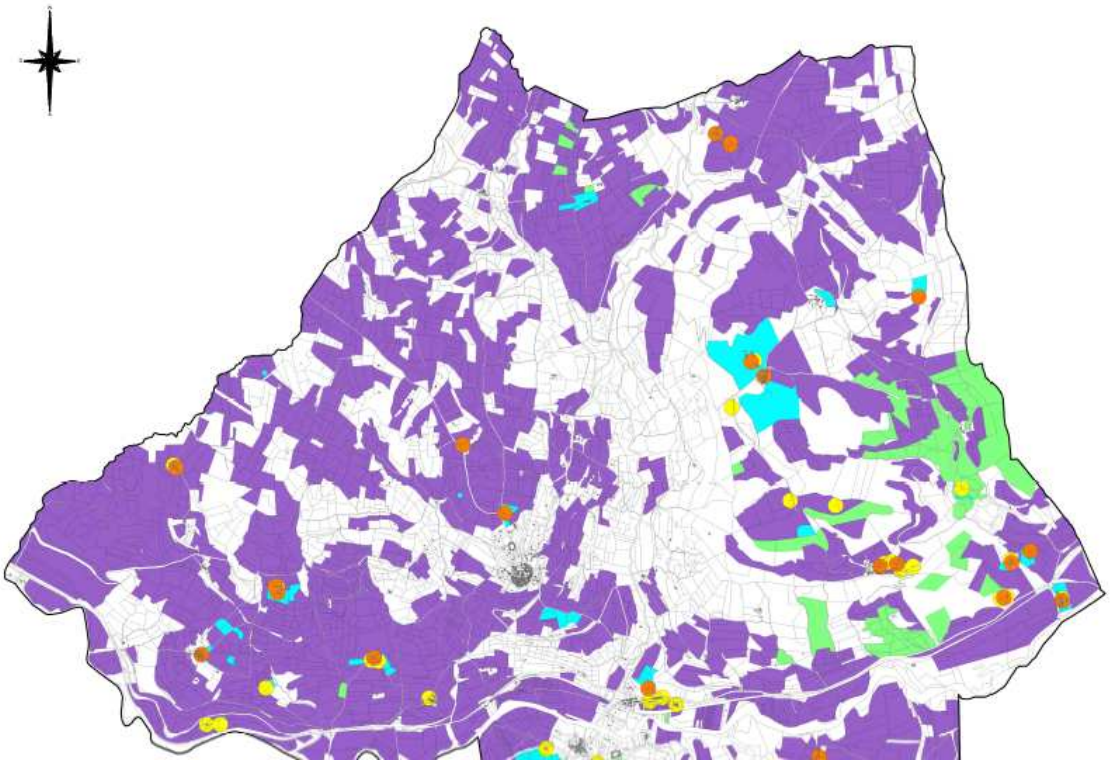
Bâtiments liés à l'exploitation

Terrains agricoles exploités

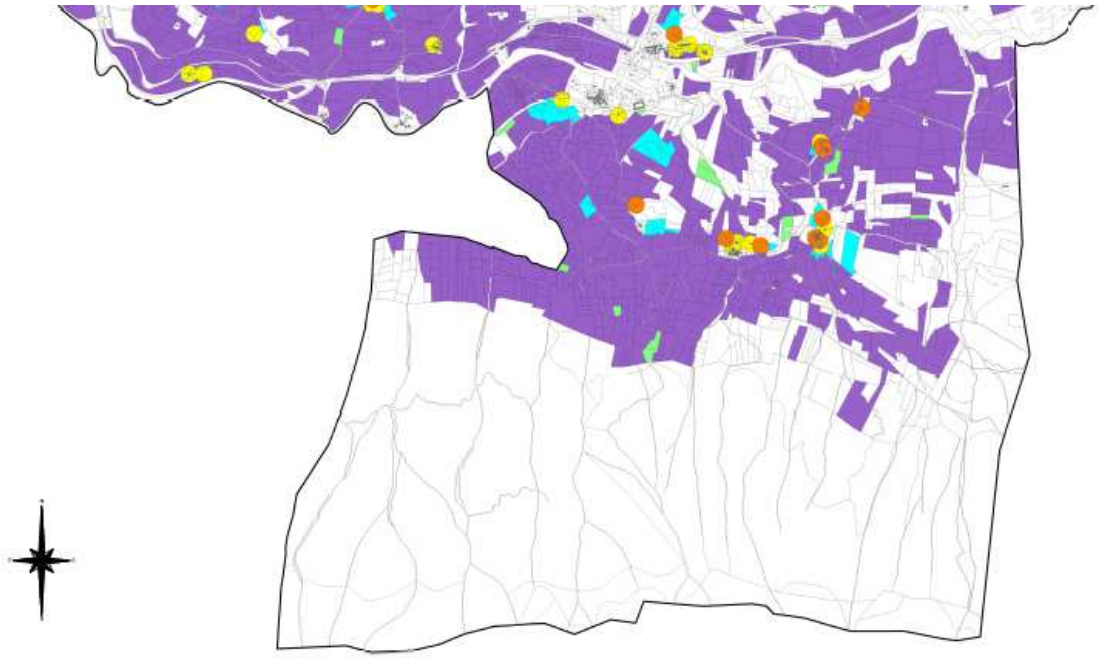
Terrains agricoles dont l'exploitation est envisagée

Terrains sur lesquels est envisagée l'implantation de nouveaux bâtiments

Enquête agricole Saint Martin de Castillon – partie Nord (1/2)



Enquête agricole Saint Martin de Castillon – partie Sud (2/2)



2. Orientations de développement de la commune

A travers son projet de développement, la commune entend **concilier maîtrise du développement urbain et préservation de son environnement et de ses paysages**. Dans cet objectif, elle souhaite se donner les moyens d'atteindre une population de l'ordre de **870 habitants à l'horizon 2022**, échéance théorique visée par le PLU (soit une croissance démographique de l'ordre de +1,2%/an alors qu'elle a atteint près de +3,1%/an entre 1999 et 2008).

Par ailleurs, la commune place la **préservation de son environnement et de la qualité de son cadre de vie** au cœur de son projet de développement. Ainsi elle se fixe les objectifs de **modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain** suivants :

- préserver et augmenter le potentiel agricole global de la commune par **une redéfinition des zones dédiée aux activités agricoles au regard du potentiel valorisé ou valorisable** par l'agriculture (réalisation d'une enquête agricole en parallèle de l'élaboration du PLU)

- **protéger les entités naturelles remarquables** de la commune : massif du Luberon, abords du Calavon...

- **reconsidérer les potentialités de développement du Plan d'Occupation des Sols** (POS) en cohérence avec :
    - les dispositions de la **loi Montagne** – planification d'une urbanisation en continuité et en confortement de celle existante (village, hameaux)
    - l'enjeu de baser près de la moitié du développement communal sur une **possible réhabilitation des constructions existantes** au sein des hameaux de la commune
    - l'enjeu **de préservation des espaces agricoles/naturels et des paysages** de la commune
    - planifier un développement en confortement du village et des hameaux disposant d'une desserte par les réseaux (assainissement notamment) suffisante : Boisset, Joncquiers
    - permettre/inciter à une **densification/structuration** des espaces urbains actuels les plus centraux : premières extensions du village,
    - encadrer l'urbanisation des espaces interstitiels stratégiques de par leur superficie et/ou leur localisation (proximité du village de Saint-Martin de Castillon, du hameau du Boisset).
    - encadrer et phaser le développement futur : conditionner l'urbanisation nouvelle à la réalisation des éventuels voies et équipements/réseaux manquants, ainsi qu'à la réalisation d'opérations d'ensemble pour les espaces interstitiels stratégiques, dans un double objectif de maîtrise de l'évolution urbaine de la commune et d'incitation à un développement moins consommateur d'espace (diversification des formes urbaines et de typologies de logements…).

Par ailleurs, la municipalité entend **soutenir les activités agricoles**, à travers le maintien du potentiel agricole marchand et leur possible diversification (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente directe…).

3. Dispositions réglementaires du PLU et incidences sur le foncier agricole communal

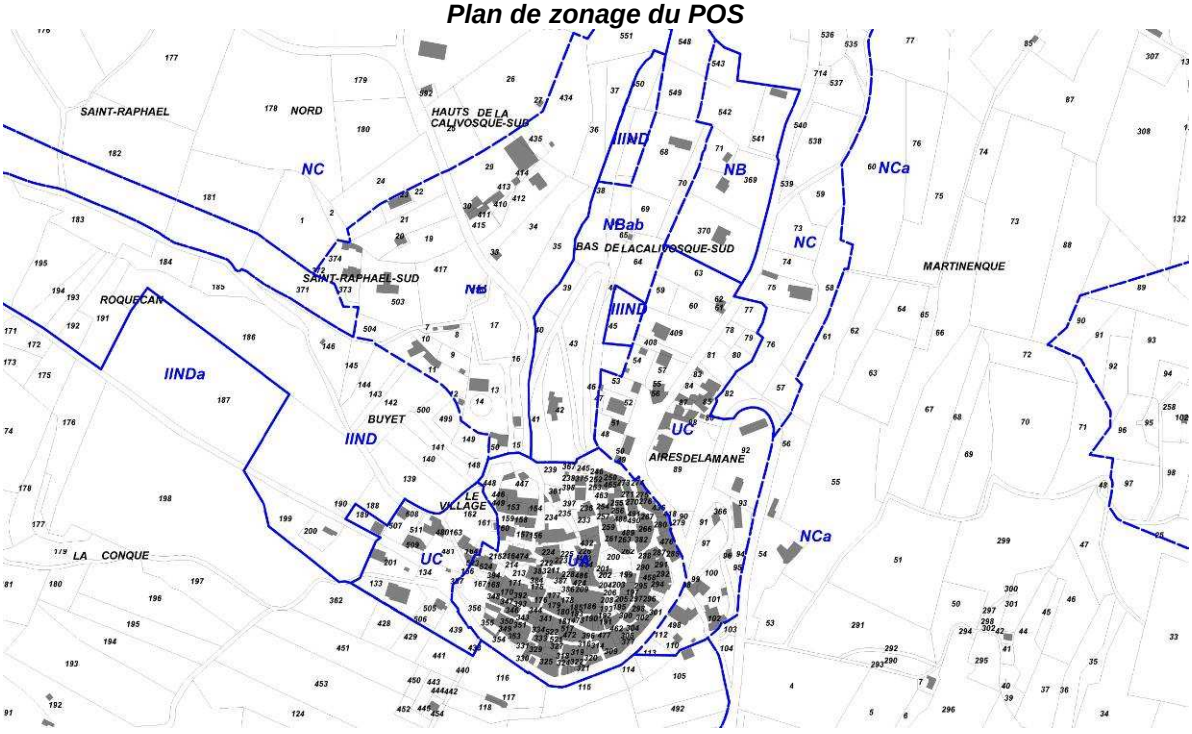
L'enjeu est de présenter, secteur par secteur de la commune, les évolutions apportées au sein du PLU et impactant sur les zones agricoles.
Extraits du rapport de présentation du PLU. Dans les tableaux « bilan des surfaces », les évolutions de zonage concernant les zones agricoles sont surlignées en rouge.

3.1 – Le village de Saint-Martin de Castillon

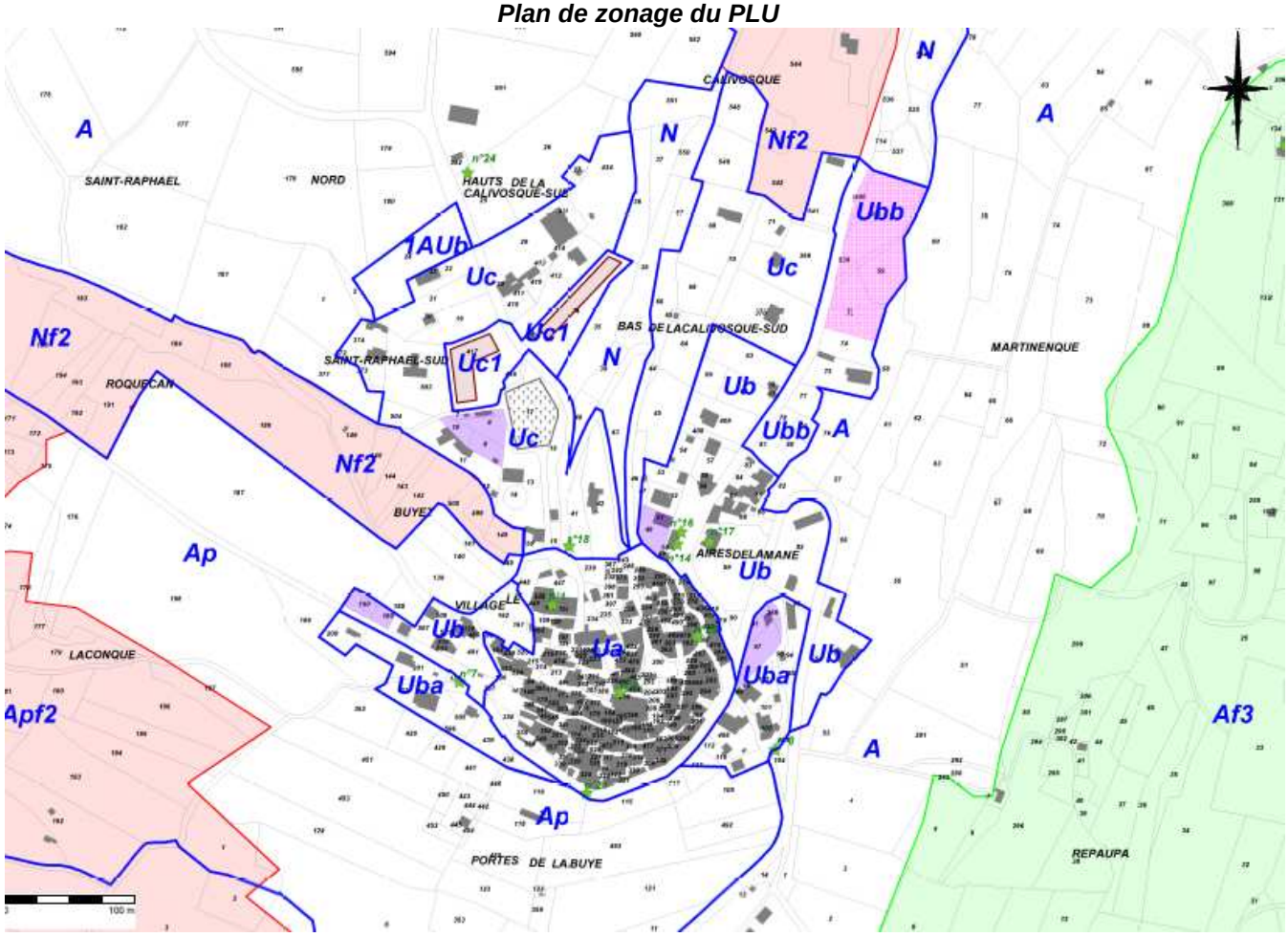
Village de Saint-Martin de Castillon - Extrait Photographie aérienne / cadastre *– Source : Géoportail*



Plan de zonage du POS



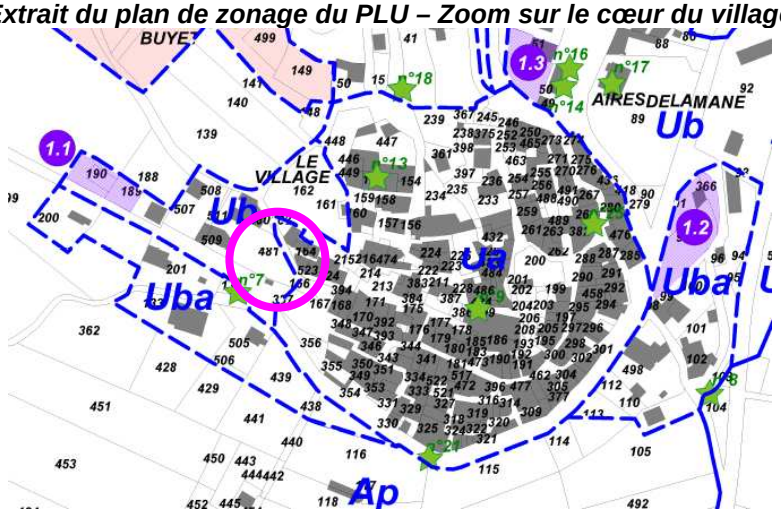
Plan de zonage du PLU



<u>Modifications apportées au Zonage au sein du PLU :</u>

1 - **Reprise ponctuelle de la limite Ouest de la zone Ua** afin d'y **intégrer des constructions existantes présentant les mêmes caractéristiques architecturales et urbaines que le cœur du village** (typologie traditionnelle, front bâti continus…) – ainsi, près de 0**,04 ha de zones UC du POS sont transférés en zone Ua** au PLU

Extrait du plan de zonage du PLU – Zoom sur le cœur du village



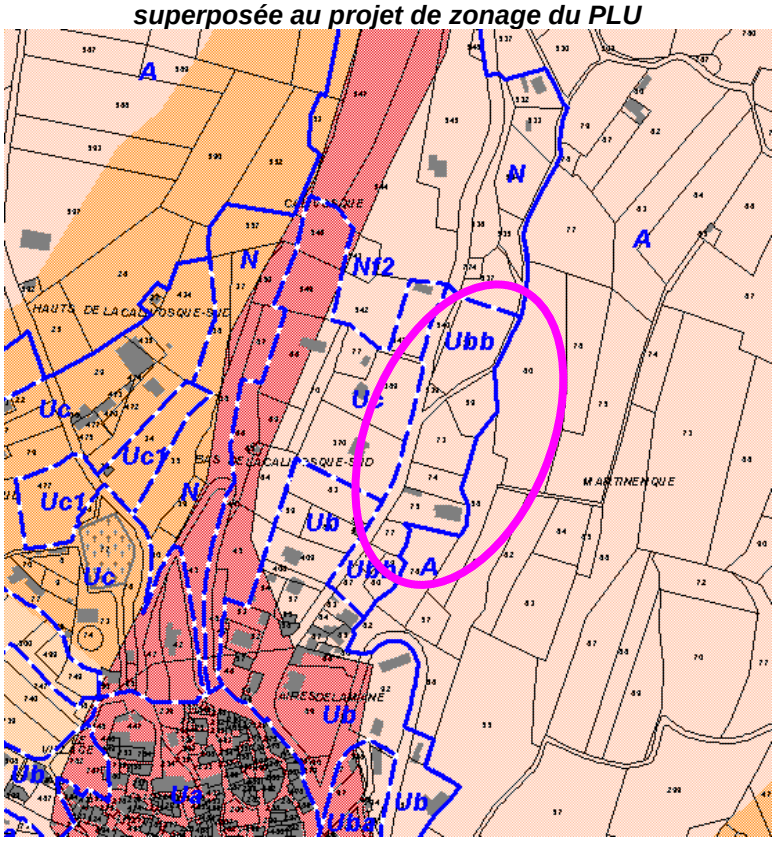
2 - **Redéfinition des zones urbaines encadrant le cœur de village :**

A- Reclassement en zone Ub des premières extensions urbaines encadrant le cœur de village (à partir des zones UC du POS). Par ailleurs la zone Ub est étendue ponctuellement sur des espaces anciennement classés agricoles (NC au POS) pour les motifs suivants :

- **Rattachement à la zone Ub de constructions non agricoles existantes en périphérie immédiate des zones Urbaines du POS**. Ainsi sont **rattachés à la zone Ub** du PLU : près de **0,2 ha de zone anciennement classée IIIND** et près **de 0,3 ha de zone anciennement classée NC** (mais ne **correspondant pas réellement à des espaces et constructions agricoles**)

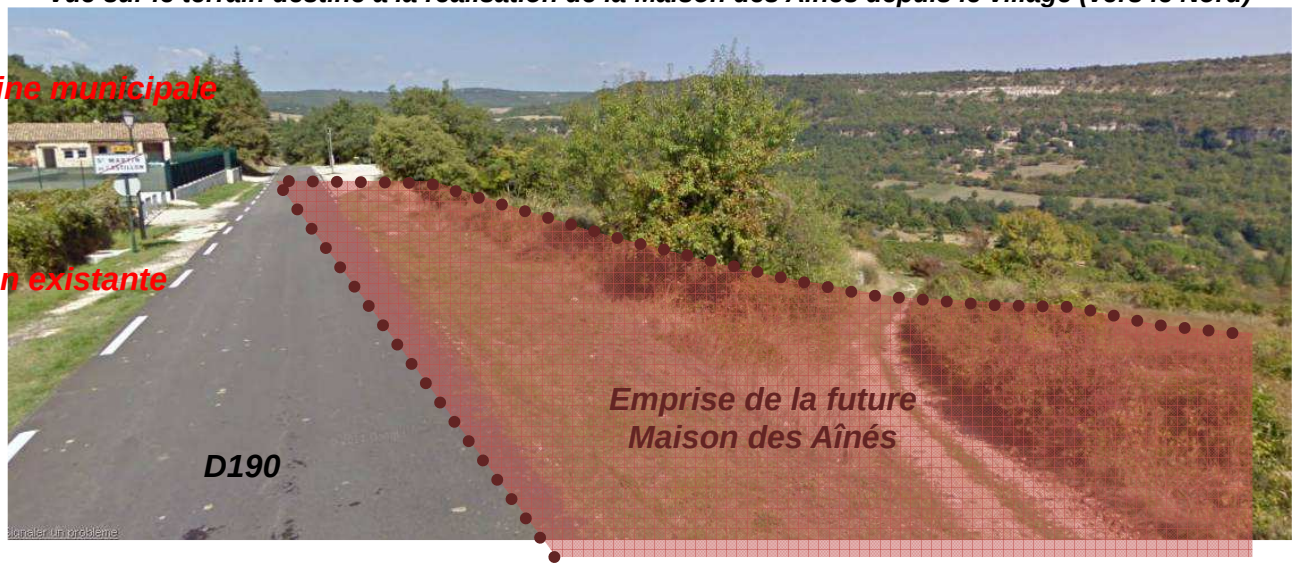
- **Rattachement à la zone Ub de l'emprise du futur parking programmé en entrée Ouest du village le long de la D48**. Ainsi **près de 0,1 ha de zone anciennement classée IIND au POS**
- **Extension de la zone Ub au Nord-Est du village** (le long de la D190 et dans la limite de l'urbanisation existante au Nord – piscine municipale de l'autre côté de la D190) **afin de permettre la réalisation d'un programme de logements à destination des séniors** (« Maison des Aînés » – 10-12 logements de type T1-T2). Cet objectif répond à l'objectif de **diversification de l'offre en logements et de mixité sociale affichée au PADD** et l'opération sera réalisée **sous maîtrise foncière publique** (inscription de l'emprise du projet en Emplacement réservé au PLU). Les deux constructions existantes en bordure Sud de la D190, entre l'ancienne zone UC du POS et le futur projet de Maison des Aînés sont également rattachées à la zone Ub du PLU. Ainsi ce sont près de **1 ha de zone anciennement classée NC au POS qui est rattaché à la zone Ub du PLU. Toutefois il s'agit :**
  - **de terrains en continuité directe de l'urbanisation actuelle du village** (cohérence avec les dispositions de la loi Montagne)
  - **d'espaces non valorisés par l'agriculture** du fait de la **structure en terrasses étroites** en contrebas de la D190 qui rend complexe leur exploitation agricole
  - de terrains présentant une **valeur agronomique assez faible** : classe d'aptitude 4A – **fertilité potentielle assez faible** - selon les données de la Société Canal de Provence (SCP– Cartes d'aptitudes des sols à la mise en valeur agricole – 2009)
  - **de deux constructions existantes non agricoles en bordure de la D190**

Extrait de la carte d'Aptitude des sols à la mise en valeur agricole *(2009 – source SCP)*
superposée au projet de zonage du PLU



CLASSES D'APTITUDES	PENTE qualitative	PENTE quantitative	PROFONDEUR qualitative	PROFONDEUR quantitative	RESERVE EN EAU qualitative	RESERVE EN EAU quantitative	TEXTURES	FERTILITE POTENTIELLE
1A	faible	< 5%	élevée	> 1 m	élevée	> 100 mm	favorables LAS	très élevée
1B	faible	< 5%	élevée	> 1 m	variable	60 mm ; 80 mm ; >100 mm	peu favorables Sal ; LSa ; Als	variable : faible ; moyenne ; élevée
2A	faible	<5%	élevée	> 1 m	élevée	> 100 mm	peu favorables : LSa ou Als	moyenne à assez élevée
2B	faible	<5%	élevée	> 1 m	moyenne	60-80 mm	peu favorables : LSa ou Als	moyenne à assez élevée
3A1 3A2	très faible	< 2%	assez élevée	60-80 cm	très élevée	> 120 mm	peu favorable Als ou La	moyenne à élevée
3B	faible	5-10 %	moyenne	40-60 cm	moyenne	40-60 mm	assez favorables LAS-SaL	faible à moyenne
4A	faible ou moyenne	< 5% ou 5-15%	moyenne	40-60 cm	moyenne	40-60 mm	peu favorables grossière SI-SaL	assez faible
4B	faible	< 5%	faible	20-40 cm	faible	20-40 mm	favorable LAS	moyenne
5A	faible ou moyenne	< 5% ou 5-15%	faible	20-40 cm	faible	20-40 cm	peu favorable fine Als, grossière SI	assez faible
5B	moyenne à forte	15-25 %	très faible	10-20 cm	très faible	10-20 cm	peu favorables A ou S	faible
6A	Faible	< 5%	très faible	5-15 cm	très faible	10-20 mm	favorables LAS	moyenne à élevée
6B	forte	15-25%	variable		variable		assez favorables	moyenne

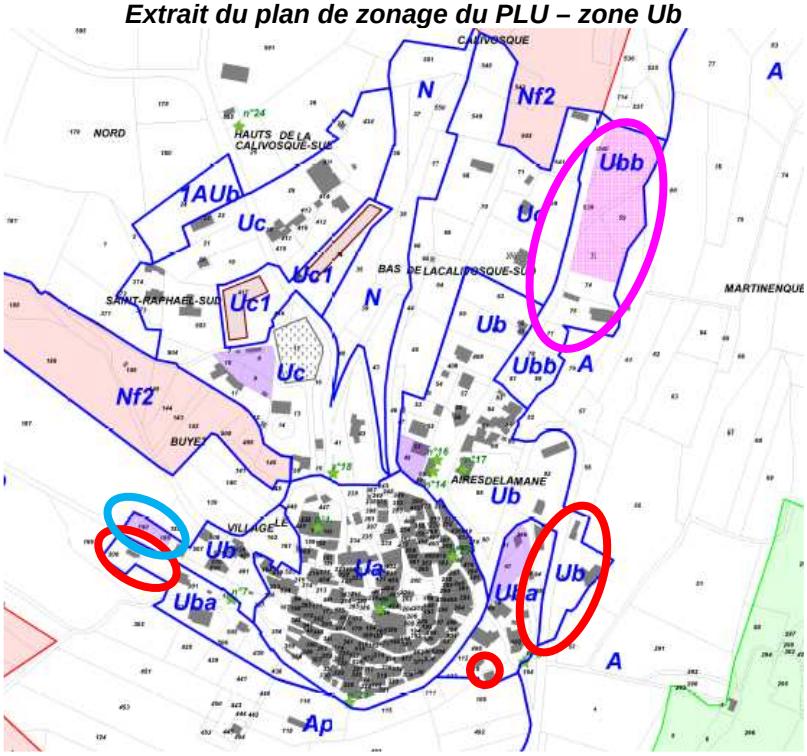
Vue sur le terrain destiné à la réalisation de la Maison des Ainés depuis le village (vers le Nord)



Vue sur le terrain destiné à la réalisation de la Maison des Ainés depuis la piscine municipale (vers le Sud)



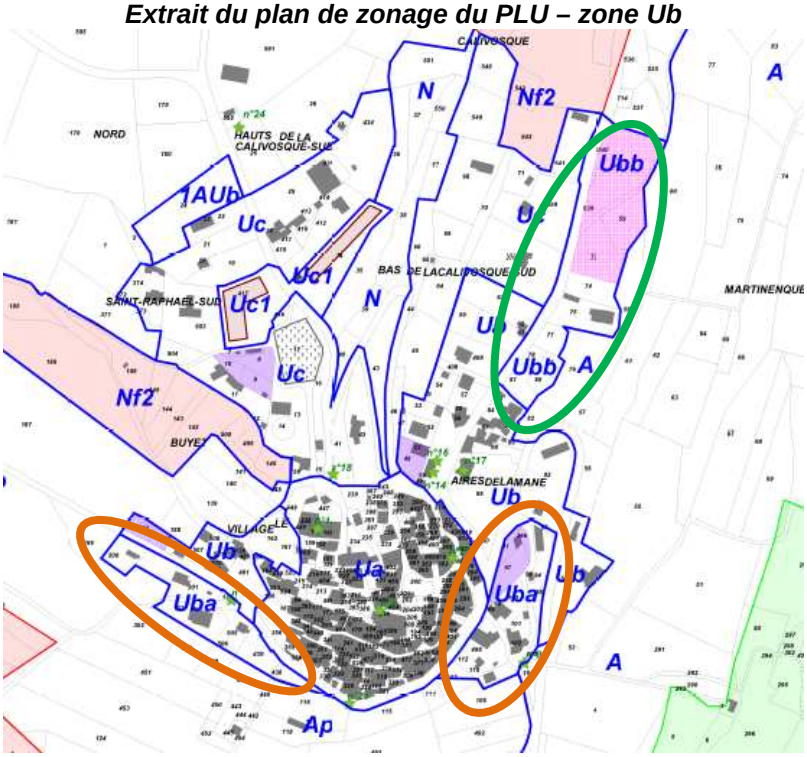
Extrait du plan de zonage du PLU – zone Ub



Rattachement à la zone Ub de constructions existantes non agricoles
Rattachement à la zone Ub de l'emprise du futur parking en entrée Ouest du village (Emplacement Réservé)
Rattachement à la zone Ub de l'emprise de la future Maison des Aînés (Emplacement Réservé) ainsi que des constructions existantes en bordure de la D190

B - Prise en compte des enjeux paysagers liés aux premières extensions du cœur de village. Du fait de la structure du village (position perchée face au massif du Luberon), les premières extensions du village (au Sud de la D48 et au Sud de la D190 au Nord-Est du cœur de village) sont fortement perceptibles dans le paysage. Ainsi la municipalité a fait le choix de limiter la hauteur des futures constructions dans ces espaces sensibles (reclassés en secteurs **Uba** et **Ubb**).

Extrait du plan de zonage du PLU – zone Ub

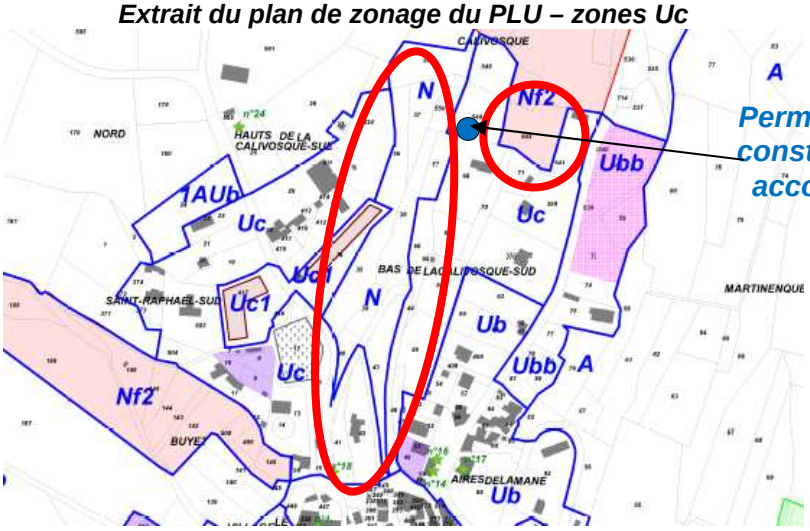


Reclassement en Uba des premières extensions du cœur de village, au Sud de la D48 (hauteur limitée à 5 m au faîtage et ne pouvant pas dépasser la plate-forme de la D48)
Reclassement en Ubb des extensions du cœur de village, au Sud de la D190 (hauteur limitée à 5/6 m au faîtage)

C – Redéfinition des zones NB/NBab du POS en cohérence avec l'usage actuel des sols, l'urbanisation existante et la desserte par les réseaux. Ainsi, les anciennes zones NB/NBab du POS sont reclassées :

- **en partie en zone Uc** – **secteurs bâtis ou en grande partie bâtis, de type pavillonnaire –** incluant les permis accordés par la municipalité dans le cadre du POS. Ainsi **près de 5,7 ha des anciennes zones NB (79%) sont reclassés en zone Uc/Uc1** au PLU
- **en partie en zone N – secteurs naturels/agricoles au sein ou en limite Nord des anciennes zones NB/NBab**, à préserver pour leur **intérêts écologiques/paysagers** ou présentant une **topographie inadaptée** pour accueillir de nouvelles constructions (abords de la D35 et zones d'aléa potentiel instabilité des sols). Ainsi **près de 1,4 ha des anciennes zones NB (près de 20%) sont reclassés en zone N** et **près de 0,1 ha des anciennes zones NB (près de 1%) sont reclassés en zone A** au PLU

Extrait du plan de zonage du PLU – zones Uc

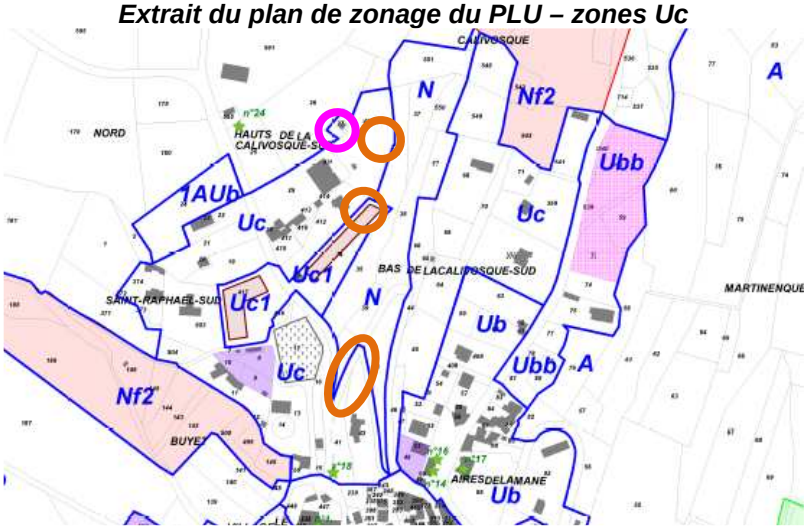


Reclassement de près de 20% des anciennes zones NB/NBAb du POS en zone N ou A au PLU

Par ailleurs :

- une **construction existante non agricole en limite directe de la zone Uc est rattachée à celle-ci** (précédemment classée en zone NC au POS). Ainsi, **près de 0,03 ha de zone NC du POS sont reclassés en zone Uc** au PLU. Ce déclassement ne correspondant pas à un espace ou à une construction agricole, et à ce titre ne porte donc pas atteinte à l'agriculture communale.
- les **limites de la zone Uc sont ponctuellement reprises** afin d'**intégrer certains parcelles bâties** (ou sur le point de l'être – permis de construire accordé) **en intégralité en zone Uc** et de **permettre de construire dans les espaces interstitiels entre des constructions existantes ou limitrophes à celles-ci** (espaces desservis par la voirie et les réseaux) **sans remettre en cause l'enjeu de préservation des entités naturelles/boisées existantes**. Ainsi, **près de 0,1 ha de zone ND du POS sont reclassés en zone Uc** au PLU.

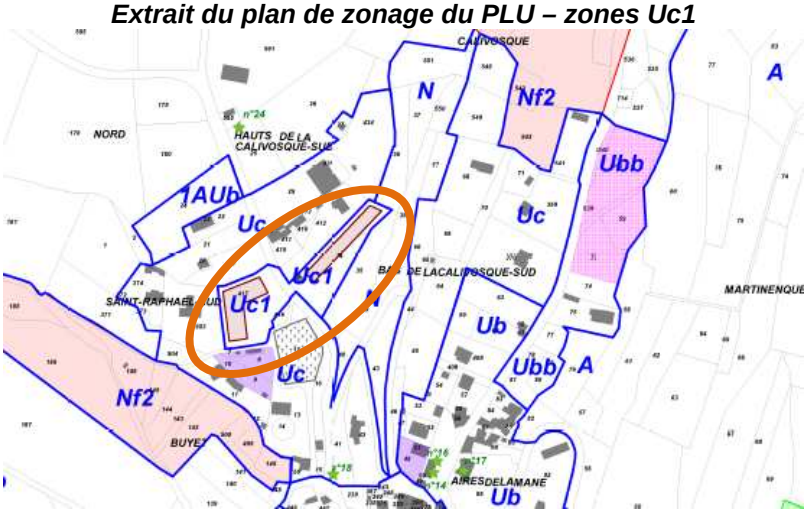
Extrait du plan de zonage du PLU – zones Uc



Rattachement à la zone Uc d'une construction non agricole existante limitrophe
Reprises ponctuelles de la zone Uc – rattachement de terrains précédemment classés ND au POS

D – Encadrement de l'urbanisation en entrée Nord-Ouest du village, sur les principales potentialités foncières existantes à proximité du cimetière (de part et d'autre de la D35) – celle-ci sont **reclassées en zones Uc1** et font l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) visant à **structurer l'urbanisation** en entrée du village.

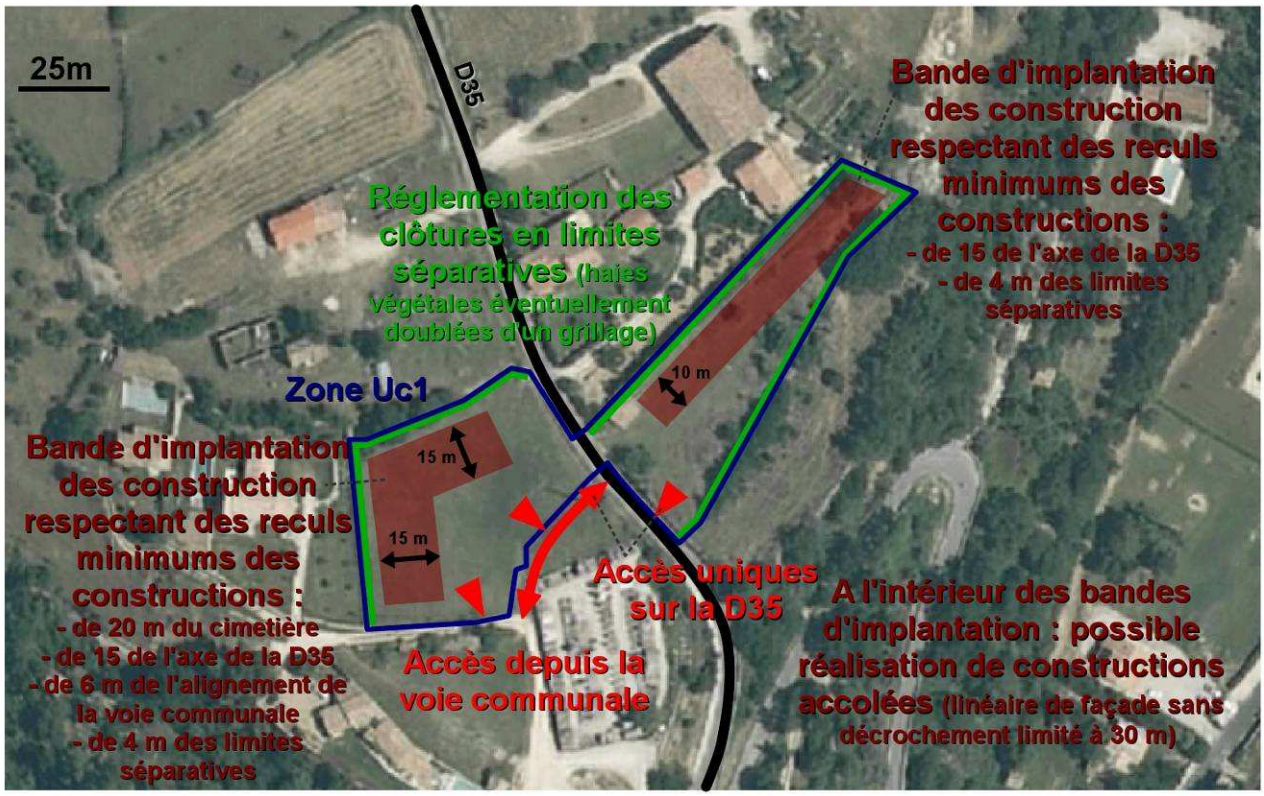
Extrait du plan de zonage du PLU – zones Uc1



L'OAP définie au PLU sur les zones Uc1 édicte les **principes suivants** :

- **Définition de bandes d'implantation des constructions de part et d'autre de la D35** : celles-ci visent à **marquer et à structurer, à travers le futur bâti, l'entrée Nord-Ouest du village** et intègrent les **reculs minimums imposés** par rapport à la **voie départementale** (15 m de l'axe), aux **voies communales** (6 m de l'axe) et **au cimetière** (20 m), ainsi que ceux visant à assurer une **distance acceptable avec les constructions environnantes existantes** (4 m des limites séparatives). Ainsi les bandes d'implantation, **qui sont reprises au plan de zonage du PLU**, visent à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.
- **Possibilité de réaliser des constructions contigües au sein des bandes d'implantation**, afin d'inciter à la **réalisation de fronts bâtis** et ainsi que **marquer la nouvelle entrée du cœur de village** au niveau du cimetière. Toutefois, en cas de réalisation d'un front bâti continu, celui-ci ne peut excéder 30 m de longueur sans décrochement. Cette mesure vise à assurer une forme urbaine en cohérence avec celle traditionnelle du cœur de village de Saint-Martin de Castillon.
- **Réglementation des clôtures au sein de la zone Uc1** – afin de garantir une **intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager**, les **clôtures sur limites séparatives** doivent obligatoirement être constituées de **haies vives, éventuellement doublées d'un grillage.**
- **Organisation de la desserte viaire** de la zone et des futures constructions : **les nouveaux accès directs sur la D35 sont limités à un par zone Uc1**, à partir desquels la desserte des futures constructions est ensuite assurée par des voies secondaires. De plus, afin d'assurer une fluidité des déplacements, un **bouclage de voirie** doit être réalisé au Nord du cimetière.

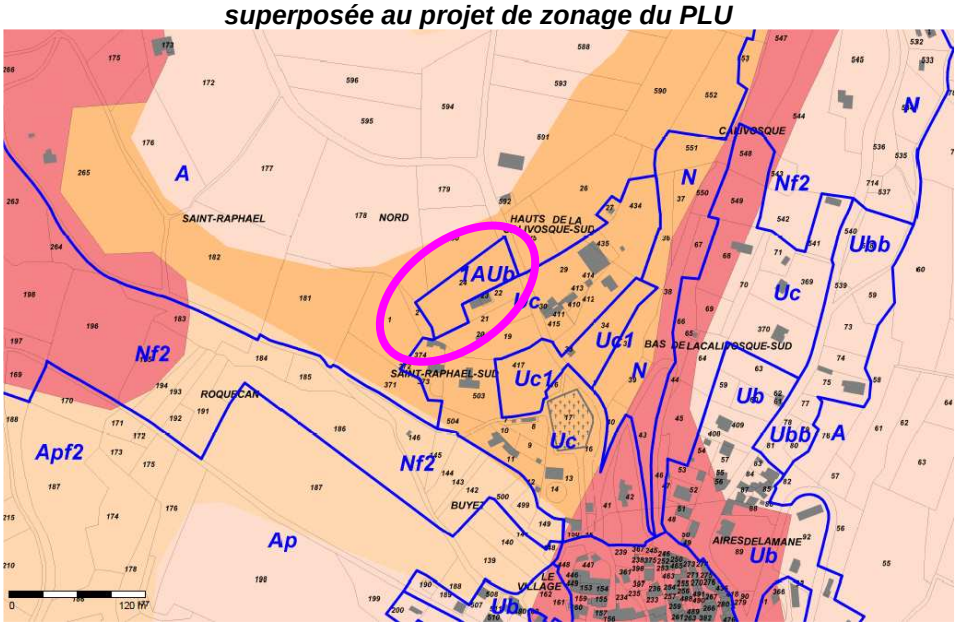
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – zones Uc1 au Nord-Ouest du village



3 - Redéfinition des zones d'urbanisation future du village : la municipalité fait le choix de **reclasser en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** des terrains en **limite Nord-Ouest du village, précédemment classés NC** au POS.
Les critères/éléments ayant conduit au choix de reclassement des espaces concernés en zone AU sont les suivants :

- Terrains présentant une **valeur agronomique assez faible** – classe d'aptitude 5A : **fertilité potentielle assez faible** - selon les données de la Société Canal de Provence (SCP– Cartes d'aptitudes des sols à la mise en valeur agricole – 2009).

Extrait de la carte d'Aptitude des sols à la mise en valeur agricole *(2009 – source SCP)*
superposée au projet de zonage du PLU

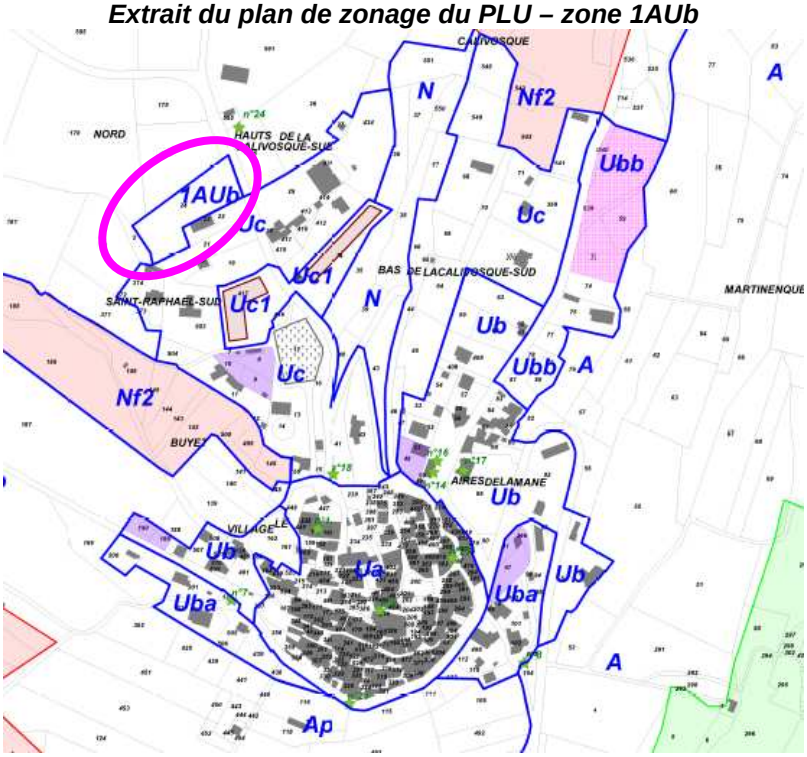


CLASSES D'APTITUDES	PENTE qualitative	PENTE quantitative	PROFONDEUR qualitative	PROFONDEUR quantitative	RESERVE EN EAU qualitative	RESERVE EN EAU quantitative	TEXTURES	FERTILITE POTENTIELLE
1A	faible	< 5%	élevée	> 1 m	élevée	> 100 mm	favorables LAS	très élevée
1B	faible	< 5%	élevée	> 1 m	variable	60 mm ; 80 mm ; >100 mm	peu favorables Sal ; LSa ; Als	variable : faible ; moyenne ; élevée
2A	faible	<5%	élevée	> 1 m	élevée	> 100 mm	peu favorables : LSa ou Als	moyenne à assez élevée
2B	faible	<5%	élevée	> 1 m	moyenne	60-80 mm	peu favorables : LSa ou Als	moyenne à assez élevée
3A1 3A2	très faible	< 2%	assez élevée	60-80 cm	très élevée	> 120 mm	peu favorable Als ou La	moyenne à élevée
3B	faible	5-10 %	moyenne	40-60 cm	moyenne	40-60 mm	assez favorables LAS-SaL	faible à moyenne
4A	faible ou moyenne	< 5% ou 5-15%	moyenne	40-60 cm	moyenne	40-60 mm	peu favorables grossière SI-SaL	assez faible
4B	faible	< 5%	faible	20-40 cm	faible	20-40 mm	favorable LAS	moyenne
5A	faible ou moyenne	< 5% ou 5-15%	faible	20-40 cm	faible	20-40 cm	peu favorable fine Als, grossière SI	assez faible
5B	moyenne à forte	15-25 %	très faible	10-20 cm	très faible	10-20 cm	peu favorables A ou S	faible
6A	Faible	< 5%	très faible	5-15 cm	très faible	10-20 mm	favorables LAS	moyenne à élevée
6B	forte	15-25%	variable		variable		assez favorables	moyenne

- terrains localisés en **continuité directe de l'urbanisation du village**, donc en cohérence avec les dispositions de la **loi Montagne**. Ainsi la future extension urbaine se réalisera **en confortement du village**, limitant l'impact sur l'activité agricole communale.
- terrains **communaux**, assurant une maîtrise publique du développement de l'habitat projetée sur le secteur
- **préservation des perspectives remarquables sur le cœur de village** (notamment depuis la D900 en contrebas et depuis le massif du Luberon au Sud) : **terrains situés sur les hauteurs du village**, **non visibles dans le grand paysage**.
- **desserte par la voirie et les réseaux existante** (voirie, Alimentation en Eau Potable) **ou projetée à très court terme** (Schéma Directeur d'Assainissement prévoyant la desserte de la zone pour 2012)

Ainsi **0,3 ha** de zones précédemment **classées NC au POS** sont **reclassées en zone A Urbaniser à vocation principale d'habitation** (1AUb).

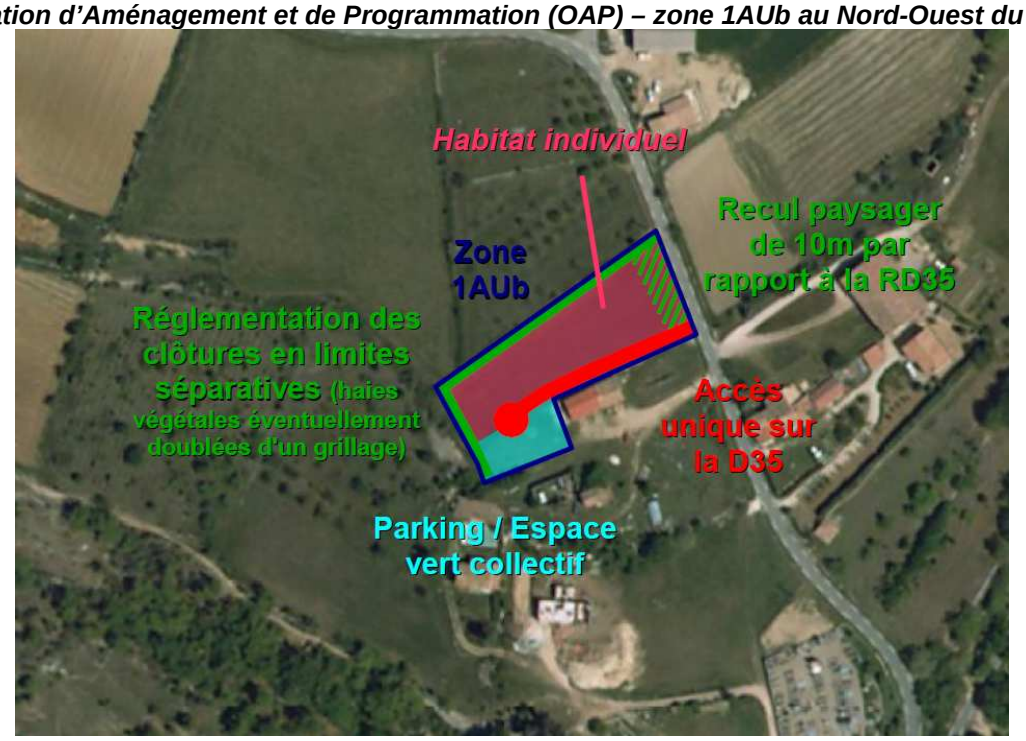
Extrait du plan de zonage du PLU – zone 1AUb



Par ailleurs, la définition de cette zone AU du village **répond aux enjeux** de **diversification de l'offre en logements** sur la commune (typologie et formes urbaines). En effet, l'urbanisation de la zone 1AUb, sous **maîtrise foncière communale**, est conditionnée à la réalisation d'une **opération d'ensemble** et au respect des principes édictés par **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation** définie au sein du PLU :

- **Diversification de l'offre en logements :** les constructions présenteront une **densité et une forme urbaine plus compactes** (typologie pavillonnaire avec possibilité de réaliser des maisons accolées – densité d'environ 20 logements/ha) et **marqueront ainsi la nouvelle entrée Nord-Ouest du village de Saint-Martin de Castillon en bordure de la D35**.
- **Organisation de la desserte viaire** de la zone et des futures constructions : **un unique accès direct sur la D35** doit être créé, permettant de **desservir l'intégralité de l'opération** avec une aire de retournement à l'extrémité de la voie.
- **Création d'un espace collectif au sein du nouveau quartier** : la future opération d'ensemble devra comporter **un espace collectif fonctionnel** (aire de stationnement paysagère…) **et/ou de convivialité** (espace vert, aire de jeu pour enfants…).
- **Réglementation des clôtures au sein de la zone 1AUb** – afin de garantir une **intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager**, les **clôtures sur limites séparatives** doivent obligatoirement être constituées de **haies vives, éventuellement doublées d'un grillage.**

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – zone 1AUb au Nord-Ouest du village

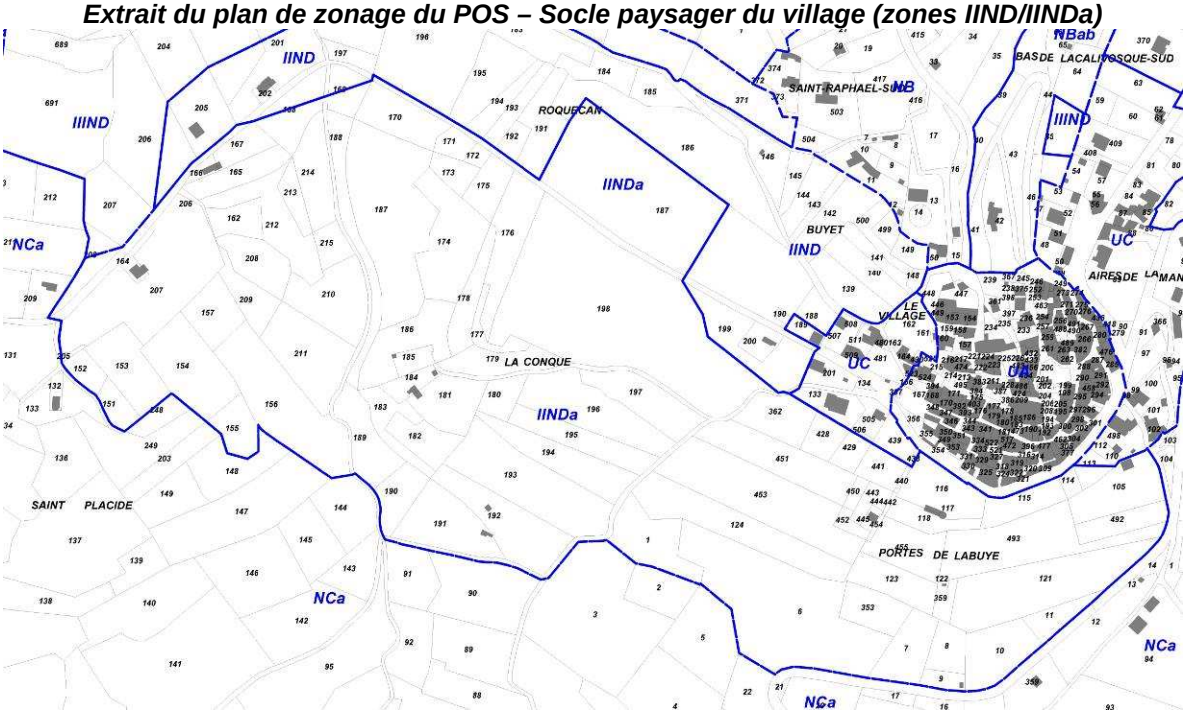


4 – Préservation du socle paysager du village : ce dernier était classé en zone Naturelle (IIND/IINDa) au POS. Dans le cadre du PLU le socle paysager du village est reclassé en **zone Ap** (zone agricole d'intérêt paysager – strictement inconstructible afin de répondre à un double objectif :

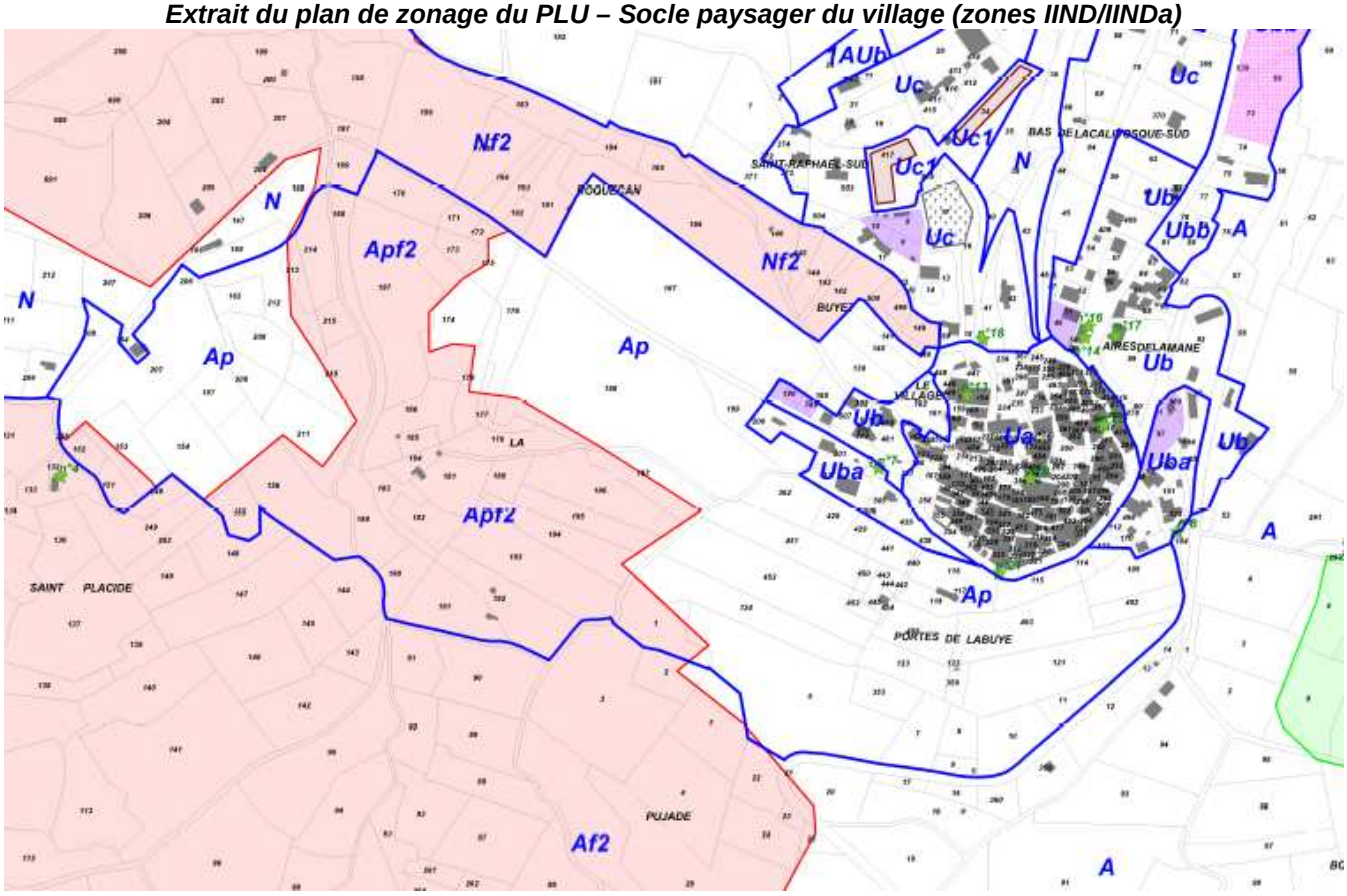
- **reconnaissance de l'usage agricole des terrains** constituant le socle du village
- **préservation de l'environnement paysager et non bâti mettant en valeur le village**

Ainsi ce sont **près de 22 ha de zones ND du POS** qui sont reclassés **en zone Ap** au PLU.

Extrait du plan de zonage du POS – Socle paysager du village (zones IIND/IINDa)



Extrait du plan de zonage du PLU – Socle paysager du village (zones IIND/IINDa)



Le village de Saint-Martin de Castillon et son socle paysager, vu depuis l'Ouest (D48)



Bilan des Surfaces POS/PLU

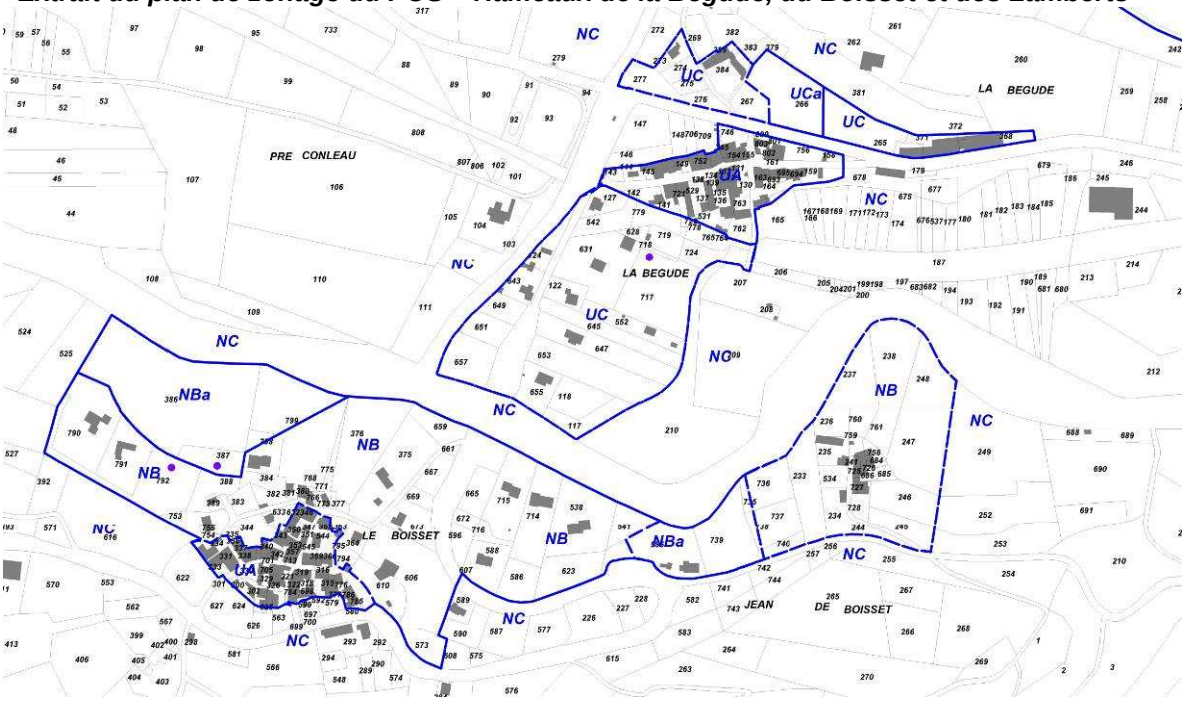
POS		PLU	
Zone UA	2,6 ha	**Zone Ua**	2,6 ha
Zone UC	3,6 ha	**Zone Ub/Uba/Ubb**	5,1 ha
		Zone Uc/Uc1	5,9 ha
Zone NB/NBAb	7,2 ha	**Zone 1AUb**	0,3 ha
TOTAL	**13,4 ha**	**TOTAL**	**14,5 ha (+ 1,1 ha)**
		Zones NB reclassées en zone A au PLU	**0,1 ha (1%)**
		Zones NB reclassées en zone N au PLU	**1,4 ha (20%)**
		Zones NC du POS reclassées en zone U au PLU	**1,3 ha**
		Zones NC du POS reclassées en zone AU au PLU	**0,3 ha**
		Zones ND du POS reclassées en zone U au PLU	**0,4 ha**

En conclusion, les emprises constructibles (urbanisées et urbanisables) du village ont augmenté de manière mesurée : **+1,1 ha**. Les principales évolutions de zonage entre le POS et le PLU sont les suivantes :

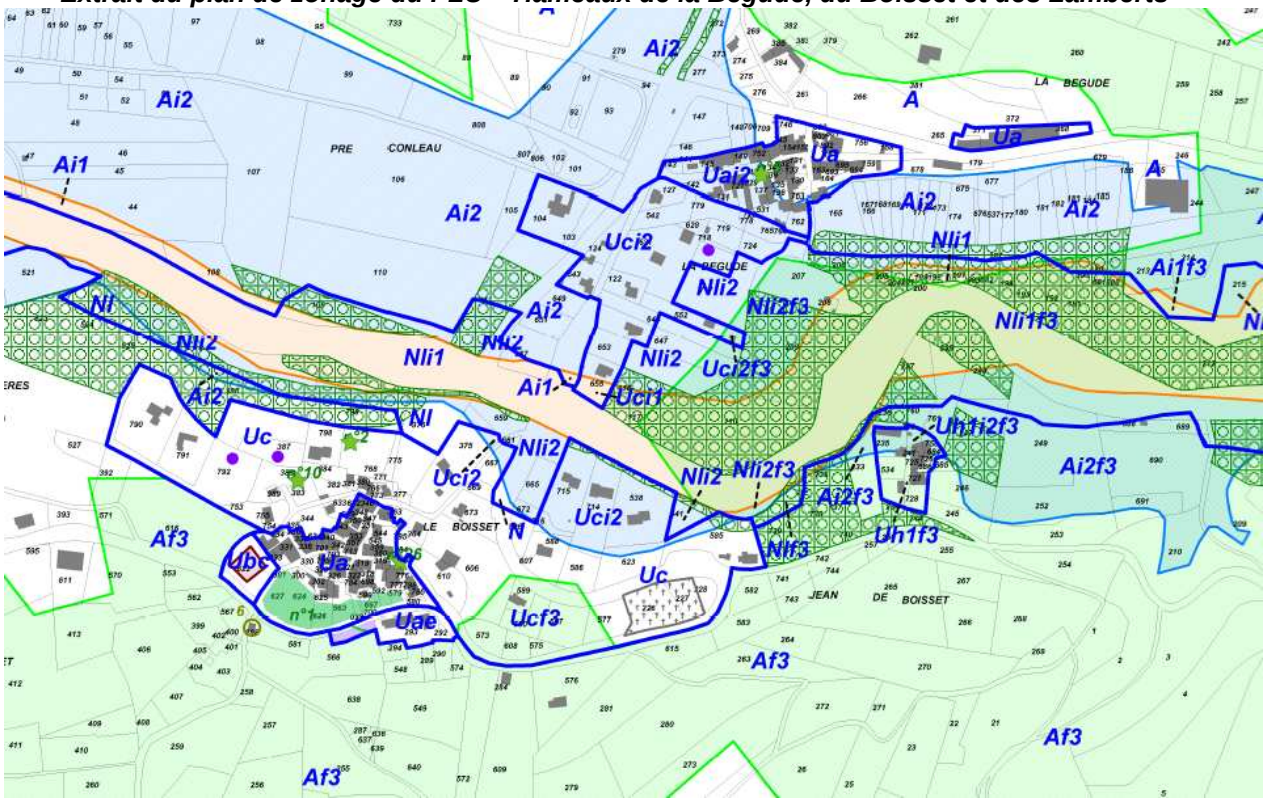
- reclassement de **près de 21%** (1,5 ha) **des anciennes zones NB/NBab du POS en zone A ou N** au PLU
- **rattachement aux zones urbaines de près de 1,3 ha de zones précédemment classées en NC** au POS. Toutefois sur ces 1,3 ha, près de **0,3 ha correspondant à des constructions existantes non agricoles limitrophes au village** (donc ni à des espaces, ni à des constructions réellement agricole) et l'**hectare restant correspond au projet communal de Maison des Aînés** (programme de logement à destination des séniors) qui est planifié sur des **espaces communaux en continuité de l'urbanisation actuelle** du village, **non valorisés par l'agriculture** et présentant une **fertilité potentielle assez faible**. Ainsi les reclassements de zones NC du POS en zones U ne **portent pas atteinte de manière significative à l'agriculture communale**.
- reclassement de **0,3ha de zone précédemment classée NC au POS en zone A Urbaniser (AU) à vocation principale d'habitation** au Nord-Ouest du village au sein du PLU**.** Les espaces concernés, **communaux,** sont situés **en continuité directe de l'urbanisation du village** et correspondent à des **terrains présentant une fertilité potentielle faible**. La commune projette sur la zone 1AUb la réalisation d'une **opération permettant la diversification du parc de logements** (typologies/formes urbaines). Par ailleurs, les espaces reclassés en zone AU sont **cohérents avec l'enjeu de préservation du socle et de l'environnement paysager du cœur de village** puisqu'ils sont situés sur les hauteurs et en retrait de ce dernier et donc ne sont pas perceptible dans le grand paysage. Ainsi le reclassement de zones NC du POS en zone AU **ne portent pas atteinte de manière significative à l'agriculture communale**.
- **extension urbaine** programmée dans le cadre du PLU (zone 1AUb) **mesurée et en continuité de l'urbanisation existante** : la zone 1Aub présente une superficie de l'ordre de **0,3 ha**, soit environ **2% de la tache urbaine actuelle du village** (zones U – 13,6 ha). Ainsi le développement urbain planifié au niveau du village est cohérent avec les dispositions de la loi Montagne.
- Reclassement de **près de 22 ha de zones ND du POS en zone Ap**, correspondant au **socle agricole paysager du village de Saint-Martin de Castillon**.

3.2 – Les hameaux principaux de la Bégude et du Boisset et secondaire des Lamberts

Extrait du plan de zonage du POS – Hameaux de la Bégude, du Boisset et des Lamberts



Extrait du plan de zonage du PLU – Hameaux de la Bégude, du Boisset et des Lamberts



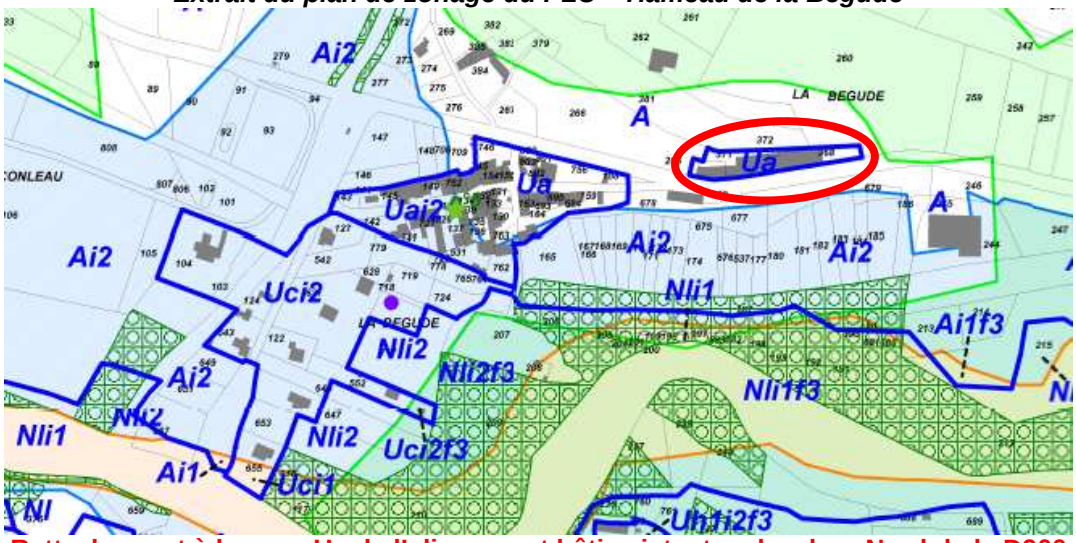
Hameau de la Bégude - Extrait Photographie aérienne / cadastre – *Source : Géoportail*



1 - Redéfinition des zones urbaines au niveau du hameau de la Bégude :

A- Maintien de la zone Ua correspondant au **cœur du hameau** et **rattachement** à cette zone **de l'alignement bâti existant en bordure Nord de la D900** (précédemment classé en **zone UD au POS**). En effet les constructions concernées présentent les mêmes caractéristiques architecturales et urbaines que celles du cœur de village. Ainsi, ce sont **près de 0,2 ha de zone UD du POS qui sont transférés en zone Ua** au PLU**.**

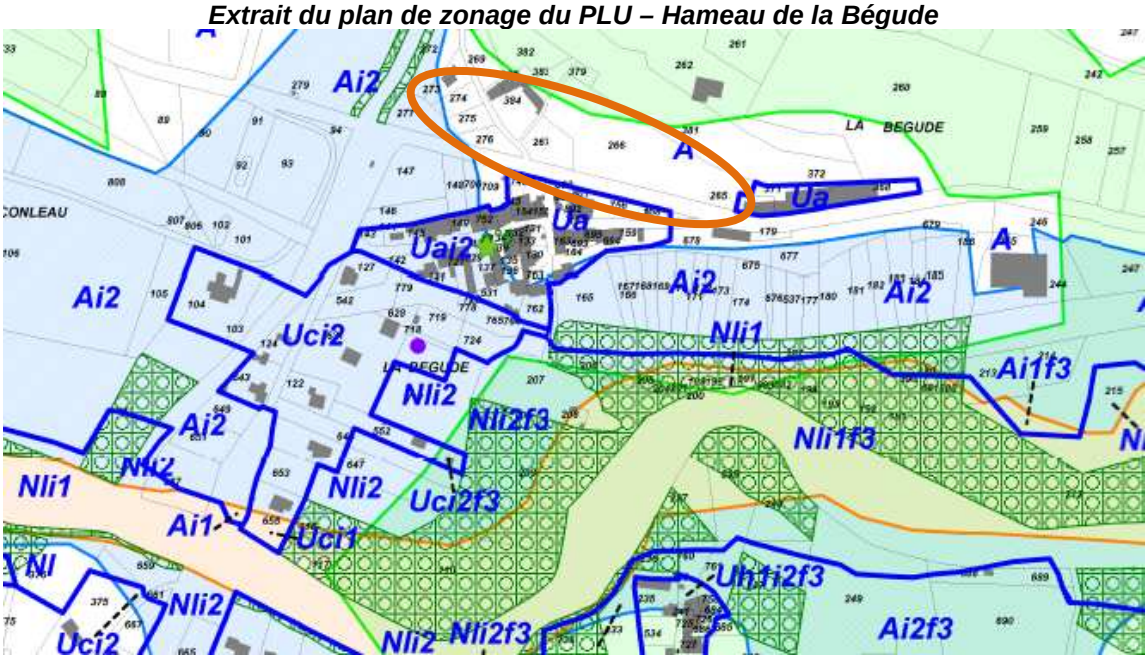
Extrait du plan de zonage du PLU – Hameau de la Bégude



Rattachement à la zone Ua de l'alignement bâti existant en bordure Nord de la D900

B – Reclassement en zone Agricole (A) du résiduel des zones UC/UCa du POS localisées au Nord de la D900. Au regard des dispositions de la **loi Montagne**, ces zones en grande partie **non bâties** sont **situées en discontinuité** par rapport au cœur de village. Ainsi, **près de 0,9 ha de zone UC du POS sont reclassés en zone A** au PLU.

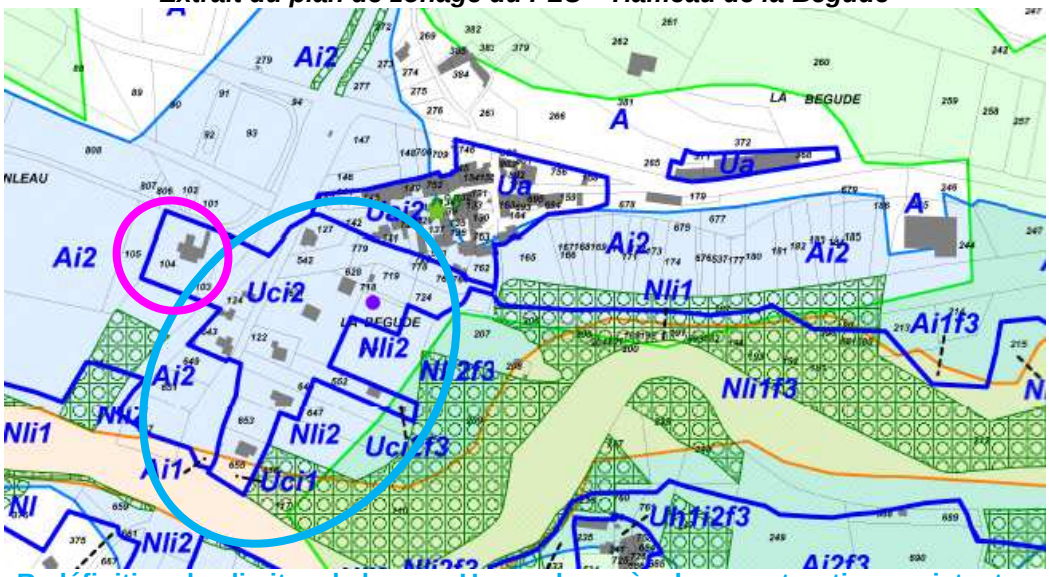
Extrait du plan de zonage du PLU – Hameau de la Bégude



Reclassement de zones UC/UCa du POS localisés en discontinuité du hameau en zone A au PLU

C – Redéfinition des limites de la zone Uc au Sud de cœur de hameau (extension de type pavillonnaire), **au plus près des constructions existantes** (en cohérence avec l'aléa inondation identifié sur le secteur). De plus, la limite de la zone Uc est ponctuellement reprise afin d'y **rattacher une construction non agricole existante et limitrophe** à la zone UC du POS (précédemment classée en zone NC au POS). Ainsi près de **1,3 ha de la zone UC du POS sont reclassés en zone A** au PLU et près de **0,3 ha de zone NC du POS sont rattaché à la zone Uc** du PLU (toutefois cette emprise ne correspond pas à des espaces ou constructions réellement agricoles).

Extrait du plan de zonage du PLU – Hameau de la Bégude



Redéfinition des limites de la zone Uc au plus près des constructions existantes
(cohérence avec le risque Inondation identifié sur le secteur)
Rattachement à la zone Uc d'une construction non agricole limitrophe

Bilan des Surfaces POS/PLU

POS		PLU	
Zone UA	0,9 ha	**Zone Ua**	1,1 ha
Zone UC/Uca	3,9 ha	**Zone Uc**	1,8 ha
TOTAL	**4,8 ha**	**TOTAL**	**2,9 ha (-1,9 ha)**
		Zone UC/UCa reclassée en zone A au PLU	**2,2 ha**
		Zones NC du POS reclassées en zone U au PLU	**0,3 ha**

En conclusion, les emprises constructibles (urbanisées et urbanisables) du hameau de la Bégude ont diminué de manière significative : **-1,9 ha** (près de 40%). La principale évolution de zonage entre le POS et le PLU correspond au reclassement de **près de 2,2 ha** de zone précédemment U au POS reclassés en zone Agricole (A) au PLU en appui sur les critères/enjeux suivants :

- **Zones U du PLU quasiment non bâties et en discontinuité de l'urbanisation du hameau** reclassées en zone Agricole (A)
- **Redéfinition des limites des zones U inondables au plus près des constructions existantes**, en cohérence avec **l'aléa Inondation** (interdisant toute nouvelle construction et n'autorisant qu'une évolution limitée et encadrée des constructions existantes).

Par ailleurs, près de **0,3 ha de zones précédemment classée NC au POS sont rattachés à la zone Uc** du PLU. S'agissant d'une **construction non agricole limitrophe** à la zone UC du POS, ce reclassement **ne porte pas atteinte à l'agriculture communale**.

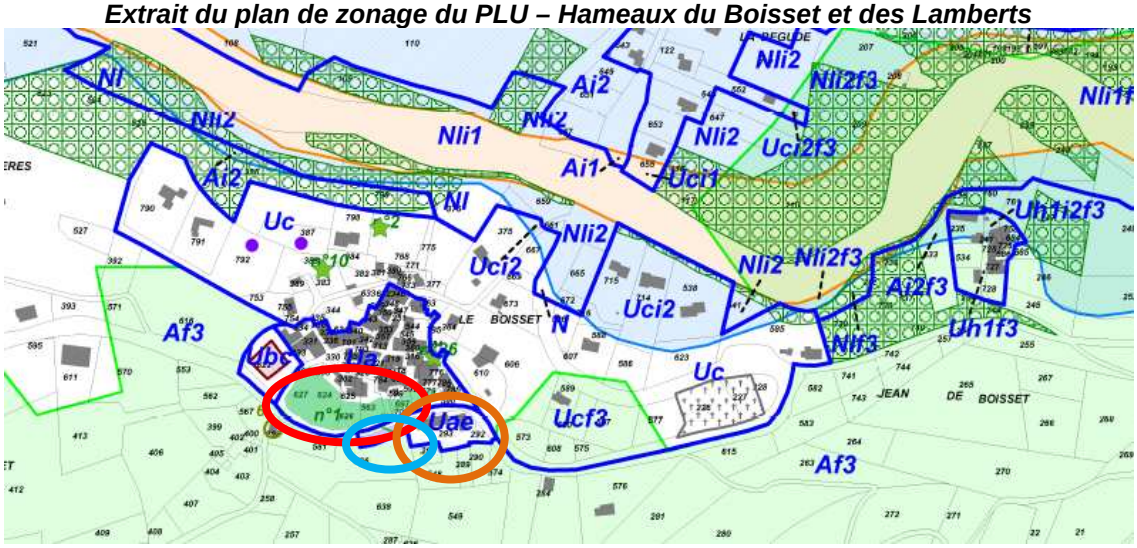
Hameaux du Boisset et des Lamberts - Extrait Photographie aérienne / cadastre *– Source : Géoportail*



2 - Redéfinition des zones urbaines au niveau des hameaux du Boisset et des Lamberts :

A- Extension vers le Sud de la zone Ua correspondant au **cœur du hameau** afin d'y **rattacher les jardins** (mettant en valeur le hameau depuis la D223 – identifiés par ailleurs comme élément du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme), **l'école existante et l'emprise du futur parking à l'Ouest de celle-ci** (Emplacement Réservé au PLU). Par ailleurs, le zonage du PLU distingue un **sous-secteur Uae** sur l'emprise de l'école et du futur parking (zone spécifiquement dédiée à des équipements publics). Ainsi ce sont près de **0,6 ha de zone précédemment classée NC au POS qui sont reclassés en zone Ua/Uae** au PLU. Toutefois il s'agit soit d'**espaces non réellement agricoles** (jardins en limite Sud du cœur de hameau, école existante) ou à **des terrains agricoles** (d'une **valeur agronomique moyenne** selon les données de la SCP– catégorie 4b) **de taille restreinte (0,05 ha) en bordure de la D223, limitrophes à l'urbanisation existante** (école) et voué à un **aménagement d'intérêt collectif (parking).** Ainsi les déclassements de zone NC du POS au sein du PLU **ne portent pas atteinte de manière significative à l'activité agricole communale.**

Extrait du plan de zonage du PLU – Hameaux du Boisset et des Lamberts



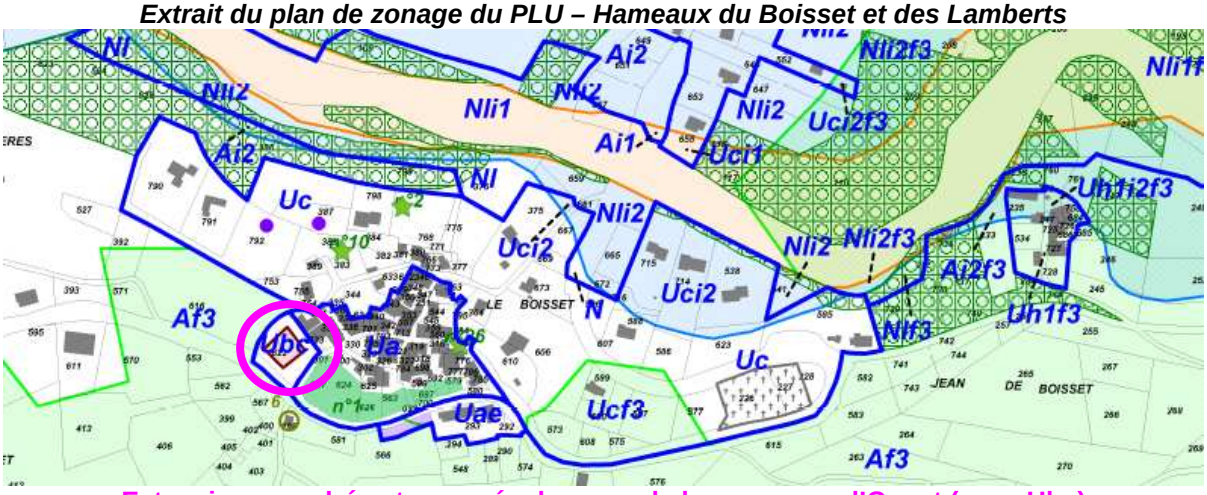
Rattachement à la zone Ua des jardins mettant en valeur le cœur de hameau depuis la D223

Rattachement à la zone Ua de l'école existante (Uae)

Rattachement à la zone Uae de l'emprise du futur parking (ER au plan de zonage)

B- Extension du cœur de hameau vers l'Ouest sous la forme d'une greffe urbaine. La municipalité souhaite permettre le prolongement de l'urbanisation du cœur du hameau **sur l'espace interstitiel entre celui-ci et la D223 à l'Ouest**. Compte-tenu de la **valeur patrimoniale et paysagère du hameau**, cette extension doit être encadrée et garantir un **respect des caractéristiques architecturales et urbaines** de ce dernier. Ainsi l'espace interstitiel d'une superficie de **0,2 ha** (précédemment classés en zone NC au POS) **est reclassé en zone Ubc au sein du PLU**. Il s'agit toutefois d'un espace de **taille restreinte**, non **valorisé par l'agriculture** (espace non boisé, en partie terrassé et présentant une **valeur agronomique moyenne** selon les données de la SCP – catégorie 4b), **cerné par le cœur du village, la D223 et des boisements au Nord-Ouest** (rendant complexe sa valorisation agricole). Ainsi le reclassement en zone Ubc ne **porte pas atteinte de manière significative à l'activité agricole communale**.

Extrait du plan de zonage du PLU – Hameaux du Boisset et des Lamberts



Extension encadrée et mesurée du cœur de hameau vers l'Ouest (zone Ubc)

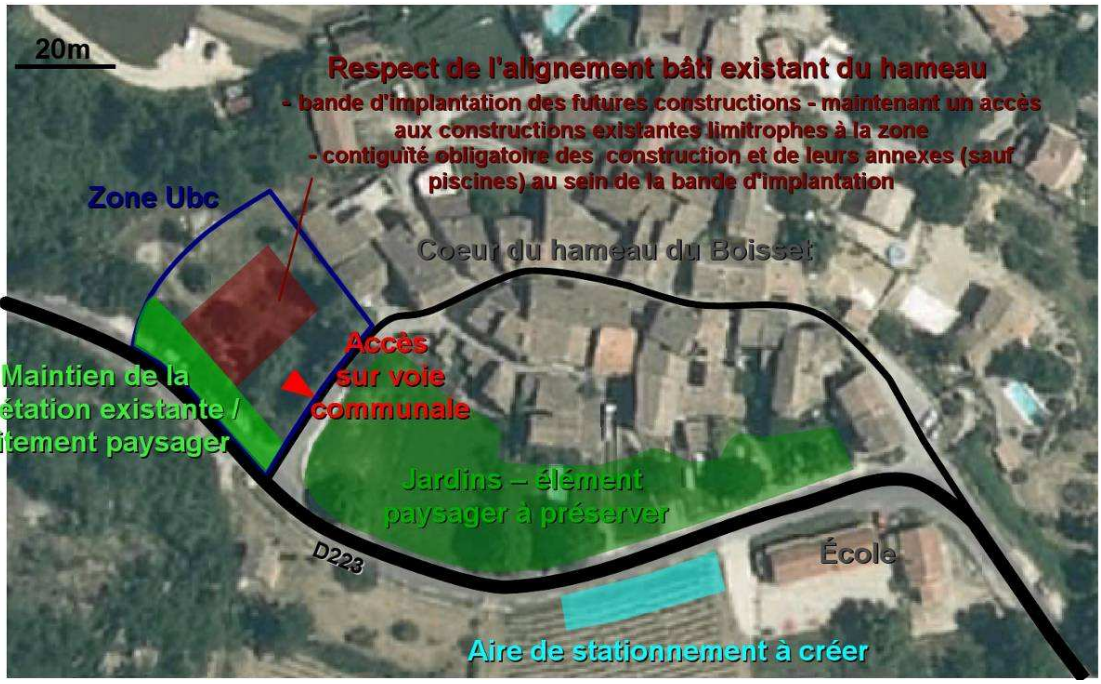
Afin d'encadrer l'extension urbaine du hameau au sein de la zone Ubc, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** édicte les principes suivants :

- **Définition d'une bande d'implantation des constructions au sein de la zone Ubc** : celle-ci vise à garantir **une implantation des constructions dans le prolongement de celles du hameau existant** et ainsi de **préserver la morphologie et la silhouette** de ce dernier. Cette bande d'implantation, reprise au plan de zonage du PLU, intègre par ailleurs l'enjeu de **maintien d'un espace naturel/paysager entre la D223 et les futures constructions**, ainsi que l'enjeu de **préservation de l'accès aux constructions existantes en limite Ouest du hameau** (accès pour des véhicules motorisés aux ouvertures/garages sur la façade Sud-Ouest des constructions existantes notamment).
- **Obligation de contiguïté entre les futures constructions** (ainsi que leurs annexes) **au sein de la bande d'implantation**, afin de garantir la réalisation d'une **extension urbaine dans le prolongement du cœur du hameau et présentant des caractéristiques similaires** (densité importante, continuités bâties…).
- **Organisation de la desserte viaire** de la zone et des futures constructions : la desserte des futures constructions au sein de la zone Ubc devra être assurée **depuis la voie communale existante en limitée Sud-Est** de celle-ci. Aucun nouvel accès direct sur la D223 ne peut être créé.

Par ailleurs, plusieurs éléments sont identifiés au sein de l'OAP en périphérie de la zone Ubc :

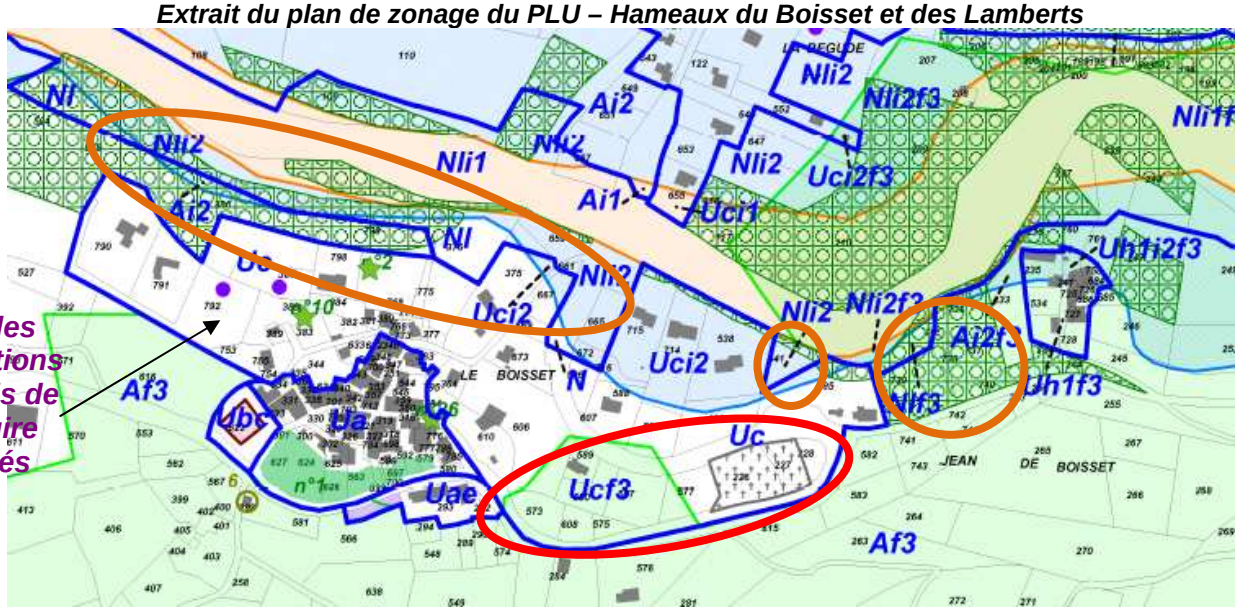
- **Préservation des espaces non bâtis (jardins…) en limite Sud du hameau du Boisset, et mettant en valeur celui-ci** (élément de paysage à préserver identifié au plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).
- **Création d'un parking au Sud de la D223 et à l'Ouest de l'école** (emprise faisant l'objet d'un Emplacement Réservé au plan de zonage du PLU)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – zone Ubc à l'Ouest du hameau du Boisset



D – Redéfinition des limites de la zone Uc (anciennement NB/NBa au POS) **encadrant le cœur du hameau du Boisset** (extensions de type pavillonnaire), **au plus près des constructions existantes** (en cohérence avec l'aléa inondation identifié sur le secteur et intégrant les nouvelles constructions non cadastrées et les permis de construire accordés par la municipalité). De plus, la limite de la zone Uc est ponctuellement reprise afin d'y **rattacher le cimetière, ainsi que les espaces interstitiels encadrés par la D223** et limitrophes à l'urbanisation existante. Ainsi près de **2,1 ha de la zone NB/NBa du POS** (près de **32%**) **sont reclassés en zone A** au PLU et **près de 1,1 ha de zone NC du POS sont rattaché à la zone Uc** du PLU (toutefois cette emprise ne correspond pas à des espaces ou constructions réellement agricoles : cimetière et espaces interstitiels non valorisés par l'agriculture).

Extrait du plan de zonage du PLU – Hameaux du Boisset et des Lamberts

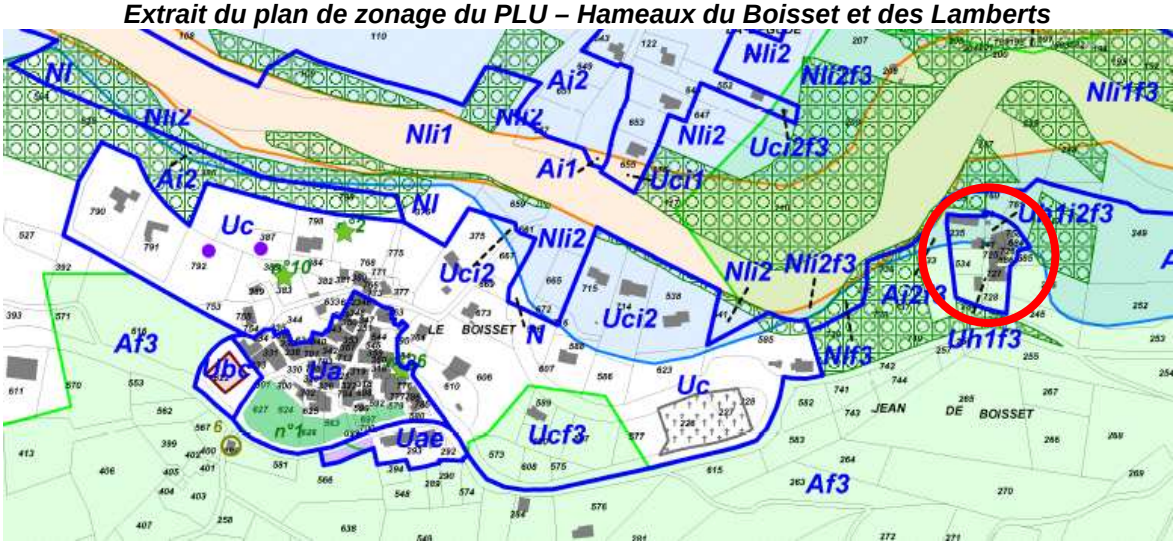


Nouvelles constructions ou Permis de construire accordés

Reclassement d'une partie des anciennes zones NB/NBa du POS en zone A et Nl au PLU
Rattachement à la zone Uc du cimetière, d'une construction non agricole et d'espaces interstitiels non agricoles

E – Reclassement en zone Uh1 du hameau des Lamberts (précédemment inclus en zone NB au POS). L'enjeu est de **reconnaître réglementairement cette entité urbaine originelle et traditionnelle d'intérêt patrimonial** au sein du PLU en vue de **préserver ses caractéristiques architecturales et paysagères**. Ainsi, ce sont **près de 0,3 ha de zone NB du POS qui sont reclassés en zone Uh1** au PLU.

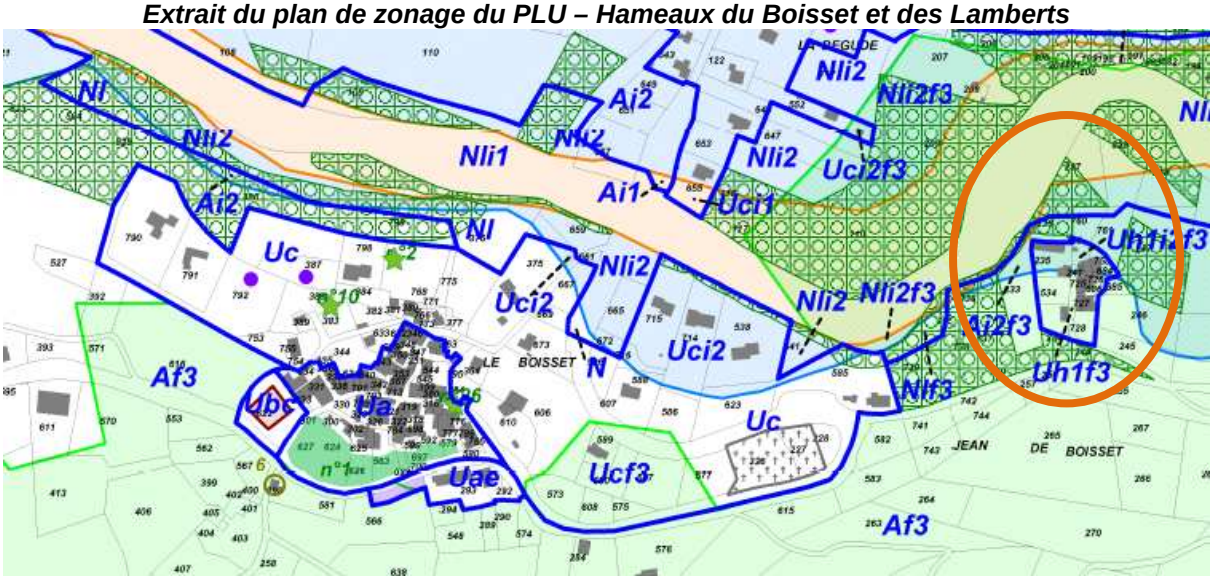
Extrait du plan de zonage du PLU – Hameaux du Boisset et des Lamberts



Reclassement du hameau des Lamberts en zone Uh1 au PLU

F – Préservation de l'environnement non bâti du hameau des Lamberts et **prise en compte du risque inondation** identifié au frange Nord de celui-ci par le **reclassement du résiduel de la zone NB du POS en zone Agricole (A)**. Ainsi ce sont **près de 1,8 ha de zone NB du POS** (près de **85%**) **qui sont reclassés en zone A au PLU.**

Extrait du plan de zonage du PLU – Hameaux du Boisset et des Lamberts



Reclassement du résiduel de la zone NB du POS en zone A et Nl au PLU

Bilan des Surfaces POS/PLU

POS		PLU	
Zone UA	0,7 ha	**Zone Ua/Uae**	1,2 ha
		Zone Ubc	0,2 ha
Zone NB/NBa	8,4 ha	**Zone Uc**	5,6 ha
		Zone Uh1	0,3 ha
TOTAL	**9,1 ha**	**TOTAL**	**7,3 ha (-1,8 ha)**
		Zone NB/NBa reclassée en zone A ou Nl au PLU	**3,8 ha (46%)**
		Zones NC du POS reclassées en zone U au PLU	**2 ha**

En conclusion, les emprises constructibles (urbanisées et urbanisables) des hameaux du Boisset et des Lamberts ont diminué de manière significative : **-1,8 ha** (près de 20%). Les principales évolutions de zonage entre le POS et le PLU correspondent :

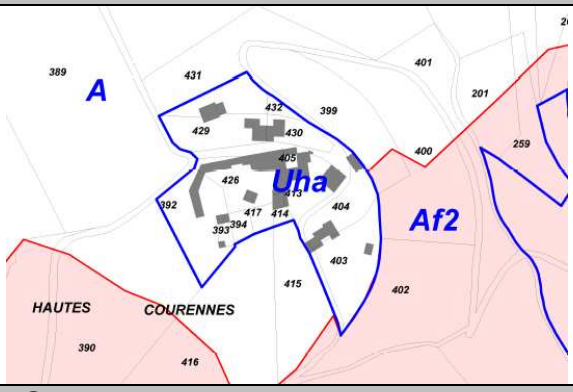
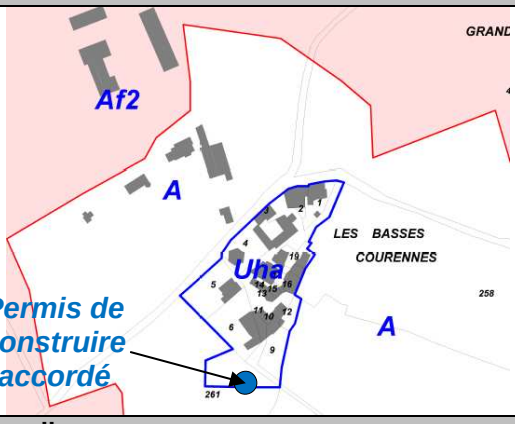
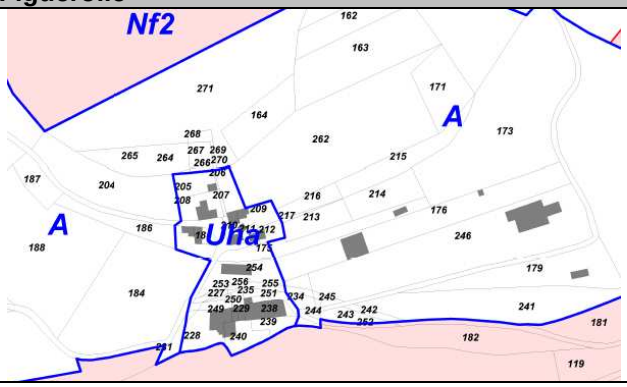
- au **reclassement de près de 3,8 ha** d**e zone précédemment NB/NBa au POS reclassés en zone Agricole (A) ou Naturelle bénéficiant d'une protection stricte (Nl)** au PLU (préservation de l'environnement non bâti du hameau des Lamberts et prise en compte de l'aléa inondation lié au Calavon)
- **au rattachement aux zones Ua/Uc de près de 2 ha de zone NC du POS**. Toutefois, ce rattachement concerne soit des **constructions/espaces non agricoles** (dont les jardins mettant en valeur le hameau du Boisset, l'école, le cimetière…), soit des **espaces non valorisés par l'agriculture, de surface restreinte, présentant une valeur agronomique moyenne et en continuité de l'urbanisation existante** (emprise pour le futur parking limitrophe à l'école du Boisset, extension encadrée et mesurée du hameau du Boisset…),. Ainsi le déclassement de zone NC du POS au sein du PLU ne **porte pas atteinte de manière significative à l'activité agricole communale.**

3.3 – Les autres hameaux secondaires

En cohérence avec les dispositions de la **loi Montagne**, l'un des enjeux majeurs du PLU est de **reconnaître réglementairement les hameaux existants constituant l'urbanisation de Saint-Martin de Castillon**, afin de **permettre une réhabilitation des constructions au sein de ceux-ci** (et ainsi de **maintenir/valoriser le patrimoine bâti** de la commune et **limiter l'étalement urbain** consécutif au développement de l'habitat). En effet, dans le cadre du POS seuls les hameaux de la Bégude, du Boisset et des Lamberts ont été reconnu en tant que tels (classement en zone U/NB).

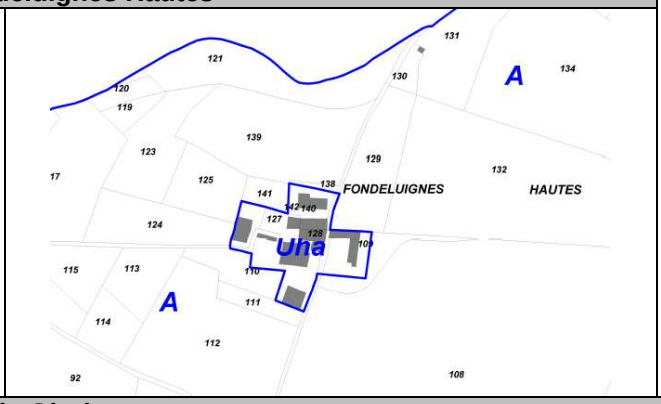
Ainsi, dans le cadre du **diagnostic territorial du PLU**, une **analyse spécifique des différentes entités urbaines secondaires** – inclues au sein de la **zone NC du POS** – a été opérée afin **d'identifier celles qui constituent des hameaux** (au regard de différents critères tels que le nombre de constructions, leur implantation et la distance entre celles-ci, les fonctions existantes au sein du hameau, la desserte par la voirie et les réseaux, la typologie traditionnelle des constructions…). Il est ressorti de cette analyse une reconnaissance en tant que hameaux les **10 entités** suivantes : les **Hautes et Basses Courennes**, **Figuerolle**, les **Fondeluignes Hautes**, **Glorivette**, **Grande Bastide**, les **Joncquiers**, les **Marteaux**, le **Petit Jas** et **Tuilière**.

A ce titre, elles ont été **reclassées en zone Uh2/Uh3/Uha** au sein du PLU. La limite des zones Uh ont été établie **au plus des constructions constituant les hameaux**, excluant les constructions limitrophes liées à une activité agricoles (maintenues en zone A au PLU). Ainsi, ce sont **près de 5,7 ha de zone NC du POS qui ont été reclassés en zone Uh2/Uh3/Uha** au sein du PLU. Ces emprises ne correspondant pas à des espaces réellement agricoles, ce reclassement **ne porte pas atteinte à l'activité agricole communale**.

Extrait Photographie aérienne / cadastre – *Source : Géoportail*	***Extrait du plan de zonage du PLU***
Hameau des Hautes Courennes	
	
Hameau des Basses Courennes	
	
Hameau de Figuerolle	
	

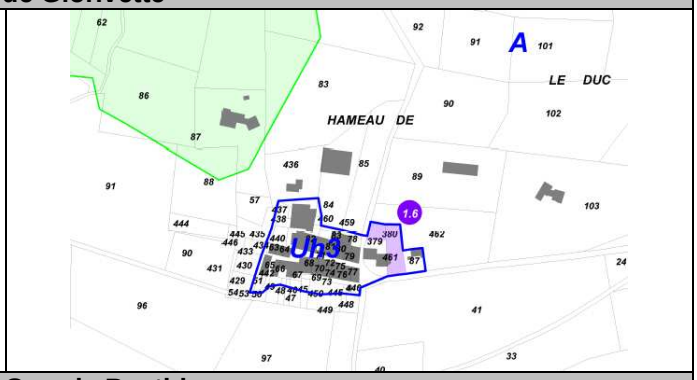
Hameau de Fondeluignes Hautes





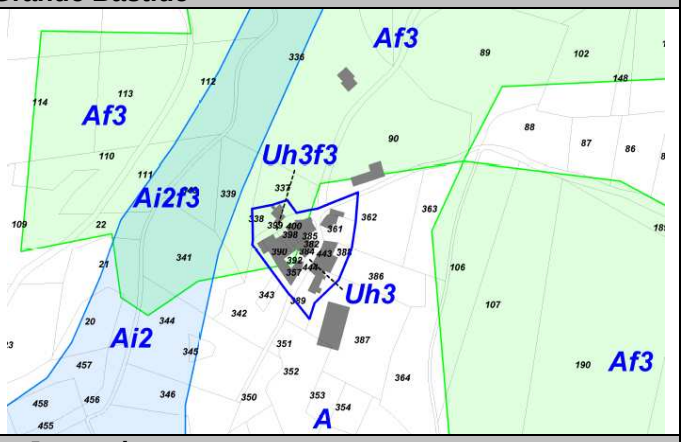
Hameau de Glorivette





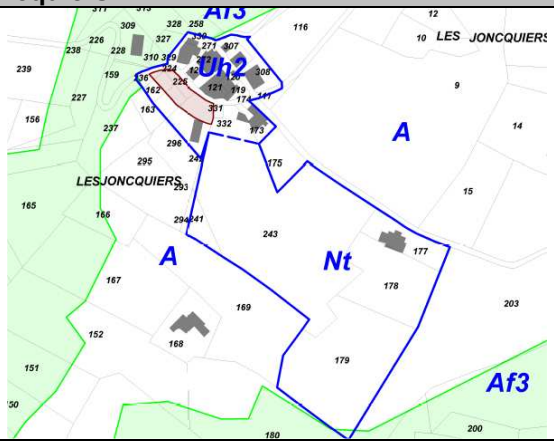
Hameau de Grande Bastide





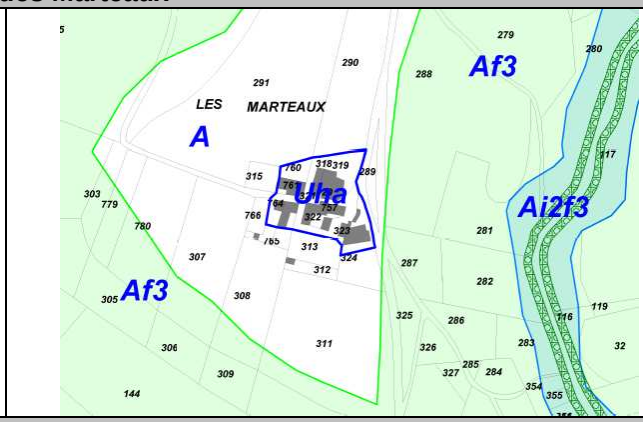
Hameau des Joncquiers





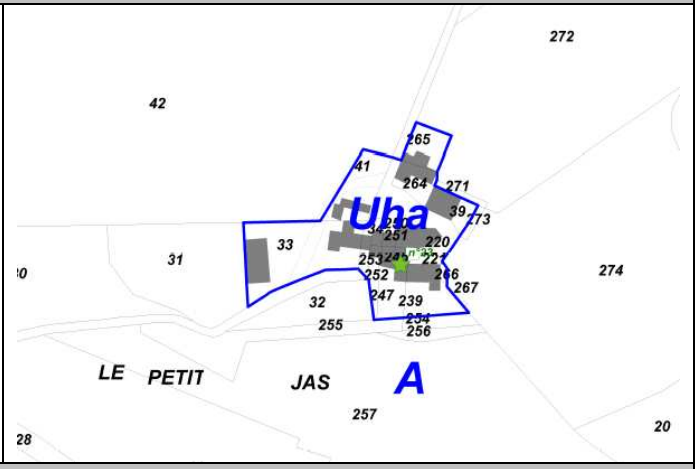
Hameau des Marteaux





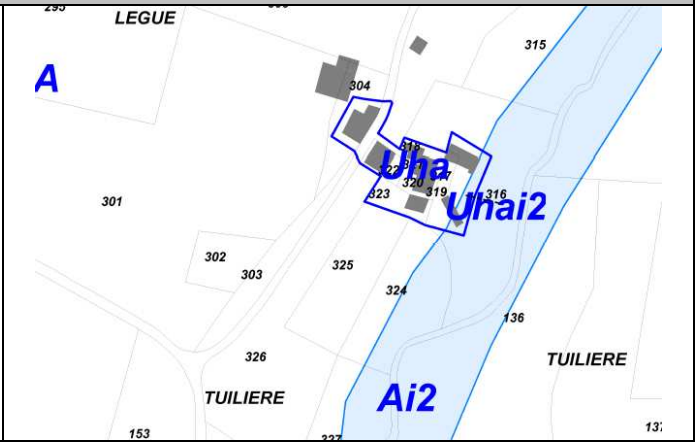
Hameau du Petit Jas





Hameau de Tuilière





Le PLU distingue ainsi les zones Uh (hameaux) suivantes :

- **Uh1** – hameau actuellement desservi par l'assainissement collectif (Les Lamberts) et pour lequel la **réhabilitation et l'extension des constructions existantes (30%)** est autorisée
- **Uh2** – hameau actuellement desservi par l'assainissement collectif (Les Joncquiers) et pour lequel la la **réhabilitation et l'extension des constructions existantes (30%)**, ainsi qu'une **extension mesurée du hameau vers le Sud** sont autorisées (sur des **espaces non valorisés par l'agriculture** et présentant une **valeur agronomique assez faible**). Afin de garantir le **respect des caractéristiques architecturales et urbaines du hameau originel**, une **bande d'implantation** des nouvelles constructions est définie au plan de zonage (obligation de c**réation d'un front bâti continu à l'alignement de la voie communale** de desserte existante).
- **Uh3** – hameaux destinés à être desservis par l'assainissement collectif (création d'une nouvelle station d'épuration commune aux hameaux de Glorivette et de Grande Bastide prévue au sein du SDA communal) et pour lesquels la **réhabilitation et l'extension des constructions existantes (30%)** est autorisée (avec possibilité de réaliser un dispositif d'Assainissement Non Collectif en attente de la réalisation de la station d'épuration).
- **Uha** – hameaux relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC – Tuilière, Figuerolles , Hautes et Basses Courennes, Marteaux, Petit Jas et Fondeluignes Hautes) et pour lesquels la **réhabilitation et l'extension des constructions existantes (20%)** est autorisée. Il est à noter que le hameau de Fondeluignes Hautes

est concerné par le périmètre de protection du captage AEP de Fondeluignes Hautes. Toutefois au regard de la faible ressource de ce dernier, la CCPA (compétence AEP) a décidé d'abandonner celui-ci, permettant ainsi le classement en zone Uha du hameau au sein du PLU.

3.4 – Le reste du territoire de Saint-Martin de Castillon

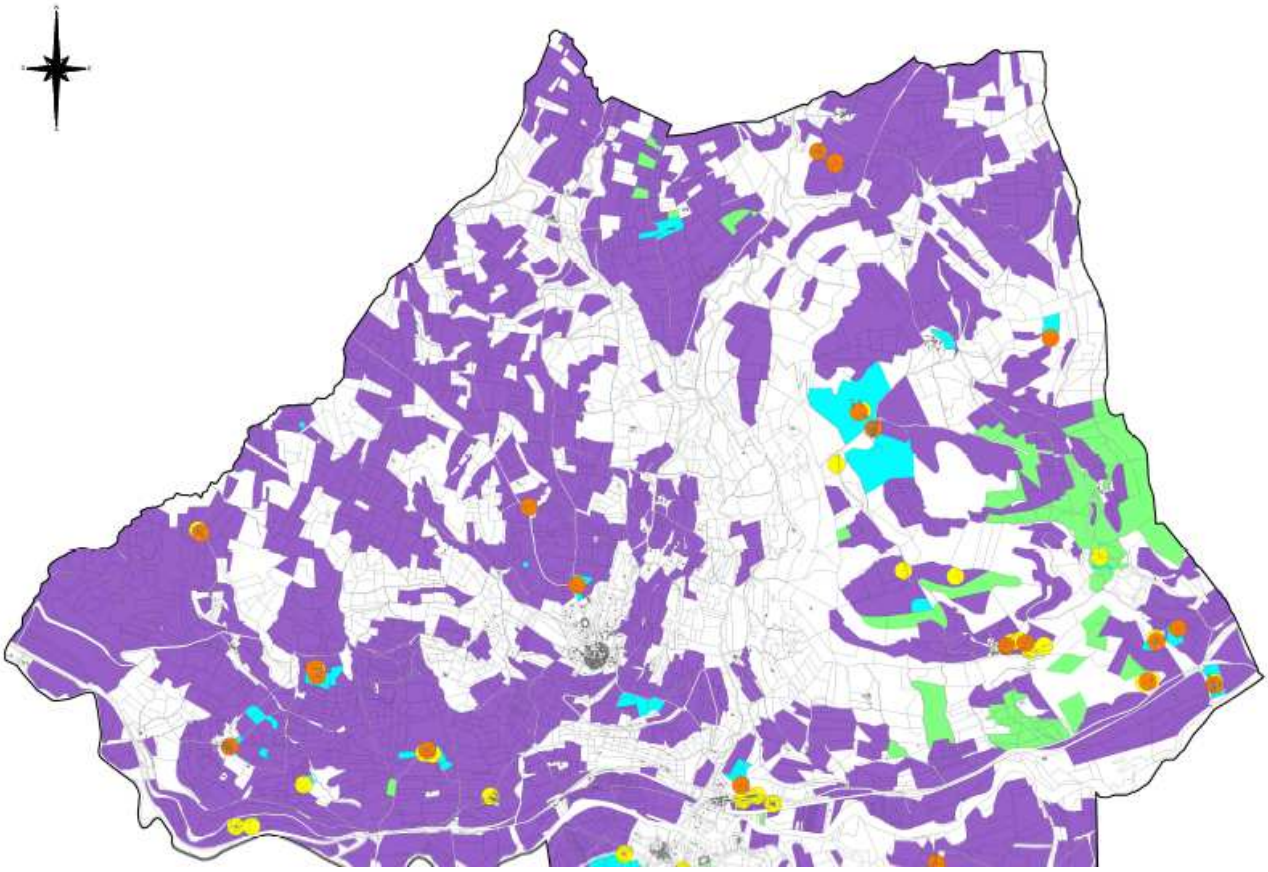
1 - Redéfinition des zones Agricoles (A) et Naturelles (N) au regard des conclusions de l'enquête agricole (réalisée par la mairie dans le cadre de l'élaboration du PLU) **:**

L'enquête agricole a permis **d'actualiser les limites des zones Agricoles (A) du PLU** afin d'y intégrer à la fois **les espaces actuellement exploités par les agriculteurs**, ainsi que **les terrains que ceux-ci souhaiteraient exploiter à terme** (même sir certains d'entre eux sont actuellement boisés. Ainsi ce sont **près de** 307,4 **ha de zones ND du POS qui ont été reclassés en zone A** au PLU.

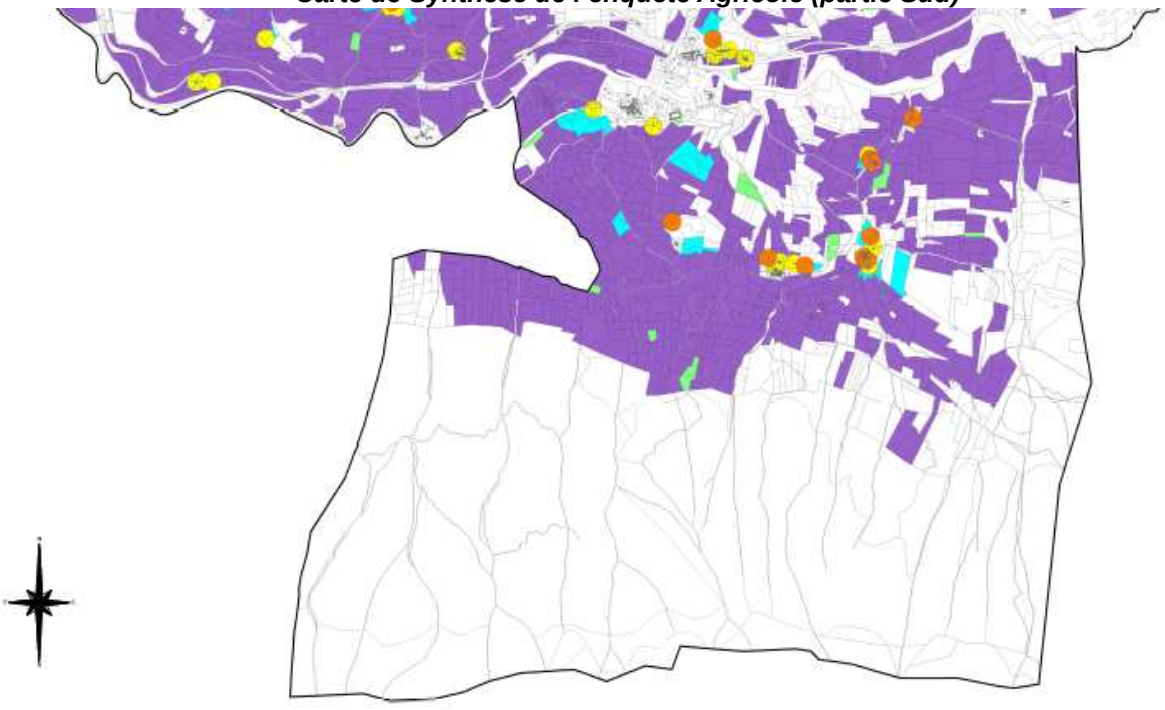
Légende des cartes de l'enquête agricole

- Sièges d'exploitation
- Bâtiments liés à l'exploitation
- Terrains agricoles exploités
- Terrains agricoles dont l'exploitation est envisagée par les exploitants agricoles
- Terrains sur lesquels est envisagée l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles

Carte de Synthèse de l'enquête Agricole (partie Nord)



Carte de Synthèse de l'enquête Agricole (partie Sud)



Bilan des Surfaces POS/PLU

POS		PLU	
Zones NC	2062,1 ha	**Zones A/Ap**	2278,3 ha (+216,2ha)
Zones ND/NP	1736,2 ha	**Zone N/Na/Nl/Nt**	1517,8 ha (-218,4 ha)
		Zone ND reclassée en zone A au PLU	**307,9 ha dont 22 ha en zone Ap**
		Zones U/NB reclasses en zone A au PLU	**4 ha**
		Zones NC du POS reclassées en zone U/AU au PLU	**9,6 ha**
		Zone NC du POS reclassées en zone N indicée	**85,4 ha**

En conclusion, les **emprises agricoles ont été augmentée de manière significative** (+216 ha) dans le cadre du PLU. Cette évolution est issue de la combinaison des deux éléments suivants :

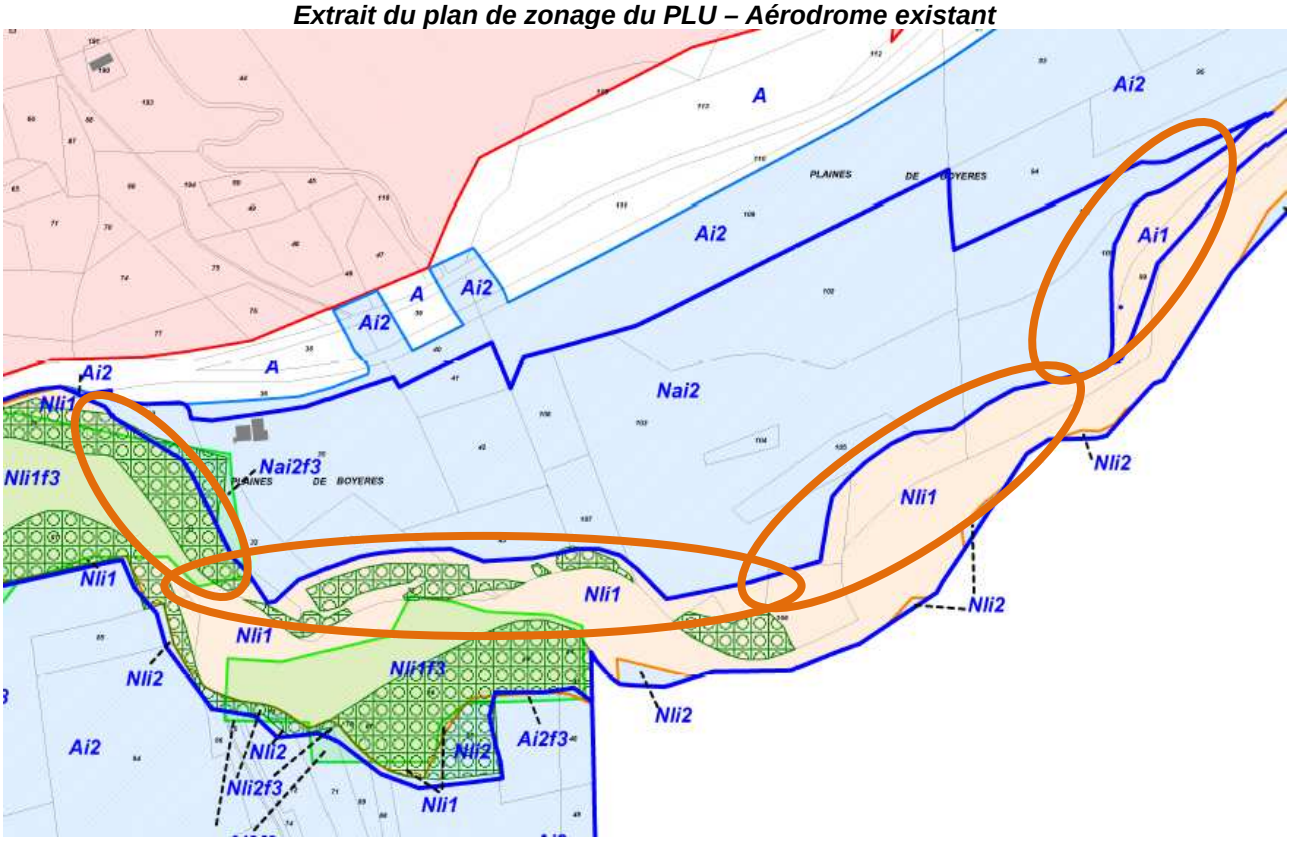
- **Reclassement en zone A/Ap** de près de **308 ha de zones ND du POS** correspondant à des espaces exploités/exploitables par les agriculteurs, dont près de 22 ha en zone Ap (secteurs agricoles d'intérêt paysagers : socle du village de Saint-Martin de Castillon).
- **Reclassement de près de 4 ha de zones U/NB du POS en zone A au sein du PLU** (espaces non bâtis en discontinuité de l'urbanisation existante, secteurs inondables, préservation de l'environnement non bâti…)
- **Reclassement de près de 10 ha de zone NC du POS en zone U/AU** du PLU, correspondant à des constructions/espaces non agricoles ou à des zones d'urbanisation future définie au PLU (Cf. paragraphes précédents) :
  - près de **6 ha** correspondant aux hameaux secondaires de la commune reclassés en zone Uh
  - près de **2,3 ha** correspondant à des espaces/constructions non agricoles (jardins, école, constructions non agricoles…) – rattachés à des zones U du PLU
  - près de **0,3 ha** correspondant à des espaces non valorisés par l'agriculture (et présentant une valeur agronomique moyenne), en continuité de l'urbanisation existante et destinés soit à l'extension mesurée et encadrée du hameau du Boisset, soit à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif (parking limitrophe à l'école du Boisset – Emplacement Réservé au sein du zonage du PLU)
  - près de **1 ha** correspondant à des espaces limitrophes au village, non valorisés par l'agriculture (valeur agronomique assez faible) et dédiés à des projets de logements communaux (opération d'ensemble basée sur une mixité sociale et des formes urbaines au Nord-Ouest du village et projet de Maison des Aînés – logements pour les séniors - au Nord-Est du village) – reclassés en zone U/AU au sein du PLU
- **Reclassement de plus de 85 ha de zone NC du POS en zone N indicée** du PLU, correspondant :
  - à l'emprise d'intérêt écologique du Calavon pour **66ha** ; cette surface ne correspond pas à des espaces cultivés mais à des espaces naturels (cours d'eau et sa ripisylve) ; son déclassement ne porte donc pas atteinte à l'activité agricole sur la commune
  - à des installations existantes non agricoles pour **19,4ha** : aérodrome et aire naturelle de camping des Joncquiers, (*Cf. paragraphes suivants*).

Ainsi les déclassements de zones NC du POS au sein du PLU ne **portent pas atteinte de manière significative à l'activité agricole communale** et le **projet de PLU vise davantage à une affirmation et à une valorisation du potentiel agricole réel de Saint-Martin de Castillon.**

2 - Redéfinition du cadre réglementaire d'installations existantes non agricoles et localisées au sein d'espaces agricoles :

A – Reclassement en zone Na de l'aérodrome existant (au Sud de la D900 et en limite Est du territoire communal), toutefois les **limites de l'ancienne zone NCb du POS (23,6 ha) sont reprises afin d'exclure les secteurs soumis à un aléa inondation fort** (secteurs indicés « i1 ». Ainsi près de **17,4 ha de l'ancienne zone NCb du POS sont reclassés en zone Na** au sein du PLU. Ce déclassement ne porte **pas atteinte à l'activité agricole communale** dans la mesure où il **reconnaît un usage non agricole existant (aérodrome)** et que la **redéfinition des limites de la zone NCb rend près de 5,4ha supplémentaires à la zone Nl et 0,8ha à la zone A** au sein du PLU.

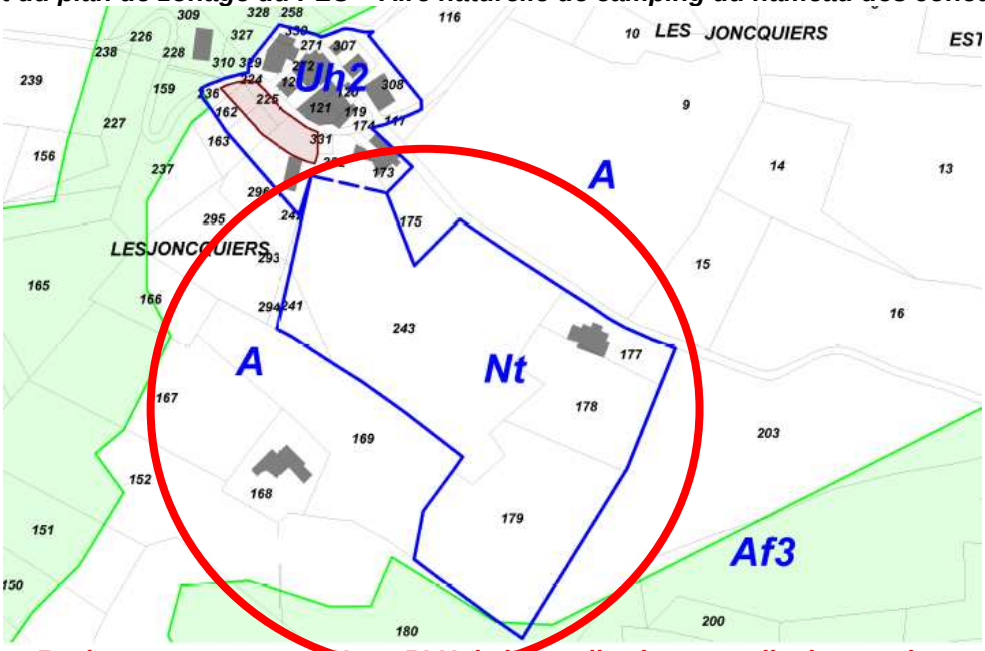
Extrait du plan de zonage du PLU – Aérodrome existant



Reclassement en zone Nl et A au PLU des secteurs soumis à un aléa inondation fort (« i1)

B – Reclassement en zone Nt de l'aire naturelle de camping existante au niveau du hameau des Joncquiers. Ainsi près de **2 ha de l'ancienne zone NC du POS sont reclassés en zone Nt** au sein du PLU. Ce déclassement ne porte **pas atteinte à l'activité agricole communale** dans la mesure où il **reconnaît un usage non agricole existant** (aire naturelle de camping) et que les limites de la zone Nt ont été établies le long de l'emprise actuelle de l'aire naturelle de camping (empêchant son exitension sur les espaces agricoles limitrophes).

Extrait du plan de zonage du PLU – Aire naturelle de camping du hameau des Joncquiers



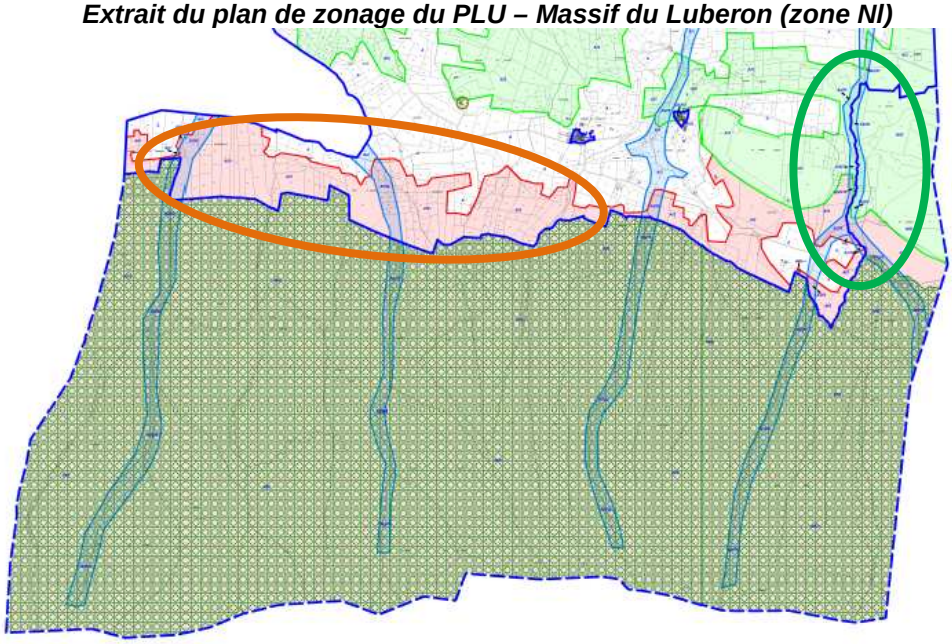
Reclassement en zone Nt au PLU de l'actuelle aire naturelle de camping

3 – Redéfinition de la zone de préservation stricte du massif du Luberon :

- **Redéfinition de la zone Naturelle de protection stricte** (zone NP devenue Nl au PLU) **sur l'emprise totale du massif du Luberon pour ses enjeux écologiques** au regard à la fois de l'emprise du **site Natura 2000 ZSC Massif du Luberon** et de l'**occupation réelle des sols** (espaces boisés/cultivés). Ainsi :
  - **près de 50,4 ha d'ancienne zones NP du POS** mais **actuellement cultivés et hors site Natura 2000 ZSC Massif du Luberon sont reclassés en zone Agricole (A)** au sein du PLU,
  - **près de 28,2 ha d'ancienne zone NC du POS** mais **actuellement boisés et en continuité du massif du Luberon ont été reclassés en zone Nl au sein du PLU**.

De plus, les **Espaces Boisés Classés (EBC) ont été également étendus sur les espaces boisés au sein de la zone Nl** (*Cf. paragraphe suivant*)

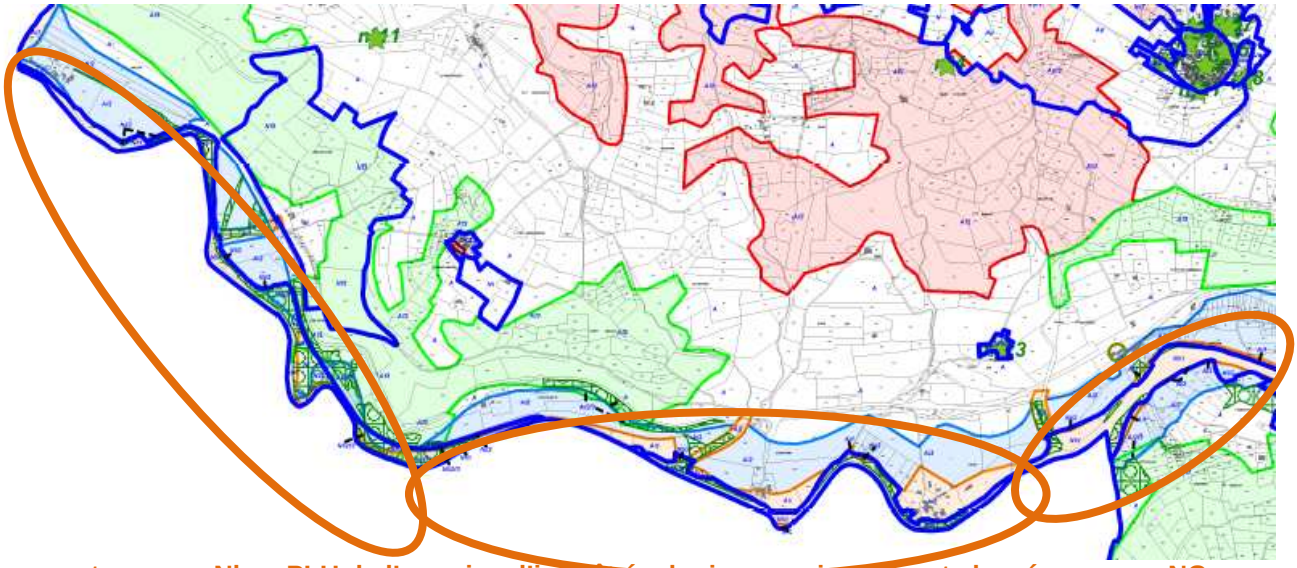
Extrait du plan de zonage du PLU – Massif du Luberon (zone Nl)



Reclassement en zone A au PLU d'espaces cultivés (anciennement en zone NP au POS) et hors site Natura 2000 ZSC Massif du Luberon)
Reclassement en zone Nl au PLU d'espaces boisés en en continuité du massif du Luberon (anciennement en zone NC au POS)

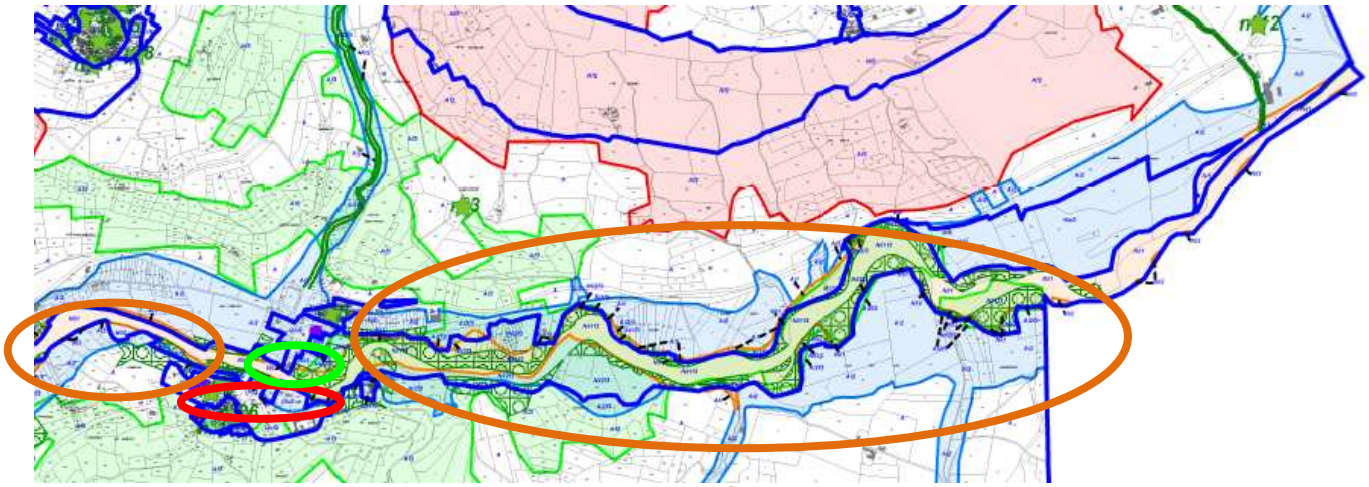
4 – Création d'une zone de préservation stricte du cours d'eau Calavon :

- **Définition de la zone Naturelle de protection stricte** (zone Nl au PLU) **sur l'emprise d'intérêt écologique du cours d'eau du Calavon.** Ainsi :
  - **près de 66 ha de zones NC du POS sont reclassés en zone Nl** au sein du PLU,
  - **près de 2 ha de zones NB/NBa du POS sont reclassés en zone Nl** au sein du PLU,
  - **près de 1 ha de zones UC du POS sont reclassés en zone Nl** au sein du PLU.



Reclassement en zone Nl au PLU de l'emprise d'intérêt écologique anciennement classée en zone NC au

POS



Reclassement en zone Nl au PLU de l'emprise d'intérêt écologique anciennement classée en zone NC au POS

Reclassement en zone Nl au PLU de l'emprise d'intérêt écologique anciennement classée en zone Nb/Nba au POS

Reclassement en zone Nl au PLU de l'emprise d'intérêt écologique anciennement classée en zone UC au POS

2.1.5 – Les dispositions complémentaires du plan de zonage du PLU

Identification du bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial en zone Agricole (au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) **au sein du plan de zonage du PLU**. En cohérence avec l'enjeu affiché au sein du PADD de maintenir le patrimoine bâti communal, la commune a identifié **7 bâtiments** (ou groupes de bâtiments) répondant aux critères suivants :

- **valeur patrimoniale et/ou architecturale** : bâtiments de typologie traditionnelle, caractéristique du patrimoine bâti de la commune
- **vocation anciennement agricole** (corps de fermes, granges…) – bâtiments n'étant plus utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole
- **localisation en zone Agricole (A) au sein du PLU** et **localisation garantissant que le changement de destination potentiel ne porte pas atteinte à une exploitation agricole.**

Cet inventaire dans le cadre du PLU autorise un changement de destination (à vocation d'habitation ou de gîtes/chambres d'hôtes sans que celui-ci ne porte atteinte à une exploitation agricole. Par ailleurs, la desserte actuelle par la voirie et les réseaux, ainsi que les potentiels risques (Inondation/Feu de Forêt) ont été pris en compte dans le cadre de cet inventaire.

Les bâtiments inventoriés sont présentés en annexe du règlement du PLU.

4. Analyse de la consommation d'espaces

Extraits du rapport de présentation du PLU.

En cohérence avec les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle de l'Environnement), un **bilan de la consommation d'espaces** a été établi pour la période **1978 à 2008** (bases cadastrales), soit une période de 30 ans.

4.1 – Evolution de la tâche urbaine entre 1978 et 2008

Sur la période considérée, l'évolution de la tâche urbaine est analysée. Est entendue par tâche urbaine l'emprise construite/aménagée à une date donnée, soit la surface occupée par des constructions et installations distantes les unes des autres de moins de 50 m.

Entité urbaine de la commune	***Superficie de la tâche urbaine en 1978 (ha)***	***Superficie de la tâche urbaine en 2008 (ha)***
Village	2,32 ha	7,12 ha (+4,8 ha)
Hameau de la Bégude	0,71 ha	2,37 ha (+1,66 ha)
Hameau du Boisset	0,78 ha	2,08 ha (+1,3 ha)
Hameau de Fondeluignes Hautes	0,46 ha	0,46 ha
Hameau du Petit Jas	0,23 ha	0,23 ha
Hameau des Lamberts	0,12 ha	0,12 ha
Hameau de Tuilière	0,28 ha	0,29 ha (+0,01 ha)
Hameau de Grande Bastide	0,23 ha	0,48 ha (+0,25 ha)
Hameau de Figuerolles	0,11 ha	0,4 ha (+0,29 ha)
Hameau de Glorivette	0,22 ha	0,41 ha (+0,19 ha)
Hameau des Joncquiers	0,33 ha	0,39 ha (+0,06 ha)
Hameau des Basses Courennes	0,63 ha	0,63 ha
Hameau des Hautes Courennes	0,49 ha	0,67 ha (+0,04 ha)
Hameau des Marteaux	0,28 ha	0,28 ha
TOTAL	***7,2 ha***	***15,9 ha** – progression : **+8,7 ha** par rapport à 1978*

Ainsi la tâche urbaine communale à progressé de **8,7 ha entre 1978 et 2008**, soit une **consommation moyenne de près de 0,3 ha par an** sur cette période.

Au regard du nombre de nouveaux logements construits (hors réhabilitation de constructions existantes) sur la commune sur la période 1978-2008 (près de 61 logements) :

- la **densité moyenne de l'urbanisation à vocation d'habitat** a été de l'ordre de **7 logements/ha**
- la **consommation moyenne par logement** est de l'ordre de **1 400 m²/logt**

4.2 – Analyse du développement urbain dans le cadre du POS entre 1978 et 2008

	Superficie (ha)
Superficies constructibles du POS *(zones U/NB)*	**27,5 ha**
Potentiel constructible résiduel du POS en 1978	**18,7 ha**
Potentiel constructible du POS urbanisée entre 1978 et 2008	**8,7 ha**
Potentiel constructible résiduel du POS en 2008	**6,5 ha** (*prise en compte du risque inondation rendant inconstructible une partie du potentiel résiduel du POS – près de 3,5 ha*)
Taux de rétention foncière entre 1990 et 2010	**35%**

Sur la période considérée :

- en 1978, le POS compte **27,5 ha de zones constructibles** (zones U/NB) **dont près de 18,7 ha de potentiel constructible**
- entre 1978 et 2008, près de **8,7 ha se sont urbanisés** sur la commune
- en 2008, les **espaces constructibles résiduels du POS représentent près de 10 ha** (dont près de 3,5 ha grevés par le risque inondation – carte hydrogéomorphologique du Calavon), soit un potentiel **résiduel**

réel de près de 6,5 ha. Ainsi un **taux de rétention de près de 35%** du potentiel constructible initial du POS est constaté sur la période considérée.

- Si la même densité de construction que celle constatée entre 1978 et 2008 (1 400 m²/logement – densité de près de 7 logements/ha) est projetée dans le cadre de l'urbanisation du potentiel constructible résiduel du POS en 2008, le **POS présente une capacité théorique de l'ordre de 46 nouveaux logements**.

Le **potentiel résiduel du POS** (près de 6,5 ha) **est reclassé dans le cadre du PLU** de la manière suivante :

- près de **3,7 ha (57%) de zone UC/NB** du POS sont reclassés en **zone Naturelle** (N)
- près de 2**,8 ha (43%) de zone UC/NB** du POS sont reclassés en **zone Urbaine** (U)

4.3 – Analyse du développement urbain projeté dans le cadre du PLU

Dans le cadre du PLU, la commune projette un développement de l'habitat en appui :

- **pour près de la moitié sur une réhabilitation des constructions existantes au sein du village et des hameaux** – un potentiel maximal de 50 logements est estimé par la municipalité à travers une analyse de terrain,
- sur une **extension de la tâche urbaine maximale** de l'ordre de **2,4 ha sur la période 2008-2022.** Cette extension se décompose comme suit :

Entité urbaine de la commune	Extension urbaine projetée dans le cadre du PLU (ha)	Sur des espaces précédemment classés au POS en :
Village	**0,6 ha – projet de Maison des Aînés (zone Ubb)**	NC– espaces en confortement de l'urbanisation existante du village, non valorisés par l'agriculture et présentant une valeur agronomique assez faible
	0,3 ha – extension urbaine à vocation principale d'habitat au Nord-Ouest du village (zone 1AUb)	NC - espaces en continuité de l'urbanisation existante du village, préservant les perspectives remarquables sur le cœur de village et présentant une valeur agronomique assez faible
TOTAL VILLAGE	**0,9 ha**	
Hameau du Boisset	**0,1 ha – extension mesurée et encadrée du cœur du hameau (Cf. OAP – zone Ubc)**	NC – espace interstitiel (circonscrit par la D223, le hameau actuel et des boisements), non valorisé par l'agriculture, en continuité de l'urbanisation existante du hameau et présentant une valeur agronomique moyenne
Hameau des Joncquiers	**0,1 ha – extension mesurée et encadrée du cœur du hameau** (Bande d'implantation des constructions et dispositions réglementaires spécifiques- **zone Uh2**)	NC - espaces en continuité de l'urbanisation existante du hameau, non valorisés par l'agriculture et présentant une valeur agronomique assez faible
TOTAL HAMEAUX	**0,2 ha**	
TOTAL	**1,1 ha**	**Sur des espaces précédemment classés NC au POS. Toutefois, ces extensions sont programmées sur des espaces interstitiels ou en confortement de l'urbanisation existante et sur des terrains ne présentant pas une valeur agronomique particulière.**

En conclusion, le projet de développement du PLU ne porte pas d'atteinte significative à l'activité agricole communale et vise par ailleurs à limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles en basant près de la moitié de ce développement sur la réhabilitation des constructions existantes au sein des entités urbaines actuelles de la commune (village et hameaux).

Le PLU de Saint-Martin de Castillon vise à organiser le développement communal jusqu'à l'horizon 2022. Dans ce contexte la **consommation d'espace théorique induite par le projet de PLU** est de l'ordre de **0,2 ha/an**, soit un **rythme d'extension urbaine inférieur à celui constaté entre 1978 et 2008** (près de 0,3 ha/an).

Par ailleurs, le projet de PLU planifie une **urbanisation future plus compacte et moins consommatrice d'espaces**. En effet :

- certaines **zones potentiellement constructibles du POS ont été reclassés en zones Agricoles (A) ou Naturelles (N)** au PLU et, en parallèle, des zone NC/ND du POS ont été reclassés en zone U/AU au PLU ; ainsi, on dénombre seulement **2,2 ha de zones constructibles en plus au sein du PLU par rapport au POS.**
- les **dispositions du règlement du PLU incitent à une densité plus importante de l'urbanisation future – tant au sein des secteurs déjà bâtis que de ceux destiné au développement urbain de la commune** - (augmentation de COS du POS, suppression des superficies minimales pour construire, possibilité de réalisation de constructions implantées en limite séparative…)
- le développement urbain est programmé **en confortement des entités urbaines existantes** (village, hameaux du Boisset et des Joncquiers) et sous la forme **d'opération d'ensemble pour l'extension principale à vocation d'habitat du village** (zone 1AUb au Nord-Ouest du cœur de village).
- Au sein de cette zone 1AUb, la commune projette la réalisation **d'une opération de logements**. Sur un **foncier communal**, cette opération s'appuiera sur une **densité plus importante** (environ 20 logt/ha), ainsi que sur **des objectifs de diversification des formes urbaines/typologies de logements**, afin de **proposer des logements plus adaptés aux jeunes ménages et de limiter la consommation d'espaces**.

Enfin, les **nouvelles zones urbanisables du PLU** (zones Ubb, Ubc, 1AUb) ont été établies en cohérence avec les dispositions de la **loi Montagne**. En effet, elles sont **définies dans la continuité et en confortement de l'urbanisation existante** et leur **emprise est proportionnée** à celle de la tâche urbaine actuelle. En effet :

- la zone Ubc, présente une superficie urbanisable de l'ordre de 0,1 ha, soit près de **5%** de la tache urbaine actuelle du hameau du Boisset,
- la zone Ubb, présente une superficie urbanisable de l'ordre de 0,6 ha, soit près de **4%** de la tache urbaine actuelle du village,
- la zone 1AUb, présente une superficie urbanisable de l'ordre de 0,3 ha, soit près de **2%** de la tache urbaine actuelle du village.