



Département des Bouches du Rhône
Commune du Tholonet

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme [Rapport de présentation]



Janvier 2015

Sommaire

Préambule.....	5
I. Cadre de la procédure et historique du PLU.....	6
I.1 Le document d'urbanisme de la Commune	6
I.2 Rappel des objectifs du PLU	6
I.3 La Modification du PLU, une évolution prévue	7
I.4 Objectifs de la modification.....	7
II. Présentation de la première modification	8
II.1 Levée des servitudes de périmètres en attente de projet	8
II.1.1 Secteur du village	9
II.1.2 Secteur de Palette.....	9
II.2 Etude de mise en valeur de l'entrée de ville Est via la zone d'activité.....	11
II.2.1 Enjeux et objectifs.....	11
II.2.2 Etat des lieux et perception du site	11
II.2.3 Redynamiser la Zone d'activité	15
II.3 Correction de zonage	20
II.4 Homogénéisation des droits à construire pour les zones Nh et A.	23
II.5 Modification ou suppression d'emplacements réservés (ER)	25
II.5.1 ER n°1	25
II.5.2 ER n°30.....	26
II.5.2 ER n°31 et ER n°7 (emplacements contigus)	29
II.6 Adaptations mineures du règlement.....	30
II.6.1 Définition des annexes.....	30
II.6.2 Stationnement des véhicules.....	30
a. Stationnement, généralités.....	30
b. En zone UE.....	30
II.6.3 Clôtures	31

a. Traitement des clôtures.....	31
b. Clôture en zone Agricole.	31
II.5 Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000	33
III Liste exhaustive des modifications apportées au PLU.....	35
III.1 Modifications liées à la levée des servitudes en attente de projet.....	35
III.1.1 Rapport de présentation :	35
III.1.2 PADD :	35
III.1.3 Plan de zonage :	35
III.2 Modifications liées à la mise en valeur de l'entrée de ville Est	35
III.2.1 Rapport de présentation	35
III.2.2 PADD :	35
III.2.3 Plan de zonage :	35
III.3 Autres modifications ponctuelles du PLU.....	36
Annexes	37
Annexe 1 : Etudes de secteurs	37
Annexe 2 : Courrier du CG 13 concernant l'emplacement réservé en sortie Est du territoire communal.	37

Préambule

La première modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tholonet intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L.123-13-1.

Cette modification a pour objets, d'une part, d'apporter des améliorations au document d'urbanisme local après près de 2 ans d'application et d'autre part, d'encadrer le développement de 3 secteurs.

La modification aura pour principaux effets de lever les périmètres en attentes de projet sur 2 sites qui ont fait l'objet d'études de secteurs ; de fixer des orientations d'aménagement nouvelles pour la zone UE en entrée de ville Est (quartier Langesse).

La procédure sera également l'occasion d'apporter diverses adaptations mineures au règlement et aux éléments cartographiques du PLU, ajustements nécessaires à la pratique quotidienne du document d'urbanisme de la Commune.

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U., ils s'inscrivent dans une démarche évolutive avec une réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la commune.

I. Cadre de la procédure et historique du PLU

Par arrêté n°291/2014, Monsieur le Maire a décidé de procéder à la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. La présente note rappelle les orientations du PLU approuvé et décrit les objectifs de la modification, elle met également en perspective les évolutions souhaitées avec le document de planification local en vigueur. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera, ou non, cette modification par délibération motivée.

I.1 Le document d'urbanisme de la Commune

La commune du Tholonet, a approuvé son nouveau document d'urbanisme par délibération du conseil municipal le 11 mars 2013. Cette approbation intervenait au terme d'un processus de 3 ans auquel la population a été étroitement associée. Le PLU est exécutoire depuis le 14 avril 2013.

I.2 Rappel des objectifs du PLU

Au-delà des règles constructives, le PLU exprime la politique urbaine de la ville et fixe les orientations en matière de développement de la commune : démographique, économique, social, urbain, environnemental etc... L'ensemble de ces orientations est étayé par les études préalables qui ont permis d'analyser le territoire et d'en établir les perspectives.

Pour la Commune du Tholonet, les travaux du PLU ont permis de définir un projet de ville en cohérence avec les nombreuses contraintes qui grèvent son territoire : site classé, ZPPAUP, sites d'intérêts écologiques, route Cézanne, Grand site Sainte Victoire... Il s'agissait de définir les orientations à même de concilier développement et paysage.

La commune a ainsi fondé son projet de territoire sur trois axes fondamentaux :

AXE 1 : Protéger systématiquement les éléments clés du paysage local (espaces naturels, patrimoine matériel et trame agricole) qui ont un rayonnement national voire international grâce aux œuvres de Paul Cézanne

AXE 2 : Protéger l'identité du Tholonet à travers ses dimensions villageoises et rurales

AXE3 : Opter pour un développement mesuré et maîtrisé au sein d'un schéma de croissance repensé et de formes urbaines structurées

Ces axes se déclinent ensuite en orientations aux échelles adéquates allant du territoire au quartier.

La présente procédure, s'inscrit en continuité de cette action, dans le respect des mêmes objectifs.

I.3 La Modification du PLU, une évolution prévue

La procédure de modification est une procédure qui est prévue au Code de l'Urbanisme (art. L123-13).

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'utilisation de cette procédure à condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification n°1 entre parfaitement dans ce cadre législatif.

I.4 Objectifs de la modification

La première modification du PLU n'est pas focalisée sur un objet mais sur un ensemble d'adaptations du plan qui en renforcera la cohérence et en améliorera l'application.

La Commune souhaite faire évoluer son PLU sur les éléments suivants :

- 1- Effectuer la levée des servitudes de périmètres en attente de projet sur la base des études de secteurs produites en 2013/2014.
- 2- Intégrer des orientations permettant la mise en valeur de l'entrée de ville Est via la zone d'activité.
- 3- Apporter une correction de zonage. Création d'une zone Nh sur le secteur du Petit Cabri.
- 4- Apporter une modification du règlement de la zone A : homogénéisation des droits à construire pour les zones Nh et A.
- 5- Modifier et mettre à jour des emplacements réservés.
- 6- Apporter des adaptations mineures du règlement.

II. Présentation de la première modification

II.1 Levée des servitudes de périmètres en attente de projet

La commune du Tholonet, a approuvé son nouveau document d'urbanisme par délibération du conseil municipal le 11 mars 2013.

Le PLU instituait alors une servitude de constructibilité limitée sur 2 secteurs :

- Le premier situé en entrée de village, à proximité directe du moulin
- Le second sur Palette en entrée Est de la ville.

En phase d'élaboration, ces secteurs avaient été identifiés comme particulièrement stratégiques, nécessitant une étude spécifique et affinée par rapport aux travaux du PLU.

Le choix de la servitude s'était alors imposé comme un outil pertinent permettant d'afficher à la fois la volonté d'exploiter ce potentiel et de temporiser son développement de sorte à s'assurer de la qualité et de la cohérence des projets futurs.

Le rapport de présentation du PLU explicite ce choix en p151.

Extrait du Plu p151

e. Les servitudes de périmètre en attente de projet

Sur deux secteurs particulièrement stratégiques, identifiés au plan de zonage :

-En entrée du village en face du Moulin (secteur Nord

-En entrée Est de la Ville, dans Palette

La commune, souhaite s'assurer de la qualité des projets et programmes à venir. Elle instaure donc des périmètres de servitude en attente de projet pour une durée maximale de 5 ans. Les deux sites croisent enjeux et problématiques : Le premier, en extension directe du noyau villageois nord pourrait permettre de porter un petit programme de logements évalué à 5 logements, dont l'insertion réussie dans un contexte paysager contraint (servitudes) et la trame villageoise environnante sont définis comme un préalable indispensable.

Le second, se positionne sur une des rares dents creuses de Palette. Anciennement affecté à un zonage Naturel, ce secteur d'entrée de ville, permettrait de qualifier sa séquence d'entrée de ville, sur un segment à ce

jour délaissé. Sa qualité de dent creuse urbaine, implique une action urbaine finement étudiée.

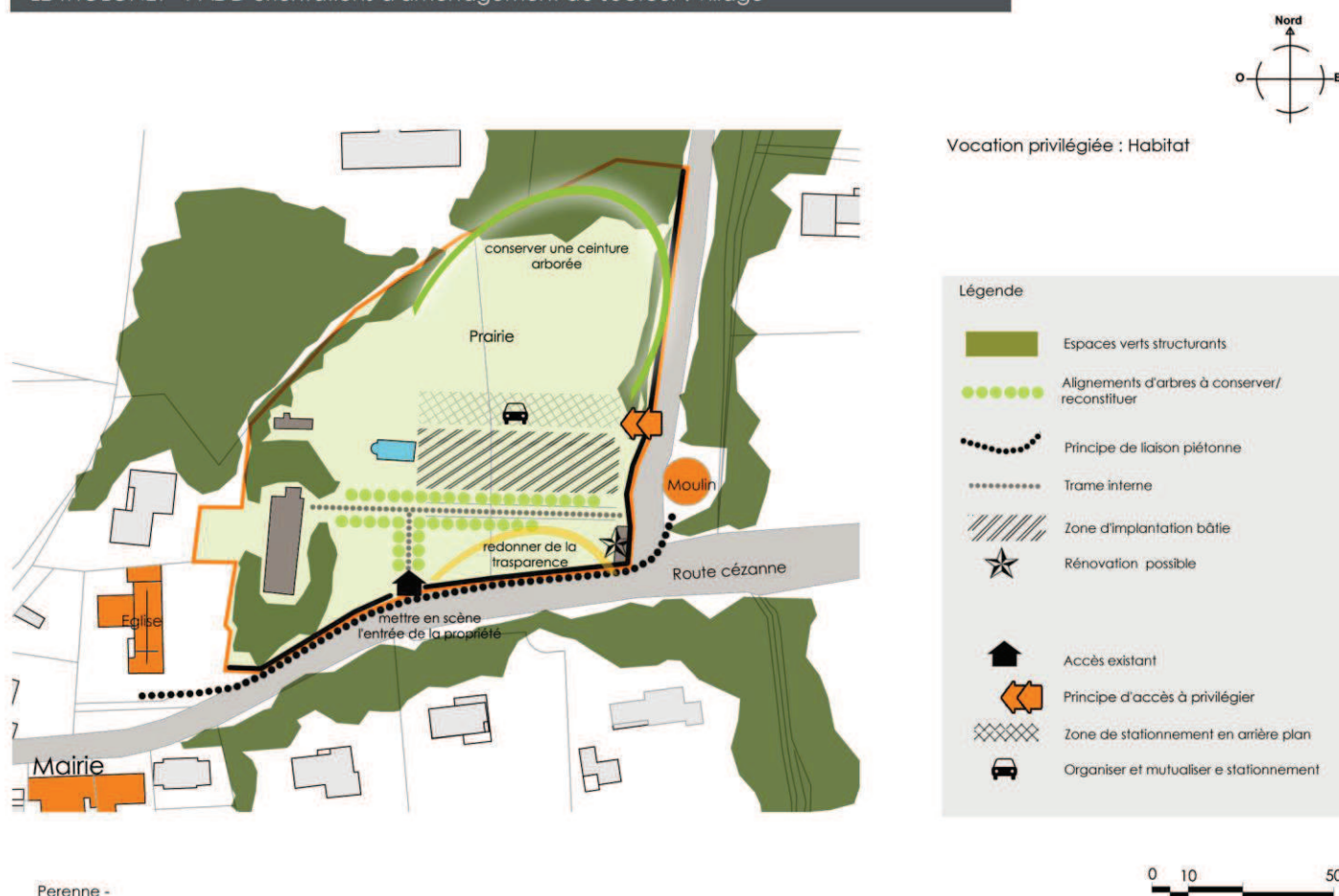
La commune a engagé les études nécessaires à la levée des servitudes au cours de l'année 2013. Les études dites de secteurs ont permis d'aboutir à des scénarii d'aménagements préférentiels qui sont traduits réglementairement via 2 orientations d'aménagement de secteur. Ces éléments cartographiques nouveaux sont insérés au PLU à l'occasion de cette modification en complément du zonage. Ils fixent des règles générales de composition : implantation bâtie, principe d'accès et de traitement paysager dans le respect des objectifs communaux en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Sur la base de ces études préalables jointes en annexes et conformément à ce que prévoyait le rapport de présentation du PLU, les périmètres en attente de projet instaurés en vertu de l'article L123 -2 du Code de l'urbanisme sont levés.

II.1.1 Secteur du village

Orientation d'aménagement insérée au PLU dans la cadre de la modification n°1 ▼▼▼▼

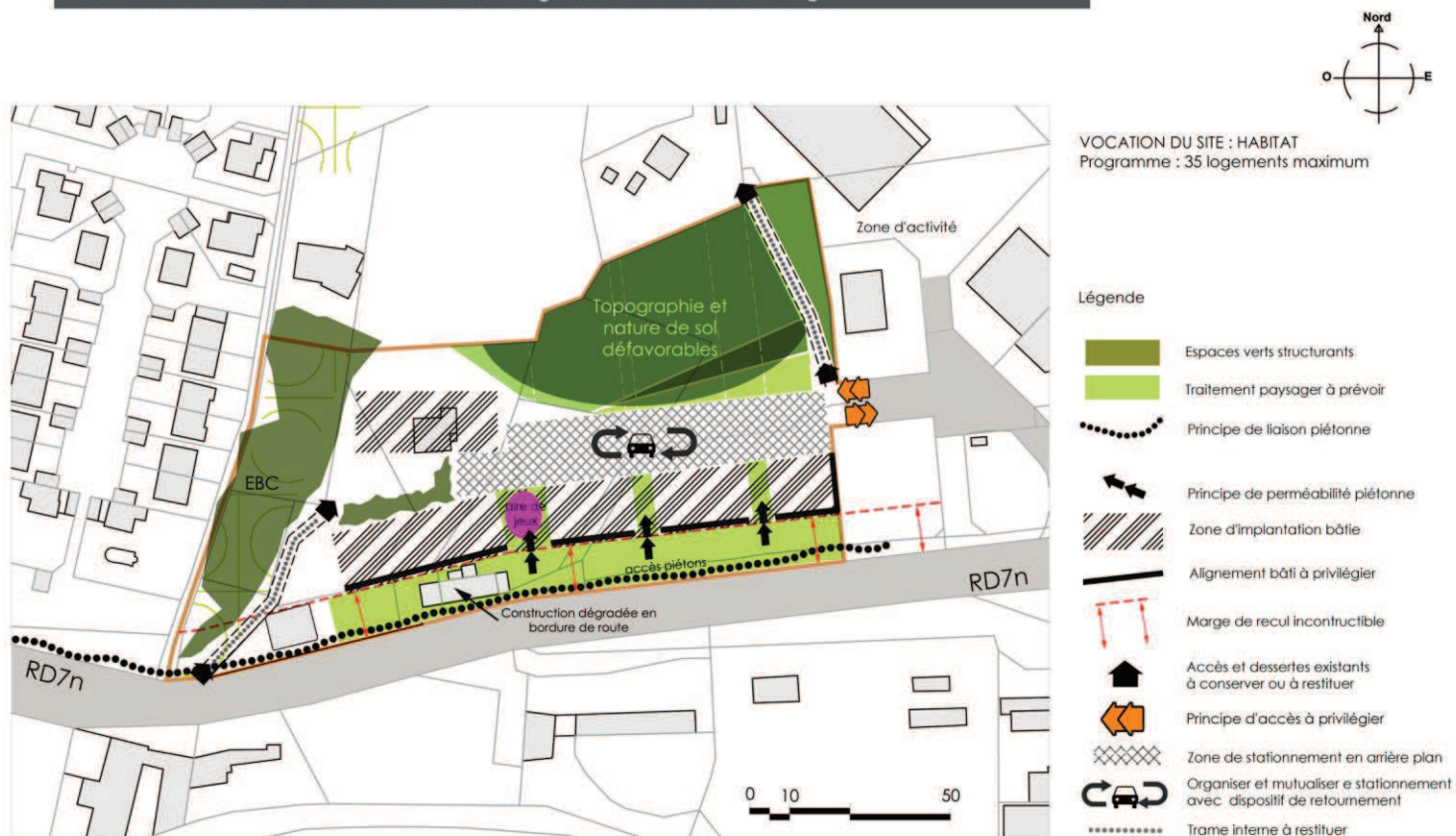
LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur : village



II.1.2 Secteur de Palette

Orientation d'aménagement insérée au PLU dans la cadre de la modification n°1 ▼▼▼▼

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur : village



Perenne -

II.2 Etude de mise en valeur de l'entrée de ville Est via la zone d'activité

II.2.1 Enjeux et objectifs

La commune s'inscrit dans la poursuite des aménagements récents entrepris pour la dynamisation et l'amélioration des entrées de villes et souhaite intégrer des orientations d'aménagements nouvelles afin de mettre en valeur l'entrée de ville Est via la zone économique de Langesse.

Les actions récemment engagées sont :

- Aménagements paysagers et piétons à l'Escapade (entrée de ville Ouest)
- Nouvelle piste cyclable (RD64c)
- Opération commerciale qualitative nouvelle dans le quartier Battesti : le Parc du moulin
- Améliorations fonctionnelles diverses sur Palette (organisation du stationnement, traitements paysagers...)
- Révision du règlement local de publicité afin (entre autres objectifs) de traiter spécifiquement enseignes et publicités en zones d'activités (procédure en cours).

Dans la lignée de ces actions, la commune souhaite encadrer le développement et les éventuelles mutations de la zone économique Est dite de Langesse, ceci dans l'objectif d'améliorer cette séquence d'entrée de ville aujourd'hui peu valorisante.

Dans cette dynamique, la Commune s'interroge la régénération de cette zone aujourd'hui principalement utilisée à des fins commerciales.

La Commune envisage, dans le cadre de la modification de son PLU, de compléter les dispositions réglementaires issues du règlement et du zonage (Zone UE).

Une étude visant à établir ces orientations d'aménagement vient justifier ces choix réglementaires. Elle est présentée ci-dessous.

II.2.2 Etat des lieux et perception du site

a. Un paysage dégradé

Le PLU, les études d'émergence communales et supra communales (travaux du SCoT) expriment de manière transversale et unifiée un même constat : l'entrée de ville Est via la RD7n par Palette est une séquence dégradée à reconquérir.

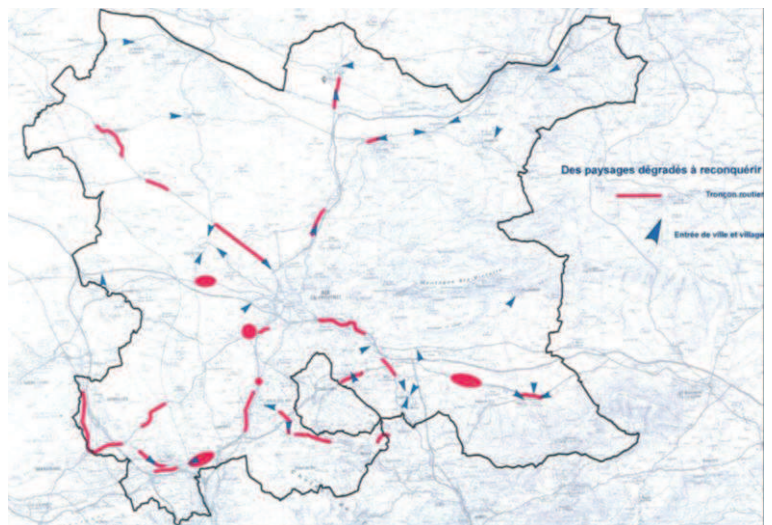
Le rapport de présentation du PLU identifie ce secteur comme un espace peu dynamique et peu valorisant à reconquérir. P51 à 54

Par la RD 7n, en provenance d'Aubagne, le paysage d'entrée de ville est assez dur. Les premières formes urbaines vécues sont une succession de 2 zones commerciales peu valorisantes [pour la première : forme architecturale simple, peu travaillée sans

aménagement paysager, clôture métallique cloisonnant l'espace.... Pour la seconde on regrettera le traitement des rives de la RD7n qui apparaît peu travaillé].



- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU** abonde en ce sens et identifie ce segment comme une façade d'entrée de ville à soigner.
- **Le volet paysager du diagnostic du SCOT** (en cours) identifie la traversée de la commune par la RD7n comme un paysage dégradé ►



b. Une zone en manque d'attractivité

Le manque de dynamisme de la ZA de Langesse s'explique par divers éléments concrets.

Un contexte concurrentiel fort.

Ces dernières années, la commune a étoffé son parc commercial avec des opérations attractives et qualitatives : un supermarché alimentaire est venu s'implanter sur la ZA Battesti, ZA de l'Escapade a accueilli de nouvelles enseignes, le Parc du moulin en sortie Est de Palette a permis de compléter l'offre commerciale de proximité,...

Les zones commerciales récentes constituent un environnement concurrentiel fort dans lequel la ZA de Langesse peine à se positionner. A titre principal, le Parc du moulin distant d'une centaine de mètres et réalisé en 2012/2013 reçoit les faveurs des usagers : zone moderne, attractive sur le plan architectural et urbain, disposant de toutes les commodités d'usages attendues, effet de foisonnement des commerces, mixité fonctionnelle qui rend la zone vivante.

A contrario, la zone de Langesse ne remplit pas (ou plus) les standards attendus dans la pratique commerciale. Les flux de passage ne sont pas captés.

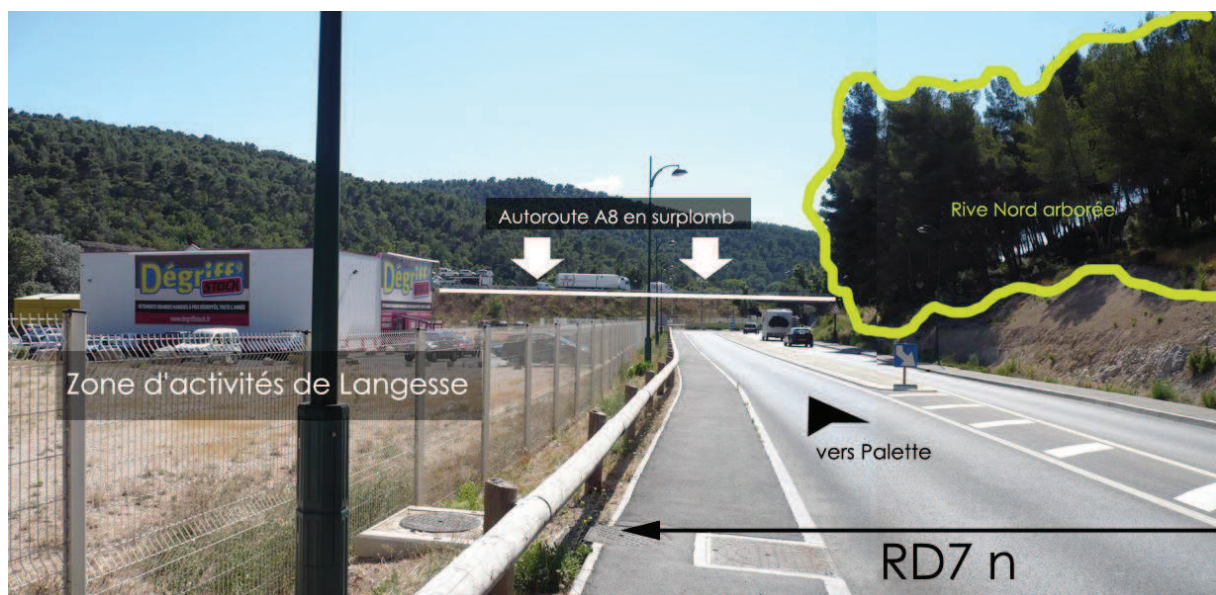


Le positionnement géographique et la rupture opérée par l'A8

Bien que située en entrée d'agglomération, la ZA de Langesse souffre d'une déconnexion à la ville. Le tracé de l'A8 en surplomb de la zone, constitue une coupure physique forte entre Palette et la sortie d'agglomération Est.

La zone de Langesse se trouve isolée, d'autant plus que la rive opposée de la RD7n se caractérise par son état naturel (sans aucune occupation bâtie).

Un paysage routier, le manque d'investissements des enseignes en matière d'aménagements paysagers et de confort des usagers sont d'autres critères expliquant le manque d'attractivité de la ZA.



Le site ne manque pourtant pas d'atouts à exploiter ou valoriser :

- Un positionnement favorable au regard de la RD7 n : parfaite visibilité de la zone pour les flux passants

- La ZA est la première zone agglomérée du Tholonet et pourrait constituer à ce titre une vitrine économique de la ville dans une nouvelle configuration
- Un accès sécurisé et adapté via le rond-point de la RD7n
- Une structure paysagère environnante riche pouvant constituer un atout : écrin de verdure à mettre en valeur
- De bonnes caractéristiques physiques du site : topographie très favorable, pas de difficultés techniques particulières (réseaux, gestion des eaux pluviales...)

c. Occupation actuelle du site

Les activités occupent et se développent en 2 corps de bâtiment :

- Un premier « cube » qui accueille une enseigne commerciale d'équipement de la personne pour une surface de vente d'environ 710m².
- Le corps principal de plus faible hauteur qui accueille commerces et artisanat (5 unités)



La façade urbaine est peu rythmée. Les dimensions du corps principal : grande façade de faible hauteur (environ 4m) contribuent au tassement de l'ensemble architectural.

L'effet de vitrine urbaine qui pourrait constituer l'atout premier de la zone est sous-exploité. L'ensemble bâti est trop discret, sans identité forte. Le bâtiment principal manque d'ampleur.

La composition d'ensemble de la zone est peu structurée : pas de liaisonnement de quelques natures entre les corps de bâtiments, pas d'effet de foisonnement des activités en présence par absence d'unité fonctionnelle de la ZA (pas de fonctionnement global : pratiques piétonnes, stationnements, livraison).

L'ensemble présente néanmoins une unité de traitement. Une architecture de type hangar domine : bardage métallique, pas de modénature, ni de hiérarchie dans la façade.

A cette architecture peu travaillée se cumule un traitement paysager pauvre. Pour seul aménagement paysager, une prairie sèche précède les bâtiments.

Hormis autour du « cube », le stationnement n'est ni traité ni organisé. La grande zone de stationnement en entrée de site, sans traitement, évoque davantage un terrain vague qu'une zone commerciale. ►►



La zone est peu fréquentée et sous exploitée.



Synthèse du diagnostic :

- Un contexte concurrentiel fort et moderne
- Un positionnement urbain atypique source d'un certain isolement mais un atout potentiel : une vitrine urbaine à exploiter (première accroche)
- Une zone peu attractive car pauvre sur le plan architectural et urbain
- Une composition architecturale qui manque de cohésion et d'une approche globale
- Une zone disposant de nombreux atouts à révéler

II.2.3 Redynamiser la Zone d'activité

L'état des lieux a permis d'appréhender de manière critique l'image de la ZA. Il s'agit d'une zone en déclin. Elle accueille au total 5 magasins et une activité de service pour 1362m² de surface de vente (selon le projet autorisé en CDEC en avril 2004). Seuls 3 d'entre eux sont encore en activité.

Ce diagnostic dressé, la Commune souhaite mettre en œuvre les dispositifs réglementaires adaptés pour redynamiser la ZA et son entrée de territoire.

Deux éléments paraissent cruciaux et peuvent trouver une traduction concrète au document d'urbanisme communal :

- Amorcer et encourager la régénération de la zone, en définir les conditions, et encourager de nouveaux usages.
- Améliorer la perception du site par la mise en place des prescriptions architecturales et urbaines pour tendre vers une zone qualitative

a. Amorcer, encourager et encadrer la régénération de la zone

C'est un renouvellement profond de la zone qui permettra d'inverser le déclin constaté et de valoriser ce secteur.

Pour impulser une dynamique nouvelle, la Commune fait le choix d'encourager la mutation et l'optimisation de la ZA. Cette volonté trouvera une traduction concrète au PLU par un zonage et un traitement spécifique du site de Langesse sur lequel sera privilégié : une diversification des usages, une amplification du front bâti (sous conditions).

L'affichage au règlement d'usages non ou peu représentés sur site (tertiaire et artisanal) permettra de créer une nouvelle donne programmatique et devrait susciter un regain d'intérêt pour cet espace urbain délaissé.

L'activité commerciale pourra se maintenir, les programmes mixtes nouveaux pourront s'implanter.

Les possibilités de développement seront encadrées dans le cadre d'un schéma de composition globale.

Des activités tertiaires et artisanales pourraient s'implanter avec facilité grâce à un règlement incitatif et permettre ainsi le renouvellement complet de la zone de Langesse.

Traduction réglementaire :

Pour tendre vers une revalorisation progressive et afin d'apporter un traitement adapté à ce secteur stratégique il est proposé de créer **un secteur UE3 au règlement de zone.**

Ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement qui sera inséré au PLU et qui est présentée en p 20

En secteur UE3, les constructions à usage tertiaire et artisanal seront privilégiées à travers de meilleures capacités constructives (par application du règlement de hauteur).

Ainsi la Commune atteint un triple objectif : ne pas entraver les activités en présence ; afficher la volonté de faire muter le site, encadrer le développement ou le renouvellement de la zone.

ZONE UE – Zone urbaine à vocation économique

Vocation générale de la zone : la zone UE correspond aux zones urbaines équipées dédiées aux activités économiques, commerciales, hôtelières et tertiaires de la Commune.

La zone UE comprend :

- **le secteur UE1** situé à l'Est du Château à vocation tertiaire
- **le secteur UE2** dit de la carrière à vocation tertiaire
- **le secteur UEi** correspondant aux parties de la Commune soumises à un risque faible d'inondation en cas de crue de l'Arc et de la Cause, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières.
- **le secteur UE3** dit de Langesse à vocations principales artisanale et tertiaire. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement de secteur à laquelle les projets devront se conformer.

La zone UE est également couverte en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire
- Décret du 27 février 1959 portant classement du Château et de ses abords (partie subsistante)

Article UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en Zone UE :

Sauf dispositions prévues à l'article UE 2, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas autorisé à l'article UE2
- Les installations classées sauf cas autorisés à l'article UE2.
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé à l'article UE2.
- Les élevages d'animaux relevant de la législation sur les établissements classés.

En outre, en secteur UE1 et UE2 sont interdits :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage hôtelier
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.
- Les activités commerciales

En secteur UE1 sont interdits les ICPE à risque d'explosion ou d'inflammation.

En outre en secteur UE3 sont interdits :

- Les constructions à usage hôtelier
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.

...

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UE **et en secteur UE3**, l'emprise au sol maximale autorisée en zone est de 50% de l'unité foncière.

En secteur UE1 l'emprise maximale autorisée est de 5% du terrain et les constructions nouvelles doivent se positionner dans le polygone d'implantation dessiné au plan de zonage.

En secteur UE2 l'emprise au sol maximale autorisée est de 50 % de l'unité foncière.

En secteur UEi, les constructions ou extensions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

...

Article UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit et 10 m hors tout

En secteur UE3 la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les constructions à usage commercial : 6 mètres hors tout
- pour les autres constructions : 9 mètres à l'égout et 11m hors tout

En cas de bâtiment polyfonctionnels, la hauteur à prendre en compte est celle de l'usage dominant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

Pour les parcelles inscrites au Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire, la hauteur maximale admise est de 6 mètres à l'égout.

a. Fixer orientations d'aménagement pour valoriser la zone : traitements paysagers et préconisations architecturales.

L'enjeu premier de l'étude est de définir et décliner un ensemble d'orientations pour tendre vers une zone plus qualitative et valorisante.

L'ambition communale est de constituer, à l'instar de son entrée de ville Ouest, une zone de grande qualité aussi bien sur le plan de la pratique que de l'esthétique.

Plusieurs outils règlementaires sont mis en œuvre pour atteindre cet objectif :

- **Renforcer le règlement concernant spécifiquement le secteur UE3 en son article 11**
- **Insérer une orientation d'aménagement de secteur pour la zone de Langesse auxquels les projets devront se conformer**

Le diagnostic a mis en exergue la pauvreté de traitement de la zone (architecture et aménagements) qui contribue pleinement à son manque d'attractivité.

Sans figer les futurs projets, les orientations peuvent utilement être fixées. Elles permettront de palier aux principaux défauts de la zone : le manque de cohésion globale, d'unité de fonctionnement, et l'absence de traitement qualitatif.

Les orientations assureront :

- **Une amélioration fonctionnelle de l'ensemble du secteur : vers une unité fonctionnelle**
 - o En imposant une réflexion globale sur le stationnement (organisation et mutualisation).
 - o En positionnant les zones de stationnement et aire de livraison (principe fonctionnel)
 - o En indiquant les zones de stationnement qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager
 - o En spatialisant un principe de liaison piétonne (entre les différents corps de bâtiments).
 - o En permettant la mise en œuvre de signalétiques commune à toute la zone.
- **Une amélioration du traitement paysager de la zone : tirer profit du contexte paysager**
 - o En réaffirmant et en préservant les espaces naturels structurants périphériques dont la ripisylve de l'Arc.
 - o Espaces verts à préserver sur site
 - o Aménagements paysagers à mettre en œuvre ou à valoriser
- **Une amélioration du traitement architectural : donner une identité nouvelle à la zone d'activités**
 - o En définissant des polygones d'implantation des constructions pour encadrer les futurs projets et les extensions. Ils permettent à la forme bâtie d'évoluer à court comme à long terme en gardant le principe de front bâti unifié et cohérent.
 - o En posant des principes de composition architecturale : imposer des interruptions de façade, hiérarchiser les façades (soubassement

- /corps/couronnement) ; marquer les séquences d'entrée des bâtiments par des dispositifs architecturaux (type portique ou casquette, auvent)
- En augmentant les hauteurs admises pour générer une façade urbaine plus dense et plus impactante

Traduction réglementaire :

1. Renforcement du règlement de zone UE

Article 11 : ASPECT EXTRIEUR

En secteur EU3 : Les projets devront se conformer à l'orientation d'aménagement de secteur.

Un ordonnancement des façades sera exigé dans le respect des dispositions communes.

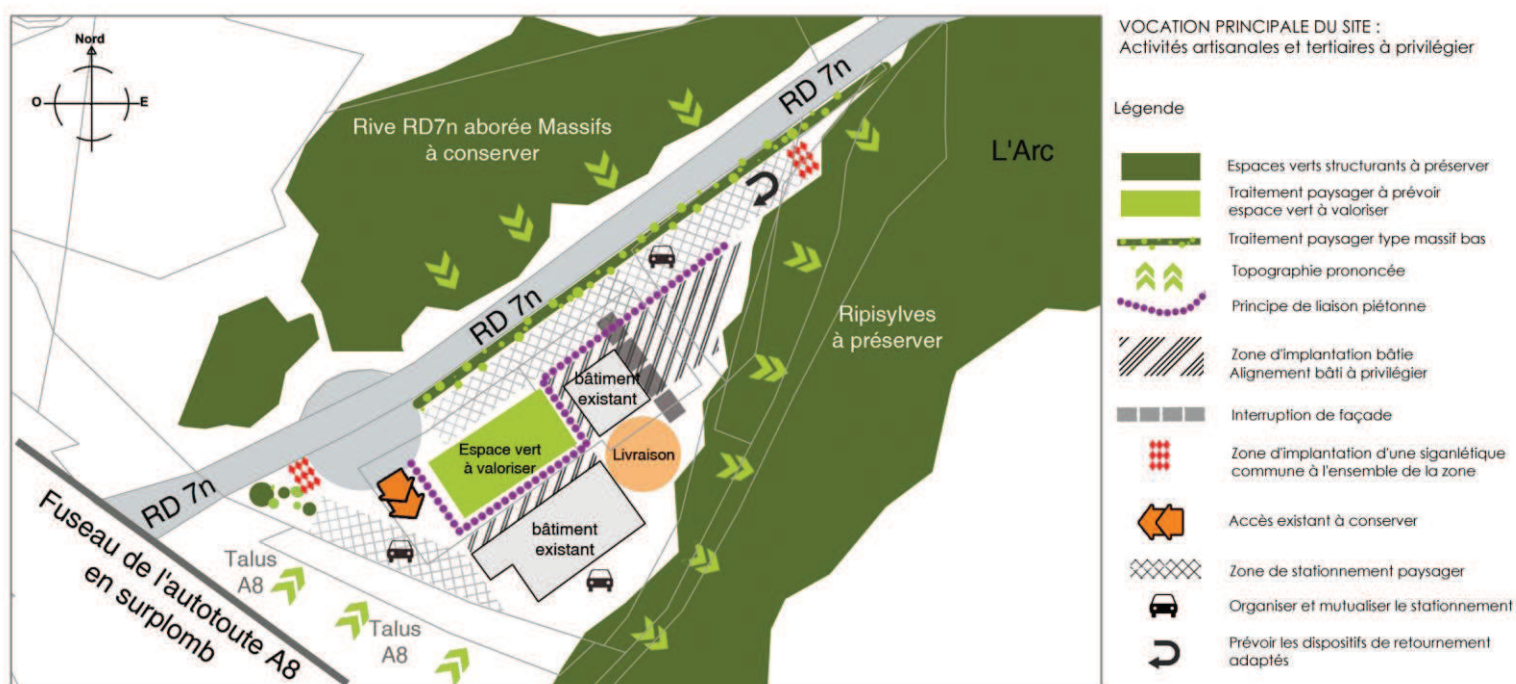
Des interruptions de façades devront être prévues tous les 30 mètres linéaires maximum.

Les décrochés de façade sont autorisés.

Les séquences d'entrée des bâtiments seront marquées :

- En façade par des dispositifs architecturaux unifiés de type portique, auvent, casquette maçonnée ou pergola.
- Au sol par un traitement de sol différencié

2. Insertion d'une orientation d'aménagement au PADD



II.3 Correction de zonage

La Commune souhaite effectuer une correction de zonage sur le quartier du Petit Cabri et faire évoluer un secteur d'un zonage N à un zonage Nh.

A titre de rappel, les zones N identifiées au plan de zonage constituent des zones de protection strictes réputées inconstructibles sauf rares exceptions.

Le zonage Nh correspond quant à lui à des secteurs de la Commune de gestion d'une urbanisation préexistante en zone naturelle dans lesquels les extensions des constructions à usage d'habitations sont admises (sous conditions). Le zonage Nh a été créé en réponse à la problématique des zones d'habitats très diffus (anciennement NB) qui n'ont pas d'équivalent dans le zonage PLU.

Cette différenciation permet à la Commune de préserver son patrimoine naturel (en protégeant strictement les massifs) tout en ménageant des possibilités d'évolutions très encadrées pour les habitations existantes au sein de secteurs délimités. La Commune s'est conformée en tous points aux recommandations de la DTA et aux nouvelles exigences du code de l'urbanisme issue du Grenelle.

Pour prétendre au classement en zone Nh, les sites étudiés doivent répondre aux critères suivants :

- *Présence bâtie non significative. A titre d'exemple l'ensemble du secteur NB3 (à surface minimale de terrains de 40 000m²) a été reclassé en secteur Nh.*
- *Positionnement défavorable au regard du projet de territoire*
- *Niveau d'équipement insuffisant et difficultés techniques de raccordement*
- *Capacités d'urbanisation fortement contraintes.*

Extrait du Rapport de Présentation p 129

Les caractéristiques du site du Petit Cabri qui couvre environ 5.7 ha répondent en tous points aux critères du secteur Nh tel qu'indiqué au rapport de présentation.

Postérieurement à l'enquête publique du PLU, et sous l'impulsion des propriétaires occupants, la Commune a relevé une incohérence dans le classement en zone Naturelle stricte d'un groupe de 3 habitations qui pouvaient prétendre à un classement en secteur Nh. Elle entend corriger cette erreur en créant un nouveau secteur Nh englobant l'ensemble construit.

Effets de la modification :

La modification apportée ne concerne que le plan de zonage du PLU sur le quartier du Petit Cabri. Les dispositions réglementaires issues du règlement sont inchangées.

La vocation naturelle du secteur est inchangée.

La correction de zonage ne concerne pas un site à enjeu écologique ni un périmètre de servitude de protection des sites.

Les effets de la modification sont limités à l'extension possible de 3 maisons individuelles.

Extrait du Plan de zonage PLU avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



II.4 Homogénéisation des droits à construire pour les zones Nh et A.

L'application du PLU a mis en lumière une divergence des droits à construire pour les constructions à usages d'habitations dans les zones Nh et A. Il est proposé de mettre à niveau les surfaces admises en zone A dans le respect des conditions de constructibilité prévues au règlement.

A titre de rappel, le zonage Nh correspond à des secteurs de gestion d'une urbanisation préexistante en zone naturelle dans lesquels les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions.

Les Zones A correspondent, quant à elles, aux zones agricoles de la Commune où une constructibilité est admise uniquement pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

Ces deux zonages correspondent ainsi à des secteurs où la constructibilité est strictement et limitativement encadrée s'agissant d'espaces à dominante naturelle.

La présente modification ne modifie en rien cette vocation ni les conditions de constructibilité. La modification porte exclusivement sur l'homogénéisation des droits à construire en ce qui concerne le logement des agriculteurs et des non agriculteurs. Elle emporte une modification du règlement de la zone Agricole.

La Commune, sous l'impulsion de sa population, estime en effet qu'une différenciation dans la taille des logements des agriculteurs ne se justifie pas. Elle souhaite donc, dans un souci égalitaire, lisser ces droits. Elle augmente ainsi la surface maximale admise pour les constructions à usage d'habitations à 300 m² de surface de plancher et 350 m² d'emprise au sol ; les conditions de constructibilité en zone A sont inchangées.

Les effets des modifications : modification du règlement de zone A

Cette disposition nouvelle, concerne exclusivement les logements des agriculteurs situés en zone A. Le PLU compte 170 ha de zone agricole dont la majeure partie est inconstructible :

- Des secteurs Aa, où une constructibilité très limitée est admise pour ne pas hypothéquer les qualités paysagères des secteurs sensibles.
- Zone Agricole au pied de la ZPPAUP des Artauds frappée d'une servitude de non aedificandi

Les effets de la mesure sont une majoration potentielle de 100 m²/ logement nécessaire à l'exploitation en zone A stricte.

Extrait du règlement du PLU – ZONE A

avec indications des modifications apportées **en rouge dans le texte.**

Article A2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés en zone A : les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (cf dispositions générales). Dans ce cas, des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les affouillements et exhaussement de sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à la remise en culture des terres ou à l'exploitation agricole dans la limite de 1.50m de haut.
- Les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), sous réserve qu'elles s'organisent en un volume compact à proximité immédiate des constructions existantes (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à conditions :
 - que la surface de plancher ne dépasse pas ~~200 m²~~ 300 m²
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité directe de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité) et dans un rayon de 50m autour des constructions existantes.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit rendue nécessaire par le fonctionnement de l'exploitation ou par la nécessité de maintenir sur place l'exploitant agricole ; à condition que la surface de plancher de la construction après extension ne dépasse pas ~~200 m²~~ 300 m²
- Les constructions annexes telles que définies au lexique.
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante à date d'approbation du PLU ou autorisée.
- Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quant-ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A.,....)
- les constructions destinées à la vente directe des produits de l'exploitation dans la limite de 150m².
- les équipements d'accueil touristique (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme pédagogique...) à conditions :
 - qu'ils constituent une activité annexe à l'activité agricole
 - qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur
 - que la Surface de plancher ne dépasse pas 100 m²
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à conditions :
 - Que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Qu'elles ne soient pas destinées à accueillir du public ni du personnel de façon permanente

Article A9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A : pour les habitations liées à l'exploitation, l'emprise au sol maximale admise est de ~~300m²~~ 350m².

L'emprise au sol est non réglementée pour les bâtiments d'exploitations agricoles.

II.5 Modification ou suppression d'emplacements réservés (ER)

4 emplacements réservés sont concernés.

II.5.1 ER n°1

Extrait de la liste des ER avant modification

1	Aménagement de la RN7 – emprise de 25 mètres	Sortie Est du Village	Commune	3 702m ² (avec*)
---	---	--------------------------	---------	--------------------------------

Pour cet emplacement la modification résulte d'une erreur dans la prise en compte d'une demande du Conseil Général lors de l'élaboration du PLU. L'emplacement réservé est modifié conformément aux attentes du gestionnaire de voirie hors agglomération (courrier joint en annexe 2).

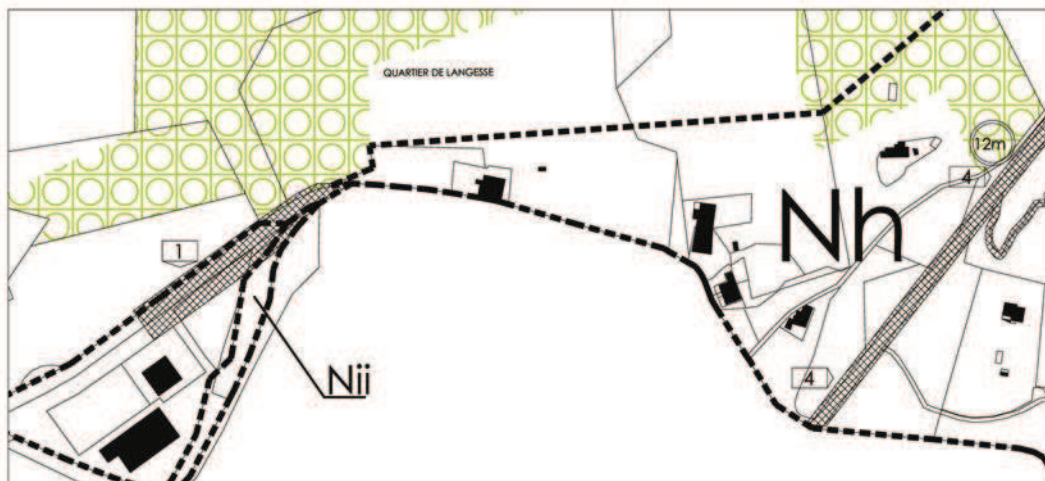
L'ER est maintenu au bénéfice du Département, depuis la limite d'agglomération jusqu'à limite Est du territoire (réseau économique de liaison). Le gabarit est inchangé.

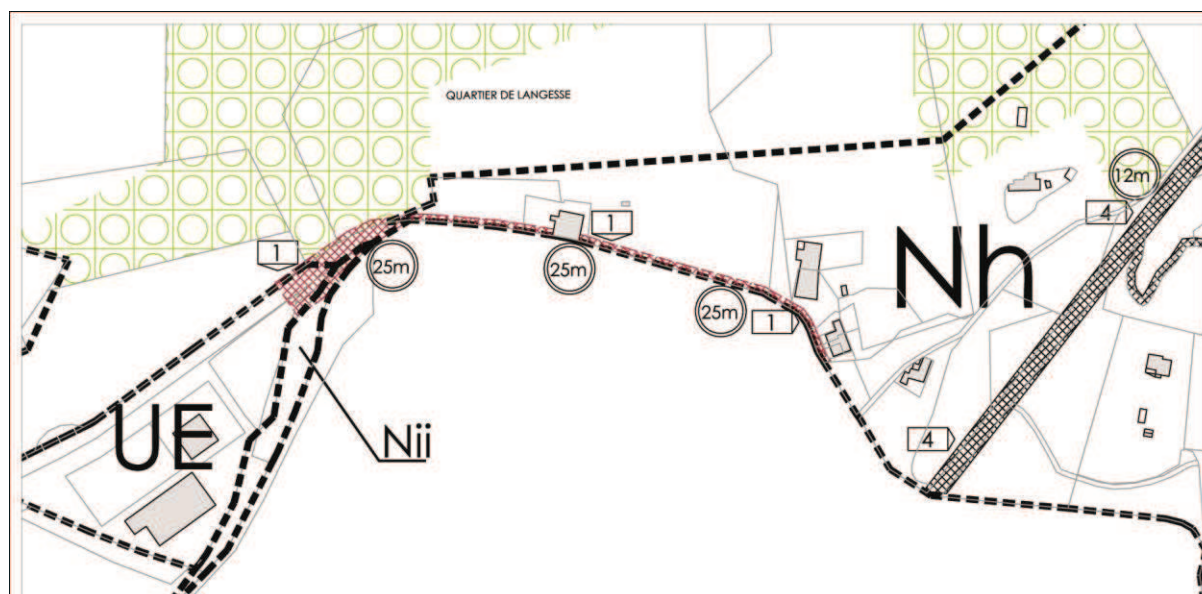
Compte tenu du fait que la limite territoriale se place sur la RD7n jusqu'à la route de Langesse, il n'est pas possible, ni pertinent de mesurer avec exactitude la surface concernée par l'ER ; la donnée chiffrée en m² est supprimée au bénéfice d'un renvoi au plan de zonage.

Extrait de la liste des ER après modification

1	Aménagement de la RN7 – emprise de 25 mètres	Sortie Est du Village depuis la limite d'agglomération jusqu'à la limite territoriale EST	Département	Selon indication au plan
---	---	---	--------------------	---

Extrait de plan AVANT





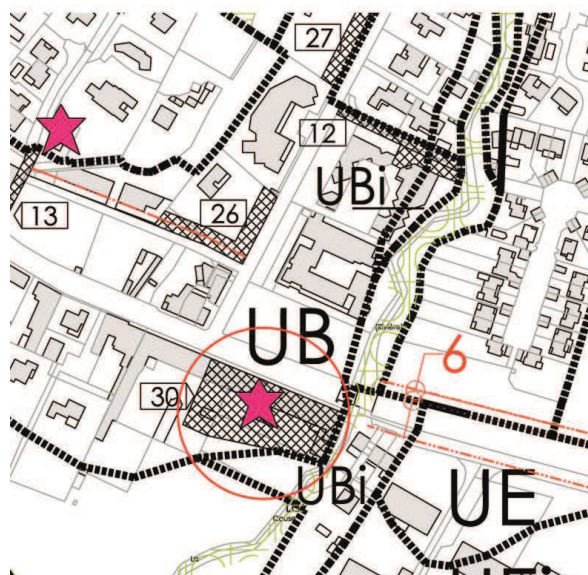
II.5.2 ER n°30

30	Création d'équipements publics sportifs et culturels	Ancienne Cave – Palette	Commune	2618m ²
----	--	-------------------------	---------	--------------------

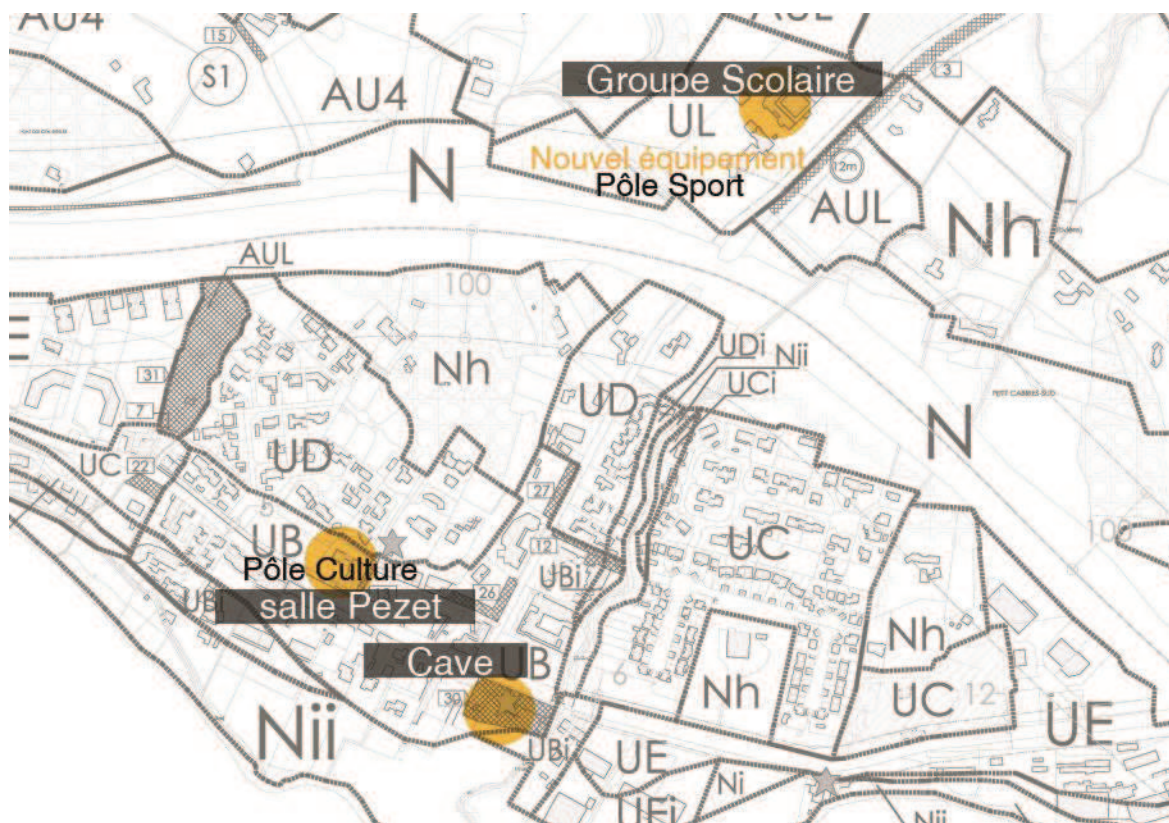
La commune souhaite supprimer l'ER prévu sur l'ancienne cave. Cette suppression intervient dans une démarche de projet.

Au cours de l'année 2014, la Commune a précisé son projet de création d'un équipement public sportif et culturel. Un ensemble d'études techniques et financières ont mis en lumière un faisceau de données qui rend inopportune la réalisation de cet équipement public dans l'ancienne cave au bénéfice de 2 opérations :

- La rénovation de la salle Pezet et sa transformation en **pôle culturel**
- La création d'un équipement public nouveau regroupant les services techniques et un **pôle sportif** (à proximité du groupe scolaire).



Le programme d'équipements publics sera ainsi relocalisé sur 2 sites maitrisés par la Commune.



Localisation des espaces de projet ▲▲▲▲

a. Salle Pezet : un pôle culture rénové et repensé

La salle Pezet accueille actuellement : la bibliothèque, une salle de spectacle de petite capacité (110 places), les services techniques municipaux, une salle de judo, et une salle dédiée aux activités associatives.

Située en marge de la RD7n, un peu en amont de l'ancienne cave, elle a fait l'objet d'un diagnostic technique qui a mis en lumière :

- la dégradation du bâtiment
- la nécessité de prévoir des travaux d'importance rénovation / mise aux normes
- la nécessité de déplacer les services techniques dans des locaux plus grands et plus fonctionnels
- l'opportunité de revoir la programmation de ce site, pour rendre cet équipement plus lisible et améliorer sa pratique

Sur la base de ces études pré-opérationnelles, la Commune s'est engagée en partenariat avec la CPA, dans une opération de requalification urbaine sur ce site.

A cette occasion le programme fonctionnel est totalement repensé faisant muter la salle Pezet vers un équipement dédié à la Culture : bibliothèque, salle de spectacle, salle associative (type culture).

Ce projet est acté, conventionné, subventionné et financé.

Les services techniques et les équipements sportifs sont déplacés.

b. Un pôle technique et sportif nouveau

L'opportunité de créer un nouveau pôle technique et sportif au sein d'une opération nouvelle à proximité du groupe scolaire s'est présentée comme un projet intéressant et viable.

Ce projet permettra, sur du foncier communal, de déployer un programme constructif neuf, moderne, attractif répondant pleinement aux besoins recensés.

Le programme de ce nouvel équipement public comprendra :

- Les services techniques dans une configuration augmentée
- Les locaux du personnel technique
- Un pôle sportif : salle de Danse, salle de Judo, de Yoga, Taïchi, Aikido, gym

Economiquement avantageuse par rapport aux coûts cumulatifs des 2 projets que sont la rénovation de la cave viticole et de la salle Pezet (cf b. infra), cette option présente de nombreux atouts :

- Constituer un pôle d'équipements publics autour du groupe scolaire et renforcer ce lieu de convivialité dans le respect du projet de territoire (PADD)
- Exploiter un foncier communal, favorablement classé au PLU (urbain dédié aux équipements publics).
- Libérer du foncier en marge de la RD7n et poursuivre la revalorisation de Palette

Ce projet est acté, il fait l'objet actuellement d'étude de programmation et d'une convention avec le CG13 et la CPA.

c. L'opportunité de reconquérir des espaces urbanisés à Palette.

La rénovation de la salle Pezet en pôle culturel (usage exclusif) permettra de revaloriser un espace à fort potentiel et d'engager une opération de requalification urbaine en marge de la RD7n.

La reconversion de l'ancienne cave présente les mêmes enjeux. Un projet de reconversion de la cave en opération de logements (de haut standing) est en genèse.

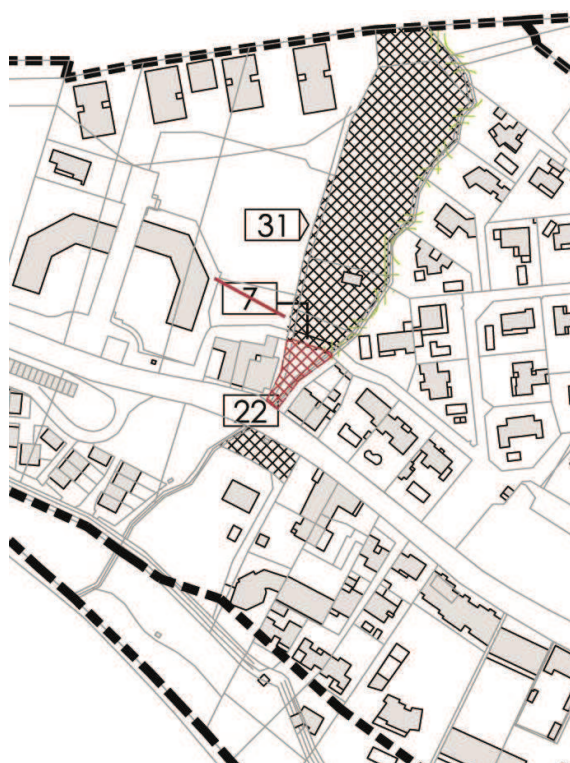
II.5.2 ER n°31 et ER n°7 (emplacements contigus)

31	Création d'un bassin d'orage, aménagement paysager et parking	Palette	Commune	5850m ²
7	Chemin piétonnier	Palette	Commune	84m ²

Les ER n°31 et 7 forme un ensemble de terrains, vierges particulièrement adapté (topographie/positionnement/ couvert végétal, proximité de la RD7n) pour la création d'aménagements paysagers comprenant en outre un bassin d'orage, un parking et une liaison piétonne.

D'un point de vue urbain, ce site se présente comme une opportunité rare d'améliorer fonctionnellement Palette (ouvrages techniques) mais aussi de constituer une coupure végétale ou respiration entre des quartiers à vocations divergentes.

Pour rendre parfaitement opérant ce potentiel, la Commune a fait le constat qu'il était nécessaire que les aménagements nouveaux puissent être directement accessibles et connectés à la RD7n. Dans ce sens, l'ER n°31 est étendu jusqu'à la RD. L'emplacement réservé n°7 destiné à la réalisation d'un chemin piétonnier ayant été réalisé et la cession foncière étant effective, cet ER n'a plus lieu d'être. Il est supprimé de la liste annexé au PLU.



Extrait du plan de zonage avec indication des modifications en rouge



ER à l'issue de la modification

31	Création d'un bassin d'orage, aménagement paysager et parking	Palette	Commune	6220 m ²
----	---	---------	---------	---------------------

II.6 Adaptations mineures du règlement.

L'application quotidienne du document d'urbanisme amène la Commune à améliorer son PLU par le biais de quelques précisions et/ou adaptations réglementaires.

II.6.1 Définition des annexes

Pour éviter les dérives, la Commune souhaite préciser la définition des constructions annexes indiquée au lexique du règlement.

Constructions annexes : *Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines, sans constituer de logement supplémentaire.*

Dans cet objectif elle complète la définition initiale d'une limitation de surface :

Dans le présent règlement, le cumul de l'ensemble des constructions annexes sont limitées à 60m² d'emprise au sol maximum hors piscine.

II.6.2 Stationnement des véhicules

a. Stationnement, généralités

L'application du règlement a démontré que des précisions utiles peuvent être apportées au règlement dans le cadre des dispositions communes à toutes les zones.

Il s'agit de spécifier que :

Insertion en article 4 de dispositions communes

4- Stationnement (articles 12 des règlements de zone)

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 15m² (3mx5m).

Les aires de stationnement non couvertes seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements, il sera exigé, en plus des places de stationnement exigées au titre des constructions, 1 stationnement visiteur pour 3 logements.

La réalisation d'une place privative non close est exigée pour tout nouvel accès créé et sera obligatoirement positionné dans le prolongement direct de l'accès. Les dimensions de cette place ne pourront être inférieures à 3m de large x 5m de long.

b. En zone UE

Les dispositions du PLU ne réglementent pas précisément le stationnement des véhicules pour les constructions à usages d'entrepôts en zone UE.

Les pétitionnaires doivent se reporter aux dispositions suivantes :

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

Pour faciliter l'application du PLU, il est proposé de règlementer le stationnement de ce type de constructions à l'identique des constructions industrielles. Ainsi le règlement de zone sera modifié pour intégrer cette catégorie et apporter des précisions quant aux dispositifs de retournement :

*Pour les constructions à usage industriel **et d'entrepôts**: 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher. En outre ces constructions devront prévoir les aires de retournement nécessaires au bon fonctionnement du site.*

II.6.3 Clôtures

a. Traitement des clôtures

Les retours d'expérience du service instructeur, amène à modifier les dispositions communes à toutes les zones concernant spécifiquement les clôtures.

A l'occasion de cette procédure, la rédaction est ainsi précisée :

P12 et 13 du règlement

Dans le cas de clôtures enduites, la mise en œuvre de l'enduit sera faite sur toutes les faces de la clôture.

b. Clôture en zone Agricole.

Dans sa rédaction de 2013, le règlement ne permettait pas la mise en œuvre de clôture grillagée simple en zone Agricole (obligation de mur bahut). Compte tenu de l'étendue des exploitations et domaines agricoles, il apparaît juste d'assouplir cette règle tout en précisant le type de grillage souhaité.

Le règlement de l'article A11 est modifié en conséquence (p60) :

Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.*
- Soit d'un grillage à maille simple. Pour ce type de clôture, les poteaux, supports, seront distants d'au maximum 2 m pour garantir la pérennité des ouvrages. Les clôtures de type fils tendus et grillage noué léger sont également admises.*

Pour les clôtures maçonnées, les murs intégreront des percées ou buses tous les 2m à une hauteur inférieure ou égale à 20cm.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.50m.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

II.5 Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000

La commune du Tholonet est concernée par la présence du site Natura 2000 et autres périmètres à intérêts écologiques.

Le PLU a fait l'objet à ce titre :

- **D'une évaluation environnementale**
- **Evaluations appropriées des incidences du PLU sur :**
 - **SIC fr9301605** « montagne sainte-victoire – forêt de peyrolles – montagne des ubacs -montagne d'artigues »
 - **ZPS fr9310067** « montagne sainte victoire»

Réalisées en 2012, ces études démontrent l'absence d'incidences notables du projet de PLU sur ces sites et le patrimoine naturel identifié.

Extrait de l'évaluation environnementale qui expose les incidences fonctionnelles du projet de PLU.

*« les secteurs en projet d'urbanisation sont majoritairement situés en dehors des zones à dominante naturelle, limitant de fait la problématique de l'altération des continuités écologiques. Les parcelles en projet de classement AU sont, pour la plupart, localisées dans des zones déjà urbanisées, souvent de façon diffuse.
... les secteurs d'étude représentent un faible enjeu fonctionnel car les ouvertures à l'urbanisation, même si elles participent au mitage de l'espace rural/naturel, sont toutes contigües à des parcelles bâties. »*

Synthèse de l'évaluation appropriée des incidences :

Concernant la pelouse du Mesobromion, habitat naturel qui a justifié la désignation du site Natura 2000, l'atteinte du projet de PLU est nulle vu la déconnexion de ces parcelles avec le site Natura 2000 considère ainsi que la surface d'habitat concernée.

En ce qui concerne le bilan récapitulatif des atteintes sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire (DH1-DH2) au regard du site «Montagne Sainte-Victoire – Forêt de Peyrolles – Montagne des Ubacs – Montagne d'Artigues ». Elles sont jugées nulles à faibles pour l'ensemble des espèces à l'exception du Murin de Bechstein pour lequel elles sont modérées.

Dans la mesure où aucune espèce DO1 et/ou EMR non cotée D dans le FSD n'est avérée ou jugée fortement potentielle au sein des parcelles à l'étude, le projet de PLU n'aura aucune atteinte sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la ZPS « Montagne Sainte Victoire ».

Conclusion sur la significativité de l'incidence du PLU

- **Au regard des atteintes résiduelles sur les différents éléments évalués, ... , le projet de PLU de la commune du Tholonet a une incidence non notable dommageable sur le SIC FR9301605 « Montagne Sainte-Victoire – Forêt de Peyrolles – Montagne des Ubacs – Montagne d'Artigues ».**
- **Au regard des atteintes sur les différents éléments évalués (nulles), le projet de**

***PLU de la commune du Tholonet a une incidence non notable
dommageable sur la
ZPS FR9310067 « Montagne Sainte-Victoire ».***

***Le projet ne génère pas d'incidence notable dommageable sur les habitats
et les espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des
sites Natura 2000 présents dans la commune.***

Les contraintes liées au réseau Natura 2000

La présence du site Natura 2000 implique une étude des incidences éventuelles de la modification sur les habitats et espèces du site.

Les modifications apportées dans le cadre de la procédure concerne pour l'essentiel des zones urbanisées de la Commune et dont le développement a été étudié dans le cadre des études environnementale du PLU.

En ce qui concerne les adaptations règlementaires (règlement et zonage) en zone A et secteur Nh : les vocations des secteurs d'intervention sont maintenues. Les effets de la modification seront mineurs et ne compromettent ni les paysages ni les exploitations.

Le projet de modification ne prévoit pas de réduction de zone à dominante naturelle, ni ne vient en conquête d'un espace agricole.

Eu égard ce qui précède, la procédure de modification n'aura pas d'incidence sur les sites à enjeux naturalistes.

III Liste exhaustive des modifications apportées au PLU

Pour satisfaire aux exigences du Code de l'urbanisme et aux sujétions procédurales de la modification, le rapport de présentation du PLU est modifié pour intégrer les évolutions intervenues à l'occasion de la première modification sans en bouleverser la structure : les éléments nouveaux y sont consignés, les éléments devenus obsolètes en sont retirés.

Le PADD ainsi que la plupart des annexes du PLU ne souffriront d'aucune modification. Seuls le rapport de présentation, le règlement, le zonage et la liste des emplacements réservés seront légèrement amendés.

III.1 Modifications liées à la levée des servitudes en attente de projet

III.1.1 Rapport de présentation :

P118 et suivantes les 2 nouvelles orientations d'aménagement sont concisément présentées.
P150 le chapitre relatif aux périmètres en attente de projet est supprimé

III.1.2 PADD :

Insertions de 2 nouvelles orientations d'aménagement de secteurs au PLU

III.1.3 Plan de zonage :

Les 2 périmètres en attente de projet sont supprimés

III.2 Modifications liées à la mise en valeur de l'entrée de ville Est

III.2.1 Rapport de présentation

P51 à 54 le chapitre relatif aux entrées de ville est complété.
P118 l'orientation d'aménagement nouvelle est sommairement présentée.
P136 et 137 le secteur UE3 est rajouté.

III.2.2 PADD :

Insertion d'1 nouvelle orientation d'aménagement de secteur au PLU

III.2.3 Plan de zonage :

Création d'un secteur UE3 sur la ZA de Langesse en remplacement de la zone UE.

III.2.4 règlement – Modification du règlement de zone UE p35 et suivantes.

Introduction du secteur UE3 p35 et suivantes

III.3 Autres modifications ponctuelles du PLU

Cette première modification est également l'occasion d'adapter le PLU très localement.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

- L'emplacement réservé n°1 est modifié
- L'emplacement réservé n°7 est supprimé
- L'emplacement réservé n°30 est supprimé
- L'emplacement réservés n°31 est modifié
- Un secteur Nh est créé sur le quartier du Petit Cabri

La liste des ER est modifiée en 4 points :

- Modification de l'ER n°1
- Suppression des ER n°7 et 30
- Augmentation de l'ER n°31

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

- Lexique : des précisions sont données sur les annexes p 10
- Dispositions communes à toutes les zones :
 - p 12 et 13. Le traitement des clôtures est précisé.
 - P13 insertion de généralités sur le stationnement.
- Le règlement de la zone UE est en son article UE 12 p 37
- Le règlement de la zone A :
 - Article A2 modifié p56
 - Article A9 modifié p59
 - Article A11 modifié p60

Annexes

Annexe 1 : Etudes de secteurs

Annexe 2 : Courrier du CG 13 concernant l'emplacement réservé en sortie Est du territoire communal.



Commune du Tholonet

ETUDES DE SECTEURS



PERENNE – Novembre 2014

Contexte de l'étude.....	4
SECTEUR D'ETUDE VILLAGE.....	5
1- Présentation du secteur d'étude « Village »	6
1.1 Présentation générale	6
1.2 Contexte réglementaire.....	6
a. PLAN LOCAL d'URBANISME 13 mars 2013	7
b. Servitude de protection de site :	8
1.3 Contexte physique	8
a. Environnement urbain	9
b. Occupation bâtie du site	10
c. Perception du site	11
d. Structure paysagère et contexte physique.....	11
1.4 Potentiel constructif.....	13
a. Prescriptions réglementaires.....	13
b. Hypothèses constructives	13
c. Approche typologique	15
d. Hypothèse préférentielle communale :	15
1.5 Les enjeux du secteur	16
2- Scénarii d'aménagement (basés sur un déploiement maximal de la SP admise)	17
Les invariants	17
Proposition 1 :	18
Proposition n°2 :	19
Proposition n°3 :	20
3- Hypothèse préférentielle et traduction réglementaire.....	21
SECTEUR D'ETUDE PALETTE.....	23
1- Présentation du secteur : Entrée Est de palette rive nord	24
1.1 Présentation générale	24
1.2 Contexte réglementaire.....	24
1.3 Contexte physique	26
a. Environnement urbain	26
b. Occupation du site	26
c. Topographie	27
d. perception du site.	28
1.4 Potentiel constructif	30

	Hypothèse préférentielle de la Commune	31
2-	Scénarii d'aménagement	32
	PROPOSITION n°1	32
	PROPOSITION n°2	34
3-	Hypothèse préférentielle et traduction règlementaire.....	35

Contexte de l'étude

La commune du Tholonet, a approuvé son nouveau document d'urbanisme par délibération du conseil municipal en mars 2013.

En phase d'élaboration, deux secteurs ont été identifiés comme stratégiques et nécessitant des études de secteur à une échelle fine de sorte à s'assurer de la qualité des projets futurs. C'est dans cet objectif que deux servitudes de périmètres en attente de projet ont été délimités au PLU.

Extrait du Plu p151

e. Les servitudes de périmètre en attente de projet

Sur deux secteurs particulièrement stratégiques, identifiés au plan de zonage :

- En entrée du village en face du Moulin (secteur Nord)*
- En entrée Est de la Ville, dans Palette*

La commune, souhaite s'assurer de la qualité des projets et programmes à venir. Elle instaure donc des périmètres de servitude en attente de projet pour une durée maximale de 5 ans.

Les deux sites croisent enjeux et problématiques :

Le premier, en extension directe du noyau villageois nord pourrait permettre de porter un petit programme de logements évalué à 5 logements, dont l'insertion réussie dans un contexte paysager contraint (servitudes) et la trame villageoise environnante sont définis comme un préalable indispensable.

Le second, se positionne sur une des rares dents creuses de Palette. Anciennement affecté à un zonage Naturel, ce secteur d'entrée de ville, permettrait de qualifier sa séquence d'entrée de ville, sur un segment à ce jour délaissé. Sa qualité de dent creuse urbaine, implique une action urbaine finement étudiée.

Aujourd'hui la Commune engage les études nécessaires à la levée de la servitude. Les études de secteurs permettront d'initier une procédure de modification du PLU à court terme (voie réglementaire de levée des servitudes).

Sans pour autant inhiber le pouvoir créatif des concepteurs des futurs projets, ces études devront permettre de fixer des règles générales de composition. Elles devront en outre permettre de fixer un cadre réglementaire à ces deux espaces préférentiels de projets tout en s'assurant du respect des objectifs communaux en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

1

SECTEUR D'ETUDE VILLAGE

1- Présentation du secteur d'étude « Village »

1.1 Présentation générale



Entrée de village par la route Cézanne
 Références parcellaires : C 279 et C 280
 Périmètre d'étude : **10 850m²**

Particularités du site :

Concerné par une servitude de protection source de fortes contraintes.
 Positionnement en entrée de village.
 Proximité directe d'éléments remarquables identifiés au PLU : église, moulin.
 Contexte paysager de grande qualité



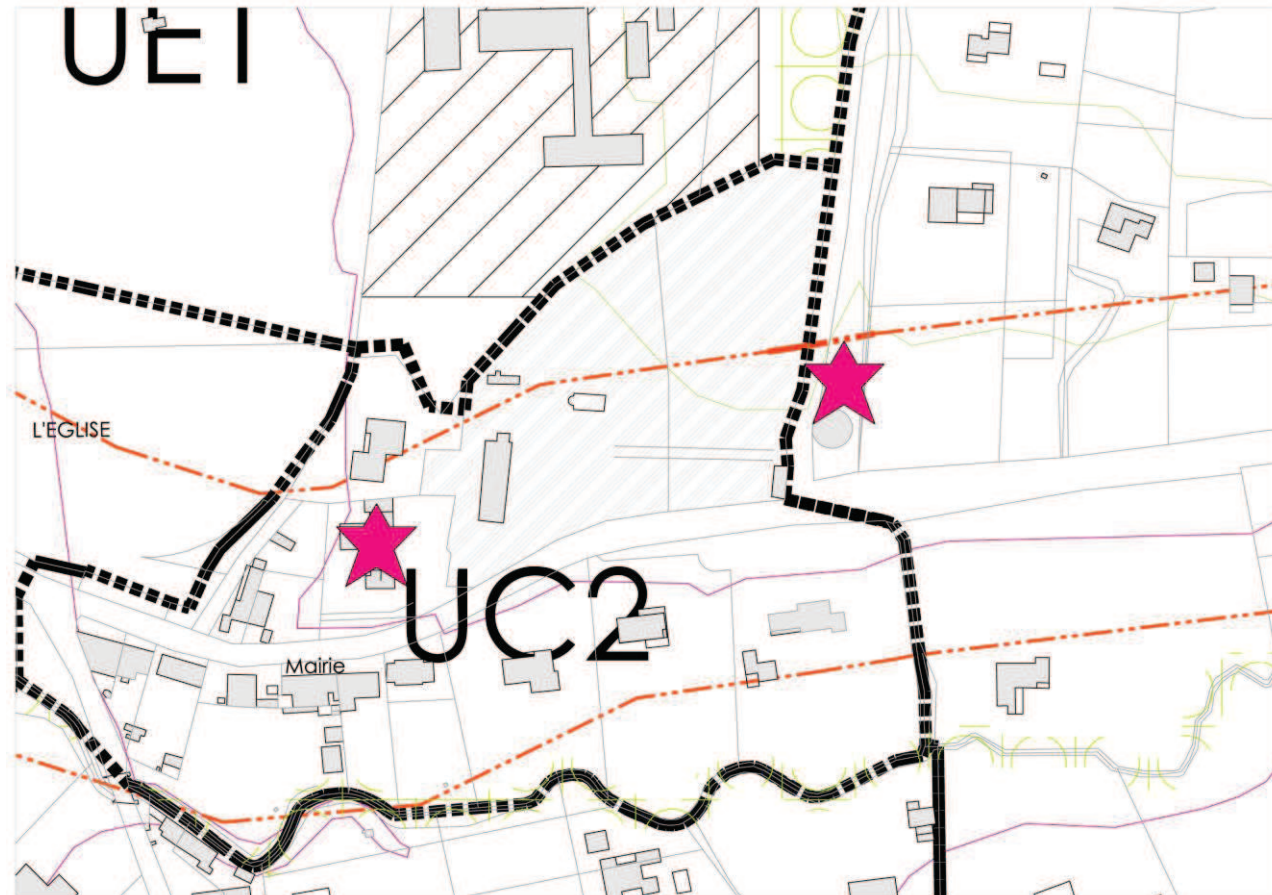
1.2 Contexte réglementaire

a. PLAN LOCAL d'URBANISME 13 mars 2013

Extrait du plan de zonage PLU



Zone UC2 : noyau villageois
aux abords du château.



b. Servitude de protection de site :

- **Zone de protection autour du versant sud de la montagne Sainte-Victoire. (décret 05 avril 1966)**

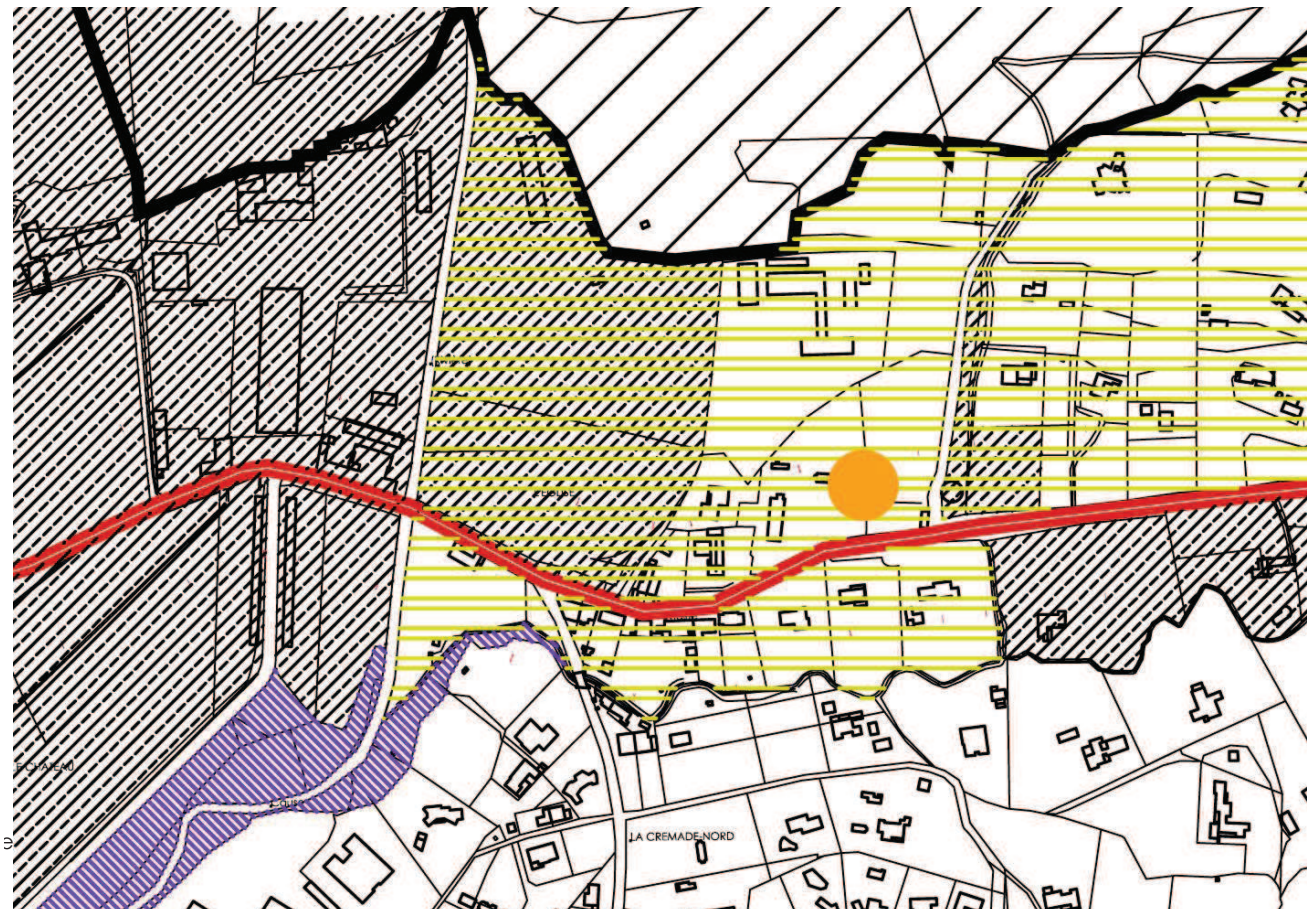
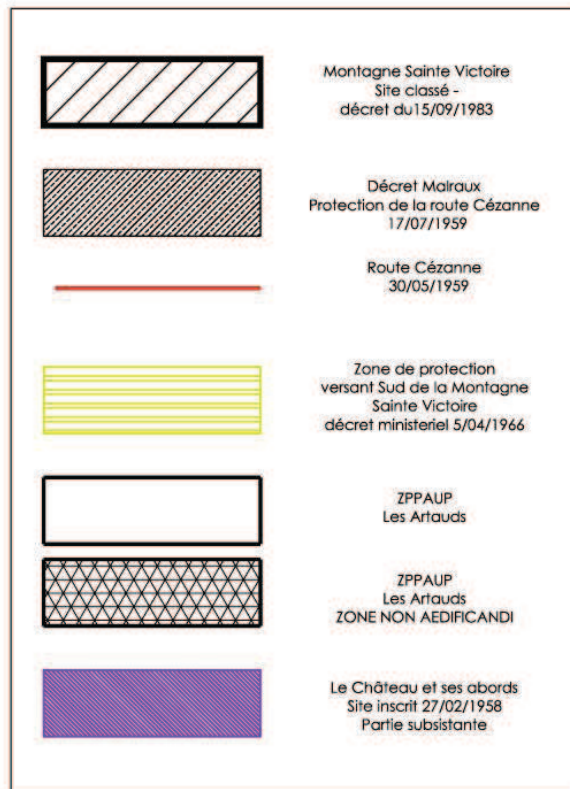
La servitude et les prescriptions particulières qui en découlent sont anciennes.

Une approche critique de ce texte met en évidence :

- Une difficulté d'application. La rédaction datée n'est plus adaptée.
- Des prescriptions architecturales sont trop restrictives et appauvrissent les projets architecturaux. L'architecture contemporaine est proscrite et les dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables souvent bloqués.

ANNEXE 5.5

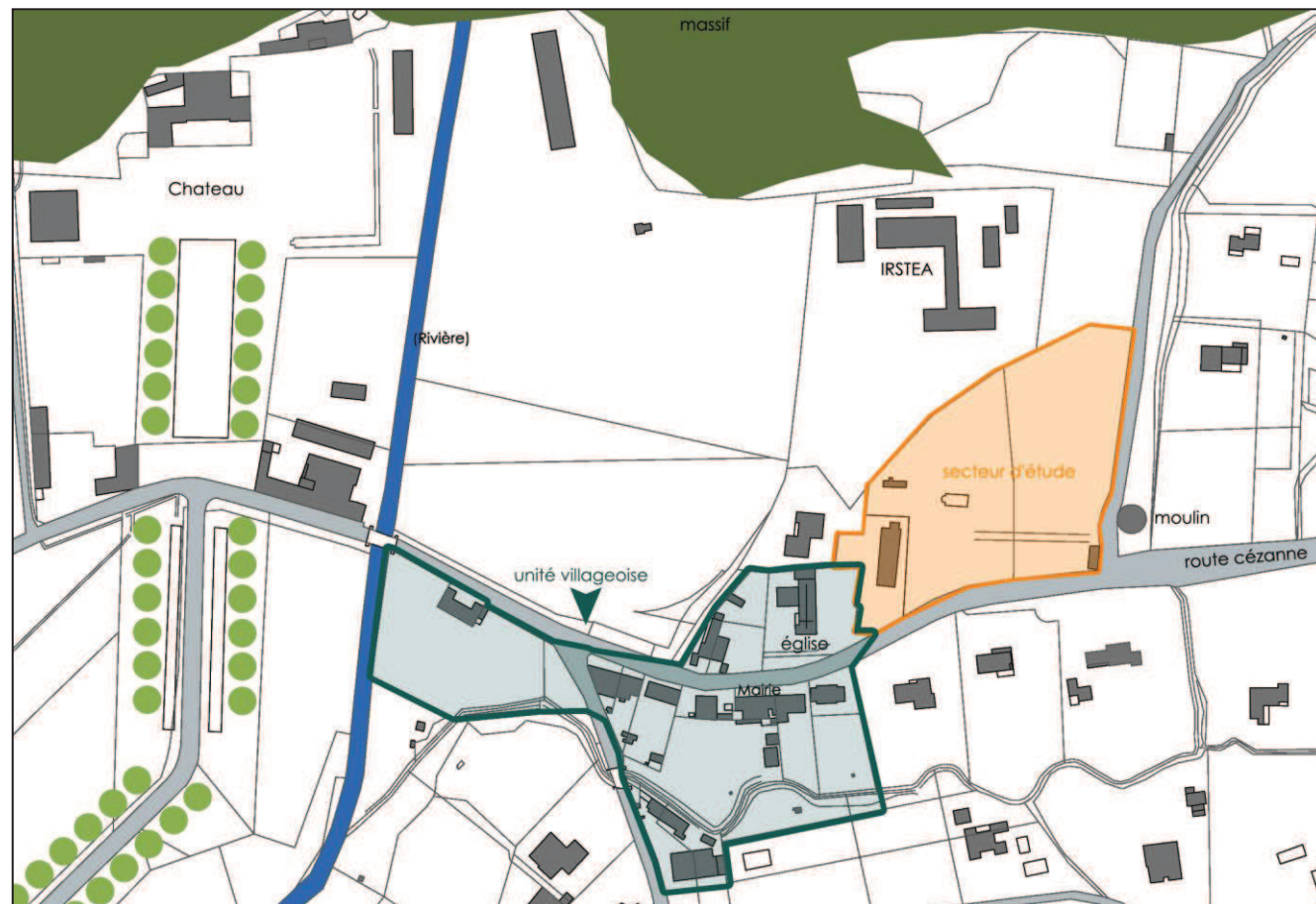
Servitudes de Protection des sites



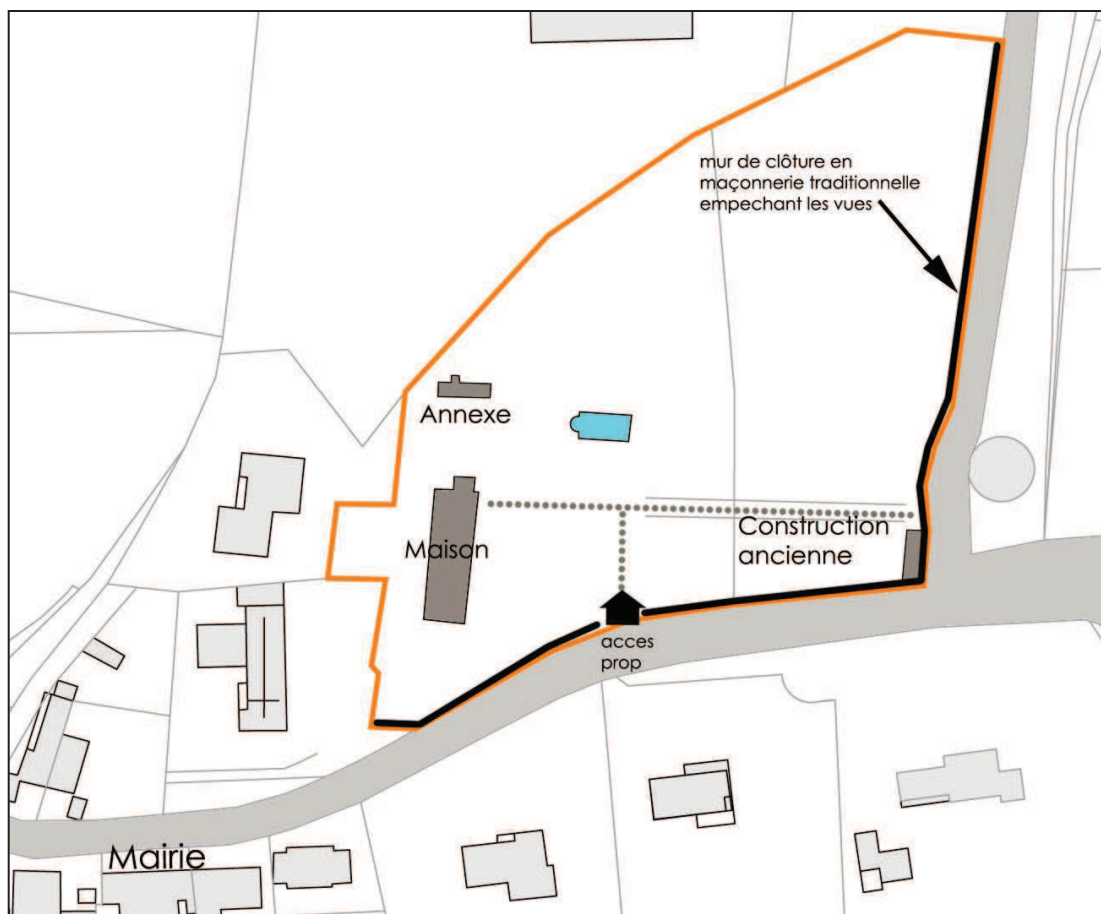
1.3 Contexte physique

a. Environnement urbain

Le premier site d'étude prend place dans le vieux village en extension directe du noyau villageois. Bien que peu développé, le regroupement de construction autour de la mairie et de l'Eglise participe à une structure typiquement villageoise tant dans l'écriture urbaine (densité linéaire le long de la route) que dans le style architectural traditionnel.



b. Occupation bâtie du site



Sur les 10 850 m² de terrain se positionnent 3 constructions distinctes dont l'élément principal est une maison individuelle de grande taille et 2 annexes. De l'ensemble architectural, il ne se dégage pas un parti de composition lisible.

La construction la plus visible est celle qui intègre la clôture sud-est de la propriété, en face du Moulin ►

Il s'agit d'une construction ancienne traditionnelle ; une volumétrie simple à base rectangulaire surmontée d'une toiture en tuile à 2 pentes. Les façades Sud et Est de l'édifice sont visibles depuis la route Cézanne. Le pignon Sud possède 1 niche et deux ouvertures de taille réduite qui animent la façade. Ces ouvertures ont un but de ventilation et non d'apport de lumière naturelle.

La construction est à ce jour inoccupée et impropre en l'état à un usage d'habitation. L'édifice est dégradé (mur et toiture).

Le caractère traditionnel de la construction présente un intérêt patrimonial.

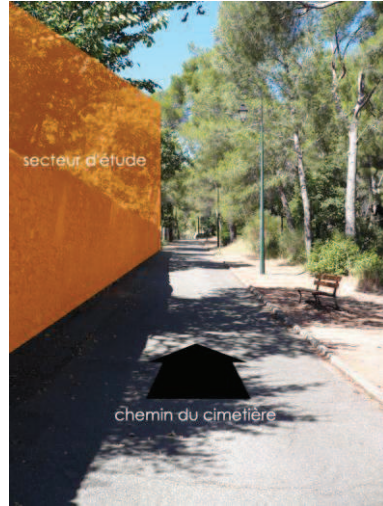


En ce qui concerne les 2 autres constructions, elles sont invisibles depuis l'espace public. Seul l'accès sur la route Cézanne fait deviner la présence d'une maison.

c. Perception du site

Le périmètre d'étude est clôturé par les murs en maçonnerie traditionnelle, surmontés de ferronneries (segment entre l'église et l'entrée de propriété). Ces dispositifs de hauteur variable empêchent toute vue directe depuis les voiries.

Les seules vues actuelles sur la propriété sont celles depuis la coursive du moulin ▼



Vue montante clôture Ouest du terrain



Vue depuis la coursive du moulin



Vue depuis la mairie



Vue depuis chemin du cimetière – clôture Est





d. Structure paysagère et contexte physique

Environnement large.

Le site d'étude prend place dans un site remarquable dont les nécessités de préservation ont conduit à une multiplication de périmètres de protection. Le site et ses abords immédiats sont concernés par 2 décrets de protection et un site classé.

Le niveau de contrainte et le faible développement bâti admis ont permis de préserver voire geler le caractère pittoresque de l'ensemble des abords de la route Cézanne dont fait partie de secteur d'étude.

◀ Structure paysagère in situ

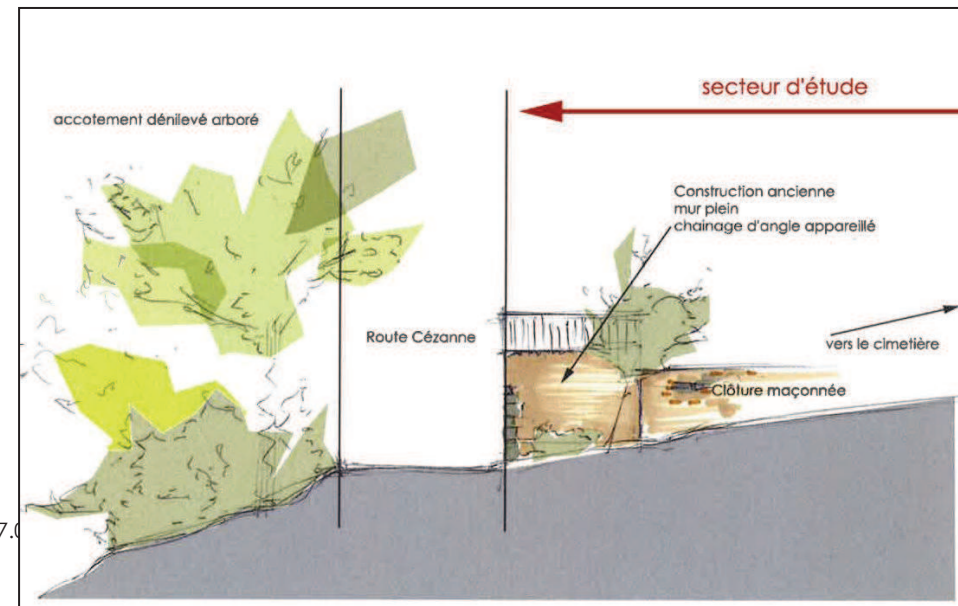
L'analyse de la végétation sur site nous renseigne sur l'existence d'une trame paysagère peu marquée. Elle se compose d'alignement d'arbres et d'une ceinture végétale périphérique. On notera également la présence de divers massifs qui partitionnent l'espace et délimitent les secteurs de prairie.

Topographie▶

La topographie du tènement est en déclivité sur un axe descendant Nord/Est Sud/Ouest. La pente est de l'ordre de 3%.

La déclivité se poursuit au-delà du secteur de l'autre côté de la route Cézanne qui présente également un accotement en dénivelé.

La topographie du site implique une grande vigilance dans l'implantation des futurs projets et leur éventuelle visibilité depuis la route Cézanne. De même, les mouvements de terrains nécessaires aux ouvrages devront être travaillés à l'équilibre.



1.4 Potentiel constructif

a. Prescriptions réglementaires

L'appréciation du potentiel constructif se fonde sur l'application des règles particulières de la servitude grevant le périmètre qui sont plus contraignantes que celles du PLU.

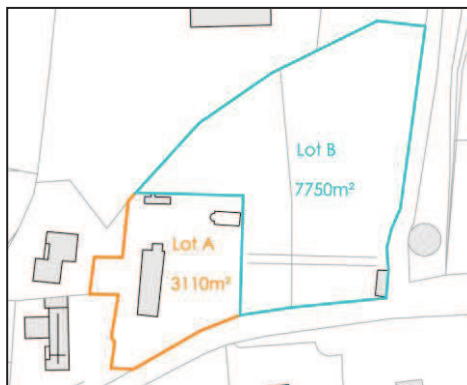
Grandes prescriptions particulières de la servitude de protection du versant sud de la Sainte Victoire :

- Surface minimale de terrain de 5000m²
- Surface de plancher maximale de 5%
- Hauteur limitée à 6mètres à l'égout (r+1 max)
- Prescriptions architecturales : couverture, pente de toit, style architectural, aspect extérieur.

Les surfaces construites existantes sont également à prendre en compte pour le calcul des surfaces admises.

b. Hypothèses constructives

Pour exploiter les capacités constructives maximales du site, plusieurs hypothèses sont envisageables sous réserve d'un remaniement parcellaire (initiative privée). L'idée première est de détacher 1 parcelle pour la maison existante et son annexe afin de l'extraire des calculs de surface.



Hypothèse 1 : 2 Lots

Parcelle A : 3110 m² regroupant la maison existante avec son annexe, piscine et jardin.

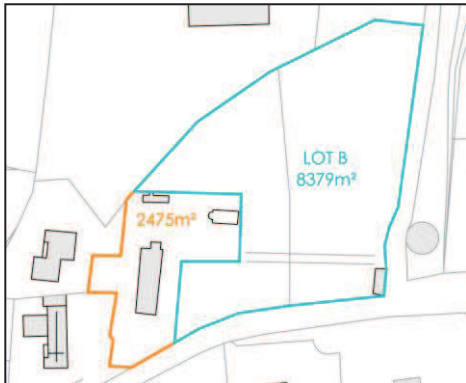
Parcelle B : 7750m² le reste du tènement avec la construction ancienne d'une surface évaluée à 45m².

Capacités constructives :

LOT A : 0

LOT B : 387.5m² - 45m² soit 342m² de surface plancher soit :

- 4 logements nouveaux de 85.5m² de surface de plancher.**
- Ou 3 logements nouveaux de 114 m² de SP**



Hypothèse 2 : 2 Lots

Parcelle A : 2475m² regroupant la maison existante avec son annexe, piscine.

Parcelle B : 8379m² le reste du tènement avec la construction ancienne d'une surface évaluée à 45m².

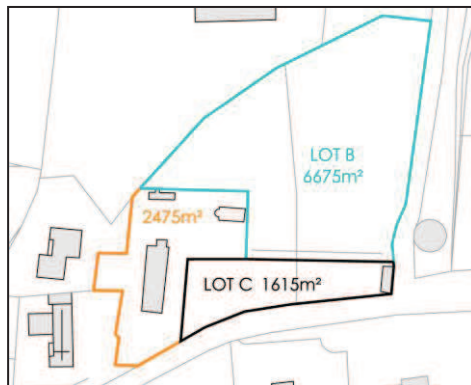
Capacités constructives :

LOT A : 0m²

LOT B : 419 m² - 45m² soit 374 m² de surface plancher soit

- **4 logements nouveaux de 93.5 m²**

- **Ou 5 logements de 74.8 m² de moyenne.**



Hypothèse 3 : 3 Lots

Parcelle A : 3110 m² regroupant la maison existante avec son annexe, piscine et jardin.

Parcelle B : 6675m² de terrain libre de toute construction.

Capacités constructives :

LOT A : 0

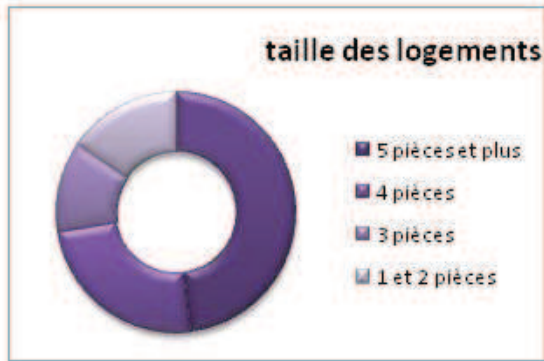
LOT B : 334m² soit **4 logements nouveaux de 83.5m² ou 3 logements de 111m²**

LOT C : 1615m² avec construction existante à rénover + extension : **1 logement** de 80m²

Le potentiel constructif du site selon une hypothèse maximale est de 5 logements :

- **Rénovation et extension de l'ancienne construction en angle Sud Ouest (logement de 80m²)**
- **Création de 4 logements nouveaux**

c. Approche typologique :



Sur le territoire communal, la structure de l'habitat est largement dominée par une typologie préférentielle : l'habitat pavillonnaire. Ainsi on relève une production quasi exclusive de logements individuels préférentiellement de grande taille : 74% du parc est constitué de maisons, possédant en moyenne 5.2 pièces.

Cette dominance typologique s'explique aisément par divers facteurs :

Elle s'explique par le phénomène de résidentialisation des villes péri-urbaine opérée à partir des années 80.

Elle incarne un idéal de vie pour une large part de la population française, une forme d'habitat synonyme de réussite sociale

Elle représente l'héritage d'une tradition vernaculaire qui a fait le succès de la commune : « habiter la campagne »

Elle s'accorde avec le profil social élevé de la commune

Cette approche globale peut être précisée pour le secteur Nord de la Commune où les typologies collectives sont quasiment absentes.

Indépendamment des raisons qui ont conduit à cet état de faits, la typologie omniprésente sur l'ensemble du secteur Nord est la maison individuelle de grande à très grande taille. Seul le noyau villageois à la trame urbaine plus resserrée permet de nuancer ce constat.

En cohérence avec le marché immobilier, des logements de grande taille sont à privilégier ou du moins des grandes constructions qui pourront évoluer.

d. Hypothèse préférentielle communale :

Sans vouloir imposer une typologie préférentielle, la Commune privilégie pour ce secteur l'implantation de grandes constructions qui pourront suivant la demande être divisées en plusieurs logements. La multiplication de petites constructions correspondantes à 1 unité d'habitation ne sera donc pas une hypothèse exploitée car déconnectée du marché et inappropriée au contexte paysager.

1.5 Les enjeux du secteur

Posture d'avenir. Préfigurer l'extension du village dans le respect de la servitude.

Les servitudes grevant le village participent à figer le secteur. L'ancienneté des textes de références ainsi qu'une lecture restrictive des textes empêchent une évolution positive de l'existant.

C'est donc logiquement que la Commune souhaite anticiper une éventuelle refonte des règles (au travers d'une AVAP par exemple) pour que les orientations d'aménagements qui découleront de ces études n'hypothèquent pas les partis urbanistiques futurs.

Le caractère villageois du secteur pourrait à l'avenir être renforcé, avec une écriture réglementaire à la hauteur des enjeux paysagers. Une densité plus importante pourrait y être admise dans une configuration à définir.

A ce jour, le respect de la servitude inhibe toute tentative de densification (cos de 0.05). Le tissu urbain privilégié est extrêmement lâche. Dès lors il convient de faire converger les enjeux de sorte à aboutir à un aménagement satisfaisant de cet espace en préfigurant une extension du village (forme et densité).

Dans ce but un dialogue devra être trouvé avec le village.

Respecter le contexte paysager

Les partis d'aménagement devront :

- S'insérer parfaitement dans le contexte paysager du secteur Nord de la Commune.
- Révéler la trame paysagère in situ
- Ne pas « polluer » visuellement les rives de la route Cézanne

Opter pour une écriture architecturale compatible avec l'identité villageoise (taille et morphologie).

La réussite du parti d'aménagement repose entre autre sur la compatibilité des formes urbaines envisagées avec la structure villageoise limitrophe (composition et organisation).

Pour le secteur d'étude plusieurs pistes seront envisagées :

- Regroupement de construction de typologies variées
- Par mimétisme avec le secteur de la mairie, création d'un front bâti dense en bordure de voie

2- Scénarii d'aménagement (basés sur un déploiement maximal de la SP admise)



Les invariants

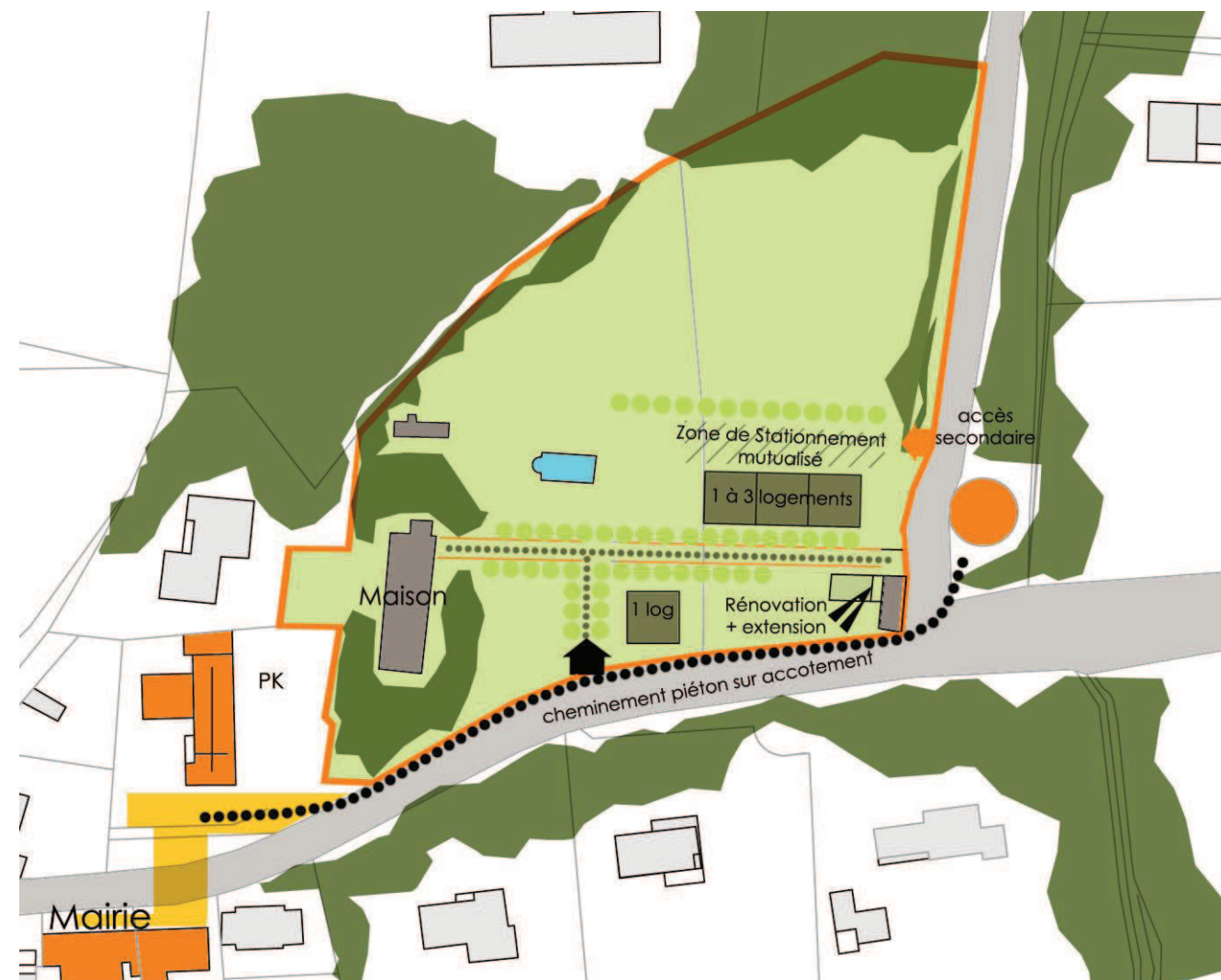
Révéler la structure paysagère du site :

- 1- Reconstituer les alignements d'arbres le long des allées.
- 2- Conserver une ceinture arborée sur la partie Nord du tènement.
- 3- Conserver la partition des espaces de prairie.
- 4- Epurer les massifs en limite Sud pour dégager les vues.

Mettre en scène l'entrée de la propriété.

Ne pas multiplier les entrées depuis la route Cézanne :

- 1- Prévoir un accès depuis le chemin du cimetière
- 2- Conserver les allées internes.



Proposition 1 :

Hypothèse constructive de 4 ou 5 logements maximum :

- Rénovation et extension de l'ancienne construction en angle Sud Est (logement de 80m²)
- + Création d'une grande bastide pouvant accueillir 1 à 3 logements
- + Création d'une maison individuelle en entrée de propriété.

Regroupement des constructions de sorte à :

- préfigurer l'extension du village
- conserver une réserve foncière importante au Nord du tènement pour une utilisation future (sous réserve d'une modification de la servitude).

Organisation du bâti en U avec typologies variées pour éviter l'effet lotissement (pas de répétition de volumes).

Lien au village : création d'un cheminement piéton permettant de relier la Mairie, l'Eglise, le Moulin. Ce cheminement pourra être généré sur l'espace disponible entre la route et la clôture de la propriété. ►





Proposition n°2 :

Hypothèse constructive de 5 logements maximum :

Création d'un grand volume bâti pouvant accueillir jusqu'à 5 logements.

+ Rénovation de l'édifice Sud Est

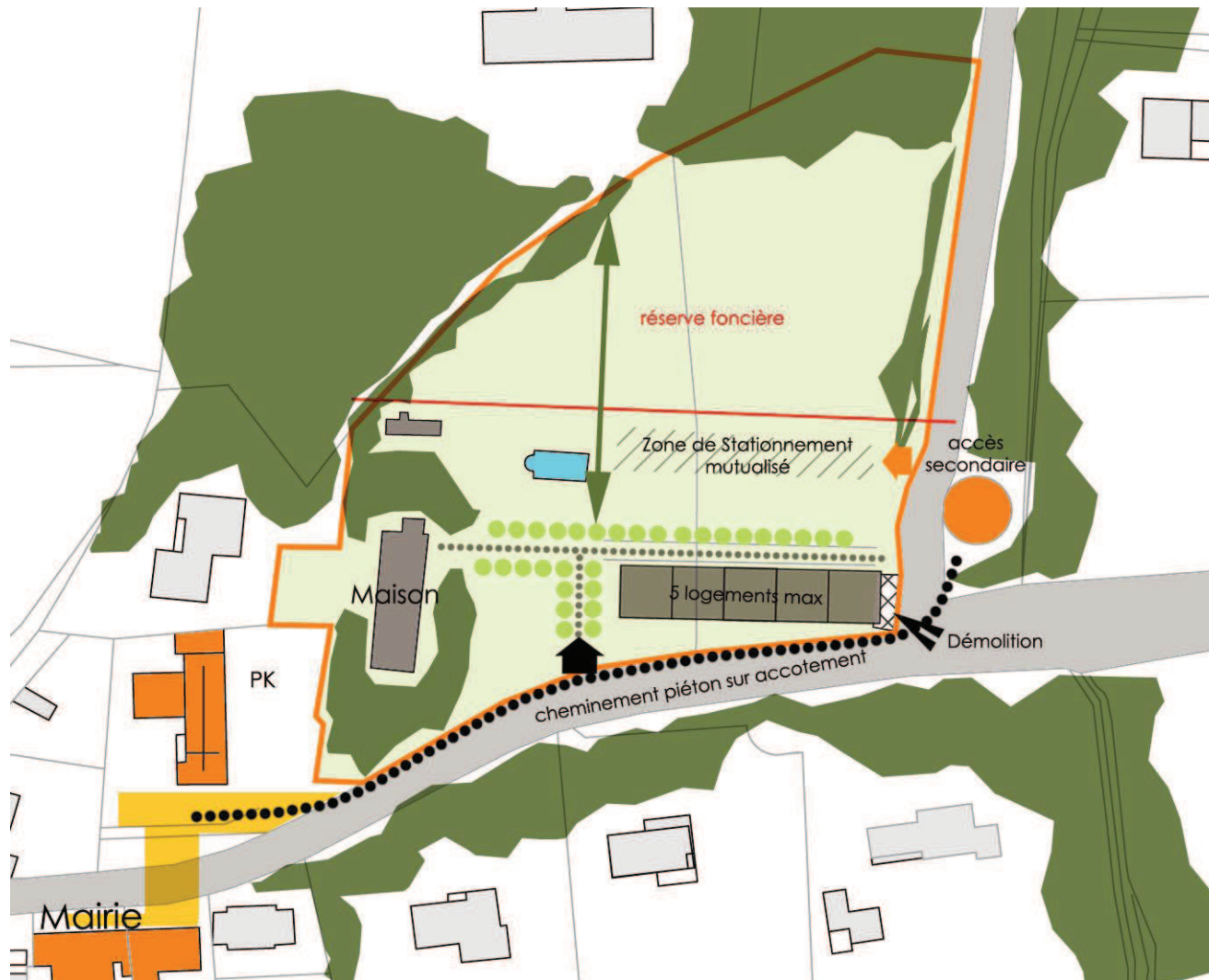
Implantation du Bâti :

Respect d'une marge de recul importante vis-à-vis de la Route Cézanne.

Organisation d'un front bâti dense.

Travail sur la clôture sud pour redonner de la transparence

Lien au village : création d'un cheminement piéton permettant de relier la mairie, l'Eglise, le Moulin. Ce cheminement pourra être généré sur l'espace disponible entre la route et la clôture de la propriété. Un travail sur les clôtures de sorte à redonner de la transparence et de la profondeur de champ serait opportun.



Proposition n°3 :

Hypothèse constructive de 5 logements maximum :
Création d'un grand volume bâti pouvant accueillir jusqu'à 5 logements.

+ Démolition de l'édifice Sud Est (avis conforme de l'ABF requis)

Implantation du Bâti :

Organisation d'un front bâti dense en bordure de voie
Travail sur la clôture sud pour redonner de la transparence.

Continuité de la « façade villageoise » .

Lien au village : création d'un cheminement piéton permettant de relier la mairie, l'Eglise, le Moulin. Ce cheminement pourra être généré sur l'espace disponible entre la route et la clôture de la propriété
Un travail sur les clôtures de sorte à redonner de la transparence et de la profondeur de champ serait opportun.

3- Hypothèse préférentielle et traduction réglementaire

L'hypothèse retenue pour ce secteur est l'Hypothèse 2 présentée p19.

Ce choix repose sur plusieurs atouts :

- il privilégie un front bâti dense dans l'esprit bastide. L'hypothèse d'un grand volume bâti évite la multiplication des volumes et permet une unité de traitement. Il permet également une division en plusieurs logements au besoin.
- le retrait observé vis-à-vis de la route Cézanne permet de préserver les éléments paysagers remarquables tout en restant compatible avec la trame villageoise. Il garantit également une protection des constructions vis-à-vis des nuisances sonores engendrées par la route.

Traduction réglementaire

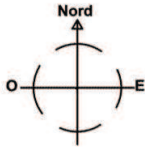
A l'appui de l'étude de secteur **une orientation d'aménagement est établie et sera insérée au PLU dans le cadre d'une procédure d'urbanisme (en page suivante).**

Cette dernière reprend les principaux éléments de composition du projet global en introduisant une marge de latitude graphique (aléas de projet).

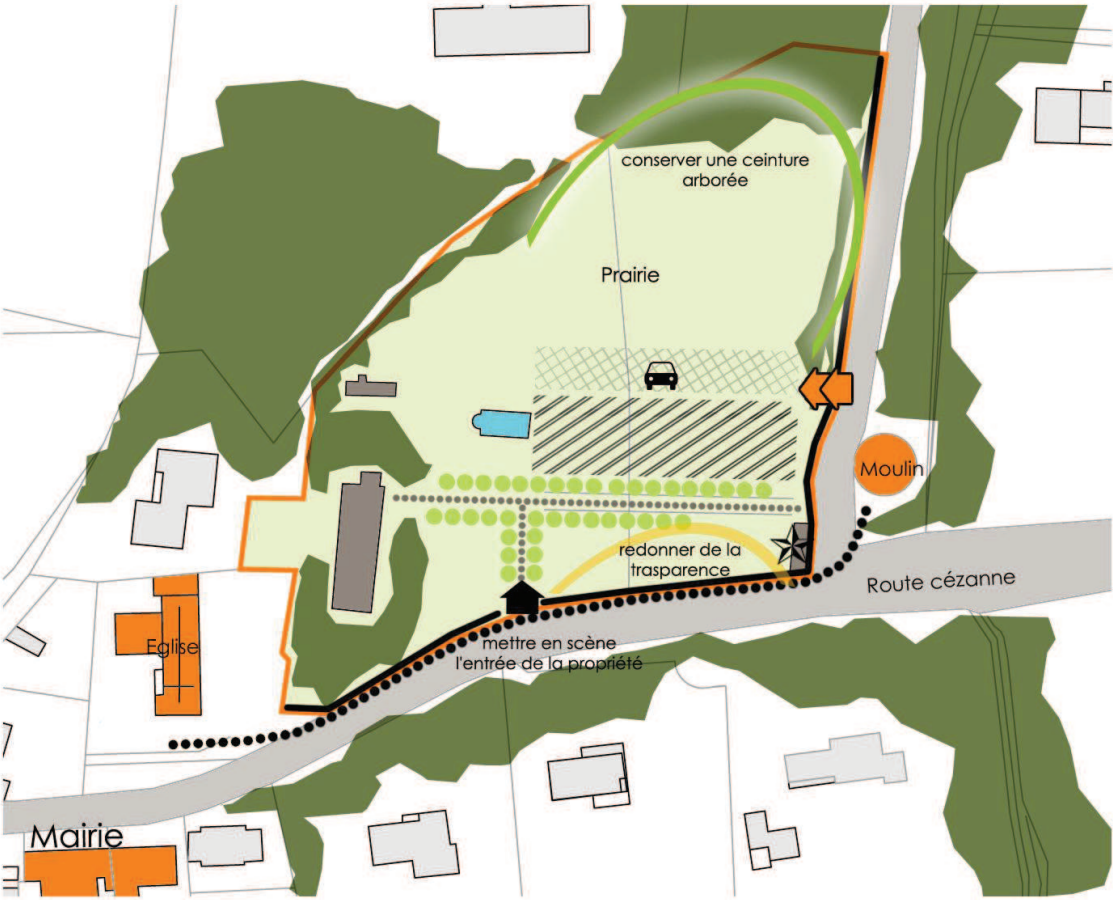
Les projets futurs devront respecter le règlement de zone, la servitude de protection et l'orientation d'aménagement créée.

Proposition de traduction réglementaire à travers une orientation d'aménagement

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur : village



Vocation privilégiée : Habitat



Légende

- Espaces verts structurants
- Alignements d'arbres à conserver/reconstituer
- Principe de liaison piétonne
- Trame interne
- Zone d'implantation bâtie
- Rénovation possible
- Accès existant
- Principe d'accès à privilégier
- Zone de stationnement en arrière plan
- Organiser et mutualiser le stationnement

2

SECTEUR D'ETUDE PALETTE

1- Présentation du secteur : Entrée Est de palette rive nord

1.1 Présentation générale

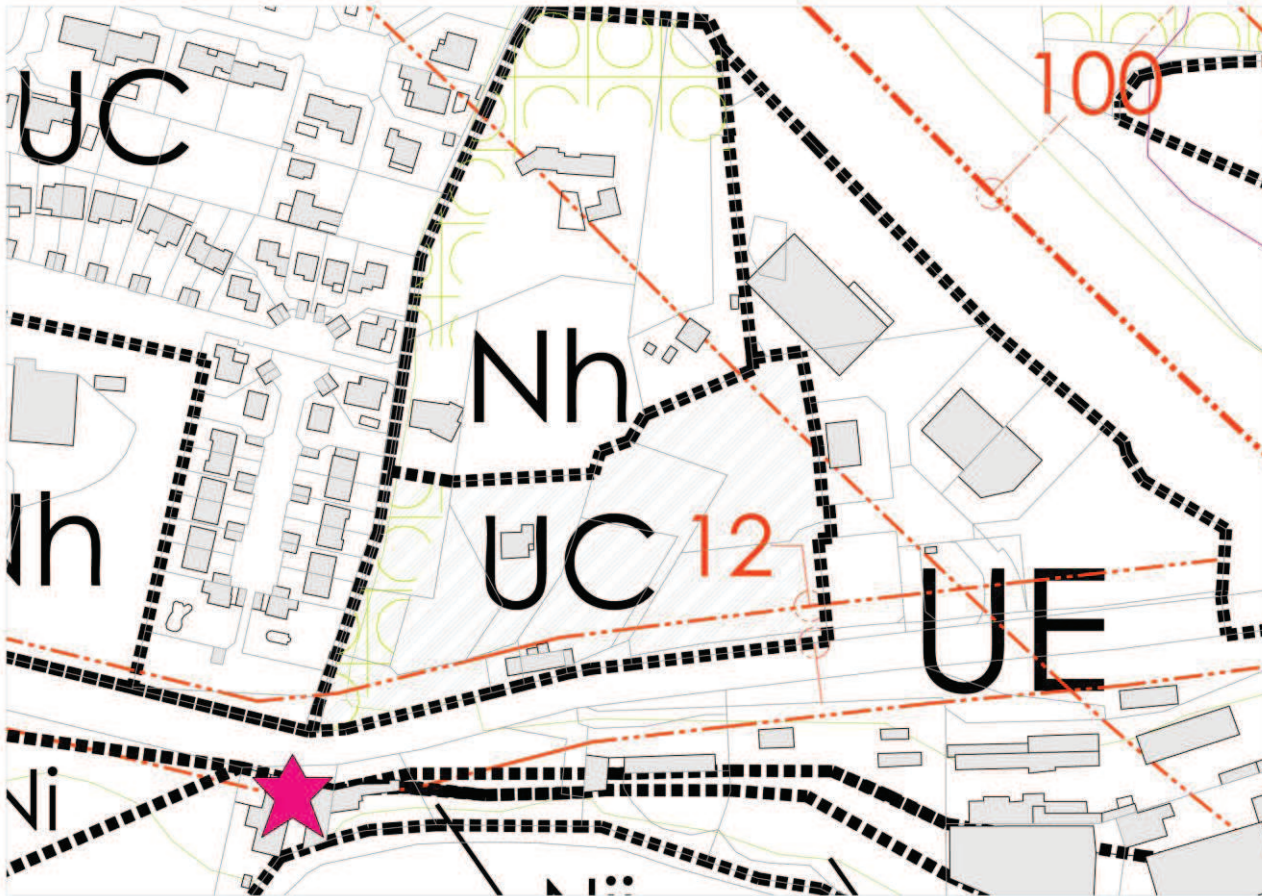


Entrée Est de Palette
Périmètre d'étude : **12 022m²**

Particularités du site :
Dent creuse en agglomération
Tissus urbains avoisinants hétérogènes (lotissement / zone d'activité)
Positionnement en entrée de Palette
Couvert végétal important
Rive direct de la RD7n
Zone de bruit



1.2 Contexte réglementaire



Synthèse du règlement de zone UC : Zone urbaine de densité moyenne.

Vocation principale d'habitat, commerces et services de complément.

Retrait de 12m par rapport à l'emprise de la RD7n.

Implantation du bâti à 0 ou 3 mètres des limites séparatives.

Emprise au sol maximale : 60%

Hauteur limitée à :

Pour l'habitation 7m à l'égout, 9m hors tout (R+1)

Pour les autres constructions 9m hors tout.

Stationnement :

Pour l'habitat : 1 place / 50m² de SP

COS : 0.5

Servitudes et autres contraintes réglementaires.

- EBC en frange Ouest.

- Zone de bruit (AUTOROUTE et RD7n). Les projets futurs devront donc justifier d'une isolation phonique renforcée.

1.3 Contexte physique

a. Environnement urbain



Le site d'étude anciennement classé en zone Naturelle au POS se présente comme un espace disponible de plus d'1 hectare en rive directe de la RD7n, axe d'entrée de ville.

Le contexte urbain dans lequel il prend place est particulièrement hétérogène :

- Zone d'activité à dominante commerciale à l'Est
- Zone Pavillonnaire à l'Ouest.
- Espace peu construit à vocation économique au Sud
- Espace à dominante naturelle avec présence bâtie éparse au Nord.

L'aménagement de ce secteur devra participer à la qualité d'entrée de ville comme l'indique l'orientation d'aménagement sur le secteur de Palette incluse au PADD.

b. Occupation du site

La vocation naturelle antérieure a logiquement conduit à préserver le site de toute urbanisation significative. Le couvert végétal est par conséquent très largement dominant constitué de pins (sur

le Nord du tènement) et de massifs broussailleux secs en rive de voie.

Le site compte aujourd'hui 3 constructions dont :

- deux maisons individuelles dont 1 en rive directe de la RD7n qui est dégradée
- une construction récente à vocation d'activité non cadastrée à ce jour (traiteur).

On dénombre 3 accès au site :

- 2 accès depuis la RD7n
- 1 accès depuis le lotissement commercial voisin (voirie privée).

c. Topographie



Une des principales caractéristiques du secteur d'étude est sa topographie prononcée. Sur un axe descendant Nord/Sud l'ensemble du site présente une forte déclivité. Cette déclivité s'accroît sur le Nord des terrains avec des massifs de roches très clairement perceptibles.

En bordure de RD7n, on observe également une rupture topographique plus douce avec 2 plateaux de différentes altitudes.

La topographie est donc à considérer comme une contrainte forte qui limitera les possibilités d'implantation du bâti et risque d'occasionner des surcoûts importants de la construction.

Une vigilance toute particulière devra être accordée à :

- le gestion des eaux de pluie et de ruissellement
- aux mouvements de terrains et ouvrages de soutènements qui pourraient avoir un impact paysager fort sur cette séquence d'entrée de ville.

d. perception du site.

Le site profite d'un positionnement idéal en entrée de ville Est.

Il se présente comme un espace disponible occupé très majoritairement par une végétation broussailleuse et des pins en haut de massif. Cf page suivante relevé photographique.



Vue depuis le chemin interne



Vue latérale du site

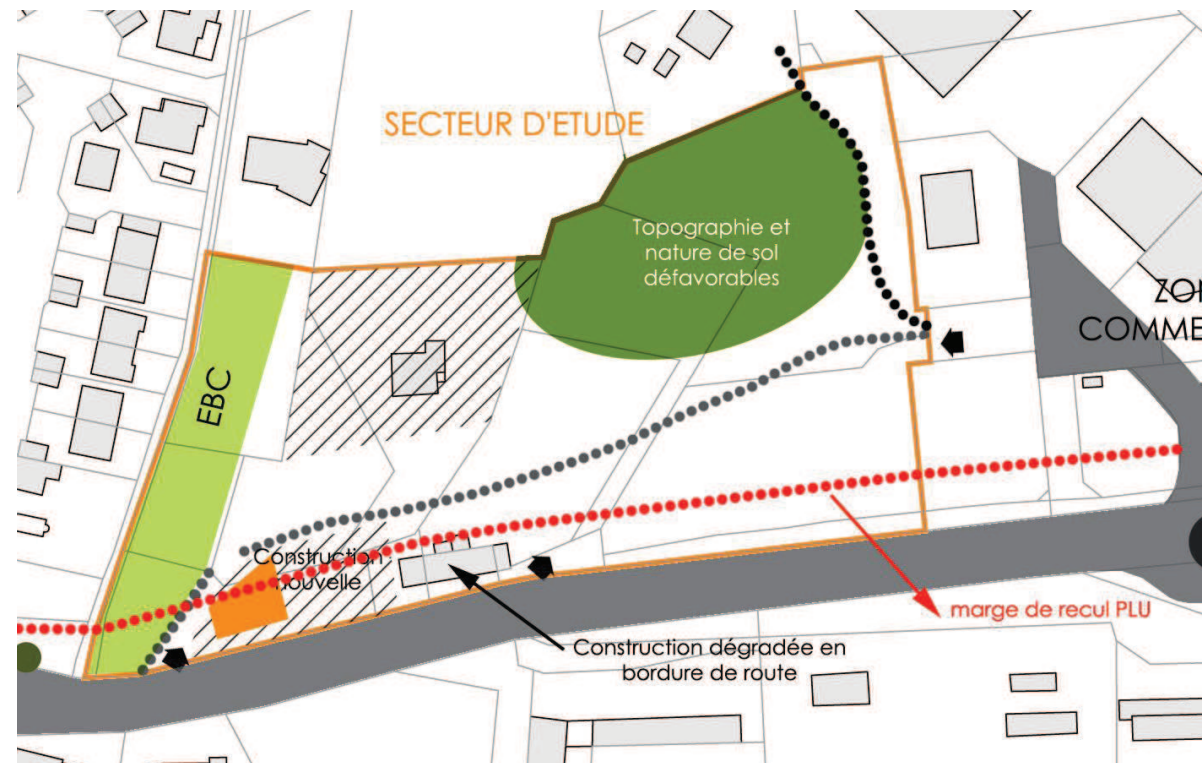


Vue depuis la RD7n



Vue depuis le chemin interne
Perception d'un massif

1.4 Potentiel constructif



Le potentiel constructif du secteur doit s'apprécier au regard :

- du règlement de zone UC du PLU
- des caractéristiques physiques du site
- des constructions existantes qui pourraient être maintenues et les espaces périphériques qui leur sont nécessaires (maintien du cadre de vie).

La seule application du COS pour définir le potentiel constructif est donc purement théorique et ne nous renseigne que sur une capacité maximale.

L'analyse menée du site met en évidence :

- 1- Une topographie difficile source de contrainte. A ce titre, environ 2000m² situé au Nord du tènement est à considérer comme impropres à la construction et aux aménagements (massif rocheux à forte déclivité).
- 2- 2 constructions (bâtiment d'activité et maison individuelle) seront vraisemblablement maintenues. L'espace qui leur est affecté pour un maintien dans des conditions satisfaisantes est évalué à 600m² pour le bâtiment d'activité et 1500m² pour la maison individuelle en retrait de la voie.
- 3- L'EBC en frange Ouest du secteur d'une superficie de 1500m² empêche tout développement constructif sur ce massif.

Surface totale du secteur d'étude en m ²	12 022	m ²
Surface impropre à la construction évaluée à	2100	m ²
Espace pour maintien des constructions	2100	m ²
Autres espaces à déduire (EBC)	1500	m ²
Marge de recul vis-à-vis de la RD7n		

Surface effective de projet	6 322	m ²
-----------------------------	-------	----------------

Hypothèse préférentielle de la Commune

L'hypothèse préférentielle de la Commune pour ce secteur est de porter une opération de logements qui pourra :

- Valoriser et qualifier l'entrée de ville Est via la RD7n sur un secteur à ce jour inutilisé
- S'insérer harmonieusement dans un tissu urbain hétérogène et aéré

Dans cet objectif, l'enjeu premier de l'aménagement du secteur n'est donc pas quantitatif avec un déploiement maximal de surface mais qualitatif à travers un parti d'aménagement aéré constitutif d'une façade urbaine valorisante.

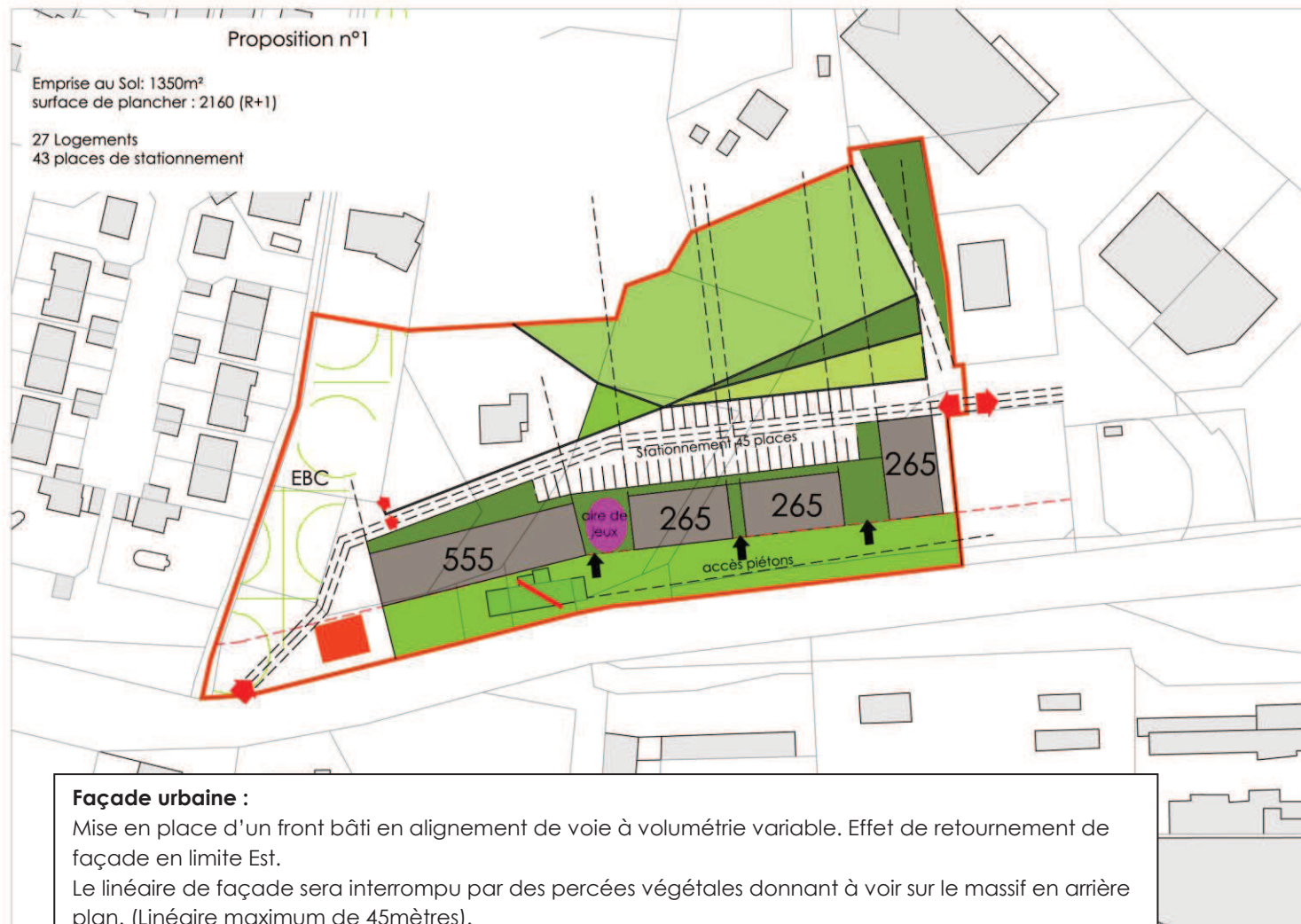
Le choix de la commune se fixe sur :

- **un programme exclusivement de logements pour éviter les redondances avec les commerces et services situés à proximité (ou leur fragilisation).**
- **une opération de 20 à 35 logements maximum pour une insertion urbaine et sociale réussie.**

La commune souhaite également :

- En renforcement des règles de stationnement avec l'introduction de l'obligation de réaliser des stationnements visiteurs (pour opération sup à 10 logements)
- Mettre en place une obligation de création d'une aire de jeux au-delà de 10 logements créés.

2- Scénarii d'aménagement



PROPOSITION n°1

Hypothèse constructive:

Opération d'ensemble à vocation de logements :

27 logements (ratio de 80m²/log).

Accès :

Un accès sens entrant depuis l'angle sud Ouest.

Un accès entrant/sortant depuis le lotissement commercial voisin.

Implantation du Bâti :

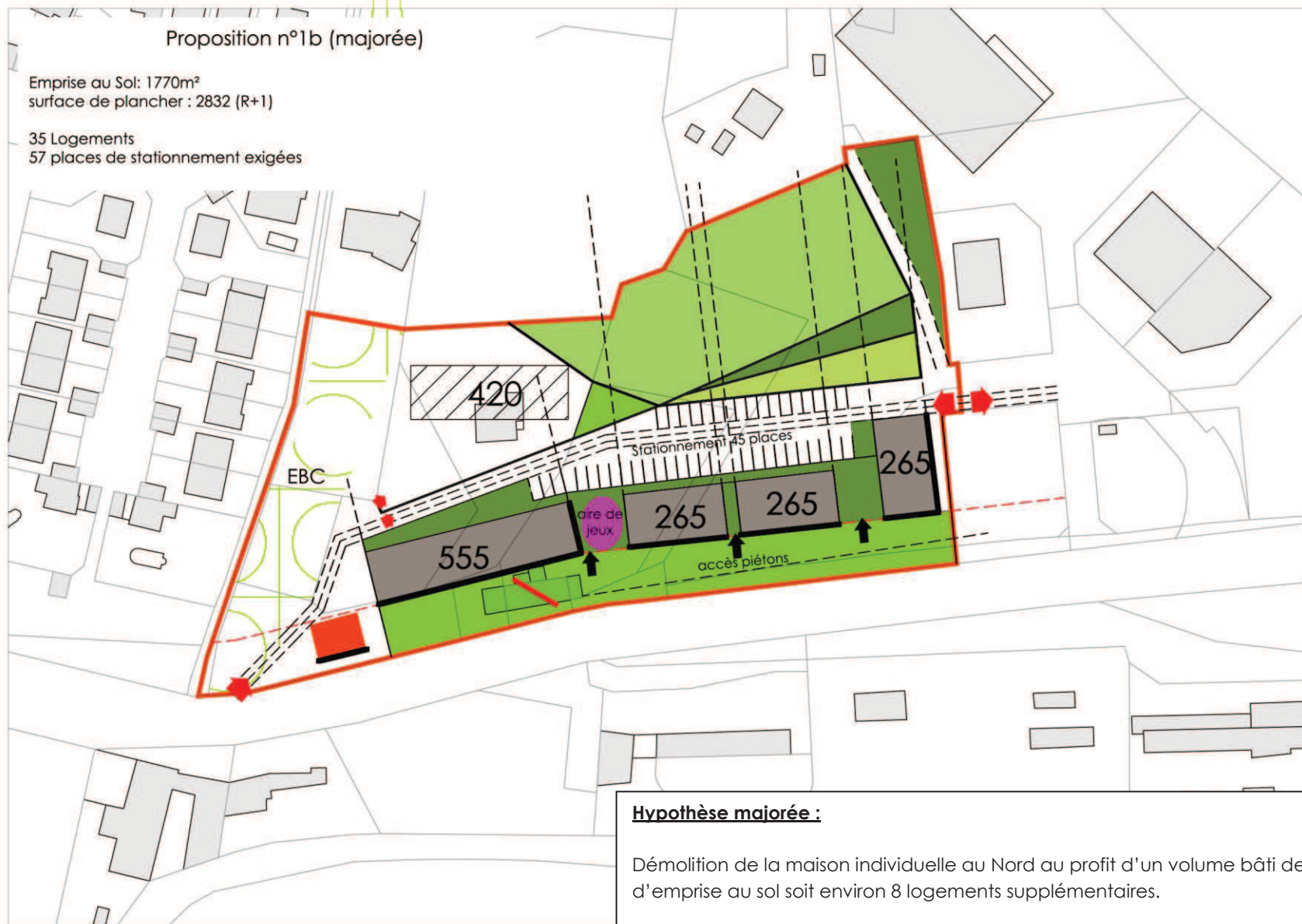
Respect de la marge de recul de 12m par rapport à la RD7n.

Mise en œuvre d'un front bâti en bordure de voie avec aménagements paysagers. Zone de stationnement arrière (stationnements à ciel ouvert 45 places). Programme réparti en 4 volumes.

Hauteur bâtie : R+1

Les bâtiments pourront être implantés sur des plateaux altimétriques différents pour créer un épannelage intéressant en bordure de voie

Des perméabilités piétonnes sont constituées

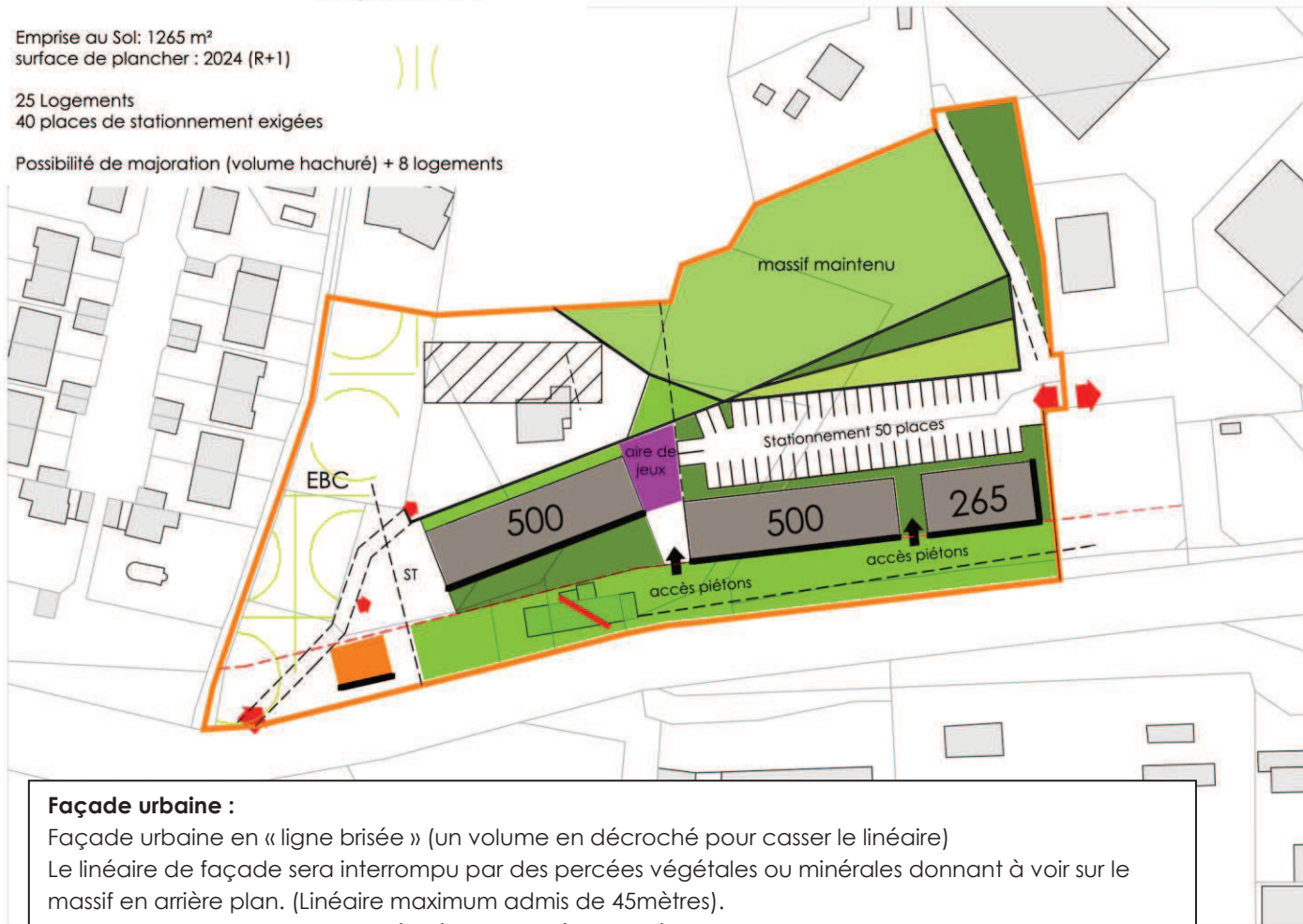


Proposition n°2

Emprise au Sol: 1265 m²
surface de plancher : 2024 (R+1)

25 Logements
40 places de stationnement exigées

Possibilité de majoration (volume hachuré) + 8 logements



Façade urbaine :

Façade urbaine en « ligne brisée » (un volume en décroché pour casser le linéaire)
Le linéaire de façade sera interrompu par des percées végétales ou minérales donnant à voir sur le massif en arrière plan. (Linéaire maximum admis de 45mètres).
Les constructions seront implantées à des altimétries différentes (principe de plateaux constructifs) créant ainsi un épannelage variable sur l'ensemble du linéaire
Pas d'effet de retournement de la façade urbaine.
En bordure de voirie : aménagement paysager, accès piétons et ouvrages de soutènement constitueront le premier plan.

PROPOSITION n°2

Hypothèse constructive:

Opération d'ensemble à vocation de logements :

25 à 33 logements (ratio de 80m²/log).

Accès :

Un accès entrant/sortant depuis le lotissement commercial voisin.
Un accès dissocié possible pour le bâtiment Ouest.

Implantation du Bâti :

Respect de la marge de recul de 12m par rapport à la RD7n.
Mise en œuvre d'un front bâti en bordure de voie avec aménagements paysagers.
Zone de stationnement arrière (stationnements à ciel ouvert 50 places).
Programme réparti en 3 volumes.
Hauteur bâtie : R+1
Les bâtiments pourront être implantés sur des plateaux altimétriques différents pour créer un épannelage intéressant en bordure de voie

Des perméabilités piétonnes sont constituées

3- Hypothèse préférentielle et traduction règlementaire

L'hypothèse privilégiée par la Commune est la mise en œuvre d'un front bâti dense en rive de RD7n avec

- Un programme d'une trentaine de logements (35 logements maximum)
- Aménagement paysager en premier plan.

La bande paysagère permettra de gérer la déclivité du site.

Un cheminement piétonnier devra être intégré aux aménagements de premiers plans. Des perméabilités piétonnes devront être ménagées et une aire de jeux sera directement accessible.

L'accès se fera prioritairement par la zone économique voisine (à l'Est) sans bouleversement des flux sur la Rd7n.

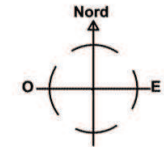
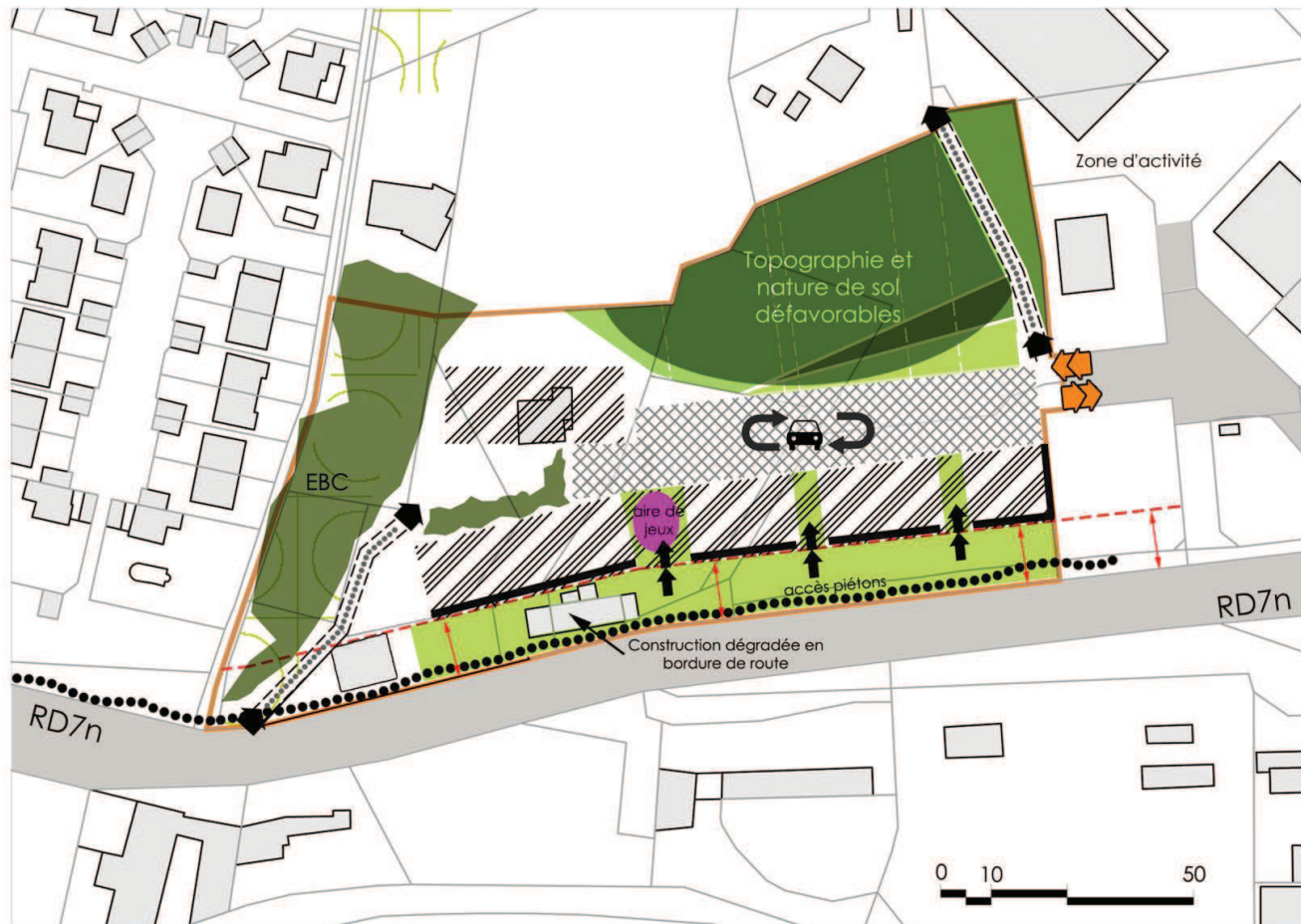
Les stationnements seront mutualisés en arrière plan.

Cette hypothèse est traduite par une orientation d'aménagement qui sera insérée au PLU dans le cadre d'une procédure d'urbanisme adaptée. L'orientation d'aménagement proposée est présentée en page suivante.

Elle complète les dispositions du règlement de zone UC

Proposition de traduction réglementaire à travers une orientation d'aménagement

LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur : village



VOCATION DU SITE : HABITAT
Programme : 35 logements maximum

Légende

- Espaces verts structurants
- Traitement paysager à prévoir
- Principe de liaison piétonne
- Principe de perméabilité piétonne
- Zone d'implantation bâtie
- Alignement bâti à privilégier
- Marge de recul incontournable
- Accès et dessertes existants à conserver ou à restituer
- Principe d'accès à privilégier
- Zone de stationnement en arrière plan
- Organiser et mutualiser le stationnement avec dispositif de retournement
- Trame interne à restituer



Aix en Provence, le 04 AVR 2012

Dossier suivi par : S.MARTIN

Tél. : 04.13.31.54.03

Fax. : 04.42.59.47.37

Mél : sylvie.martinreynaud@cg13.fr

Fichier : W:\aies.cg13.fr\dds\DR_417\ARDT-

AIXS.P.GI\Urbanisme\PLU le Tholonet\lettre liste ER mairie

Tholonet.doc

Monsieur Fabien TRINCI

Mairie du THOLONET

hôtel de ville

13100 LE THOLONET

N.174

Objet : les ER dans le PLU du THOLONET

Monsieur,

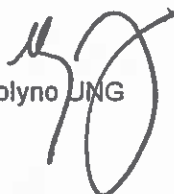
Suite à votre demande, je vous transmets ci-joint les emplacements réservés que le Département souhaite voir figurer dans le PLU en cours d'élaboration :

Numéro	Destination	Emprise	Observations
(ER N°5 en partie)	RD 7n recalibrage entre le giratoire Dégriff stock et la limite est de la commune	25 mètres	A conserver ,pour la partie hors agglomération (réseau économique de liaison)
(ER N° 25)	RD 64c : entre le hameau des Artauds et le carrefour avec la Dreal	12 mètres	
(ER N° 26)	RD64e : route de Langesse	12 mètres	Sur l'ensemble du linéaire de la voie

Le secteur de Palette ayant été aménagé, il n'y a plus de nécessité de conserver des emplacements réservés. Les RD 64d et RD64 f ont été reclassées dans la voirie communale du Tholonet. Les autres emplacements réservés peuvent être supprimés.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef d'Arrondissement


Polyno JNG

Arrêté Municipal n° 18/15 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire de la commune du Tholonet ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10, L 123-13, R 123-19 et R 123-24 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants ;

Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu l'arrêté N°291/14 du 12/12/2014 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune du Tholonet ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le président du Tribunal administratif de Marseille en date du 21/01/2015 désignant Monsieur Bernard DUMARTIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Alain ATTEIA en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE :

Article 1 - Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tholonet en ce qui concerne :

- Effectuer la levée des servitudes de périmètres en attente de projet, sur la base des études de secteurs produites en 2014.
- Intégrer des orientations permettant la mise en valeur de l'entrée de ville Est, via la zone d'activité.
- Apporter une correction de zonage. Création d'une zone Nh sur le secteur du Petit Cabri.
- Apporter une modification du règlement de la zone A : homogénéisation des droits à construire pour les zones Nh et A.
- Modifier et mettre à jour des emplacements réservés.
- Apporter des adaptations mineures du règlement.

En Mairie du Tholonet, pour une durée de 31 jours, du 17/02/2015 au 19/03/2015 inclus.

Article 2 – Monsieur Bernard DUMARTIN, retraité, domicilié en Mairie du Tholonet durant le temps de l'enquête, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

Article 3 - Les pièces du PLU modifié seront tenues en Mairie du Tholonet à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, et jeudi de 8h30 à 12h00.

Article 4 - Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par le Maire et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par

écrit en Mairie du Tholonet, 3384, Route Cézanne, CS 50080, 13 182 Aix-en-Provence cedex 5, à l'attention du commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Article 5 - Le commissaire enquêteur recevra à la Mairie les déclarations des intéressés les :

- Mardi 17 février 2015 de 9h à 12h ;
- Mercredi 25 février 2015 de 13h30 à 17h ;
- Mercredi 04 mars 2015 de 13h30 à 17h ;
- Mercredi 11 mars 2015 de 13h30 à 17h ;
- Jeudi 19 mars 2015 de 13h30 à 17h.

Article 6 - Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :

- LA PROVENCE,
- LE COURRIER D'AIX.

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en Mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune permettant la plus large information du public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en Mairie.

Article 7 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au sous-préfet et au président du Tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie, aux jours et heures d'ouvertures habituels.

Article 8 - Des copies du présent arrêté seront adressées au :

- Sous-Préfet de l'arrondissement d'Aix-en-Provence ;
- Président du Tribunal Administratif de Marseille ;
- Commissaire enquêteur.

Fait à Le Tholonet, le 22 janvier 2015.

Le Maire,
Michel LEGIER.

Transmis en sous-préfecture
Le

22 JAN



M. LEGIER

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE.

AVIS AU PUBLIC FAISANT CONNAITRE L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME.

COMMUNE DU THOLONET.

Par arrêté n°18/15 en date du 22/01/2015,

Le Maire de la commune du Tholonet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 PLU de la commune.

A cet effet,

M. Bernard DUMARTIN, domicilié en Mairie du Tholonet durant le temps de l'enquête, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Marseille.

L'enquête se déroulera en Mairie du Tholonet du 17 février 2015 au 19 mars 2015, aux jours et heures d'ouverture habituelles, où chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur : M. Bernard DUMARTIN, commissaire enquêteur, Mairie du Tholonet, 3384 Route Cézanne, CS 50080, 13 182 Aix-en-Provence Cedex 5.

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie :

- Mardi 17 février 2015 de 9h à 12h ;
- Mercredi 25 février 2015 de 13h30 à 17h ;
- Mercredi 04 mars 2015 de 13h30 à 17h ;
- Mercredi 11 mars 2015 de 13h30 à 17h ;
- Jeudi 19 mars 2015 de 13h30 à 17h.

Son rapport et ses conclusions transmis au Maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête seront tenus à la disposition du public en Mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Le Maire,
Michel LEGIER.



Handwritten signature: LEGIER.

Département des Bouches du Rhône

AFFICHÉ LE
12 DEC. 2014
Commune LE THOLONET



Arrêté n°291/2014 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tholonet.

Le Maire du Tholonet,

Vu la procédure de modification codifiée par l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le recours à cette procédure est possible dès lors que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Vu la délibération en date du 11 mars 2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-13-1 et R.123-24,

Considérant que la pratique quotidienne du document d'urbanisme rend aujourd'hui nécessaire le lancement d'une procédure de modification au sens de l'article L 123-13-1.

ARRETE :

Article 1 :

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Apporter des modifications et adaptations mineures du règlement écrit en vue d'en améliorer l'utilisation,
- Procéder à une correction de zonage sur le secteur du Petit Cabri,
- Mettre à jour des emplacements réservés,
- Permettre la levée de servitude de périmètre en attente de projet sur le secteur de Palette et à proximité de la Mairie, sur la base des études d'urbanisme conduite en 2014,
- Apporter des modifications réglementaires sur la zone UE, afin de permettre la mise en valeur de l'entrée de ville Est, à Palette.

Article 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 3 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU.

Article 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera soumis au vote du Conseil Municipal.

Article 5 :

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (article R123-25 du code de l'urbanisme).

Le Tholonet, le 12 décembre 2014.

M. Michel LEGIER,
Maire.



Affiché le :

