



Département des Bouches du Rhône  
Commune du Tholonet

Plan Local d'Urbanisme  
**[ANNEXE 5.1** Liste des emplacements réservés**]**



Septembre 2016

PLAN LOCAL D'URBANISME  
**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

| Numéro                               | Destination  | Localisation  | Bénéficiaire    | Superficie                         |
|--------------------------------------|--|---|-----------------|------------------------------------|
| <b>OUVRAGES DE VOIRIE et RESEAUX</b> |  |   |                 |                                    |
| 1                                    | Aménagement de la RN7 – emprise de 25 mètres               | Sortie Est du Village depuis la limite d'agglomération jusqu'à la limite territoriale Est | Conseil Général | Selon indication au plan de zonage |
| 2                                    | Aménagement de la RD 64c emprise de 12 mètres              | Entre les Artauds et le château   | Conseil Général | 6738m <sup>2</sup> (avec*)         |
| 3                                    | RD 64c emprise de 12 mètres                                | (vers agglomération)  | Conseil Général | 6176m <sup>2</sup> (avec*)         |
| 4                                    | RD 64 <sup>e</sup> recalibrage - emprise de 12 mètres      | Sur toute la longueur   | Conseil Général | 20756m <sup>2</sup> (avec*)        |
| 5                                    | Voirie- emprise 5m   | Chemin de belle fille   | Commune         | 4900m <sup>2</sup>                 |
| 6                                    | Prolongement du chemin de belle fille- emprise 5m          | Chemin de belle fille   | Commune         | 765m <sup>2</sup>                  |
| 8                                    | Création d'un cheminement piétons/cycles. Gabarit de 5m    | En bordure de RD64c   | Commune         | 2327m <sup>2</sup>                 |
| 9                                    | Création d'un cheminement piétons/ cycles .Gabarit 3mètres | Entre les Artauds et la plaine sportive   | Commune         | 1334m <sup>2</sup>                 |

|                         |  |  |         |                     |
|-------------------------|--|--|---------|---------------------|
| 10                      | Création d'une voirie de liaison – emprise variable                        | Entre la RD64c et le chemin de la Brunette | Commune | 1283 m <sup>2</sup> |
| 11                      | Voirie – emprise 5m  | Chemin de la brunette                      | Commune | 1615m <sup>2</sup>  |
| 12                      | Voirie   | Avenue de la Libération                    | Commune | 697m <sup>2</sup>   |
| 13                      | Voirie   | Rue Monte-Cristo                           | Commune | 267m <sup>2</sup>   |
| 14                      | Voirie - Chemin des Bouscatiers- emprise de 5 mètres                       | Chemin des Bouscatiers                     | Commune | 2898m <sup>2</sup>  |
| 15                      | Voirie - gabarits variés   | Chante Perdrix                             | Commune | 301m <sup>2</sup>   |
| 16                      | Création d'un cheminement piétons/ cycles .Gabarit 3mètres                 | Avenue du Cagnard                          | Commune | 2457m <sup>2</sup>  |
| 17                      | Voirie- emprise 5m + aire de retournement                                  | Saou Marqua                                | Commune | 2671m <sup>2</sup>  |
| 18                      | Voirie- emprise 5m   | Chemin des cyprès                          | Commune | 1407m <sup>2</sup>  |
| <b>OUVRAGES PUBLICS</b> |  |  |         |                     |
| 22                      | Création d'un parking public   | Palette                                    | Commune | 415m <sup>2</sup>   |
| 23                      | Création d'un parking  | Cimetière                                  | Commune | 1123m <sup>2</sup>  |
| 24                      | Extension du parking des Infernets et aménagements paysagers               | Parking des Infernets                      | Commune | 6527m <sup>2</sup>  |
| 25                      | Création d'équipements sportifs  | En bordure de Cause                        | Commune | 8628m <sup>2</sup>  |
| 26                      | Création de places de stationnement avec aménagements urbains et trottoirs | Palette                                    | Commune | 751m <sup>2</sup>   |
| 27                      | Création de places de stationnement avec aménagements urbains et trottoirs | Palette rive de la RD64c                   | Commune | 514m <sup>2</sup>   |
| 28                      | Place publique et aménagement de voirie                                    | Les Artauds – place du Regalet             | Commune | 237 m <sup>2</sup>  |
| 29                      | Aménagement d'une place publique   | Relais Cézanne                             | Commune | 73m <sup>2</sup>    |
| 31                      | Création d'un bassin d'orage, aménagement                                  | Palette                                    | Commune | 6220m <sup>2</sup>  |

|                      |  |               |         |                    |
|----------------------|--|---------------|---------|--------------------|
|                      | paysager et parking                    |               |         |                    |
| 33                   | Equipement public                      | Cercle        | Commune | 250m <sup>2</sup>  |
| 35                   | Parking et voirie                      | Les infernets | Commune | 137 m <sup>2</sup> |
| 36                   | Création d'un chemin piétonnier        | Palette       | Commune | 515 m <sup>2</sup> |
| <b>ESPACES VERTS</b> |  |               |         |                    |
| 32                   | Espaces verts – Aménagements paysagers | RD 17         | Commune | 3175m <sup>2</sup> |

**TOTAL Emplacements réservés : ~~83 982 m<sup>2</sup>~~ 85 401 m<sup>2</sup>**

\*avec : emprise de voirie existante comprise



Département des Bouches du Rhône  
Commune du Tholonet

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme [Rapport de présentation]



Septembre 2016



## Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Préambule .....   | 5  |
| I. Cadre de la procédure et historique du PLU.....  | 6  |
| I.1 Historique du 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 seconde modification.....  | 9  |
| II.1 ouverture de la zone AU1 .....   | 9  |
| II.1.1 Objectif .....   | 9  |
| II.1.2 ce que prévoit le PLU .....  | 9  |
| II.1.3 logique de développement communale.....  | 10 |
| II.1.4 Etude de la dynamique constructive depuis l'adoption du PLU. ....                                | 11 |
| II.1.3 Utilité de l'ouverture de la zone AU1 et faisabilité opérationnelle .....                        | 12 |
| II.1.5 Réceptivité de la zone AU1 .....   | 14 |
| II.1.6 Effet de la modification .....   | 14 |
| II.1.6 Explication des choix réglementaires pour l'écriture du règlement de la zone AU1 .....           | 17 |
| II.2 Etude d'entrée de ville en vue de l'implantation des nouveaux services techniques de la ville..... | 18 |
| II.2.1 Le projet communal .....   | 18 |
| II.2.2 Ce que prévoit le PLU.....   | 19 |
| II.2.3 Effet de la modification. ....   | 20 |
| II.3 Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur de Palette. ....                      | 21 |
| II.3.1 Contexte et objectifs.....   | 21 |
| II.3.2 Effet de la modification .....   | 22 |
| II.4 Zone AU4.....  | 23 |
| II.4.1 Contexte et objectifs.....   | 23 |
| II.4.2 effets de la modification .....  | 24 |
| II.5 Mixité sociale.....  | 25 |
| II.5.1 Contexte.....  | 25 |
| II.5.2 effets de la modification .....  | 26 |
| II.6 Modification, création ou suppression d'emplacements réservés (ER) .....                           | 27 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| II.6.1  | Création d'un ER pour création d'un cheminement piéton (Palette)  | 27 |
| II.6.2  | Création d'un nouvel emplacement réservé (CEMAGREF)   | 28 |
| II.6.3  | Prolongement de l'emplacement réservé n° 10 (désenclavement de la zone AU3)   | 28 |
| II.7    | Amélioration du règlement   | 30 |
| II.7.1  | Mise à jour des dispositions générales : PPR argile   | 30 |
| II.7.2  | Homogénéisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal                              | 30 |
| II.7.3  | Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial. | 30 |
| II.7.4  | Modifications du règlement de zone Nh   | 32 |
|         | Contexte et enjeux  | 32 |
|         | Modification du plafond de surface de plancher admise   | 32 |
| II.7.5  | Modification des hauteurs admises en zone UC et UB  | 34 |
| II.7.5  | Modification des hauteurs admises en zone UE2   | 35 |
| II.7.6  | Modification des articles 8 des règlements de zones   | 36 |
| II.7.7  | Précision sur l'emprise au sol définie au lexique   | 36 |
| II.7.8  | Modification des dispositions générales concernant le stationnement   | 36 |
| II.7.9  | Introduction au règlement de la possibilité de constituer des servitudes de cour commune                            | 37 |
| II.7.10 | Précision sur les dispositifs solaires  | 37 |
| II.7.11 | Nettoyage du PLU : retrait de dispositions obsolètes (Loi ALUR)   | 38 |
|         | a/ suppression de la liste des lotissements   | 38 |
|         | b/ suppression simple des articles 14   | 38 |
| II.7.12 | Précision de légende pour les plans de zonages  | 38 |
| II.8    | Correction d'erreurs matérielles  | 39 |
| II.8.1  | Réduction de l'emplacement réservé situé sous le relai Cézanne  | 39 |
| II.8.2  | correction d'une erreur de localisation d'un élément remarquable  | 40 |
| II.8.3  | Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut graphique du fond cadastral (Palette).                         | 40 |
| III     | Etude d'incidence simplifiée de la modification sur le site Natura 2000   | 42 |
| IV.     | Nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au Plu a l'occasion de la seconde modification.      | 44 |
| V.      | Annexes   | 46 |

## Préambule

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

Le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal en mai 2015.

Elle souhaite aujourd'hui initier une seconde modification.

La seconde modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tholonet intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L156-36 et L153-41 et suivants.

Elle permettra d'une part d'effectuer des améliorations réglementaires nécessaires à la pratique du plan (retours d'expérience sur l'application du règlement, adaptations du règlement pour faciliter l'instruction et harmonisation de certaines règles) et d'autre part d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs de la Commune : la zone AU1 située au Nord est du village pour permettre un complément d'urbanisation ; le second à proximité du groupe scolaire Vincent pour permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment communal (concerné par les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme relatives à la qualité des entrées de ville).

L'augmentation de nouveaux droits à construire pour 2 secteurs induit l'organisation d'une enquête publique conformément au L156-41 du Code de l'urbanisme.

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 de développement conforme au projet de ville et au PADD qui portent la réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la commune.

### Avertissement

L'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) autorise le Gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Il retient le principe de la codification « à droit constant » sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet. L'ordonnance n°215-1174 du 23.09.2015 emporte donc une nouvelle codification à droit constant du livre 1er du code de l'urbanisme.

**Néanmoins les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font l'objet de procédures de modification continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015. Les articles du code de l'urbanisme mentionnés au présent rapport font donc référence au code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure. Des notes en pied de page établissent les correspondances entre les versions.**

La seconde modification du PLU du Tholonet entre dans ce cas de figure.

Le présent rapport rappelle les orientations du Plan Local d'Urbanisme approuvé, décrit les objectifs, met en perspective les évolutions souhaitées et leurs justifications.

Le rapport de présentation est la pièce maitresse du dossier d'enquête publique. A l'issue de l'enquête, le conseil municipal se prononcera sur cette modification par délibération motivée.

## **I. Cadre de la procédure et historique du PLU**

### **I.1 Historique du document d'urbanisme de la Commune**

La commune a approuvé son Plan Local d'urbanisme par délibération du conseil municipal le 11 mars 2013.

Le plan local d'urbanisme a été modifié pour la première fois en mai 2015.

Il s'agit de la seconde modification du plan local d'urbanisme.

### **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 du projet de territoire exprimé au PADD et 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.

**Le Code de l'Urbanisme** prévoit l'utilisation de cette procédure à condition que la modification envisagée n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.

**La modification n°2 entre parfaitement dans ce cadre législatif.**

### **I.4 Objectifs de la modification**

**La seconde modification du PLU n'est pas focalisée sur un objet mais sur un ensemble d'adaptations du règlement (écrit et graphique) qui en renforcera la cohérence et en améliorera l'application.**

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

1/ Ouverture de la zone AU1 (sous réserve du raccordement aux réseaux et d'un programme des travaux) à vocation résidentielle dans le respect des orientations du PLU et des servitudes de protections des sites.

2/ Elaboration d'un dossier dit loi Barnier pour définir les règles d'implantation vis-à-vis de l'autoroute A8 et permettre le projet d'implantation d'un nouveau bâtiment public polyfonctionnel à proximité directe du groupe scolaire en rive de la route du Cagnard.

3/ Modification de l'orientation d'aménagement de secteur sur Palette.

4/ Division de la zone AU4 en deux secteurs opérationnels distincts.

5/ Création / modification / suppression d'emplacements réservés (ER) :

- Création d'un ER pour création d'un cheminement piéton (Palette)
- Création d'un nouvel emplacement réservé (CEMAGREF)
- Suppression de l'emplacement réservé n°15 (chante Perdrix)

6/ Modification du règlement:

- Harmonisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.
- Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.
- Modification des règles de constructibilité en secteurs Nh.
- Mise à jour des dispositions générales : PPR argile
- Intégration d'adaptations réglementaires nécessaires à la bonne compréhension du règlement relevées par le service urbanisme

7/ Suppression de la servitude de mixité sociale pour les zones AU

8/ Corrections d'erreurs matérielles

- Modification (réduction) de l'emplacement réservé situé sous le relai Cézanne (ER n°29).
- Modification de la localisation du câprier géant dans le quartier du Grand côté (erreur de localisation)
- Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut du fond cadastral sur le secteur de Palette

## II. Présentation de la seconde modification

### II.1 ouverture de la zone AU1

#### II.1.1 Objectif

La Commune porte un projet d'équipement de la zone AU1 située en sortie Est du village. Les réseaux d'assainissement collectif et adduction eau potable vont ainsi être réalisés permettant d'atteindre un niveau complet d'équipement du secteur.

Dans le respect de son projet de territoire, la Commune souhaite, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, ouvrir à l'urbanisation ces espaces, étant entendu que seul un complément d'urbanisation pourra être admis dans le respect du projet de territoire exprimé au PLU et des servitudes de protections des sites applicables aux tènements (2 servitudes).

#### II.1.2 ce que prévoit le PLU

Le PLU approuvé en mars 2013 délimite 5 zones AU (A urbaniser) aux objectifs de développement différenciés en fonction des spécificités propres à chaque espace et afin de permettre une croissance harmonieuse de la Commune.

Soucieuse de maîtriser son développement urbain, la Commune avait également fait le choix d'opter pour des zones « fermées » c'est-à-dire conditionnées à procédure d'urbanisme préalable. Pour prétendre à une ouverture, ces espaces doivent disposer d'un niveau complet d'équipement.

Extrait du rapport de présentation du PLU p 140/141

#### *ZONE AU :*

*D'une manière générale, ces zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation future contribuera à compléter et finaliser le développement de la Commune en s'appuyant sur le maillage d'équipements existants.  
[...]*

*Dans le cadre d'une extension urbaine mesurée et planifiée, plusieurs secteurs sont délimités.*

*Secteur AU1 couvre environ 26ha. Sur ce secteur en extension Est du noyau villageois nord, la Commune envisage un complément d'urbanisation.*

*Les objectifs communaux, sur ce secteur stratégique sont :*

- D'équiper à un niveau complet la poche de zonage délimitée*
- Permettre un complément d'urbanisation du secteur dans le strict respect des servitudes de protection des sites en présence.*

*Bien que classé en zone AU, ce secteur ne pourra accueillir qu'un développement complémentaire réduit et évalué à une quinzaine de*

*lots. La garantie d'une insertion paysagère réussie et d'une urbanisation légère et aérée sera assurée par l'application des décrets de protection de sites, au nombre de 2 sur ce secteur : décret Malraux et site du versant sud de la Sainte Victoire.*

*Il est donc rappelé que sur les espaces affectés au zonage AU1, des superficies minimales de terrain sont exigées, les hauteurs et l'emprise au sol sont limitées.*

La commune réaffirme sa volonté d'une part d'équiper à un niveau complet cette zone et d'y permettre un complément d'urbanisation. Elle respecte ainsi en tout point son projet de développement.

### II.1.3 logique de développement communale

A l'occasion de l'élaboration de son PLU, la Commune a repensé son modèle de développement. Celui-ci se fonde sur **un programme d'habitat diversifié accueilli dans les dents creuses urbaines et au sein de diverses zones AU fermées**, un programme d'équipement ambitieux ainsi qu'un nouveau schéma de croissance.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

#### Trouver un nouvel équilibre territorial

*L'analyse urbaine du Tholonet a permis de mettre en lumière un schéma de ville atypique, loin des schémas conventionnels. Ville éclatée aux multipolarités, la Commune s'est fabriquée autour de 3 noyaux urbains majeurs : Palette / Artauds / Le noyau villageois aux alentours du Château et d'une poche secondaire articulée à la RD 64c : le domaine de St Estève. Concomitamment à ce développement urbain, la commune a été un terrain particulièrement favorable aux zones d'habitats diffus.*

**Dans le cadre de son PLU, la Commune souhaite redéfinir sa politique de développement et la dépolieriser du secteur de Palette.** Le plan d'action qui en découle et qui est traduit dans le PLU est :

- De rassembler la forme urbaine autour des noyaux villageois et des hameaux : Palette, le vieux village, St Estève, les Artauds
- De ne pas démultiplier les polarités, s'inscrire en cohérence avec les axes et centralités structurants le territoire
- D'articuler les pôles de développement autour des axes structurants : RD 64c et RD7n

*Sur la base de ce nouveau schéma de développement, la commune entend **concentrer ses efforts urbains sur les principales zones construites et appuyer son développement sur les espaces en extension directe des noyaux urbains à savoir :***

- ❖ Palette
- ❖ Les Artauds
- ❖ Le noyau villageois Nord
- ❖ Le secteur large de Chante Perdrix
- ❖ Le domaine de St Estève

*La commune permettra de conforter les hameaux et noyaux villageois existants.*

## Un programme d'équipement ambitieux

... la Commune souhaite **porter un programme ambitieux : équiper à un niveau complet l'ensemble des secteurs urbains (existants et en devenir).**

Pour répondre à cet engagement, et suivant son projet de territoire, la Commune :

- **Conditionne le développement urbain à la réalisation des équipements publics à un niveau complet** (et dans l'attente des raccordements « ferme » les secteurs partiellement équipés)
- **Etend les réseaux publics de manière rationnelle** (les zones d'urbanisation future seront positionnées en priorité en extension directe des réseaux existants)
- **Améliore le niveau d'équipements**
- **Etudie et prévoit la résorption des dysfonctionnements identifiés** à travers son programme pluriannuel de travaux.

Le projet communal s'inscrit donc pleinement dans la poursuite du projet de territoire.

### II.1.4 Etude de la dynamique constructive depuis l'adoption du PLU.

Les statistiques locales font état d'un rythme constructif pour le logement de 14 logements par an répartis comme suit :

| Année         | Demande de permis tous types confondus | Logements individuels | Logements collectifs |
|---------------|--|-----------------------|----------------------|
| 2013          | 23                                     | 6                     | 0                    |
| 2014          | 16                                     | 2                     | 31                   |
| 2015          | 15                                     | 4                     | 0                    |
| <b>Totaux</b> | <b>54</b>                              | <b>12</b>             | <b>31</b>            |

Ce rythme est cohérent au regard des objectifs de développement du parc résidentiel portés dans le PADD lequel prévoit la création de 220 logements d'ici 2027 (soit 16 logements/an).

Les logements collectifs représentent 72% du nombre de logements créés depuis l'adoption du PLU. D'autres projets de typologies collectives sont engagés et permettront de développer l'habitat collectifs dans les zones urbaines (exploitation de dents creuses urbaines): la mutation de la cave en projet résidentiel, mutation à venir de l'îlot Cap de Ville, ...

Fidèle à son ambition de permettre une grande diversité typologique sur son territoire, et offrir à ses habitants un large choix dans les modes d'habitats, la Commune souhaite aujourd'hui poursuivre une production de logements équilibrée.

L'ouverture de la zone AU1 permettra d'atteindre cet objectif en admettant de nouvelles constructions individuelles dans un cadre paysager privilégié. En ouvrant la zone AU1 et en y admettant une urbanisation douce dans le respect des typologies en présence, la Commune permet un développement mesuré de constructions individuelles. L'écriture réglementaire, pour l'essentiel dictée par le respect de servitudes, assurera une harmonie d'ensemble (existant/créé).

### II.1.3 Utilité de l'ouverture de la zone AU1 et faisabilité opérationnelle

Le code de l'urbanisme dispose en son article L123-13-1<sup>1</sup>

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

Sur l'utilité de l'ouverture, il est opportun de noter que l'image et l'attractivité du territoire ont longtemps reposé sur son image de « campagne habitée » portée par les anciennes zones NB. Ces zones étaient initialement réglementées pour permettre des typologies pavillonnaires au sein d'une trame parcellaire aérée à très aérée. A l'occasion de l'élaboration du PLU, la grande majorité des zones d'habitats diffus a été reclassée à en secteur Nh et ne permettent plus aujourd'hui de nouvelles constructions à l'exception des extensions. Très peu d'espaces locaux permettent aujourd'hui la création de maisons individuelles. L'ouverture de la zone AU1 permettra ce type d'implantation, elle concourt ainsi à la mise en œuvre concrète du PADD au regard des objectifs de mixité typologique clairement explicités.

#### Faisabilité opérationnelle

La Commune a diligencé une étude technique visant le développement du réseau collectif d'assainissement et d'adduction d'eau potable (AEP) en extension du réseau existant à l'Est du village. L'étude met en exergue les contraintes techniques et financières des ouvrages ainsi que les conditions de réalisation.

2 logiques d'équipement se combinent pour équiper la totalité de la zone :

- La première concerne 4 lots à l'extrémité Sud Ouest de la zone AU1 (environ 2.5 ha). Ce secteur sera raccordé via le chemin de belle fille. Les travaux débuteront en octobre 2016 pour une durée prévisionnelle de 3 mois.
- La seconde concerne le reste de la zone AU1 qui sera équipé via la création des réseaux en marge de la RD17 et via Camp Laurent.

Divers scénarii en extension du réseau présent sur le village sont envisagés mais convergent pour un phasage des travaux suivant deux tranches de réalisation.

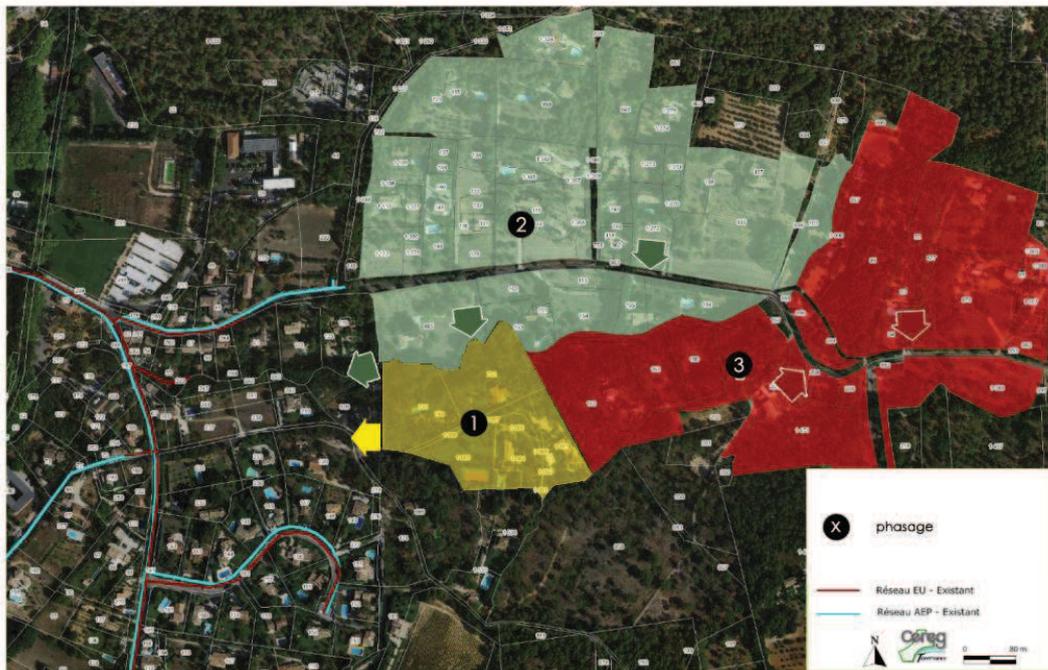
La zone AU1 sera raccordée à court terme sur une superficie de 12.8 hectares dont une partie en tranche conditionnelle (en réponse à des contraintes techniques identifiées) ; les marchés de maîtrise d'œuvre sont en passe d'être conclus. Une seconde phase de travaux ultérieure est prévue pour équiper le reste de la zone.

L'étude réalisée en novembre 2015 et avril 2016 conclut à la faisabilité de l'ouvrage pour la cinquantaine de lots étudiée.

---

<sup>1</sup> L153-38 du code de l'urbanisme janvier 2016

**Plan de repérage du projet de raccordement de la zone AU1 - source CEREG / PERENNE novembre 2015 ▼**

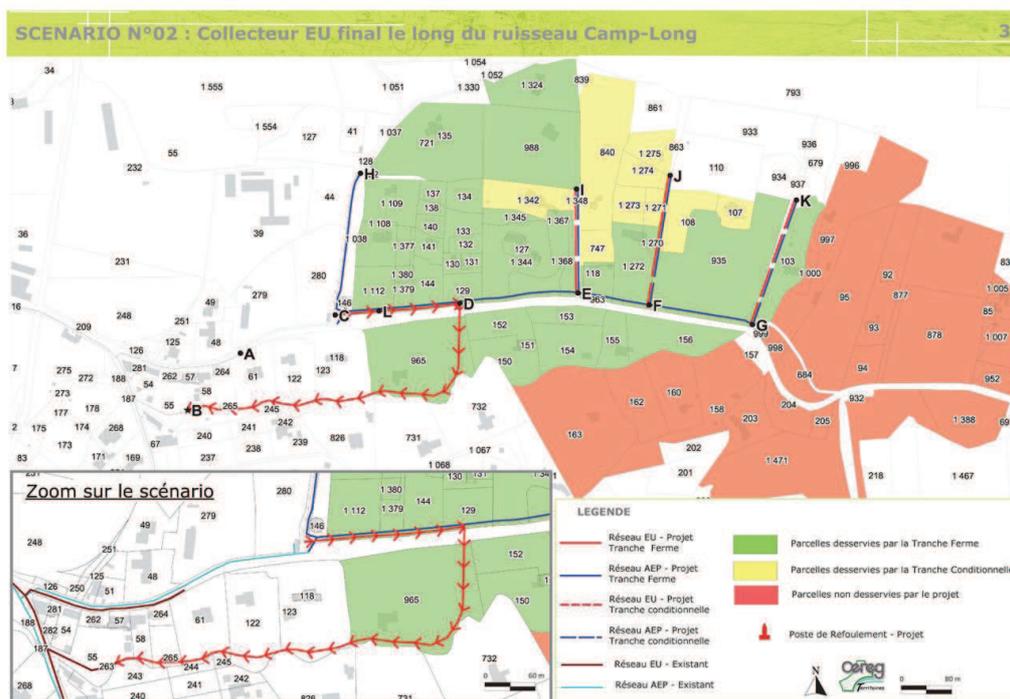


En ce qui concerne l'assainissement eaux usées, le réseau envisagé qui concerne environ 40 maisons n'altérera pas le fonctionnement du réseau d'assainissement d'Aix en Provence (dont dépend la Commune). Les simulations montrent que les conditions de desserte seront satisfaisantes (pression pour les usagers et débit des canalisations).

Pour des raisons économiques évidentes, le réseau AEP sera regroupé avec les canalisations d'eaux usées.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement pluvial, l'influence des travaux sur la gestion des eaux pluviales a été mesurée.

**Scénario technique retenu pour l'équipement de la zone AU1 phase 2 et 3 ▼**



### II.1.5 Réceptivité de la zone AU1

Une étude de capacité de la zone AU1 démontre un faible potentiel constructif au regard de la surface de la zone qui couvre 26 hectares. Il s'explique principalement par l'application des servitudes de protection applicables qui concerne 70% de l'espace étudié.

Le respect des servitudes emportent d'importantes restrictions d'usage et d'occupation des sols (surfaces minimales de terrain, emprise au sol très faible, hauteurs limitées...). La commune a souhaité étudier précisément les effets de l'ouverture de la zone afin de ne pas altérer la qualité des paysages (qui a motivé l'établissement de protections particulières). Ont ainsi été :

- Révélés les éléments paysagers structurants et constitutifs de l'identité de lieux (trame verte) à pérenniser.
- Dégagés les moyens réglementaires à même de préserver les habitants et le cadre de vie exceptionnel dont il bénéficie

#### **Détermination d'une trame paysagère structurante ▼**



### II.1.6 Effet de la modification

La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation. Un règlement est spécifiquement créé en tenant compte des objectifs de développement souhaités par la Commune et du respect des diverses servitudes affectant la zone.

Il s'agit d'une zone **ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone** dans le respect de l'article R123-6<sup>2</sup> du code de l'urbanisme.

Ce choix réglementaire présente 2 avantages majeurs :

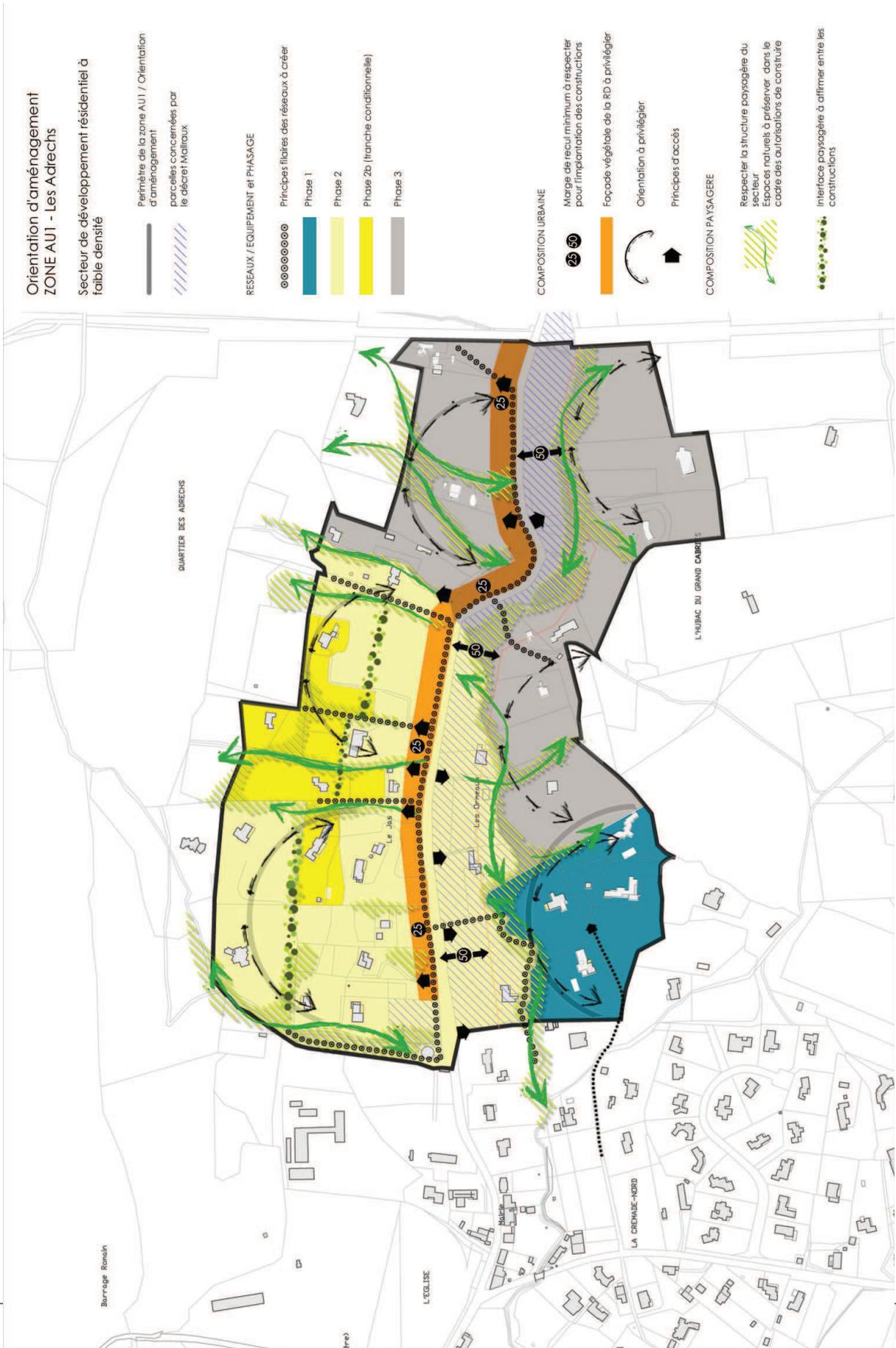
- Il permet de conditionner strictement l'urbanisation à l'équipement complet du secteur en fonction de l'avancement des travaux
- Il permet à la Commune de parer à d'éventuelles difficultés techniques lors de la réalisation des travaux, notamment sur la tranche conditionnelle. En cas de non réalisation des réseaux, les autorisations de construire ne pourront être délivrées.

Une orientation d'aménagement et de programmation est élaborée et définit les conditions d'aménagement de la zone. Y sont notamment retranscrit :

- le phasage des travaux d'équipements
- les principes généraux de composition paysagère à même de garantir le maintien du cadre de vie des habitants, la pérennité de la structure paysagère des sites, le maintien d'une naturalité importante
- les espaces inconstructibles permettant d'assurer une urbanisation douce et peu impactante sur le plan paysager
- les principes de composition urbaine en terme de recul notamment vis-à-vis de la route Cézanne (pour les tènements non concernés par le décret Malraux) permettant de conserver des façades végétales.

---

<sup>2</sup> Devenu R151-20 en 2016



## II.1.6 Explication des choix réglementaires pour l'écriture du règlement de la zone AU1

Le règlement de la zone AU1 découle en grande partie par les servitudes de protection des sites lesquelles portent des restrictions d'usages, d'occupation des sols et d'aspects précises. Par souci d'unité, les parcelles non grevées par une servitude de protection seront régies par des règles équivalentes (emprises au sol réduites, hauteur homogène) pour ne pas générer de déséquilibre néfaste localisé.

La Commune va au-delà et instaure un haut niveau de contrainte sur ces sites à forte valeur paysagère en limitant l'urbanisation de la zone aux seules constructions à usages d'habitations et d'équipements collectifs.

La commune se dote d'un cadre réglementaire ad hoc et directif à même de garantir un développement harmonieux des sites en préservant les éléments/forces du paysage et en protégeant les habitations préexistantes et leur cadre de vie. Aussi les marges de recul importantes sont imposées aussi bien vis-à-vis des voies que vis-à-vis des constructions entre elles et ceci indépendamment des unités foncières. Des dérogations sont prévues au règlement afin de permettre des continuités architecturales lorsque cela s'avèrera pertinent.

Cette volonté se traduit notamment dans l'orientation d'aménagement et de programmation laquelle spatialise des axes verts à maintenir et des espaces paysagers / interfaces entre les constructions.

Il s'agit d'un document spatialisant les grandes orientations d'aménagement souhaitées. Elle est l'expression graphique des volontés communales auxquels les porteurs de projet devront se rapporter.

L'application de l'OAP se superpose avec le règlement du PLU qui renvoie dès que nécessaire au document graphique.

Les principes réglementaires retenus pour la zone AU1 peuvent se résumer comme suit :

- Vocation résidentielle
- Niveau d'équipement complet requis
- Terrains soumis à surface minimale par application des servitudes et non réglementées pour les autres.
- Implantation des constructions :
  - o Au-delà des marges de recul fixées au plan ou à l'orientation d'aménagement
  - o En absence d'indication à une distance minimale de 5m des voies et emprises publiques (dérogation possibles et encadrées)
  - o A une distance minimale de 10mètres des limites séparatives.
  - o Jointivement ou à au moins 10 m les unes des autres
- Hauteur limitée et unifiée avec les servitudes de protection
- Exigence accrue en matière de création d'espace vert (70%)

Le règlement a été rédigé dans l'objectif de garantir une harmonie d'ensemble et se fonde sur le maintien d'une forte dimension paysagère.

Le règlement complet de la zone AU1 créée figure en annexe 2.

## II.2 Etude d'entrée de ville en vue de l'implantation des nouveaux services techniques de la ville.

### II.2.1 Le projet communal

La commune a pour projet la construction d'un nouveau bâtiment communal regroupant plusieurs fonctions au sein d'un seul équipement : salles d'activités à vocation sportive dont un dojo, local du Comité feux de forêt et locaux des services techniques. Dans cette optique, une étude de programmation architecturale et technique a été conduite en 2015 (réalisée par Initial Consultant, Egenie et Dico<sup>2</sup>bat). L'étude a permis de définir, dimensionner ce nouvel équipement et de le spatialiser à proximité du groupe scolaire Jean Vincent.

Le projet nourrit plusieurs ambitions :

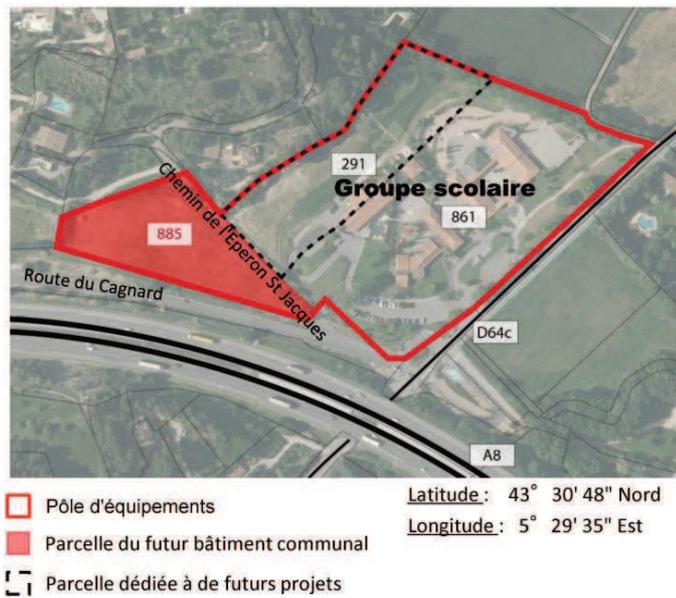
- Améliorer l'offre d'équipement communale pour pérenniser l'attractivité du territoire et encourager le développement des activités associatives
- Se doter d'équipements modernes et conformes aux normes en vigueur (notamment Personnes à Mobilité Réduite)
- Améliorer les conditions de travail des agents municipaux (services techniques)
- Densifier un pôle d'équipements publics autour du groupe scolaire (préexistant)

Le site d'accueil composé de 3 parcelles pour une contenance d'environ 6 500 m<sup>2</sup> se positionne au croisement de la route du Cagnard et du chemin de l'Eperon Saint Jacques.

#### Plan de repérage cadrage large ▼



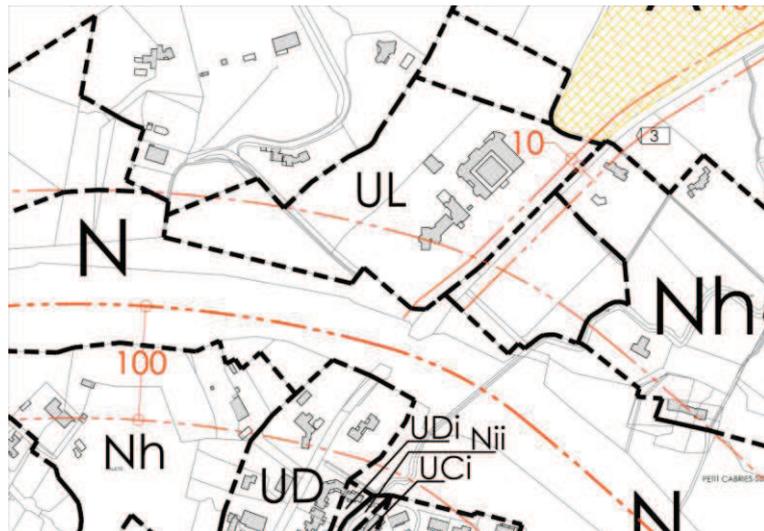
**Plan de repérage ►**



### II.2.2 Ce que prévoit le PLU

Le site est classé en zone UL du PLU correspondant aux zones urbaines dédiées aux équipements collectifs. La vocation de la zone est donc parfaitement adaptée au projet communal.

**Extrait du plan de zonage ►**



Les tenements sont également concernés par une marge de recul de 100 mètres vis-à-vis de l'autoroute A8. Or, afin de préserver la qualité de ville, les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme<sup>3</sup> conditionnent les possibilités d'urbanisation le long des grands axes à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

Pour répondre aux sujétions du code, un dossier spécifique dit « loi Barnier » doit être élaboré afin de définir les conditions de constructibilité dans la bande des 100 mètres et être joint au PLU.

<sup>3</sup> Devenu L111-6 dans le code de l'urbanisme 2016



## II.3 Adaptation mineure de l'orientation d'aménagement de secteur de Palette.

### II.3.1 Contexte et objectifs

A l'occasion de la première modification du PLU, la Commune du Tholonet a levé 2 périmètres en attente de projet (servitude instaurée à l'occasion de l'élaboration du PLU) au bénéfice de 2 orientations d'aménagement de secteur. Ces documents annexés au PLU permettent un encadrement des futurs projets dans un rapport de compatibilité.

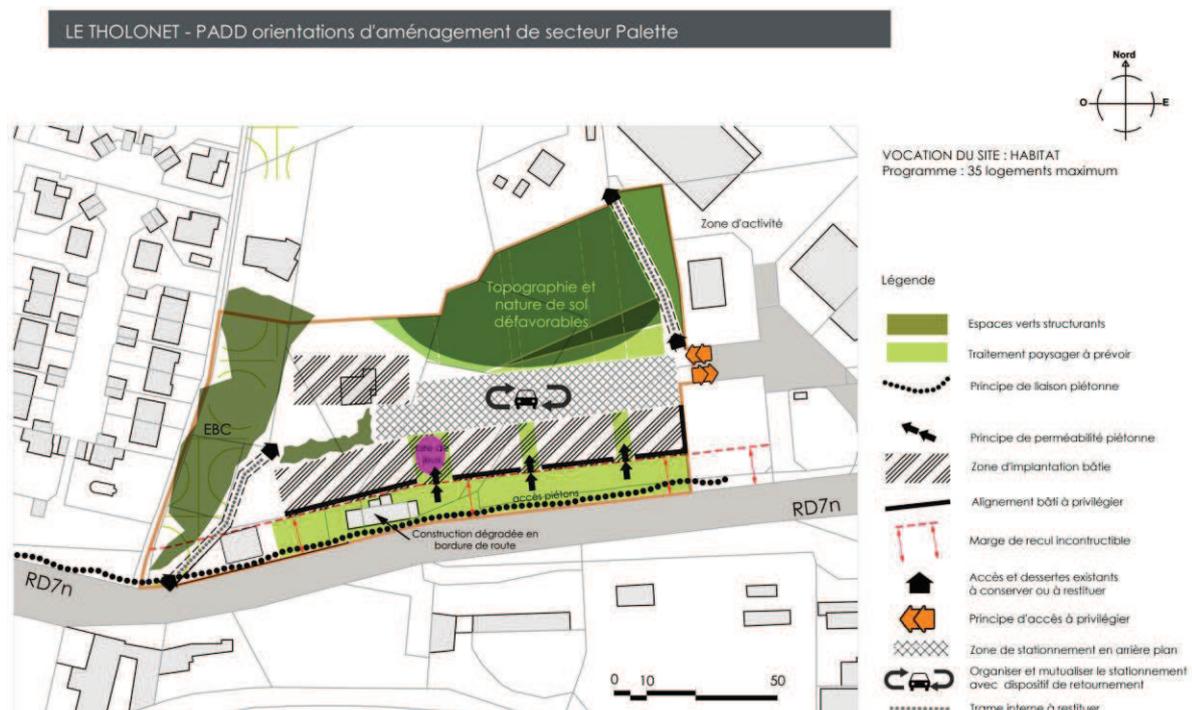
Les ambitions de la Commune sont de permettre un développement cohérent de ces 2 espaces stratégiques - car positionnés dans des dents creuses urbaines - et d'encadrer leur urbanisation par des orientations d'urbanisme en matière de formes et de fonctionnalités.

La Commune souhaite adapter l'Orientation d'Aménagement de Secteur de Palette dans le but de favoriser le travail des futurs concepteurs tout en respectant les principes fondateurs qui ont guidé son élaboration : traitement qualitatif des rives de la RD7n, desserte via la zone économique adjacente et création d'une façade urbaine attractive.

Les grands principes urbains sont maintenus : vocation, principes de composition bâtie, de traitement paysager des rives de la RD7n, principe d'accès et de desserte, principe de perméabilités piétonnes...

La modification porte sur la différenciation entre les zones bâties et les zones de stationnement. L'implantation des constructions est également moins figée. S'agissant d'un tènement contraint par la topographie et la nature du sol (éperon rocheux), il est opportun de donner plus de souplesse à l'Orientation d'Aménagement pour tenir compte des contraintes topographiques et des caractéristiques géotechniques du secteur.

#### Orientation d'aménagement initiale Mai 2015 ▼



LE THOLONET - PADD orientations d'aménagement de secteur Palette



Perenne - mars 2016

Les projets qui s'implanteront sur le site devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Une marge d'interprétation reste admise en réponse aux contraintes spécifiques qui affectent le secteur.

### II.3.2 Effet de la modification

Les zones d'implantation bâtie et la zone de stationnement sont fusionnées au profit d'une zone légendée : « zone d'implantation et d'équipement ». Par ce biais, les concepteurs pourront intégrer le stationnement à la construction au bénéfice d'espaces extérieurs plus généreux. Les formes bâties seront également plus libres sous réserves du respect des principes de perméabilité qui restent inchangés et d'un traitement qualitatif unifié de la façade urbaine.

La Commune souhaite imposer une opération d'ensemble couvrant au moins 60% du secteur permettant d'assurer une cohérence d'ensemble (à l'exception des projets d'extension des constructions existantes). Afin d'éviter toute dérive, elle fixe également un seuil de surface de plancher en adéquation avec le nombre de logements admis.

## II.4 Zone AU4

### II.4.1 Contexte et objectifs

Dans la poursuite de son développement, la Commune souhaite scinder en 2 secteurs opérationnels la zone AU4 pour afficher sa volonté de porter un développement différencié de part et d'autre de la voie du lotissement.

Avant tout informative (car la zone restera fermée et assujettie à procédure d'urbanisme préalable), cette mesure s'inscrit en continuité du plan d'action communal destiné à porter un programme de logements à forte mixité typologique et ainsi offrir aux habitants un large panel dans les modes d'habiter sur le territoire communal.

Pour mémoire, le rapport de présentation du PLU exprimait en ces termes cette volonté :

#### **Objectifs du projet habitat :**

- ❖ **Poursuivre les efforts de diversification du parc logement**
- ❖ **Permettre une croissance harmonieuse du Tholonet**
- ❖ **Trouver des formes d'habitats compatibles avec l'identité du Tholonet**
- ❖ **Militer pour une plus grande compacité de la forme urbaine (ici plurielle)**
- ❖ **Opter pour une densification mesurée sur les secteurs propices au développement urbain**

Pour y tendre, la Commune a établi un plan d'action basé sur une spatialisation des objectifs par secteur.

**Elle permettra à la Commune, sur des secteurs déterminés et délimités (même réduits), la réalisation d'opérations plus resserrées.**

***Cela permettra également de différencier les objectifs constructifs en fonction des secteurs ciblés et de leurs enjeux urbains et paysagers.***

*Ce plan d'action permet à la Commune :*

- 1- *De tendre vers des objectifs de densité plus élevés localisés*
- 2- *De conserver une densité très faible sur les secteurs à intérêts paysagers*
- 3- *De ne pas dénaturer le Tholonet en prévoyant des « fenêtres » de développement sur des zones à moindres enjeux paysagers.*

La dynamique constructive depuis l'adoption du PLU (cf p12) montre que la Commune remplit ses objectifs de production de logement depuis l'adoption du PLU. Les projets en cours sont aujourd'hui préférentiellement de typologies collectives (densification des zones urbaines). Il y a donc lieu de s'interroger sur le devenir de la zone AU4 qui constituait la principale réserve foncière de la Commune pour le développement de l'Habitat.

Le rapport de présentation du PLU présente la zone AU4 p143-144 :

Le secteur AU4, en marge de l'Avenue du Cagnard à proximité du lotissement de chante Perdrix, se développe sur environ 7.3 ha et présente le potentiel constructif le plus significatif.

Aujourd'hui très peu bâti, ce secteur pourrait porter un programme d'une centaine de logements (entre 100 et 140), dans une typologie préférentielle d'individuels groupés et/ou de petits collectifs, allié à des lots libres.

L'urbanisation du secteur est envisagée sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à surface minimale de 1.5ha, dans l'optique d'en maîtriser l'écriture urbaine et architecturale.

Ce secteur devra être raccordé aux réseaux publics.

Compte tenu de la dynamique constructive en place, et de la forte production de logements collectif (projets en cours) les objectifs de développement de la zone AU4 méritent d'être ré-adaptés. La commune souhaite donc expliciter ses nouveaux choix. Deux unités opérationnelles sont préfigurées au plan et recevront un traitement différencié assurant une insertion urbaine et paysagère optimale.

Il s'agira sur le secteur AU4a couvrant environ 5 hectares de permettre des typologies individuelles groupées et/ou des petits collectifs. Le développement du secteur s'accompagnera d'un traitement paysager qualitatif à forte perception végétale.

Sur le secteur AU4b couvrant près de 2 ha, et qui sera urbanisé en seconde phase, la volonté est de permettre une urbanisation plus douce, axée sur des typologies moins denses assurant une continuité urbaine avec le lotissement de Chante Perdrix.

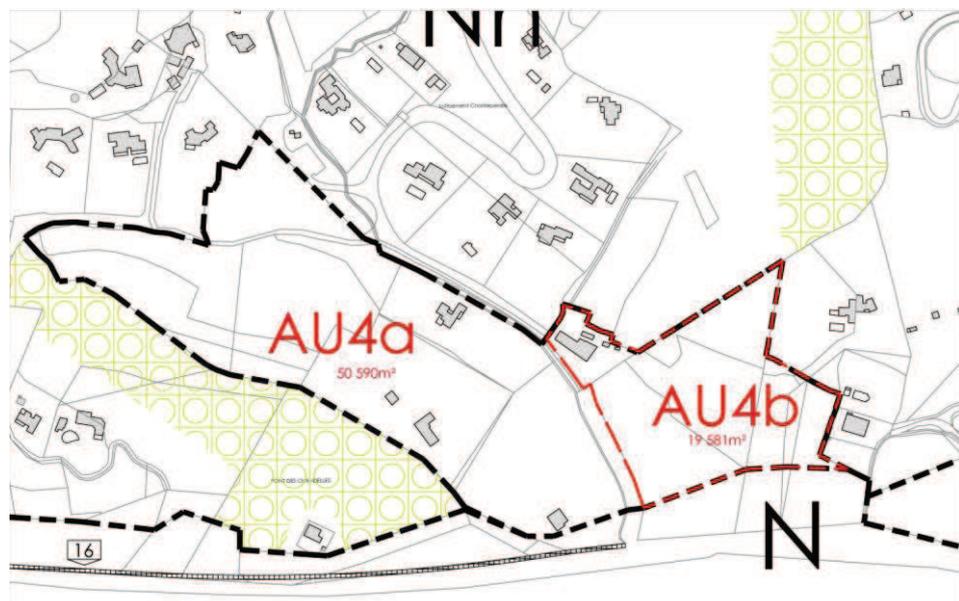
#### II.4.2 effets de la modification

A l'occasion de la seconde modification la zone AU4 est scindée en 2 secteurs AU4a et AU4b couvrant respectivement 50 590m<sup>2</sup> et 19 581m<sup>2</sup>. Ils préfigurent la partition de l'aménagement de la zone avec une chronologie souhaitée.

La limite des secteurs se cale sur la rive orientale de la voirie qui dessert le lotissement de Chanteperdrix.

Parallèlement à cette action, l'emplacement réservé n°15 est supprimé étant entendu que les opérations à venir devront assurer une bonne desserte de la zone.

Extrait de plan issu de la modification



## II.5 Mixité sociale

### II.5.1 Contexte

Dans le cadre d'une démarche volontaire (hors champ d'application de l'article 55 de la loi SRU), la Commune avait fait le choix, lors de l'élaboration de son PLU, de porter des dispositions règlementaires à même de garantir une certaine mixité sociale des opérations de logements sur son territoire. Ces mesures concernaient des zones d'urbanisation future.

2 dispositifs ont été mis en place :

- Une servitude de mixité sociale pour les zones AU fermées et pour les opérations développant plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher à hauteur de 20% (critères cumulatifs)
- Un emplacement réservé pour réalisation d'un programme de logement à forte mixité sociale sur le site de la DREAL (zone AU3) dont la reconversion était annoncée (50%)

En 2015, Monsieur le Préfet a fait part :

- Du fait qu'il excluait le site anciennement occupé par DREAL (propriété de l'Etat) de la liste des terrains soumis à décote pour réalisation de logements sociaux
- De son intention de vendre ces terrains au prix de 2 450 000 euros, invitant la commune à user de son droit de priorité

Malgré tout l'intérêt que portait la Commune pour ce site et de sa volonté de porter un projet résidentiel empreint de mixité sociale, le prix très élevé du bien conjugué à l'absence de décote n'ont pu permettre à la Commune de se porter acquéreuse.

**Dès lors, l'emplacement réservé initialement prévu devient caduc. Il est supprimé dans le cadre de la seconde modification.**

En ce qui concerne la servitude de mixité sociale prévue pour l'ensemble des zones AU délimitée au plan, sa mise en place de manière systématique sur l'ensemble des zones de développement futur pose question dans la mesure où chaque espace de projet recèle un potentiel de développement hétérogène.

La Commune souhaite dans le cadre des ouvertures progressives de ses zones AU (accompagnée d'OAP dans le respect des textes de loi) étudier au cas par cas les possibilités effectives et réalistes d'encourager la mixité sociale, d'adapter les objectifs à chaque secteur en fonction de leurs spécificités urbaines et paysagères, du potentiel de développement de leur positionnement au regard des pôles de convivialité, de la proximité aux équipements.

Par ailleurs une analyse critique du dispositif en place démontre qu'il est actuellement inopérant, dans l'avenir peu à très peu d'espaces permettront son application (potentiel constructif supérieur à 1000m<sup>2</sup>). Il serait plus opportun de l'élargir à la réflexion non plus seulement aux zones AU fermées mais également aux dents creuses urbaines favorables en terme de géo positionnement et de typologies bâties.

Elle entend donc supprimer la servitude de mixité sociale pour l'ensemble des zones AU au bénéfice d'une analyse spécifique des sites au fur et à mesure de leur développement.

## II.5.2 effets de la modification

**La servitude de mixité sociale prévues sur les zones AU fermées est supprimée.**

Cette modification est :

- d'une part compatible avec la loi qui n'impose pas à la Commune du Tholonet un objectif de mixité sociale
- d'autre part avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable lequel prévoit explicitement une diversité typologique des formes d'habitat

## II.6 Modification, création ou suppression d'emplacements réservés (ER)

### II.6.1 Création d'un ER pour création d'un cheminement piéton (Palette)

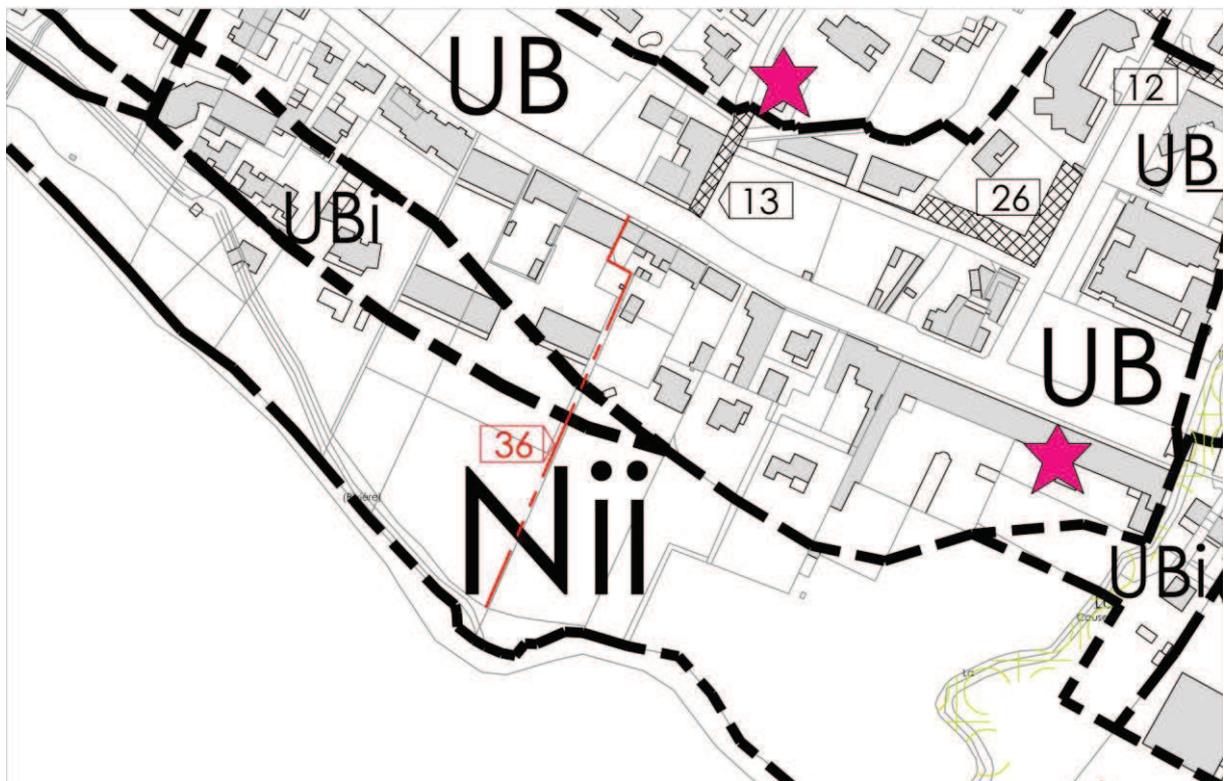
Sur le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols, un emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton était spatialisé sur Palette et permettait une liaison RD7n- rive de l'Arc au niveau de l'espace Pezet. Le chemin permet d'accéder à une parcelle communale présentant un intérêt paysager (petite cascade).

La Commune souhaite réintroduire cet ouvrage dans son Plan Local d'Urbanisme.

L'emplacement réservé n°36 est créé au bénéfice de la Commune.

|    |   |         |         |                    |
|----|---|---------|---------|--------------------|
| 36 | Création d'un chemin piétonnier de 3mètres de large | Palette | Commune | 515 m <sup>2</sup> |
|----|---|---------|---------|--------------------|

Extrait de plan ▼



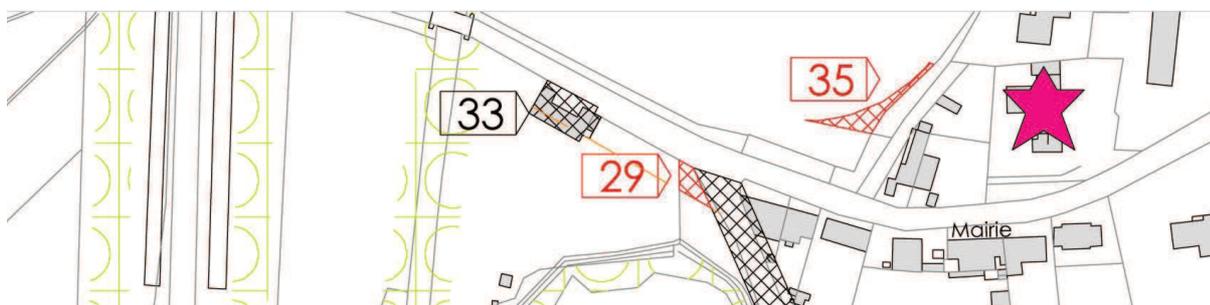
En rouge sur le plan ci-dessus matérialisation du tracé du chemin piétonnier (3 mètres de large)

## II.6.2 Création d'un nouvel emplacement réservé (CEMAGREF)

A l'entrée du site du Cémagref, une parcelle participant au parking des autocars demeure propriété de l'entreprise en dépit de son usage public. La société spatialise d'ailleurs cette emprise cadastrale par la mise en place récurrente de potelets amovibles. La commune entend régulariser cette situation et acquérir les 137m<sup>2</sup> correspondant. Elle affiche sa volonté par la mise en œuvre d'un emplacement réservé n°35 à son bénéfice.

|    |  |               |         |                    |
|----|--|---------------|---------|--------------------|
| 35 | Parking et aire de manœuvre des autocars | Les Infernets | Commune | 137 m <sup>2</sup> |
|----|--|---------------|---------|--------------------|

Extrait de plan ▼



## II.6.3 Prolongement de l'emplacement réservé n° 10 (désenclavement de la zone AU3)

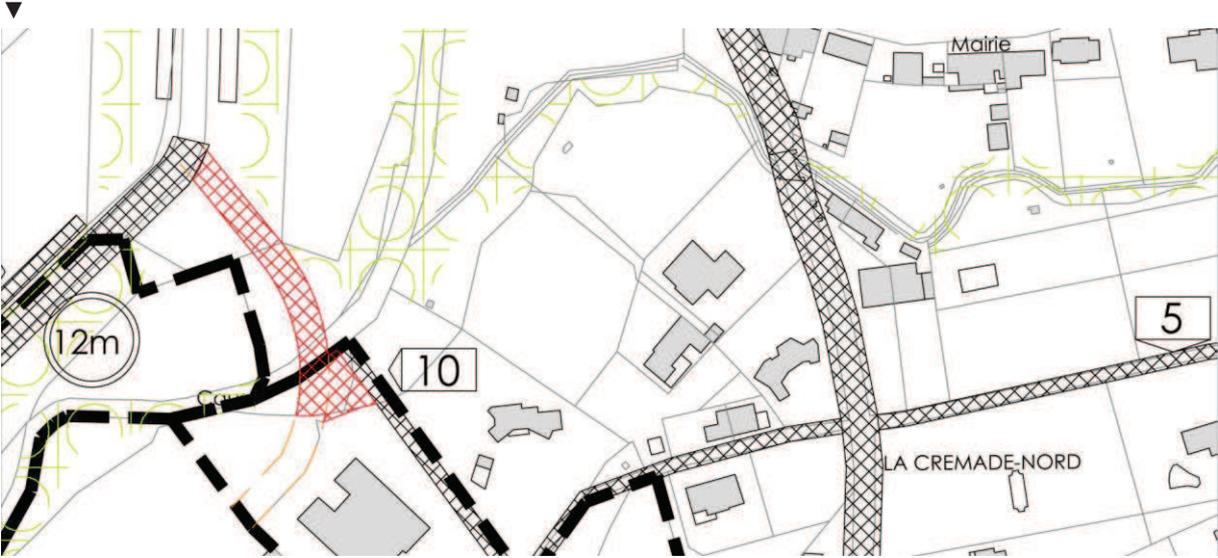
Le Plan Local d'urbanisme spatialise une zone de développement future sur le secteur de la Brunette (zone AU3). Ce secteur, à ce jour enclavé, nécessite une voirie nouvelle permettant une bonne desserte des espaces. L'emplacement réservé n°10 a été spécifiquement créé lors des travaux du PLU.

Il s'avère que le tracé initialement envisagé ne permet pas la jonction des emprises publiques souhaitées. La Commune souhaite donc augmenter l'emprise de l'ER n°10 afin d'y adjoindre une partie de l'accès à la société du Canal de Provence (voirie existante, propriété de SCP).

Le tracé de l'ER n°10 dans sa nouvelle configuration permettra de relier la RD 64c au chemin de la Brunette.

|    |   |  |         |   |
|----|---|--|---------|---|
| 10 | Création d'une voirie de liaison – emprise variable | Entre la RD64c et le chemin de la Brunette | Commune | 486m <sup>2</sup> +797m <sup>2</sup><br>Soit 1283m <sup>2</sup> |
|----|---|--|---------|---|

Extrait de plan



## II.7 Amélioration du règlement

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

### II.7.1 Mise à jour des dispositions générales : PPR argile

Le 14 avril 2014, le PPRn relatif aux mouvements de terrains (retrait et gonflement d'argiles) a été approuvé.

#### Effet de la modification

A l'occasion de la seconde modification du PLU, le rapport de présentation, le règlement du PLU ainsi que ses annexes sont mises à jour pour intégrer le PPRn approuvé.

### II.7.2 Homogénéisation des règles de hauteur de clôture sur l'ensemble du territoire communal.

Dans sa rédaction initiale, le PLU prévoyait des hauteurs de clôture différenciées selon les zones.

A la pratique, il s'avère que la différenciation entre les zones N limitée à 1.80m et les zones A plafonnée à 1.50m conduit à des projets peu cohérents avec des effets de créneaux peu esthétiques. Ce point a par ailleurs été relevé en Commission des sites.

#### Effet de la modification

La commune homogénéise donc les hauteurs maximales pour les zones N et A à 1.80m.

### II.7.3 Renforcement des règles concernant la gestion des eaux pluviales sur la base du règlement d'assainissement pluvial.

La Commune a constaté, à l'instruction des demandes d'autorisation de construire, que le règlement dans sa rédaction actuelle ne permet pas une gestion optimale des eaux pluviales à la parcelle. Elle souhaite donc renforcer la rédaction des articles 4 des règlements de zones dans le respect du zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU (annexe 5.2).

Il s'agit de préciser clairement que toute imperméabilisation nouvelle doit faire l'objet de mesures compensatoires à la parcelle. Le zonage d'assainissement dispose d'un règlement précis sur ce point. Il est repris dans les règlements de zones (articles 4) de la manière suivante :

Rédaction originale :

#### Eaux pluviales

*Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.*

*Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.*

*Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.*

*Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.*

#### Rédaction modifiée

##### Eaux pluviales

*Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.*

*Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.*

*Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :*

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans*
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.*

*Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.*

*Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.*

*Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.*

## II.7.4 Modifications du règlement de zone Nh

### Contexte et enjeux

#### Rappel des dispositions antérieures (régime du POS)

Sous le régime du POS, les zones NB dites « de Campagne » autorisaient jusqu'à 400m<sup>2</sup> de SHON selon les secteurs et ne réglementaient pas la surface maximale des annexes dont les garages. Cela a conduit à des typologies bâties de grandes tailles accompagnées d'espaces réservés aux stationnements très importants pouvant aller jusqu'à 150m<sup>2</sup> de SHOB en plus de la surface habitable.

#### Rappel des dispositions du PLU adopté en 2013

Une grande partie des anciennes zones NB a été reclassée en zone Naturelle de gestion d'une urbanisation préexistante peu significative (cf rapport de présentation du PLU).

Au sein de ce nouveau zonage, les arbitrages de la Communes sont venus :

- contraindre et limiter la constructibilité des secteurs Nh qui ne peuvent plus recevoir de logements nouveaux mais seulement des extensions des habitations préexistantes (sous conditions)
- lisser les possibilités constructives en zone Nh à hauteur de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher
- réglementer précisément les surfaces annexes dont les garages pour éviter les dérives.

**Sans remettre en cause l'esprit règlementaire des secteurs Nh, qui participent à la pérennité des paysages du Tholonet, la Commune souhaite aujourd'hui adapter son règlement afin de permettre une évolution des constructions et mieux prendre en compte le contexte bâti. La modification concerne le plafond de surface de plancher admise.**

#### Modification du plafond de surface de plancher admise

Les dispositions règlementaires antérieures (POS) ont conduit à un déséquilibre entre le bâti principal et ses surfaces annexes. Les garages et locaux annexes, non contraints alors, pouvaient se développer sur des surfaces très importantes. L'effet direct de cette réglementation est que les grands espaces de stationnement sont aujourd'hui amenés à muter de surfaces annexes vers des surfaces habitables. La Commune fait face à de nombreuses demandes d'optimisation des surfaces bâties et le niveau plafond de SDP déterminé au PLU ne permet pas actuellement de répondre pleinement aux demandes. La mutation serait pourtant neutre en terme d'impacts paysagers sur ces secteurs car elle ne génère pas d'emprise au sol supplémentaire.

Cette situation héritée du POS a amené la Commune à s'interroger sur les effets des changements de règles POS/PLU et le décalage entre les typologies « passées » et les nouvelles. Les travaux du PLU avaient permis de fixer les droits à construire des secteurs Nh à 300m<sup>2</sup> (alors que le POS oscillait entre 250 et 400m<sup>2</sup> de SHON pour ces secteurs), la réflexion était basée sur le postulat d'une équivalence des surfaces de références. Les différentes réformes règlementaires et la modification des règles de mesures

ont rendu la tâche complexe. Après trois années d'application, force est de constater que les dispositions du PLU ne correspondent pas aux différents cas de figure dans les zones Nh, au demeurant non destinées à se développer.

La ligne conductrice de la commune pour la gestion de ces zones naturelles faiblement bâties est constante et inchangée : préserver la qualité des paysages, éviter le mitage du territoire, respecter l'intégrité des grandes unités paysagères locales. Cette ligne directrice doit intégrer le patrimoine existant et ses capacités d'évolution, a fortiori sur ces espaces très contraints de la Commune.

La commune souhaite adopter une démarche unique et égalitaire pour tenir compte de la réalité constructive des secteurs Nh (formes passées comme actuelles) et adapter en conséquence le règlement. Elle modifie pour cela le seuil de constructibilité et le fixe à 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit une augmentation de **+16%** au regard du seuil actuel (ce qui reste inférieur aux plus grandes typologies admises sous le POS). L'esprit réglementaire de ces secteurs reste inchangé, pour mémoire seules les extensions des constructions existantes étant autorisées (sous réserves). L'emprise au sol admise est inchangée.

Le règlement complet de la zone N figure en annexe 3.

## II.7.5 Modification des hauteurs admises en zone UC et UB

La commune a constaté que le règlement des zones urbaines concernant la hauteur des constructions

- privilégie les toitures en pente au détriment d'autres formes bâties dont les plus contemporaines.
- s'avère trop restrictif au détriment du traitement des façades urbaines (hauteurs limitées)

Sur la base de cette analyse, l'objectif est de revoir les règles de hauteur des secteurs à forte densité pour permettre une plus grande diversité de traitements architecturaux. Une refonte des règles permettra, également, un traitement plus qualitatif des façades avec une hiérarchisation possible aujourd'hui empêchée par des hauteurs réduites. Les fondements de la modification reposent sur la volonté de permettre des façades urbaines ordonnancées avec des hauteurs plus importantes pour le niveau sur rue (R0) et pour le dernier niveau permettant ainsi la mise en œuvre de dispositifs architecturaux différenciés suivant le développement de la façade.

La commune souhaite donc revoir la rédaction des articles 10 de ces 2 zones, sans remettre en cause les gabarits généraux souhaités par secteur urbain homogène correspondant à du R+2 en zone UB et du R+1 en zone UC.

### Rédaction initiale

#### ZONE UB

*La hauteur des constructions ne doit pas excéder :*

- 9 m à l'égout du toit et 12 m hors tout pour l'habitation
- 12 m de hauteur totale pour les autres constructions

### Rédaction modifiée

#### ZONE UB

*La hauteur des constructions ne doit pas excéder :*

- 12 m hors tout pour l'habitation dans la limite de 2 niveaux sur RDC (R+2)
- 12 m de hauteur totale pour les autres constructions

### Rédaction initiale

#### ZONE UC

*La hauteur des constructions ne doit pas excéder :*

- 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout pour l'habitation
- 9 m de hauteur totale pour les autres constructions

### Rédaction modifiée

#### ZONE UC

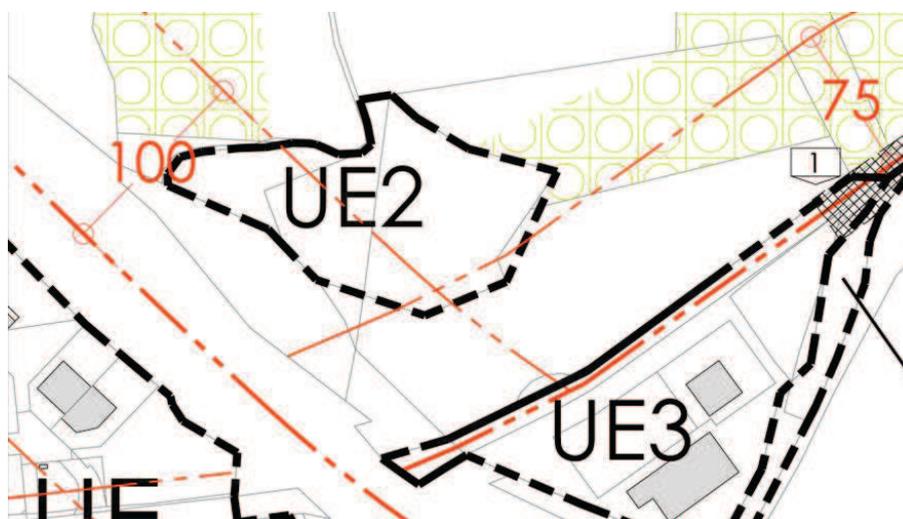
*La hauteur des constructions ne doit pas excéder :*

- 9 m hors tout pour l'habitation dans la limite de 1 niveau sur RDC (R+1)
- 9 m de hauteur totale pour les autres constructions

## II.7.5 Modification des hauteurs admises en zone UE2

Le secteur UE2 est un espace dédié à l'implantation d'activités tertiaires. Il s'agit d'un espace contraint du fait de sa proximité à l'autoroute A8 et de la marge de recul de 100m qui l'affecte.

Extrait du plan de zonage ▼



Pour permettre voire encourager le développement du secteur, une modification des hauteurs admises est apportée. Les hauteurs sont homogénéisées avec celles de la zone UE3. Les autres articles du règlement de secteur sont inchangés.

Rédaction initiale

### **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.*

....

Rédaction modifiée

### **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.*

*En secteur UE2, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :  
- 9m à l'égout et 11m hors tout*

...

## II.7.6 Modification des articles 8 des règlements de zones

Les articles 8 des règlements de toutes zones sont enrichis afin de réglementer les piscines et bassins d'agrément.

*« Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément et tout bâtiment est exigé. »*

## II.7.7 Précision sur l'emprise au sol définie au lexique.

La définition de l'emprise au sol disponible au lexique du règlement est complétée de sorte à stipuler clairement que les piscines et leurs plages sont exclues du mode de calcul.

## II.7.8 Modification des dispositions générales concernant le stationnement.

La problématique de gestion du stationnement reste une question prioritaire pour la Commune du Tholonet. Les objectifs constants sont :

- d'améliorer le confort des habitants comme des usagers,
- d'éviter une saturation des stationnements publics et ainsi le stationnement anarchique sur l'espace public
- de répondre d'un point de vue réglementaire aux usages constatés

Dans cette optique, il s'agit aujourd'hui de préciser les conditions d'application du dispositif dérogatoire issu de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, permettant des compenser les obligations de création de stationnement pour les pétitionnaires ne disposant pas de l'espace suffisant au sein du terrain, assiette de l'opération.

### Proposition de modification

- 1- Rajout au lexique du PLU d'une définition d'un parc de stationnement. Nous proposons de baser cette définition sur la circulaire de 1975 et de la compléter

**Parc de stationnement** : *un parc de stationnement est un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, d'une capacité minimale de 10 places et à l'exclusion de toute autre activité et hors contingent des places de stationnement nécessités par une opération d'urbanisme.*

Dans les dispositions communes compléter le 4- :

### **Extrait du règlement du PLU (complément à apporter en rouge)**

#### **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 12.5m<sup>2</sup> (2.5mx5m).*

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 2.5 m de large x 5m de long.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit dans un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'application des articles 12 des règlements de zone, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement dûment autorisé répondant aux mêmes conditions.

Par ailleurs, l'application du règlement a démontré que les règles de dimensionnement introduites aux dispositions communes du règlement sont trop contraignantes. La commune souhaite donc revoir le dimensionnement minimum des places de stationnement. L'emprise est réduite tout en restant compatible avec les normes DTU en vigueur.

Modification de l'article 4 des 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 un dimensionnement minimum de 2.50m x 5m.*

II.7.9 Introduction au règlement de la possibilité de constituer des servitudes de cour commune.

Introduction d'un article 5 dans les dispositions communes

#### **5- implantation des constructions (articles 7 et 8 des règlements de zone)**

*Les implantations des constructions nouvelles sont réglementées aux articles 7 et 8 des règlements de zones. Des implantations plus contraignantes peuvent faire l'objet de servitude de cour commune.*

II.7.10 Précision sur les dispositifs solaires

Une précision est apportée aux dispositions communes à toutes les zones concernant les dispositifs solaires. La terminologie « panneaux solaires » est remplacée par « panneaux solaires thermiques ». En cohérence avec l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme est également précisé une restriction selon laquelle les dispositifs non destinés à la consommation domestiques sont interdits.

## Rédaction initiale

a. Panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques  
Ils sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés en toiture ou sur des supports de type : pergola ou brise-soleil, débord horizontal de toiture.  
Les dispositifs scellés au sol sont interdits.

## Rédaction modifiée

a. Panneaux solaires thermiques ou panneaux photovoltaïques  
Ils sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés en toiture ou sur des supports de type : pergola ou brise-soleil, débord horizontal de toiture.  
Les dispositifs scellés au sol sont interdits.  
*Les panneaux solaires au sol (scellés ou non) sont interdits lorsqu'ils ne sont pas destinés à la consommation domestique des occupants de la construction à laquelle le dispositif est rattaché »*

### II.7.11 Nettoyage du PLU : retrait de dispositions obsolètes (Loi ALUR)

A l'occasion de la seconde modification du PLU un premier « nettoyage » des dispositions réglementaires rendues inopérantes par la loi ALUR est effectué. Il est ici précisé qu'il s'agit d'une suppression simple sans mise en œuvre de règles compensatoires, le règlement dans son application actuelle (purgée) étant satisfaisant.

#### **a/ suppression de la liste des lotissements**

L'annexe 5.12 est supprimée.

#### **b/ suppression simple des articles 14**

Tous les articles 14 des règlements de zone sont supprimés.

### II.7.12 Précision de légende pour les plans de zonages

Les plans de zonages (au nombre de 3) spatialisent des marges de reculs diverses :

- Les premières matérialisées par des traits rouges continus indiquent les marges de recul minimum pour l'implantation de nouvelles constructions.
- Les secondes matérialisées par des traits rouges interrompus signalent des « fuseaux » dans lesquels peuvent s'appliquer des servitudes ou protection particulières qui appellent des règles particulières. C'est notamment le cas de la servitude de protection de la route Cézanne et de la marge de recul de 100m vis-à-vis de l'A8 en vertu de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. La totalité des fuseaux dessinés n'est pas nécessairement assujettie à règles particulières (par application du décret ou du code de l'urbanisme) néanmoins par souci de lisibilité les traits dessinés au plan de zonage les font apparaître dans leur intégralité.

Seuls les traits rouges continus sont légendés.

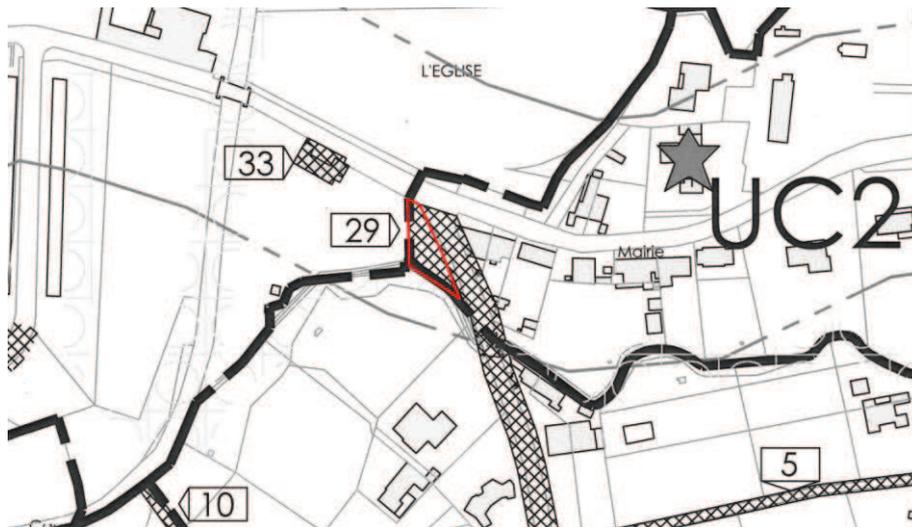
A l'occasion de la seconde modification une légende pour les traits interrompus est insérée aux différents plans de zonage.

## II.8 Correction d'erreurs matérielles

### II.8.1 Réduction de l'emplacement réservé situé sous le relai Cézanne.

L'emplacement réservé n°29 positionné sur l'actuelle terrasse du relai Cézanne (bar -restaurant) au bénéfice de la Commune doit permettre à terme le réaménagement du croisement entre la route Cézanne (D17) et la RD64E avec la création d'un espace public.

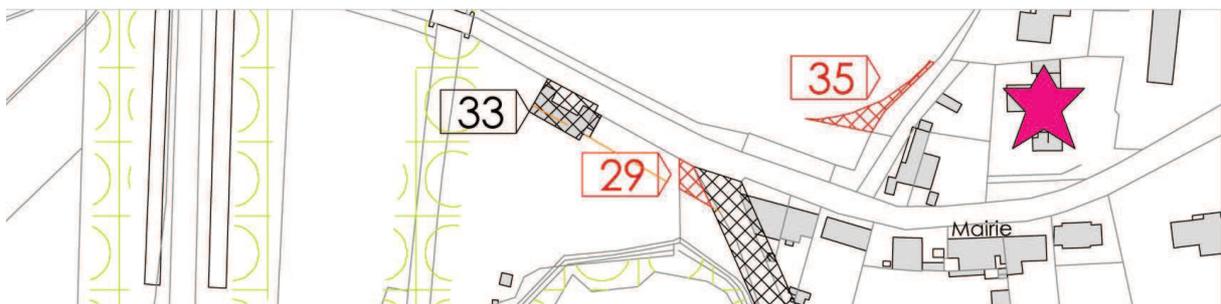
Extrait de plan avant la modification ▼



L'espace réservé positionné en 2012 incluait une terrasse destinée à la clientèle du relai Cézanne. Il s'agit d'une erreur graphique, l'emplacement réservé est redélimité de sorte à exclure la terrasse et ne comprendre que les abords directs de la route Cézanne jusqu'à la fontaine.

L'emplacement réservé est donc réduit et circonscrit à la surface en rive de la RD 17 pour une contenance de 73 m<sup>2</sup>.

Extrait de plan issue de la modification ▼



Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés en conséquence.

## II.8.2 correction d'une erreur de localisation d'un élément remarquable

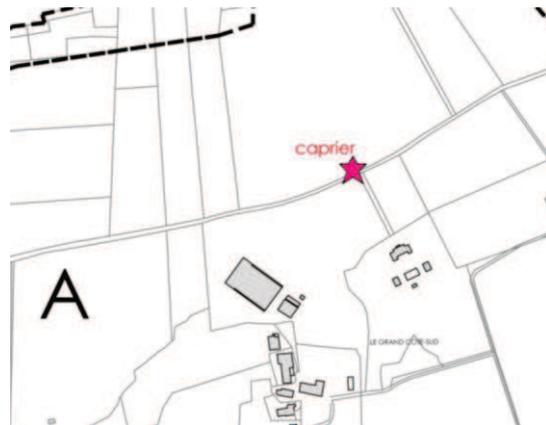
En phase d'élaboration du PLU, divers éléments remarquables (en application du L123-7 du code de l'urbanisme) ont été identifiés au rapport de présentation et spatialisés au plan de zonage notamment un spécimen de Câprier rare de part sa dimension.

Sa localisation est inexacte. L'erreur est corrigée à l'occasion de la seconde modification.

Rappel du rapport de présentation p154 :

*D'un **câprier commun** (*capparis spinosa*) situé dans le quartier du grand côté. Le spécimen en bordure de voie est exceptionnel par sa dimension et par sa rareté. Il convient donc de veiller à sa préservation.*

Extrait du plan modifié ►



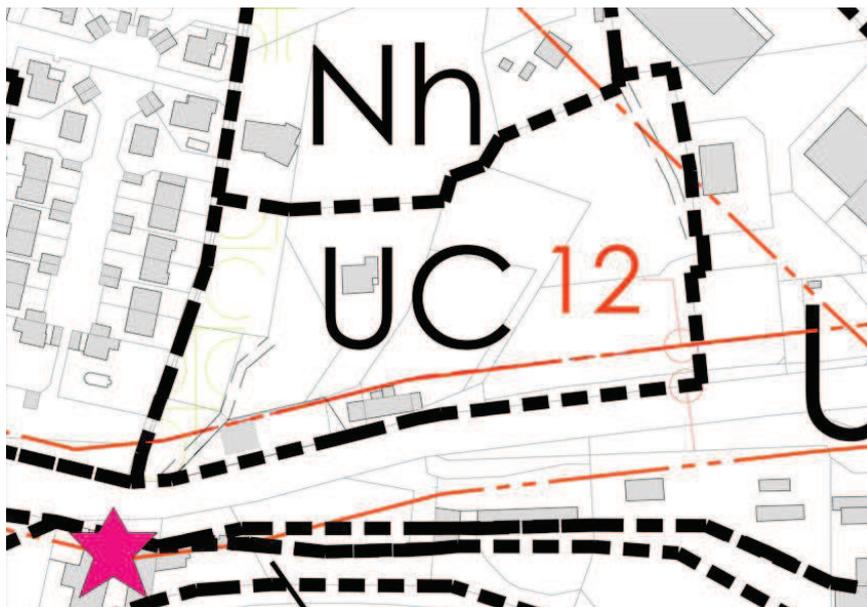
## II.8.3 Correction d'une erreur matérielle issue d'un défaut graphique du fond cadastral (Palette).

Sur le secteur de Palette, en zone UC2, un défaut graphique du fond cadastral a occasionné une erreur matérielle. Sur la parcelle cadastrée B 537 une implantation erronée de la nouvelle construction et de la voirie ont conduit au report d'un EBC (hérité du POS) alors qu'il n'a plus de consistance physique.

Localisation sur photo aérienne.



Extrait du plan de zonage PLU approuvé en 2013 ▼

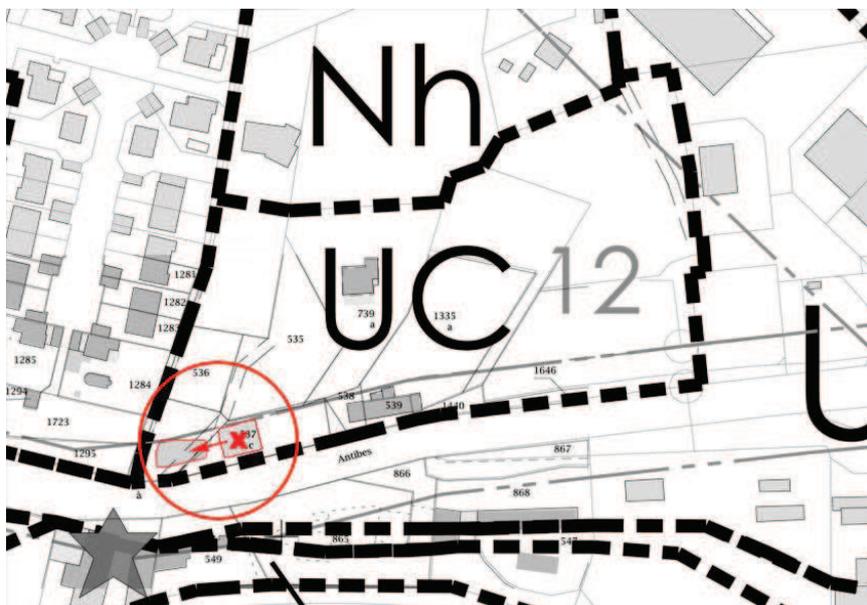


Le propriétaire nourrissant un projet d'extension de son activité s'est manifesté auprès de la Commune pour relayer cette erreur matérielle qui inhibe toute possibilité d'évolution de son bâti (courrier en annexe).

La commune entend y remédier et met donc à jour son plan sur la base du dernier fond cadatral transmis par le service SIG.

Par parallélisme avec les actions menées lors des travaux d'élaboration du PLU une « fenêtre » dans l'EBC est dessinée. Un cercle est dessiné autour de la construction afin d'en permettre le développement.

#### Correction de l'erreur matérielle ▼



### III 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 contiguës 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 s'inscrivent dans la poursuite du projet de territoire sans en altérer l'économie et participe à la concrétisation du PADD inchangé depuis 2013.**

L'ensemble des zones impactées par la procédure de modification a été étudié dans le cadre des études environnementales du PLU et de l'évaluation appropriée des incidences. C'est notamment le cas de la zone AU1. Les principes réglementaires retenus pour l'ouverture de la zone AU1 garantissent le maintien d'une naturalité importante (emprise au sol limitée, espaces libres et plantations à fort coefficient, reculs...) et le maintien des caractéristiques paysagères actuelles notamment par application de l'orientation d'aménagement (identification de la trame paysagère structurante).

En ce qui concerne les adaptations réglementaires des secteurs Nh : les vocations des secteurs d'intervention sont maintenues. Les effets de la modification seront mesurés et ne compromettent ni les paysages ni les exploitations en présences (augmentation de 16% au regard des possibilités actuelles).

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.

#### IV. Nomenclature des pièces avec suivi des modifications apportées au Plu à l'occasion de la seconde modification.

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 seconde modification sans en bouleverser la structure : les éléments nouveaux y sont consignés, les éléments devenus obsolètes en sont retirés.

| Nom de la pièce  | N° |   |
|--|----|---|
| Rapport de présentation                                  | 1  | <p>III.4 les risques naturels et technologiques mis à jour (PPR)</p> <p>Présentation des dispositifs réglementaires des zones N p129 à 131 : modifiée pour intégrer le nouveau seuil de SDP</p> <p>Présentation des dispositifs réglementaires des zones AU p 141 à 143 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation de la zone AU1</li> <li>- modification de la zone AU4</li> </ul> <p>Présentation des emplacements réservés p 152 mise à jour</p>  |
| Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) | 2  | <p>Adaptation graphique de l'orientation d'Aménagement de Secteur</p> <p>Introduction d'une OAP relative à l'ouverture de la zone AU1</p>   |
| Document graphique                                       | 3  | <p>3.1 Plan de zonage général au 1/5000 ► modifié</p> <p>3.2 Plan de zonage – secteur Sud au 1/2000 ► modifié</p> <p>3.3 Plan de zonage - secteur Nord au 1/2000 ► modifié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ER créés / modifiés / supprimés</li> <li>- Zone AU4 scindée</li> <li>- complément de légende</li> </ul>   |
| Règlement  | 4  | <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- article 8 : servitudes d'urbanisme particulières suppression de la servitude de mixité sociale</li> <li>- article 9 risque : introduction PPR argiles</li> <li>- article 15 : lotissement. Supprimé</li> </ul> <p>Lexique : définition de l'emprise au sol modifiée</p> <p>Dispositions communes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- article 4 : modification de dimensionnement du stationnement et précisions</li> <li>- article 5 : créé. Servitude de cour commune</li> <li>- précisions sur les dispositifs solaires</li> </ul> <p>Dispositions particulières</p> <p>Toutes zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification des articles 4 relatifs à la gestion des eaux pluviales</li> <li>- Modification des articles 8 pour réglementer l'implantation des piscines et bassins</li> <li>- Suppression des articles 14 relatifs aux COS</li> </ul> <p>ZONE UB et UC – modification des articles 10 sur les hauteurs</p> |

|  |      |  |
|--|------|--|
|  |      | <p>ZONE UE – secteur UE2 modification de l'article 10 sur les hauteurs</p> <p>ZONE AU – suppression de la zone AU1</p> <p>ZONE AU1 – intégration d'un nouveau règlement de zone</p> <p>ZONE N : modification des seuils de SDP et des modalités de calcul de l'emprise au sol admise</p> <p>Modification des hauteurs de clôture</p> |
| Liste des emplacements réservés                | 5.1  | Liste modifiée   |
| Annexes : Liste des secteurs de mixité sociale | 5.7  | Supprimée  |
| Annexe lotissement                             | 5.12 | Supprimée  |
| PPR argile                                     | 5.12 | Annexe créée   |
| Annexe : étude d'entrée de ville               | 5.16 | Annexe créée   |
| Nomenclature des pièces constitutives du PLU   |      | Mise à jour  |

## V. Annexes

Annexe 1 : Dossier Loi Barnier en vue de réduire la marge de recul vis-à-vis de l'A8 pour le secteur UL

Annexe 2 : règlement de zone AU1 (version intégrale)

Annexe 3 : règlement de zone N (version intégrale)

Annexe 4 : liste des emplacements réservés

**ANNEXE 1**



## **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Commune du Tholonet**

### **Enquête publique Résumé non technique de la procédure**

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

Le PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal en mai 2015.

Elle souhaite aujourd'hui faire évoluer son document d'urbanisme à travers une seconde modification.

La seconde modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tholonet intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article [L156-36 et L153-41](#) et suivants. Elle permettra d'une part d'effectuer des améliorations réglementaires nécessaires à la pratique du plan (retours d'expérience sur l'application du règlement, adaptations et amélioration du règlement pour faciliter l'instruction, harmonisation de certaines règles...) et d'autre part d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs de la Commune : la zone AU1 située au Nord est du village pour permettre un complément d'urbanisation ; le second à proximité du groupe scolaire Vincent pour permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment communal (concerné par les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme relatives à la qualité des entrées de ville).

L'augmentation de nouveaux droits à construire pour 2 secteurs induit l'organisation d'une enquête publique conformément au [L156-41](#) du Code de l'urbanisme.

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 de développement conforme au projet de ville et au PADD qui portent la réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la commune.

#### [Avertissement](#)

[L'article 171 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(ALUR\)](#) autorise le Gouvernement à procéder à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Il retient le principe de la codification « à droit constant » sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les

dispositions obsolètes ou devenues sans objet. L'ordonnance n°215-1174 du 23.09.2015 emporte donc une nouvelle codification à droit constant du livre 1er du code de l'urbanisme.

**Néanmoins les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font l'objet de procédures de modification continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015. Les articles du code de l'urbanisme mentionnés au présent rapport font donc référence au code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure. Des notes en pied de page établissent les correspondances entre les versions.**

La seconde modification du PLU du Tholonet entre dans ce cas de figure.

Le rapport de présentation soumis à enquête liste et justifie les modifications apportées au PLU.

Le dossier comprend une étude d'incidence simplifiée des effets de la modification sur le site Natura 2000 qui conclut à l'absence d'incidence.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Le dossier a également été transmis à la CDPENAF pour avis en vertu de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, la modification ayant pour effet de modification des règles de constructibilité en secteur Nh.

L'enquête publique présentement organisée (en application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement) a pour finalité de permettre aux habitants de prendre connaissance des adaptations réglementaires apportées.

A l'issue de l'enquête, le projet éventuellement modifié pour tenir compte du résultat de l'enquête et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis à approbation du conseil municipal.



Département des Bouches du Rhône  
Commune du Tholonet

Etude de projet urbain pour l'implantation d'un nouveau bâtiment  
communal chemin de l'Eperon St Jacques



[Dossier de prise en compte de l'article L111-1-4 du code  
de l'urbanisme dit dossier loi Barnier]

Juin 2016

## Préambule

L'article 52 de la Loi Paysage, transcrit dans le Code de l'Urbanisme (article L.111-1-4<sup>1</sup>), a instauré une mesure de non constructibilité des terrains immédiatement situés de part et d'autre des grandes infrastructures routières, de manière à ce qu'une étude préalable en définisse les modalités d'urbanisation dans le respect d'exigences qualitatives. Ces dispositions ont été maintenues dans les différentes réformes réglementaires intervenues depuis.

Les terrains concernés par la servitude de recul ne peuvent devenir constructibles qu'en fonction d'une réflexion d'urbanisme globale, qui va préciser à la fois les contenus, les formes et les conditions paysagères de cette urbanisation, afin d'en assurer une qualité satisfaisante.

L'instauration de nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme a été accompagnée d'une circulaire de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (n° 96-32 du 13 mai 1996) qui a précisé un certain nombre de points, aidant à mieux cerner "l'esprit" de la loi.

"La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère."

Le moyen de parvenir à cet objectif est d'engager une "démarche de projet urbain. La qualité de l'urbanisation "s'apprécie au cas par cas, en fonction des caractéristiques des espaces concernés", ce qui suppose l'établissement d'un diagnostic du site et d'une réflexion sur son devenir. Par la suite, ce projet doit être traduit en termes réglementaires dans les documents d'urbanisme.

La commune du Tholonet est notamment concernée par cette mesure sur le site pressenti pour l'implantation d'un nouveau bâtiment communal polyfonctionnel chemin de l'Eperon Saint Jacques lequel figure dans la bande d'inconstructibilité de 100m vis-à-vis de l'autoroute A8.

---

<sup>1</sup> Devenu L111-6 (code de l'urbanisme janvier 2016)

|  |    |
|--|----|
| Préambule .....  | 2  |
| I. Cadre général de l'étude .....  | 5  |
| 1.1 Objet .....  | 5  |
| 1.2 Secteur d'étude .....  | 5  |
| 1.3 Le projet communal et ses problématiques .....   | 6  |
| 1.4 contexte réglementaire, ce que prévoit le PLU .....  | 7  |
| II. Diagnostic .....   | 8  |
| II.1 Positionnement urbain.....  | 8  |
| II.2 Structuration du site .....   | 8  |
| II.3 Occupation du site .....  | 8  |
| II.4 Desserte et accessibilité .....   | 8  |
| II.5 Contexte physique.....  | 10 |
| III. Capacité de la zone à être urbanisée.....   | 12 |
| III.1 Capacité de la zone .....  | 12 |
| III.2 Réseaux urbains.....   | 12 |
| III.3 Le paysage .....   | 13 |
| III.4 Les servitudes d'utilité publique .....  | 13 |
| III.5 Les nuisances.....   | 14 |
| IV. Projet urbain.....   | 16 |
| IV.1 Contexte et objectifs .....   | 16 |
| IV.2 Urbanisme et paysage .....  | 17 |
| IV.2 Urbanisme et paysage .....  | 17 |
| IV.3 Prise en compte de la sécurité et du confort des usagers.....   | 21 |
| IV.3 Prise en compte de la sécurité et du confort des usagers.....   | 21 |
| IV.4 Réduction des nuisances .....   | 22 |
| Synthèse : Cartographie indiquant les principes d'aménagement et de fonctionnement retenus pour l'implantation du nouvel équipement communal ..... | 23 |
| Effets sur le PLU .....  | 24 |



# I. Cadre général de l'étude

## 1.1 Objet

L'objectif de l'étude est de :

- Rassembler et synthétiser des éléments de réflexion sur le contexte
- Dresser un diagnostic en termes de capacité et potentialités
- Définir les grandes lignes de composition générale des aménagements et constructions nouvelles prévus sur le site
- Donner les indications réglementaires à même de parvenir aux objectifs définis et ainsi réduire la marge de recul de 100m

## 1.2 Secteur d'étude

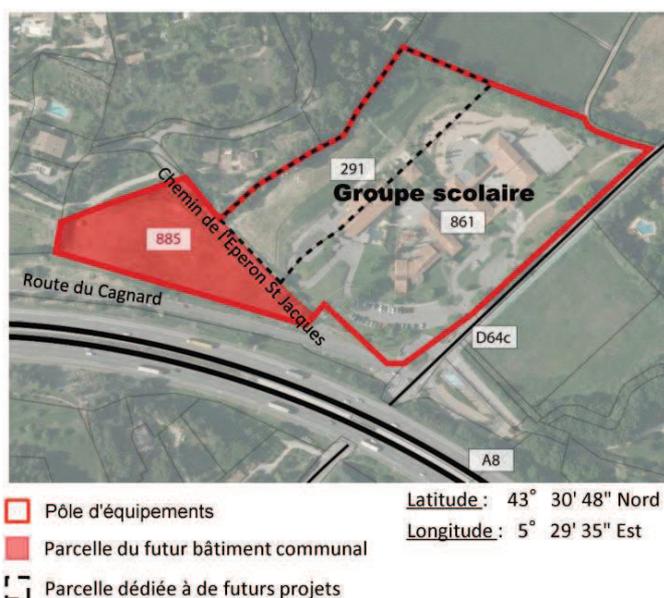
Le site en réflexion se compose de 3 parcelles pour une contenance d'environ 6 500 m<sup>2</sup> et se positionne au croisement de la route du Cagnard et du chemin de l'Eperon Saint Jacques, au Nord de l'autoroute A8.

Il se positionne à proximité directe du groupe scolaire Jean Vincent, pôle d'équipement communal et polarité urbaine à renforcer identifiée au projet de ville.

Plan de repérage cadrage large ▼



## Plan de repérage ►



### I.3 Le projet communal et ses problématiques

La commune a pour projet la construction d'un nouveau bâtiment communal regroupant plusieurs fonctions au sein d'un seul équipement : salles d'activités à vocation sportive dont un dojo, local du Comité feu de forêt et locaux des services techniques. Dans cette optique, une étude de programmation architecturale et technique a été conduite en 2015 (réalisée par Initial Consultant, Egenie et Dico²bat). L'étude a permis de définir, dimensionner ce nouvel équipement et de le spatialiser à proximité du groupe scolaire Jean Vincent.

Le projet nourrit plusieurs ambitions :

- Améliorer l'offre d'équipement communal pour pérenniser l'attractivité du territoire et encourager le développement des activités associatives
- Se doter d'équipements modernes et conformes aux normes en vigueur (notamment PMR)
- Améliorer les conditions de travail des agents municipaux (services techniques)
- Densifier un pôle d'équipements publics autour du groupe scolaire (préexistant)

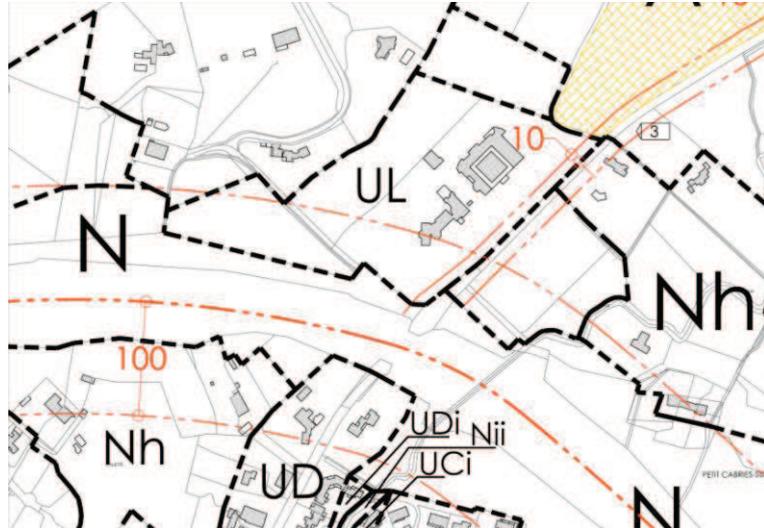
La Commune souhaite donc renforcer le pôle d'équipement actuel composé d'une école et d'une structure petite enfance, en y associant un nouvel équipement polyfonctionnel à dimension sportive. Il s'agit ainsi d'étoffer un pôle de proximité.

La problématique de l'étude va correspondre à plusieurs interrogations en premier temps sur la manière de renforcer le pôle d'équipements souhaité par la ville puis dans un second temps sur la manière de le liaisonner à la ville en prenant en compte sa configuration multipolaire.

## 1.4 contexte réglementaire, ce que prévoit le PLU

Le site est classé en zone UL du PLU correspondant aux zones urbaines dédiées aux équipements collectifs. La vocation de la zone est donc parfaitement adaptée au projet communal.

Extrait du plan de zonage ►



Les tènements sont concernés par une marge de recul de 100 mètres vis-à-vis de l'autoroute A8.

Pour répondre aux sujétions du code (article L111-1-4 devenu L111-6), un dossier spécifique dit « loi Barnier » doit être élaboré afin de définir les conditions de constructibilité dans cet espace et être joint au PLU.

Le code de l'urbanisme en régit précisément le contenu :

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

**Le présent dossier constitue l'étude de projet urbain qui justifie la réduction de la marge de recul. Il répond en tout point aux exigences de fond et de forme imposées par le code de l'urbanisme.**

## II. Diagnostic

### II.1 Positionnement urbain

Le site est localisé dans un tissu urbain peu développé, au Nord du tracé de l'autoroute A8 et à proximité de la RD64c.

Il prend place à 10 minutes à pied du centre de Palette et des équipements du sport et loisirs (équidistants) plus au Nord.

Il s'articule à un pôle d'équipement à vocation éducative à intensifier selon le PADD.

**► Un positionnement urbain favorable au regard de l'ambition de déployer un pôle d'équipements de proximité**

### II.2 Structuration du site

Le site est délimité

- au Sud par la route du Cagnard
- à l'Est par le chemin de l'éperon Saint Jacques

Au Nord et à l'Ouest les limites sont moins tangibles et à dominantes naturelles.

**► Une structuration claire au Sud et à l'Est, des limites à caler sur le paysage au Nord.**

### II.3 Occupation du site

Le site est actuellement vierge de toute occupation bâtie.

Les constructions les plus proches sont :

- le groupe scolaire et l'équipement de petite enfance directement limitrophe à l'Est
- des zones pavillonnaires très aérées au Nord
- la zone agglomérée de Palette au sud du fuseau de l'autoroute. Bien que proche en terme de distance absolue, la coupure opérée par l'autoroute A8 fait qu'il n'existe aucun lien ou continuité urbaine directe entre Palette et le site

**► Le contexte urbain étant peu prégnant, l'enjeu premier du développement du secteur sera l'articulation avec le pôle d'équipement voisin**

### II.4 Desserte et accessibilité

#### Desserte viaire

Le périmètre d'étude est aisément accessible depuis la route du Cagnard (2x1 voie), elle même reliée à la RD64c. La desserte actuelle est suffisante au regard des constructions présentes.

La partie nord du tènement est desservie par le chemin de l'Eperon Saint Jacques qui participe également à la distribution de l'équipement de petite enfance. Autrement appelée montée de l'Eperon, cette voie secondaire devra être renforcée dans la perspective d'implantation d'un nouvel équipement et d'une nouvelle fréquentation publique à venir.

► **Une desserte satisfaisante et mutualisable avec d'autres équipements.**

► **Un renforcement / requalification de la montée de l'Eperon et de la jonction avec la route du cagnard sera utile à l'ensemble du pôle de proximité dans sa nouvelle configuration.**

### Transports en communs

Le groupe scolaire bénéficie d'un arrêt spécifique de la ligne 13 depuis Aix en Provence. L'arrêt se positionne à 50 mètres de la montée de l'Eperon, il bénéficiera au nouveau bâtiment.

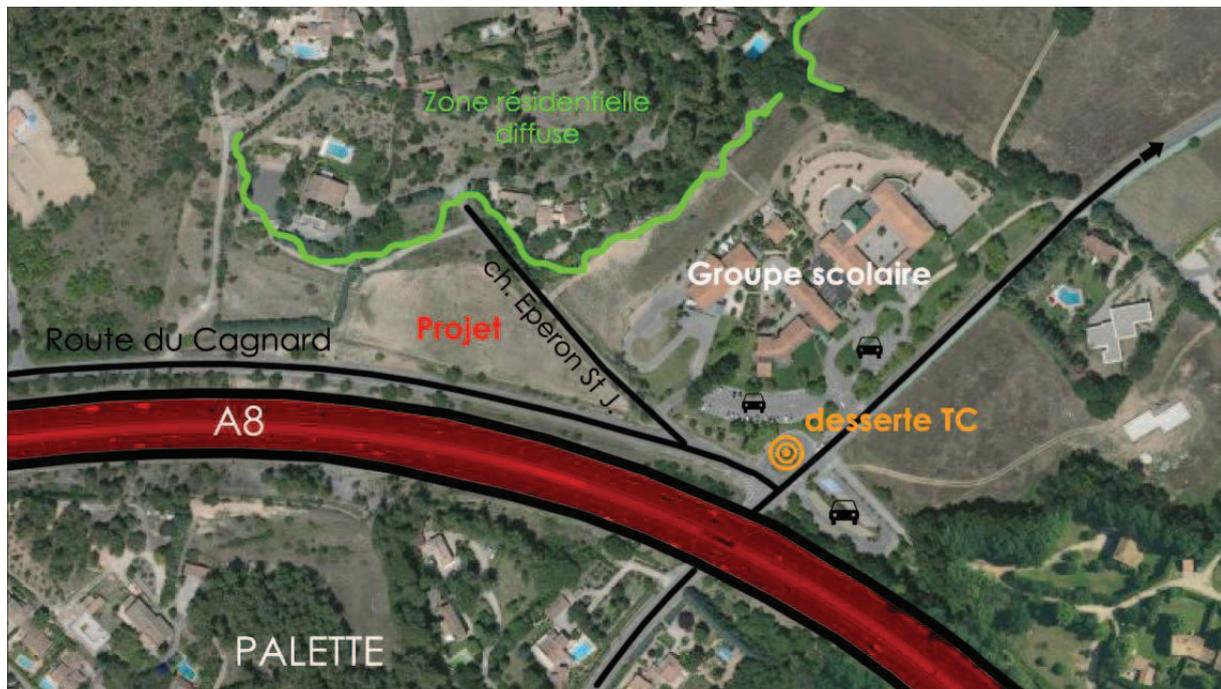
Deux poches de stationnements y sont articulées pour une capacité cumulée de 80 places (dont stationnement PMR).

### Modes doux

Le pôle d'équipement est desservi par un itinéraire cyclable sans dénivelé permettant de relier aisément Palette aux Artauds.

On notera également le projet de réalisation d'un cheminement doux en rive de la route du cagnard (matérialisé au PLU par un emplacement réservé (ER n°16))

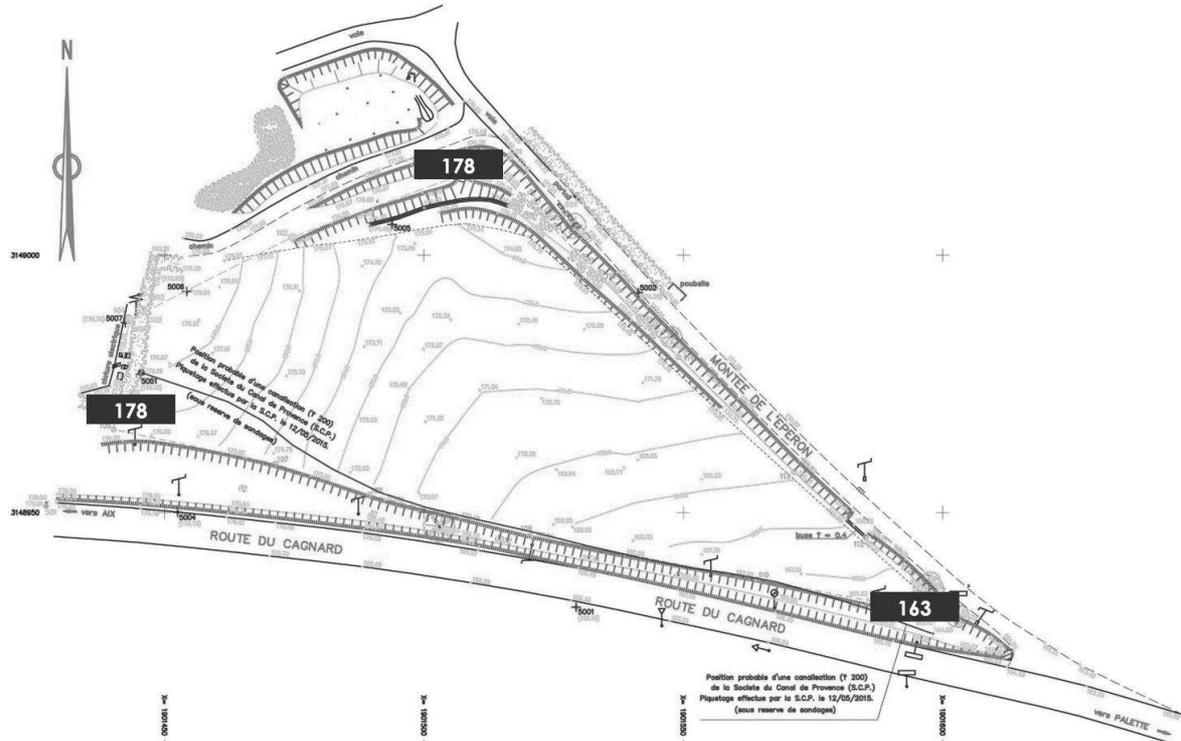
**La desserte du site est particulièrement favorable à l'implantation d'un nouvel équipement public du fait de sa proximité avec les axes structurants majeurs de la commune, de la desserte par le réseau de transports en communs, et de la présence d'itinéraire doux à proximité directe du site d'implantation.**



## II.5 Contexte physique

### 1. TOPOGRAPHIE

Le terrain naturel se caractérise par une topographie prononcée sur l'axe Nord/ouest Sud/Est. Il présente un dénivelé global régulier d'environ 15m.



► Ces caractéristiques nécessitent une réflexion sur l'organisation des accès au site, sur l'inscription des futurs bâtiments, la gestion des eaux pluviales. La topographie bien que prononcée ne constitue pas une contrainte forte notamment sur la point Sud Est (en pente douce).

### 2. NATURE DES SOLS

Une étude géotechnique de type G1 réalisée dans le cadre des études préalables à l'implantation du nouvel équipement a mis en évidence les éléments suivants :

- La présence de collusions argileuses hétérogènes de 1m à 2.60mètres d'épaisseur sous la surface du terrain avant d'intercepter le substratum marneux compact de l'Eocène
- Absence de remontées d'eau
- Pas de risque de mouvement de terrain à redouter
- Le site se présente hors zone inondable
- Les tènements sont classés en zone d'aléas faible vis-à-vis du retrait /gonflement.

Le bureau d'étude Géoterra (missionné pour l'étude G1) a rendu un avis favorable quant à l'implantation d'un nouvel équipement public sur ce foncier.

### **3. LES RISQUES NATURELS**

#### ***Risque sismique***

La commune du Tholonet est inscrite en totalité dans une zone de sismicité soumise à un aléa modéré (zone3).

Des dispositions parasismiques particulières devront être respectées.

#### ***Risque feux de forêt***

La commune n'a pas de Plan de prévention des risques feux de forêt (PPRIF). La carte de cet aléa réalisée en 2006 par la DDAF13 montre cependant une zone de risque fort sur la partie nord de la commune et un aléa faible sur la quasi totalité du reste de son territoire. Le site figure dans une zone d'aléa faible.

#### ***Risque inondation***

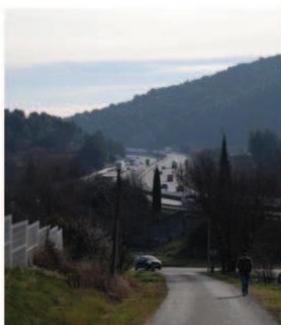
La commune n'est pas concernée par un Plan de prévention des risques inondation.

La commune est répertoriée comme présentant un risque d'inondation par l'Atlas **Départemental des Zones Inondables** de 1996 (AZI). Les Atlas des Zones Inondables sont des **documents de connaissance** des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau, à ce titre, il est joint en annexe 5.4 du PLU. Les terrains ne sont pas inscrits dans une zone à risque inondation à l'AZI.

La Commune dispose **d'une cartographie détaillée des risques d'inondation** de l'Arc et de la Cause, réalisée en avril 1997 par le Bureau d'étude Horizons. Cette étude a été complétée en 1999 sur le secteur du Moulin et de Battesti. Les terrains sont hors champ de la cartographie détaillée.

#### II .4 Environnement naturel

Le Périmètre étudié est entouré par plusieurs massifs boisés qui culminent à 350m au Sud, 274m au nord et 278m d'altitude à l'Est. Le site s'ouvre largement vers le Sud et l'Est offrant des perspectives sur un ensemble paysager typique du pays méditerranéen.



**Au Sud- Ouest, la vue fait face à l'autoroute A8, en vue plongeante. Il s'agit d'un élément au fort impact visuel et sonore.** In situ, le terrain se caractérise par un couvert végétal de type prairie avec des lisières accidentées arbustives peu masquantes au Sud et au Nord Ouest.

### III. Capacité de la zone à être urbanisée

#### III.1 Capacité de la zone

Les tènements sont classés en zone Urbaine au PLU. L'application du règlement offre de bonnes capacités constructives basées sur :

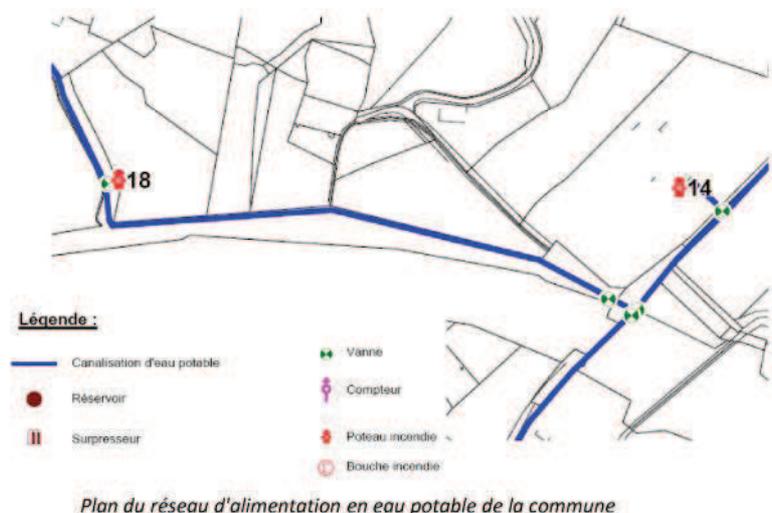
- Une emprise au sol maximale de 40% soit environ 2600m<sup>2</sup> d'emprise bâtie admise
- Une hauteur maximale des constructions limitées à 12mètres hors tout (soit potentiellement 3 à 4 niveaux)

► Des tènements constructibles offrant une capacité d'urbanisation importante

#### III.2 Réseaux urbains

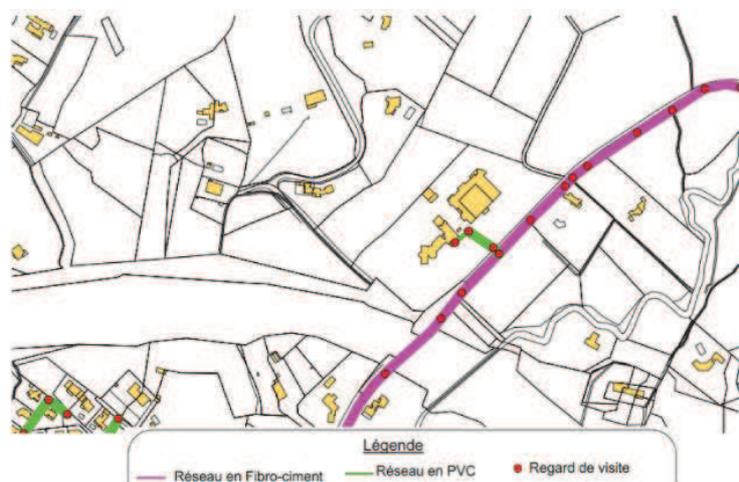
##### Réseau d'eau potable

Le site est desservi par une canalisation AEP (adduction d'eau potable) en limite sud des parcelles.



##### Réseau eaux usées ►

Le réseau d'assainissement collectif est situé sur la RD64c. Le raccordement gravitaire ne devrait poser aucune difficulté technique particulière.



### Réseau d'eaux pluviales :

Les réseaux de la ville du Tholonet sont de type séparatifs.

La gestion des eaux pluviales est précisément réglementée dans le schéma d'assainissement pluvial et son règlement, pièces constitutives du PLU et annexées à ce dernier.

Ainsi, toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

### Electricité, communication, assainissement

Du fait de la grande proximité du site au groupe scolaire l'ensemble des réseaux urbains se trouve à proximité des tènements, le raccordement étant possible. Néanmoins, à l'image du Pluvial, et dans une logique de développement durable, les solutions locales seront étudiées afin de ne pas solliciter de manière excessive les réseaux existants. (Étude de potentiel d'énergie renouvelable)

► **L'ensemble des réseaux urbains requis est disponible aux abords immédiats du site**

## **III.3 Le paysage**

Le paysage est une préoccupation importante pour l'aménagement de ce site, l'enjeu premier résidant dans l'articulation du projet avec les zones naturelles périphériques au Nord et à l'Ouest.

On notera l'impact visuel de l'autoroute accentué par la déclivité du terrain (vue plongeante).

Le caractère naturel actuel du site ne révèle pas une qualité notable. Néanmoins le traitement paysager de la rive de la route du Cagnard devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité à même de caractériser le site, et d'effectuer une transition douce entre les zones à dominantes naturelles à l'Ouest et le pôle d'équipement (polarité urbaine) à l'Est.

## **III.4 Les servitudes d'utilité publique**

Le site est peu contraint par les servitudes d'utilité publique (SUP) applicable au territoire du Tholonet. On notera la présence de 2 SUP à proximité du site.

### a. Servitude A2 relative à la pose de canalisation d'irrigation souterraine

Localisation : frange sur du périmètre (hors périmètre).

### b. Servitude PT3 relative à

Localisation le long de la RD 64c (hors périmètre). .

### III.5 Les nuisances

#### Qualité de l'air (source Atmo PACA)

Le **dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)** est un traceur majoritaire de la pollution routière, issu de la combustion des moteurs.

Les concentrations les plus importantes sont retrouvées au niveau des axes routiers notamment au niveau de l'autoroute A8 (maximum : 99 (g/m<sup>3</sup>) et sur la N7 au sud (maximum : 50 (g/m<sup>3</sup>).

La population résidentielle susceptible de respirer un air dont les niveaux dépassent la valeur limite annuelle d'exposition pour le dioxyde d'azote (40 (g/m<sup>3</sup>/an) sur Le Tholonet est de 11.7%.

Le **benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>)** est un traceur majoritaire de la pollution routière, émis principalement en cas de faible fluidité du trafic.

Sur la N7 et l'autoroute, les concentrations en benzène peuvent atteindre 2.3 (g/m<sup>3</sup> dépassant l'objectif de qualité (2 (g/m<sup>3</sup>), mais restant inférieure à la valeur limite de 5 (g/m<sup>3</sup>)

La population résidentielle n'est pas susceptible de respirer un air dont les niveaux dépassent la valeur limite annuelle d'exposition pour le benzène (2 (g/m<sup>3</sup>/an) sur Le Tholonet.

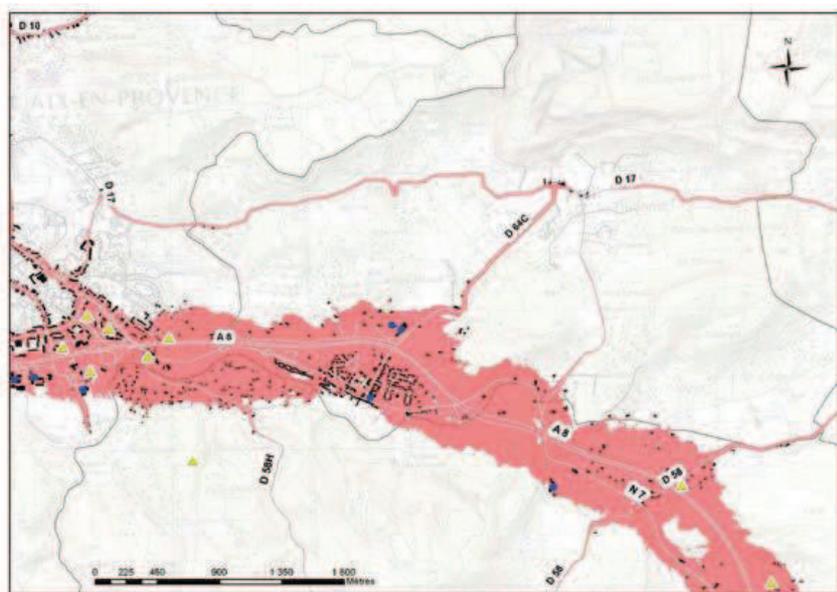
Les **particules en suspension de diamètre inférieur à 10 2m (PM<sub>10</sub>)** sont un traceur de la pollution routière, émises par les pots d'échappements et l'usure des pneus, et sont remises en suspension lors du passage des véhicules. Les PM<sub>2,5</sub> (inférieur à 2,5 (m) sont majoritairement dues aux véhicules diesel.

La population résidentielle n'est pas susceptible de respirer un air dont les niveaux dépassent la valeur limite annuelle d'exposition pour les particules en suspension (40 (g/m<sup>3</sup>/an) sur LeTholonet.

#### Environnement sonore

- PPBE

La commune est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement PPBE du Pays d'Aix en date de septembre 2009.



Le Plan de Prévention du Bruit a pour objectifs d' :

- Identifier les secteurs les plus sensibles et définir les enjeux,
- Prévenir la création de nouvelles nuisances sonores, notamment par le biais des documents d'urbanisme,
- Traiter le bruit sur les secteurs les plus nuisants.

Les nuisances sonores constatées sont dues au trafic routier de l'autoroute A8. Les activités prévues sur le secteur ne sont pas génératrices de bruit, hormis celui lié au trafic supplémentaire

- Classement des infrastructures bruyantes

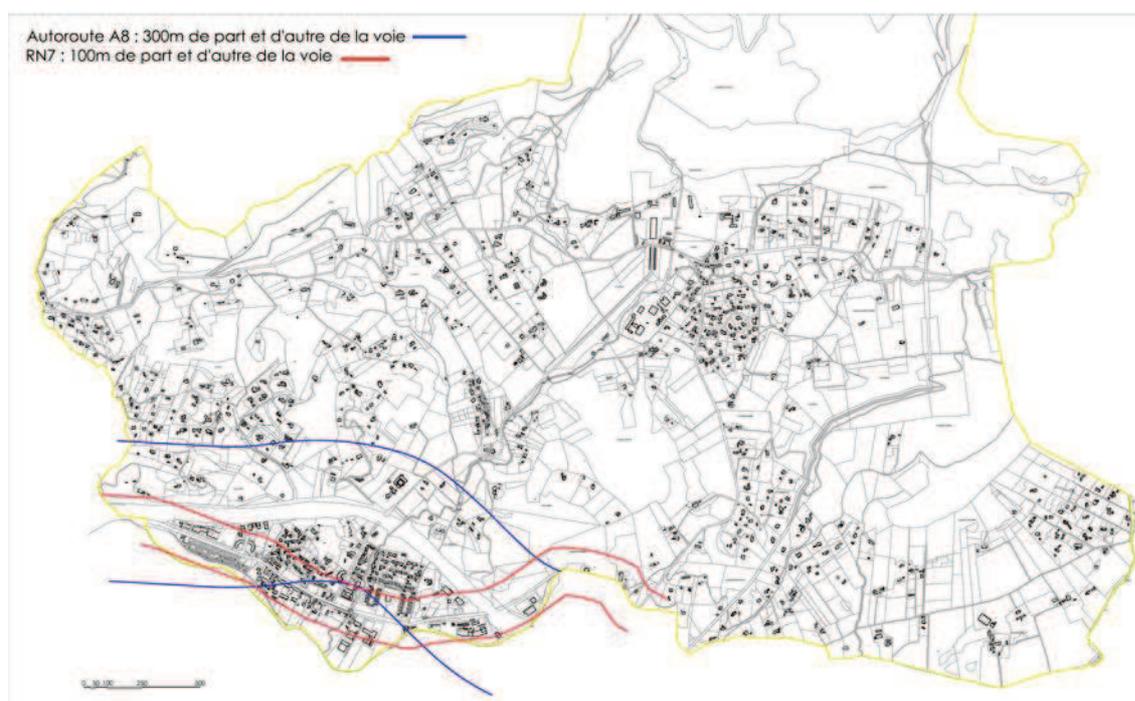
Les tènements sont concernés par l'

**ARRETE DU 14 avril 2004 RELATIF AU CLASSEMENT SONORE DES AUTOROUTES (hors autoroutes A8 et A51 concédées), ROUTES NATIONALES, DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES DE LA ZONE 3 DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**

Sur une bande de 300m de part et d'autre du tracé de l'autoroute, les constructions en fonction de leur usage devront respecter des normes d'isolement acoustiques renforcées.

**Extrait du PLU : annexe 5.9 périmètres affectés par le bruit en page suivante**

PLAN LOCAL d'URBANISME - Commune du THOLONET  
Annexe 5.9 périmètres des secteurs affectés par le bruit (R123-13 13°)



► Le site doit être considéré comme contraint du point de vue sonore. Les aménagements interviendront dans le sens d'une protection sonore des usagers. La construction devra respecter les normes imposées par l'arrêté préfectoral.

►► un site globalement peu contraint

## IV. Projet urbain

### IV.1 Contexte et objectifs

La génération d'un nouvel équipement en rive de la route du Cagnard est la traduction d'une volonté communale forte de densifier un pôle d'équipements publics autour du groupe scolaire préexistant dans le respect de son projet de territoire et du modèle de développement qu'elle s'est fixé. Le projet participe ainsi à la réalisation du programme du PLU.

La démarche a été initiée en 2015 par une étude de programmation architecturale et technique préalable, elle passe aujourd'hui par une phase réglementaire : la modification du PLU.

Dans le cadre d'une démarche intelligente et exigeante sur la manière d'urbaniser le site elle souhaite ouvrir la zone à d'autres usages collectifs et l'articuler au mieux à son contexte urbain.

Il s'agit à travers la détermination des conditions d'urbanisation du secteur (démarche de projet) étayée par des études préalables précises de réduire la marge de recul vis-à-vis de l'autoroute de sorte à proposer une offre d'équipement de complément.

Ce chapitre a pour objet de présenter les moyens mis en œuvre à même de garantir la prise en compte de la présence de l'autoroute A8 des nuisances induites, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le respect des textes de loi (Code de l'urbanisme).

Il s'agira de répondre aux principaux enjeux détectés en phase de diagnostic à savoir :

- Assurer une transition paysagère entre les zones à dominantes naturelles et le pôle d'équipement
- Articuler finement le projet au pôle éducatif tant sur le plan urbain que sur le plan fonctionnel : effet de greffe et de synergie fonctionnelle
- Apporter un traitement qualitatif à la rive urbanisable de la route du Cagnard

**Au préalable, il convient de préciser qu'il n'existe aucun lien fonctionnel entre l'autoroute et le périmètre étudié. De manière générale, l'autoroute agit comme un élément physique autonome de coupure entre Palette (principale zone agglomérée de la Commune) et le reste du territoire.**

## IV.2 Urbanisme et paysage

### Présentation du projet

#### Organisation générale du projet

Le projet est constitué de divers programmes imbriqués au sein d'un même ensemble bâti :

- **Locaux des services techniques** composés d'espaces administratifs, de locaux d'hygiène et de repos, de surfaces d'atelier, de surfaces de stockage et d'une aire extérieure principalement dédiée aux véhicules
- **Local CCFF** : espace de réunion pour les membres et lieu de rassemblement en période de vigilance
- **Salles d'activités (modulables)** : salle de judo/yoga, salle de danse et de gymnastique à l'usage des associations et des enfants des équipements scolaires/ petite enfance à proximité.

Il est également prévu à titre **annexe**, un logement de fonction pour un gardien et des locaux techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments.

Le projet intègre donc diverses fonctions et usages. La composition et son organisation générale se basent sur une différenciation des pratiques selon les 2 éléments programmatiques primaires à savoir les services techniques et le pôle associatif dont les conditions d'implantation seront définies en prenant en compte la proximité de l'autoroute.

#### Horaires et fréquentation

Le nouveau bâtiment sera composé de 3 ensembles programmatiques distincts avec activités, horaires et utilisateurs très contrastés. Le fonctionnement du site en tire profit par la recherche de mutualisation avec les équipements d'ores et déjà disponibles. Il n'est ainsi pas prévu de parking spécifique (autre que ceux des services techniques), le stationnement des véhicules sera assuré sur les poches articulées au groupe scolaire qui disposent de bonnes capacités résiduelles (notamment hors horaires d'ouverture de l'école).

### Perception depuis la route du Cagnard

Le linéaire de la route du Cagnard (sur sa rive Nord) offre actuellement à la vue un paysage relativement homogène et à dominante naturelle pour l'essentiel de son tracé. Il s'agit de massifs puis d'une alternance d'espaces ouverts (prairie) et arborés. La présence bâtie et extrêmement discrète sur la totalité du tracé et se résume à la présence de quelques maisons individuelles en arrière plan. A l'approche du site d'étude, l'ambiance varie sensiblement, les terrains vierges dégagent les vues et font apparaître une forme urbaine structurée peu massive et des aménagements urbains (arrêt bus, parking) marquent le début de la zone « anthropisée ». Cette transition entre nature et urbain est accentuée par la perception de l'autoroute qui s'intensifie au niveau du site (point haut de la route du cagnard au niveau de l'autoroute ▼).



L'autoroute A8 entre donc dans le champ de perception du site et de ses abords, elle est néanmoins atténuée par la présence d'un talus planté.

Le paysage sera remanié et structuré sur les abords immédiats et secondaires de la route du Cagnard. En rive directe de la route et comme le prévoit le PADD, une marge végétale sera maintenue. Elle aura pour effets d'assurer une continuité paysagère à dominante verte sur la totalité du tracé de la route ; en second lieu elle constituera un filtre végétal vertueux contre les nuisances de l'autoroute.

Dans ce but, le traitement paysager sera de type masquant (par exemple arbustif) avec une épaisseur significative (environ 10m).

Sur la rive Sud de la Route du Cagnard, le talus bordant l'Autoroute opère une mise à distance de l'infrastructure. Le traitement paysager pourra avantageusement être renforcé pour atténuer la perception de l'A8.

### **Paysage et respect du site**

Ainsi que le montre l'analyse paysagère du site, les terrains ne sont pas porteurs d'une qualité paysagère intrinsèque. La composition in situ se vaudra dès lors assez libre.

Le projet d'aménagement futur s'engage dans une démarche de développement durable qui induit une ligne de conduite : le parti d'aménagement doit prendre en compte la topographie du site. Le projet ne devra en aucun cas se présenter en rupture avec son site mais s'y implanter en parfaite intelligence, voire en tirer profit.

Dès lors les constructions seront implantées sur la zone topographique la plus favorable au Sud Ouest (pente douce).

Cette implantation « basse » offre aussi le bénéfice d'être plus bas que le niveau de l'autoroute ; le talus de l'infrastructure opérera une barrière visuelle pour une partie du programme.

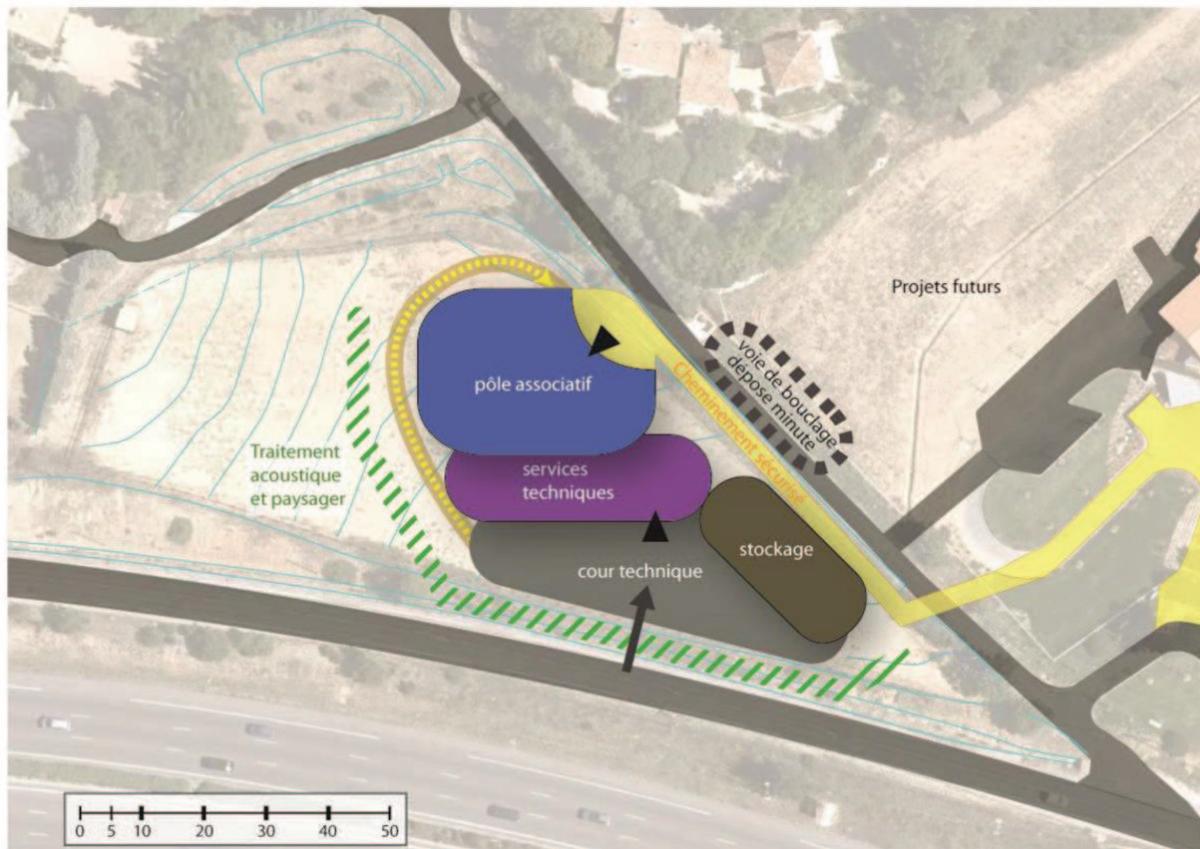
### **Composition du projet**

La composition du projet répond à des enjeux clairs :

- La dissociation des fonctions et des entrées pour les usages qui le nécessitent
- L'utilisation du dénivelé du terrain naturel : intégrer la pente pour les locaux ne nécessitant pas de lumière naturelle (stockage, archives) ; construire sur pilotis pour gagner des espaces extérieurs couverts
- Le rapprochement des salles d'activités avec les équipements scolaires : cheminements sécurisés de courte distance
- La prise en compte des nuisances de l'autoroute (bruit, vue,...) avec notamment une implantation bâtie en recul
- La bonne intégration de l'équipement dans son environnement : permettant de protéger les habitations alentours de vues sur celui-ci et principalement sur les locaux des services techniques
- La conception bioclimatique et la compacité globale favorisant la réponse aux exigences énergétiques et de confort.

- La conservation d'une partie du foncier en vue d'y implanter d'autres fonctions (réserve foncière).

Le parti d'aménagement en réponse se présente de la manière suivante :



Le parti d'aménagement retenu repose sur 4 éléments clés :

- Un plan de composition resserré et peu consommateur d'espace qui occupe environ 50% du foncier
- Une implantation bâtie du pôle associatif au plus près du groupe scolaire et des accès de distribution pour tendre vers la génération d'un pôle de services publics identifiable
- Le maintien, au contact des zones naturelles, d'un couvert végétal dominant (pas d'aménagement) pour assurer une continuité paysagère et éviter les ruptures avec le paysage.
- Le respect de la topographie naturelle avec une implantation basse des constructions où le dénivelé est plus favorable.

#### **Fonctionnement du site dans son contexte urbain**

Le diagnostic a mis en exergue un contexte urbain peu structuré et très aéré. Le projet permet de constituer un pôle urbain identifiable par effet de foisonnement et de synergie fonctionnelle.

La seule accroche urbaine à considérer est celle avec le pôle éducatif. Elle sera assurée par :

- la montée de l'Eperon : épine dorsale du futur pôle de proximité (accès mutualisé)

- La mise en œuvre d'un cheminement piéton sécurisé assurant la liaison entre le groupe scolaire, son parking et le pôle associatif. Cet itinéraire dédié aux piétons (hors zone de circulation) permettra un accès sécurisé des enfants pour des activités en journée et assurera la liaison entre les différentes zones de stationnements.
- Le choix d'une forme urbaine rassemblée autour du groupe scolaire permettant de caractériser le pôle d'équipement (unité fonctionnelle) et de réduire au maximum de temps de parcours.

### **Qualité du parti architectural**

La qualité architecturale est une préoccupation globale qui recouvre des notions diverses : esthétiques, techniques, économiques, de confort... qui participent toutes de la qualité de vie des futurs usagers.

### lisibilité et protection des nuisances

S'agissant d'un équipement public, pour des raisons de composition urbaine et d'affichage de l'équipement l'écriture architecturale se voudra audacieuse sous réserve d'être bien intégrée à son contexte environnemental.

Le parti architectural et paysager rendra perceptible la vocation de l'équipement et contribuera à l'identification d'un pôle urbain à usage collectif.

Les différents éléments programmatiques seront implantés en intelligence avec le site selon leurs usages et prendront en compte le contexte autoroutier. Ainsi une gradation des implantations sera utile sur l'axe Sud/nord. Les constructions et installations des services techniques ne recevant pas de public sont implantés préférentiellement en premier plan (rive directe de la route du Cagnard) pour permettre une implantation en recul du pôle associatif. Cette mise à distance préservera les utilisateurs des locaux associatifs (et notamment les jeunes) des nuisances de l'A8.

La mise en œuvre en rive de la route du Cagnards d'un traitement paysager masquant contribuera également significativement à la protection vis-à-vis des nuisances sonores.

### Impératifs d'orientation et de compacité liés à la démarche de qualité environnementale

L'opération s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale pour répondre aux défis énergétiques et climatiques, améliorer le confort des utilisateurs et s'inscrire dans une gestion pérenne du patrimoine bâti communal.

Cela impose :

- Une implantation Nord/Sud pour bénéficier des apports solaires l'hiver et un confort thermique estival,
- Une compacité de la forme construite pour minimiser les surfaces d'échanges de l'enveloppe et minimiser les coûts

### **IV.3 Prise en compte de la sécurité et du confort des usagers**

#### **Desserte et accès**

Bien qu'accessible et desservi par un réseau de voirie actuellement suffisant, l'arrivée de nouvelles fonctions induit d'améliorer la desserte et les accès notamment routier dans le but de rendre lisible et aisément praticable le nouvel équipement.

Parmi les principales mesures qui sont prises figurent :

- L'amélioration de la jonction Montée de l'Eperon afin de générer une entrée lisible et identifiable du nouvel équipement : traitement du carrefour avec dispositif de gestion des flux, signalétique...
- Améliorer le gabarit de la voie. Le chemin de l'éperon Sait Jacques se résume actuellement à un « plateau goudronnée » sans traitement des accotements ni cheminement piétons. A l'occasion du projet la voirie sera donc reprise.
- Prévoir un dispositif de retournement avec système de dépose minute pour le confort des usagers. Le nouveau bâtiment accueillera des usagers divers dont des jeunes pour lesquels la mise en œuvre d'une dépose minute sera utile à proximité de l'entrée principale.

La desserte en transport en commun est d'ores et déjà assurée et ne nécessitera pas d'aménagements supplémentaires. De même les itinéraires doux existants et en projet permettent une desserte optimale du site en cycle.

#### Différencier les accès en fonction des pratiques

Par ailleurs et afin de répondre au mieux aux attentes des utilisateurs, il est opportun de traiter de manière indépendante les accès des services techniques (nécessitant peu de visibilité car destinée aux agents municipaux) des salles d'activités et local CCFF destinés à un usage public :

- Un accès communs pour le pôle associatif et le CCFF depuis le chemin de l'éperon St Jacques avec parvis et séquence d'entrée identifiable (signalétique, parcours, traitement de l'espace public)
- Un accès dissocié depuis la route du Cagnard pour les services techniques ce qui évitera aux camions et autres engins des ST d'emprunter la montée de l'Eperon.

#### **Trafic**

Le projet ne générera que peu de trafic supplémentaire au regard des cadences de fréquentation.

#### **Accessibilité pour tous**

Les espaces de circulation, les espaces recevant du public seront adaptés à l'ergonomie de tous (largeur des passages, lisibilité des parcours, signalétique simple, changements des matériaux au sol selon les espaces et guides sensoriels pour les enfants).

L'accessibilité aux différents locaux s'effectuera par l'intermédiaire de rampes d'accès réglementaires et/ou élévateurs)

Les accès à l'équipement par la voie publique se feront par l'intermédiaire de cheminements continus, balisés, et sécurisés. Il sera prévu 2 places de stationnement PMR à proximité de l'entrée principale. Elles seront mises en liaison avec le parvis du pôle associatif.

#### **IV.4 Réduction des nuisances**

##### **Nuisances sonores**

La prise en compte des nuisances sonores est une forte contrainte du projet. Les mesures prises dans la perspective d'en réduire les effets sont :

- La génération d'un filtre végétal au contact de la route du Cagnard. Il sera d'une épaisseur minimum de 10mètres par rapport aux limites de parcelles ce et de 25 mètres par rapport à l'emprise de l'autoroute.
- Une implantation bâtie arrière (mise à distance de construction vis à vis des nuisances de l'autoroute A8) notamment pour les locaux des associations. Cela répond à la volonté de préserver des nuisances les usagers et notamment les plus jeunes qui seront accueillis dans les salles sportives. Un recul minimum de 60mètres par rapport à l'axe autoroutier sera observé.
- Une protection phonique renforcée avec le respect des normes en vigueur et la mise en œuvre de dispositif de protection
- Le maintien d'une marge de recul importante de 100m (par rapport à l'axe) pour les ERP sensibles. Les locaux accueillant du public sont implantés au Nord en net recul de la route du Cagnard et de l'Autoroute.

##### **Qualité de l'air**

Le site n'accueillera pas d'activités source de nuisances, notamment industrielles. L'augmentation du trafic sera maîtrisée par les modifications de voirie prévue au projet. Les différents usages du pôle d'équipements et les fréquentations induites (horaires) font que l'augmentation de trafic sera ponctuelle et peu cumulée par rapport aux usages actuels.

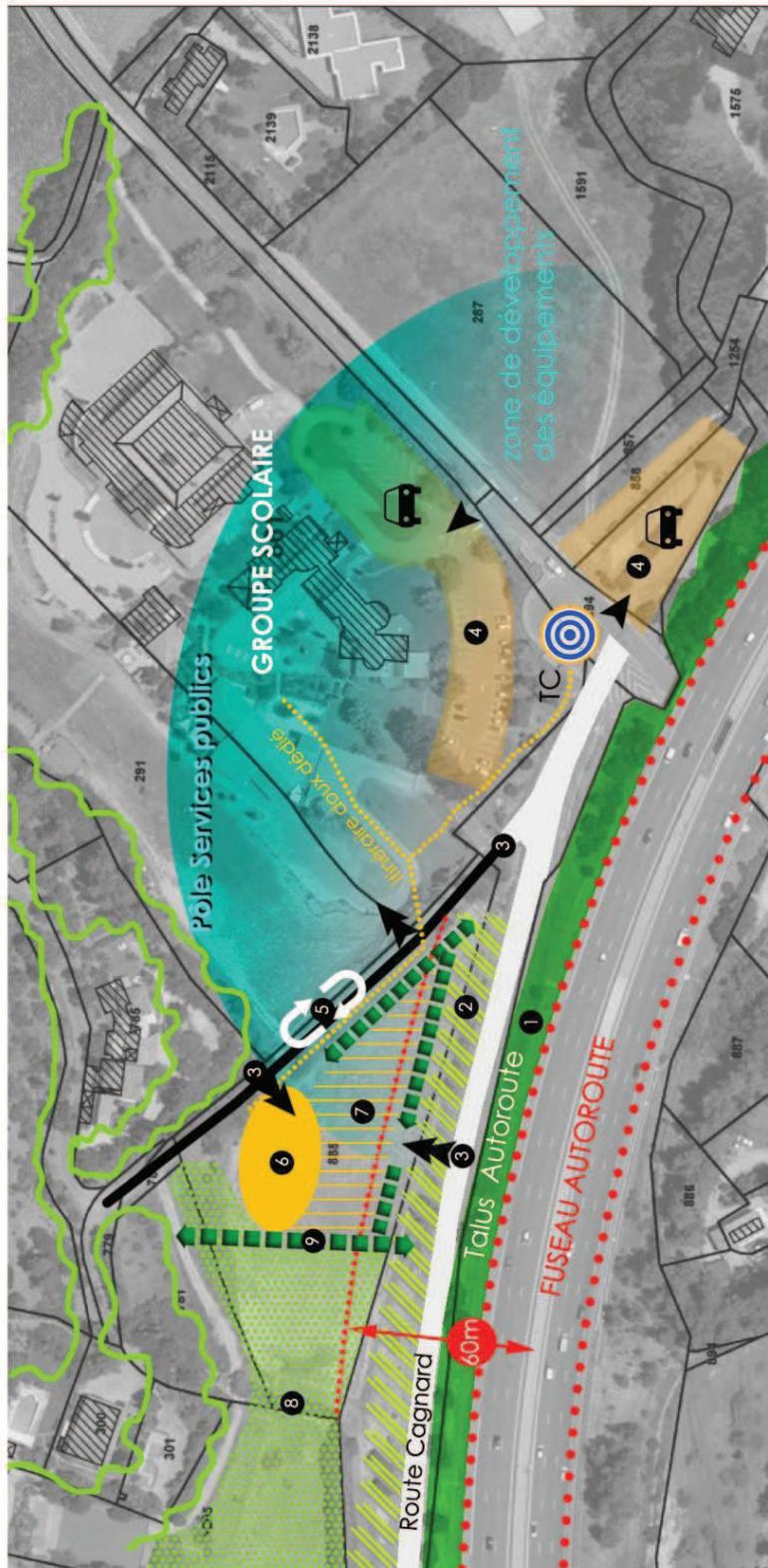
La volonté de ne pas compromettre la qualité de l'air, sera marquée également par un ensemble de mesures :

- Mise en place de dispositifs de gestion des flux au droit des entrées/sortie générées sur site (cassant la vitesse)
- Mutualisation du stationnement.
- Urbanisation raisonnable.

Pour ne pas hypothéquer la qualité de l'air des respirations urbaines végétales seront conservées : massifs végétaux ainsi qu'un ensemble d'espaces verts dans une proportion suffisante (dont une réserve foncière laissée libre de toute occupation sur la pointe Nord-Est).

## Synthèse : Cartographie indiquant les principes d'aménagement et de fonctionnement retenus pour l'implantation du nouvel équipement communal

Principes d'aménagement et de fonctionnement pour l'implantation d'un nouveau bâtiment communal



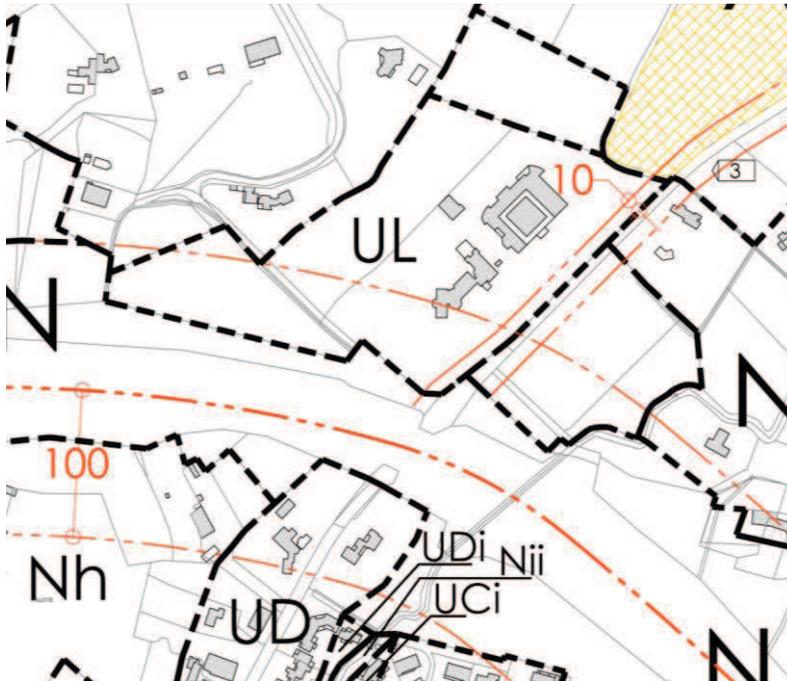
- 1 Traitement paysager du talus de l'autoroute à intensifier
  - 2 Traitement et aménagements paysagers des rives de la route Cagnard de type masquant  
Façade à forte perception végétale - épaisseur minimum 10m
  - 3 Principes d'accès dissociés en fonction des usages  
Accès / desserte mutualisé pôle associatif / groupe scolaire
  - 4 Zone de stationnement mutualisée pour le pôle de service public
  - 5 Dispositif de retournement + dépose minute
  - 6 Implantation en arrière plan du pôle associatif
  - 7 Implantation préférentielle des services techniques et ses locaux annexes
  - 8 Espace de transition pôle de services publics/ zones naturelles
  - 9 Traitement paysager d'interface
- 60m  
Marge de recul minimum à observer pour les nouvelles constructions  
(hors cour et locaux annexes)

## Effets sur le PLU

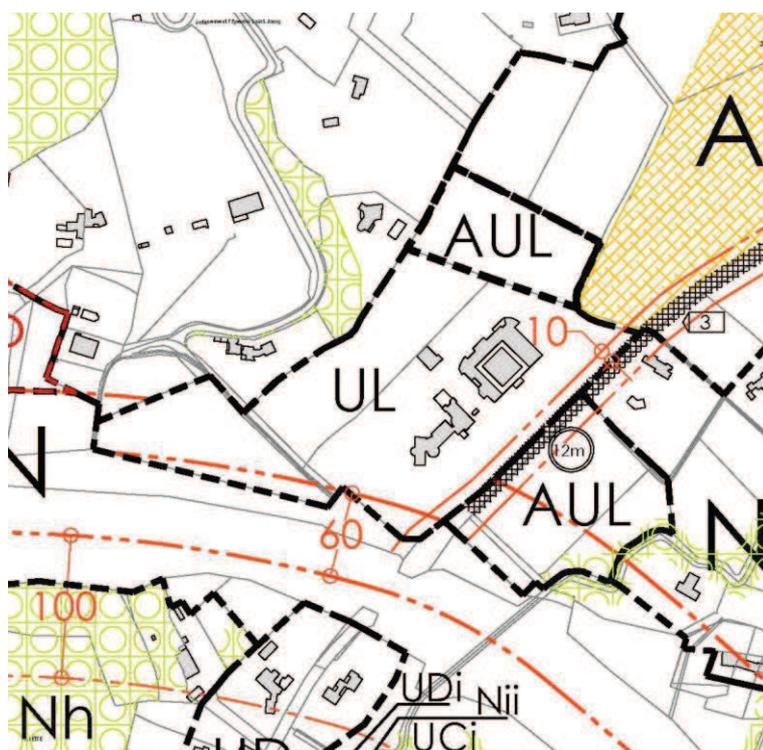
Sur la base du dossier Loi Barnier annexé, la marge de recul est ramenée à 60m par rapport à l'axe de l'autoroute pour la zone UL pour les équipements publics hors établissements scolaires ou d'accueil petite enfance pour lesquels une marge de recul minimum de 100m est maintenue.

Le projet devra en outre est compatible avec l'orientation d'aménagement jointe.

### Extrait cartographique du PLU avant modification ▼



### Extrait cartographique du PLU après modification ▼



## ANNEXE 2 : règlement créé

### ZONE AU1 – Extension urbaine à vocation d'habitat

**Vocation générale de la zone :** La zone AU1 est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilités sont incomplets. Son urbanisation y est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone telle que prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone est destinée à une urbanisation organisée à vocation d'habitat.

La zone AU1 est également couvertes pour partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Le décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire

---

#### Article AU1-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article AUa 2.

Il est notamment précisé qu'en secteur AUa, tout ICPE à risque d'explosion ou d'inflammation est interdit.

#### Article AU1- 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont limitativement autorisés en zone AU1 :

- 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 ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU, à usage d'habitation
- Les piscines, les garages et annexes quand ils sont le complément d'une habitation

#### Article AU1- 3 : ACCES et VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

#### Article AU1- 4 : DESSERTE et RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble, la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

*Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

#### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

#### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

### **Article AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les parcelles concernées, dans le respect des servitudes de protection des sites :

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959                                   | 10 000 m <sup>2</sup> minimum |
| En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966 | 5 000m <sup>2</sup> minimum   |

Pour les autres parcelles, non règlementées.

### **Article AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes pour lesquelles une continuité de volume sera admise par dérogation.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

#### **Article AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

#### **Article AU1-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions à édifier seront implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A une distance minimale de 10 mètres l'une de l'autre

#### **Article AU1-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble de la zone AU1 l'emprise au sol est fixée à 5%

Pour les parcelles concernées, dans le respect des servitudes de protection des sites applicables.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959                                   | 1/20 de la surface du terrain |
| En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966 | 5%                            |

#### **Article AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le respect des servitudes de protection des sites applicables, les constructions ne pourront excéder la hauteur de :

|   |                      |
|---|----------------------|
| En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959                                   | 7.50mètres à l'égout |
| En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966 | 6 mètres à l'égout   |

Les constructions devront comporter au maximum un étage sur rez de chaussée.

Pour les parcelles non concernées par une servitude de protection, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.5m à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics

## **Article AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans le respect des servitudes de protection des sites applicables.**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions autorisées à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

#### 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.

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 1.80m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

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

#### Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

## **Article AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les autres catégories admises, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

## **Article AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. Ils devront représenter au moins 70% de l'unité foncière et ne pas être imperméabilisés. Elles devront en outre respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale, en lisière des unités foncières existantes (à date d'approbation du PLU), sur une bande de 10 mètres.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes

## ANNEXE 3 : règlement de zone N

Les adaptations apportées au règlement dans le cadre de la modification n°2 figurent en rouge dans le texte.

### ZONE N

**Vocation générale de la zone** : la zone N est une zone naturelle et forestière dont la protection et le maintien à l'état naturel doivent être assurés.

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Les zones N identifiées au plan de zonage constituent des zones de protection stricte.**

**La zone N comprend les secteurs suivants :**

- **Secteur Nii** : correspondant aux parties urbanisées de la Communes soumises à un risque d'inondation important en cas de crue de l'Arc, à l'intérieur duquel les constructions nouvelles sont interdites.
- **Secteur Ni** : 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.
- **Secteur Nh** : correspondant 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 seront autorisées sous conditions

**La zone N et ses secteurs** sont également couverts 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 15 septembre 1983 portant sur le classement de la Sainte Victoire.
- Décret du 27 février 1959 portant classement du Château et de ses abords (partie subsistante)

---

#### Article N1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article N2.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des extensions des maisons préexistantes, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.

#### Article N2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Seuls sont autorisés en zone N stricte et secteur Ni:

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent 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
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières ;
- Les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et autoroutières.

#### Sont autorisés en zone Nh :

- Les affouillements et exhaussements de sol, situés hors lit majeur des cours d'eau, à conditions :
  - qu'ils soient liés à la (re)mise en culture des terres
  - ou qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés. Dans ce cas, Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.5 m de hauteur. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.
- L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, à usage d'habitations, à conditions :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension soit inférieure à 50 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 350 m<sup>2</sup> et 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les piscines, les garages et annexes quant-ils sont le complément d'une habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent 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

#### Sont autorisés en zone Nii :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU, les surélévations mesurées des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux de ruissellement, ou à réduire le risque ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- Les aménagements de terrains plein air, de sports et de loisir au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.

### **Article N3 : ACCES et VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

#### **Article N4 : DESSERTE et RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public et à titre exceptionnel en zone N et ses secteurs un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction, dans le respect des normes en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

##### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols du lieu d'implantation pourra être autorisé. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Ce dossier comportera notamment une étude de sol à la parcelle permettant de définir le dispositif le mieux adapté à la taille de l'habitation et aux contraintes de terrain.

Pour les parcelles dont la nature du sol est inapte à l'assainissement non collectif, toutes constructions nouvelles (y compris les extensions) sont interdites.

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement sur le secteur, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

##### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux **à l'unité foncière.**

**Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble, la surface de référence est celle de l'opération.**

**Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :**

- **Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans**
- **Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

##### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

## Article N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959                                   | 10 000 m <sup>2</sup> minimum |
| En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966 | 5 000m <sup>2</sup> minimum   |

En secteur Nh :

Pour les logements or secteurs détaillés ci dessus : en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 2000m<sup>2</sup> et doivent respecter le règlement du SPANC (joint en annexe 5.3).

## Article N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie (privée comme publique).

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 4m par rapport à l'emprise de la voie.

## Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à édifier devront être implantées à minimum 7 mètres des limites séparatives. Ces dispositions s'appliquent également aux annexes, abris de jardin et abris de piscine.

## Article N8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les extensions et constructions autorisées devront être réalisées en continuité de la construction existante.

## Article N9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Nh : pour les habitations, l'emprise au sol maximale admise est de 350m<sup>2</sup>.

## Article N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout pour l'habitation

## Article N11 : ASPECT EXTERIEUR

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions autorisées à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

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.

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 **1.80 m**.

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

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

#### **Article N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **Article N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions Communes