TROISIEME PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS PAR LE PLU

Chapitre 1 : EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES(PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (article L123-1 du code de l'urbanisme).

A partir des éléments mis en lumière par le diagnostic territorial et intégrés au présent rapport de présentation, le P.A.D.D exprime à diverses échelles, les orientations du projet communal sur lesquelles le Tholonet souhaite s'engager.

I. Le projet de ville

Le projet de ville de la Commune du Tholonet peut se résumer en 3 points : un projet démographique, le programme logement qui l'accompagne et un volet économie et équipements.

PROJET DEMOGRAPHIQUE :
Entre +300 et +350 habitants à l'horizon 2027

Justification du projet démographique (justification incluse au PADD et complétée au présent chapitre)

Le diagnostic territorial a mis en évidence les grandes tendances démographiques à l'œuvre sur le territoire communal, dont voici les éléments clés :

- Une tendance globale à la stabilité accompagnée d'une légère régression récente qu'il s'agit de corriger
- Une répartition par tranche d'âge en perte d'équilibre
- Une tendance nationale au vieillissement de la population qui se confirme au niveau local avec une baisse de l'indice de jeunesse

Sur la base de ce constat, la commune s'est fixée pour objectifs :

- D'impulser une dynamique de croissance positive pour garantir le renouvellement générationnel de la Commune
- De garantir une croissance harmonieuse de la commune lui permettant de conserver son niveau d'équipement (école, crèche, …)
- De déterminer un rythme de croissance cohérent tenant compte du contexte local mais également des données exogènes (CPA, Département) sur la base des dernières indicateurs disponibles.

Pour répondre à ces objectifs, la commune fait le choix d'établir **un projet démographique positif et modéré** calé sur le rythme de croissance de l'aire départementale autour de 0.9% de croissance annuelle moyenne.

Avec ce projet démographique, la Commune se fixe un objectif de croissance adapté à sa typologie villageoise qui ne bouleversera pas son cadre de vie.

Le Programme d'habitat(justificatif repris dans le PADD et complété au présent chapitre)

Le projet démographique fixé, la Commune doit se mettre en capacité d'accueillir les nouvelles populations sur son territoire. Cependant, le projet démographique n'est pas leur seul moteur du développement urbain d'une commune.

Le projet habitat doit tenir compte d'autres facteurs déterminants, qui vont l'influencer. A titre principal il s'agira de prendre en considération :

- les mutations sociologiques récentes : desserrement des ménages et vieillissement de la population qui sous leurs effets cumulés nécessitent une production accrue de logements à niveau égal de population
- le niveau d'équipement de la commune existant et à atteindre
- les moyens et capacités de la Commune à équiper son territoire
- le contexte et les contraintes locales
- les mouvances réglementaires en l'occurrence la densification, l'économie des terres agricoles, l'économie d'espace pour un territoire durable.

Par conséquent, la traduction spatiale du projet démographique a été établie sur la base :

- **Du projet démographique fixé** : apport de nouvelles populations
- **De la notion de « point mort »** : désignant le niveau de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante.
- **Du dynamisme du marché local de la construction**

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**

PROJET HABITAT

Les effets cumulés des critères de détermination amènent la commune à se positionner sur un programme d'habitat d'environ 220 logements à produire d'ici 2027 dont 30% seront dédiés à l'absorption du desserrement des ménages.

Ce programme s'accompagnera d'une politique de l'habitat visant la diversification typologique.L'offre doit être adaptée à la demande, en particulier des jeunes ménages qui peinent à trouver des logements correspondant à leurs moyens et leurs aspirations.

Le développement de l'offre, qui doit être maîtrisé aussi bien dans sa forme que dans le temps, se fera prioritairement dans les « dents-creuses » des parties déjà urbanisées, ou en extensions directes mais celles-ci sont difficilement maîtrisables et représentent de capacités constructives insuffisantes. Ainsi des poches d'urbanisation future sont dessinées en adéquation avec le projet de ville (démographique et habitat) pour porter le développement résidentiel souhaité.

Correspondance et cohérence :

Le projet habitat défini s'inscrit en grande cohérence avec le contexte local:

La production locale actuelle est de 14 logements par an en moyenne depuis 2006 (selon données communales, nombre de permis de construire autorisé entre 2006 et 2011) ce qui équivaut, avec un maintien de ce rythme, à une production de 210 logements en 15 ans.

Tableau de synthèse des autorisations de construire délivrées par la Commune entre 2006 et 2011 (données locales- thème habitat)

	création de nouveaux logements		
	2006	24	dont 16 collectifs
	2007	4	individuels seuls
	2008	3	individuels seuls
	2009	15	individuels 9 + 6 lots
	2010	15	individuels seuls
	2011	21	individuels seuls

Logements autorisés sur 6 ans	**82 logements**

rythme moyen de 14 logements / an

Le projet démographique fixé de 300 à 350 habitants équivaut à la production nette de 150 nouveaux logements (hypothèse haute). Le desserrement des ménages est une réalité à prendre en considération. Il est considéré que la surproduction de logement induite par le desserrement doit être prise en compte, le programme logement est majoré de 70 logements.

Avec le vieillissement de la population (papy boom) la décohabitation des ménages devrait s'accentuer impliquant des typologies bâties spécifiques novatrices et une production de logement plus importante. Suivant ce raisonnement, la Commune a jugé opportun de disposer d'un document de planification ajustable, ainsi la grande majorité des espaces à vocation résidentielle (futurs) sera fermée. Ces zones « AU » devront faire l'objet d'une modification préalable du PLU, au cours de laquelle le potentiel constructif pourra, en cas de besoin, être déployé.

Une question de densité :

Explication sur les conséquences du projet logements défini :

La commune doit se mettre en capacité d'accueillir le projet habitat sur son territoire. Ainsi une surface urbanisable (nouvelle ou renouvelée), à quantifier en cohérence avec le nombre de logements souhaités, devra permettre l'implantation à minima

de 220 logements nouveaux à court, moyen et long terme (zone U ou AU pour les opérations plus lointaines).

L'identité territoriale du Tholonet est marquée par une faible (à très faible) densité bâtie, qui a permis à la commune de préserver son cadre environnemental. Néanmoins, les évolutions réglementaires récentes imposent de tendre vers une plus grande compacité de la forme urbaine dans le souci de préserver l'environnement et l'espace, de lutter contre l'étalement urbain et le mitage du paysage.

Ainsi, une densité bâtie aussi faible que celle aujourd'hui observée et portée par les zones NB (POS) ne pourra plus à l'avenir être encouragée (hors des zones de protection des sites), c'est pourquoi la commune se doit de rompre avec son principe de développement consommateur d'espace (anciennes zones NB) et de redéfinir son modèle d'urbanisation.

A la lecture des spécificités territoriales et urbanistiques de la Commune, la densité moyenne n'est pas un indicateur pertinent pour la spatialisation du programme de logement du Tholonet. De même des objectifs de densité globaux n'ont pas de sens sur un territoire couvert à plus de 65% par des espaces naturels et agricoles(données POS) et dont la forme urbaine est très dispersée. Une spatialisation des objectifs par secteur est plus judicieuse. **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.

Point sur les capacités constructives du PLU :

Par application du zonage et de ses règles et suivants les objectifs différenciés par secteur, le PLU permettra de porter entre 245 et 285 logements (suivant les hypothèses préférentielles de la commune en matière d'occupation des

sols). Ce potentiel inclut l'urbanisation des zones AU délimitées (aujourd'hui fermées).

Un différentiel nécessaire. Pour partie, le potentiel sera prévu dans des zones construites contraintes (les dents creuses et les secteurs AU1, AU2, AU3). La faisabilité des opérations dépendra du bon vouloir des propriétaires. La commune se devait donc de conserver une « marge de manœuvre » pour anticiper d'éventuels blocages et des situations de rétention foncière.

Capacités souhaitées AU (maitrisées)	**entre 165 et 205 logements**
Projet significatif zone U	**60 à 70 logements**
Capacité résiduelles des zones U	**20**
Total potentiel PLU	**245 à 285 logements**

Il est important d'insister sur le fait que 70% des zones à urbaniser seront « fermés » dans un premier temps. Une modification du PLU sera nécessaire pour libérer ce potentiel. La commune affiche, à travers son plan de zonage, la sectorisation de développement envisagée ; ainsi 4 poches AU portant le développement résidentiel sont dessinées, il est précisé que la numérotation des secteurs ne traduit pas l'ordre des opérations à venir.

Economie et équipement.

OBJECTIF DU PROJET DE VILLE :

Pérenniser la vitalité économique du Tholonet génératrice d'emplois et de richesses
Compléter et améliorer l'appareil d'équipement communal

1- Economie

Le diagnostic territorial a identifié une structure économique locale dynamique et porteuse d'emplois, grâce notamment, à ses pôles spécialisés groupement : CSP/Cemagref/Dréal. Il a également permis de déterminer un déploiement spatial des activités, commerces et services équilibré et suffisant par rapport à la population et au niveau de services attendu pour ce type de Commune.

Ainsi l'analyse thématique réalisée en 2011 conclut à un tissu économique complet, sans carence identifiée.
Sur le thème de l'économie et de l'emploi la commune, forte de ce constat établit les grands objectifs suivants :

- Maintenir les activités présenteset les emplois locaux
- Leur permettre un juste développement dans la limite des zones économiques existantes
- Compléter et achever les zones économiques issues du POS.
- Anticiper la reconversion annoncée du site de la DREAL.

La commune engage, en ce sens les actions suivantes :

- Réaffirmation des zones économiques communales
- Redéfinition de leurs vocations spécifiques en fonction des secteurs
- Le maintien de la zone économique « non utilisée » de la Carrière pour compléter le tissu économique local
- Affiche la reconversion du site de la DREAL

2- Equipements

A l'instar de sa structure économique, la Commune n'a pas de carence en matière d'**équipements collectifs** publics et répond à ses obligations. Rappelons à ce titre, et comme l'indique le diagnostic, que la Commune profite du haut niveau d'équipements de la Commune d'Aix en Provence. Bien qu'aucune lacune ne soit identifiée, la Commune souhaite étoffer son niveau d'équipements publics dans le but de :

- Conserver l'attractivité du territoire
- Réduire la dépendance de la Commune vis-à-vis d'Aix
- Répondre aux attentes de la population

Ainsi le Tholonet prévoit et spatialise dans son document de planification des espaces d'urbanisation future dédiés à l'implantation d'équipements nouveaux et ceci dans une logique de regroupement avec ceux préexistants dans une démarche rationnelle et porteuse de convivialité (foisonnement, confortement des pôles de vie)

En ce qui concerne les réseaux : adduction d'eau potable, assainissement collectif, et assainissement pluvial.

Historiquement la Commune du Tholonet, profitant de l'abondance de la ressource en eau brute (assurée par la présence ducanal de Provence) et d'une topographie très favorable (propice à l'occupation des campagnes et aux systèmes d'assainissement autonomes), n'a que peu développé et maillé ses réseaux, notamment sur ses zones de Campagne qui couvrent 1/3 du territoire.

Aujourd'hui, les réseaux desservent les 3 principaux pôles urbains : Palette – Artauds –noyaux villageois Nord suivant l'axe de la RD64c. Les autres poches de densité structurée font état d'un niveau incomplet, à l'exemple du lotissement de Chante Perdrix qui n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement.
L'état des réseaux communaux (étudiés dans le cadre des études techniques conjointes à l'élaboration du PLU) fait apparaitre, au delà de la faiblesse du maillage, des dysfonctionnements notables notamment : réseau public sur fonds privés, tracés aléatoires, tracés le long de la ripisylve de l'Arc…
A la lecture de cette analyse, la commune entend renforcer de manière significative ses réseaux publics et palier les désordres constatés.

Ainsi, 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.

II. Traduction spatiale du projet de ville : les orientations et leurs déclinaisons spatiales.

La structure du PADD communal se base sur une vision différenciée du territoire selon trois échelles de lecture et d'intervention. Cette structure spécifique est adaptée à la Commune du Tholonet qui dispose d'un schéma urbain atypique et multipolaire.

Les trois échelles traitées sont :

- L'échelle communale
- Les formes urbaines
- Les quartiers

Préalablement à toutes intentions, la Commune s'est interrogée sur les éléments-forces de son territoire, sur ses qualités intrinsèques qui génèrent sa forte attractivité résidentielle. Il est apparut d'une manière évidente que 3 caractéristiques majeures engendre une haute qualité de vie pour les habitants du Tholonet :

- Sa dimension villageoise qui s'exprime de manière plurielle dans différents secteurs
- Un capital naturel exceptionnel
- Une commune à taille humaine

Consciente que la réussite de son nouveau document de planification repose, sur le maintien de ses qualités, la Commune a fait le choix de s'imposer une ligne de conduite qui a guidé l'écriture du PLU dans son ensemble. Elle s'exprime à travers 3 axes fondateurs :

AXE 1 : Protéger systématiquement les éléments clés du paysage local (espaces naturels, patrimoine matériel et trame agricole)

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

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

1- l'échelle Communale, les orientations générales

Le diagnostic territorial exprime, d'une manière transversale, la richesse du territoire en matière paysagère et environnementale, en atteste la multitude de sites de protection renforcée, et le nombre de périmètres à intérêts naturalistes recensés dans l'état initial de l'environnement.
Au-delà de la dimension paysagère brute (massifs forestiers, milieux naturels ouverts), la richesse naturelle territoriale du Tholonet s'exprime à travers une mosaïque de paysages dont les espaces de cultures sont une composante forte.

Les espaces agricoles de la Commune,structurent le territoire du Tholonet, et offrent des lieux de respiration non boisés façonnés par l'homme. Ils sont les traces de l'héritage agricole de la Commune, un héritage assumé et préservé au fils des documents de planification.

Les éléments fondateurs de cette trame agricole sont :

- les plaines aux abords du Châteaux et du Hameau des Artauds
- la zone agricole en marge de la route de Langesse
- la plaine agricole du grand côté et ses vignes
- les camps d'olivier dans le massif de la Sainte Victoire.

La commune dispose donc d'un patrimoine naturel et agricole omniprésent qui contribue au succès et à l'attractivité de son territoire, ainsi qu'à son rayonnement national ; un capital dont il convient de conserver la structure et l'essence.

Dans cette optique, la Commune prend 2 orientations générales qu'elle décline spatialement :

ORIENTATION GENERALE n°1 : Conserver les richesses naturelles et patrimoniales
ORIENTATION GENERALE n°2 : Affirmer l'identité rurale du Tholonet

La première orientation est assortie de divers objectifs qui convergent vers une même priorité : la préservation et une protection adaptée des sites à enjeux.

Ainsi le PLU, a travers des zonages adaptés et majoritairement N (naturel) permet de :

- **Préserver les grandes entités paysagères qui qualifient l'espace communal et participent à son identité**
- **Préserver les corridors écologiques générés par les ripisylve de l'Arc et de la Cause.**

- **Respecter l'intégrité des sites à forts enjeux patrimoniaux et écologiques : limites, éléments paysagers structurants…**
- **Maintenir et renforcer les continuités écologiques, veiller à la perméabilité des milieux naturels ouverts.** Concrètement, le long des corridors écologiques identifiés, la commune mettra un frein à l'urbanisation diffuse suivant les axes spatialisés
- **Renforcer la protection des sites, du patrimoine matériel et immatériel**
- **Economiser l'espace pour un développement durable du territoire**
- **Tenir compte des risques identifiés**

Chaque secteur a été étudié avec minutie, en fonction de critères croisés : la vocation dominante des secteurs étudiés, les enjeux localisés, le positionnement urbain, la vulnérabilité aux risques.

La commune conserve massivement la vocation naturelle de ces espaces de nature, exclusion faite d'une zone agricole créée (oliviers du CG) mais dont la constructibilité a été volontairement restreinte pour répondre aux objectifs de conservation et de lutte contre le mitage.

L'attitude de la Commune a été de mesurer sa « consommation » d'espaces vierges (à vocation naturelle ou agricole) dans une démarche responsable, de préserver les ressources et le sol.
Ainsi, le projet de la Commune milte pour une forme urbaine circonsrite aux noyaux villageois dejà constitués ou naissants qui n'impactera qu'à minima les milieux naturels ouverts.

La structure paysagère de la Commune est respectée voire renforcée. Les élements paysagers structurants sont identifiés en tant qu'Espaces Boisées Classés (ripisylves, haies bocagères…), les espaces de cultures majeurs qui participent à la pluralité des paysages sont maintenus et recoivent un zonage adéquat (constructibilité restreinte). Les grands EBC présents dans les massifs sont conservés notamment sur les franges en contact avec la forme urbaine pour ne laisser aucun doute sur leur vocation future (protection renforcée par un zonage N strict associé à la présence d'EBC).
Les secteurs à enjeux paysagers (objets de servitudes de protections) sont confortés. Ainsi, en introduction des règlements de chaque zone, les servitudes en présence sont listées pour garantir une information optimale des pétitionnaires. Dans le même objectif, en plus des textes règlementaires de référence, des fiches d'information relatives à chaque servitude sont annéxées au Plan Local d'urbanisme (fiches

réalisées par la DREAL) . Le règlement indique également qu'en cas d'incohérence entre le règlement et les servitudes ces dernières restent la norme supérieure applicable.

La dimension écologique n'a pas été négligée, ainsi sur les « rotules écologiques », c'est-à-dire sur les secteurs peu construits positionnés entre les massifs, le document de planification milite pour le maintien d'une faible densité bâtie afin de ne pas compromettre les porosités écologiques identifiées.
Le règlement comprend un carnet de prescriptions paysagères dans le but de garantir un traitement paysager harmonieux des constructions et aménagements à venir. De même, des mesures d'atténuation d'incidences du PLU sur l'environnement sont intégrées : maintien des lisières moutonnantes existantes en marge des parcelles, conservation des vieux sujets de chêne pubescent.
Les continuités écologiques sont pérennisées, les corridors verts et bleus affirmés dans le plan de zonage.

La seconde orientation générale se concentre sur la thématique agricole, sur l'agriculture productivequi engendre richesses et emplois.

Le Tholonet : terre de production spécialisée à pérenniser.

Comme l'indique le diagnostic territorial, la Commune dispose d'un potentiel agronomique avéré qui s'illustre par la présence de 3AOC. La dynamique agricole locale est remarquable et repose essentiellement sur le segment viticole (AOC Palette et Côtes d'Aix en Provence).
Fidèle à son positionnement, de longue date, en faveur du monde agricole, la Commune porte dans son nouveau document de planification des engagements forts qui visent le maintien et la promotion de ce secteur d'activité.
Ainsi, et à l'instar de ses zones naturelles, la Commune a pris soin de limiter l'impact de son PLU sur les terres agricoles.
La grande majorité des espaces agricoles délimitées au POS sont conservés, hormis très ponctuellement au Grand Côté, aux alentours de St Estève et à proximité de l'Ecole pour réadapter le zonage en fonction de l'utilisation réelle des sols, ou pour porter des équipements collectifs publics (zone AUL). Les grands espaces de cultures, notamment celui du Grand côté sont conservés.
L'ensemble des espaces cultivés et porteurs d'une exploitation sont redonnés à leur vocation, avec des règlements différenciés selon les lieux d'implantation.

Les limites agricoles sont repensées, réaffirmées et s'appuient dès que possible sur des élements tangibles (existants et à venir). Par cette action, la Commune envoie un signal fort sur le devenir des terres agricoles et leur nécessaire préservation. Il est à noter que cette redéfinition a globalement été en faveur des zones A, les limites périmètrales de la grande poche agricole située le long de la route de Langesse ont ainsi sifgnificativement augmentées.

La constructibilité en zone A sera dédiée à la vie des exploitations. La commune a donc opté pour un règlement « classique »(au sens du code de l'urbanisme) qui permettra le déploiement des activités agricoles. Le Tholonet ne néglige pas pour autant la dimension paysagère des espaces cultivés : elle encourage le regoupement constructif au sein des zones A, elle restreint drastiquement la constructibilité des zones agricoles dans les massifs ou les secteurs à enjeux paysagers : site inscrit, plaine du Château, massif du petit cabri…. La Commune entend ainsi répondre à un double objectif : encourager l'agriculture productive en donnant les moyens aux agriculteurs de déployer leurs outils de productions, et maintenir la mosaïque des paysages.

ORIENTATION GENERALE n°3 : Trouver un nouvel équilibre territorial

La troisième orientation générale qui s'appliquera à l'échelle territoriale repose sur la refonte de son schéma de croissance sur la base d'un modèle de développement repensé en fonction des nouveaux objectifs communaux et d'une vision du territoire actualisée.

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 dépolariser 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 directedesnoyaux urbains à savoir :**

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

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

Les espaces les moins structurés, les plus faiblement bâtis, ou déconnectés du schéma urbain ainsi redéfini seront redonnés à leur vocation dominante (majoritairement naturelle).

Dans le respect des textes de lois, les orientations générales définies visent :

-La protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques
- La modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Le maintien et le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique locale significative
- Une gestion raisonnée du territoire

2- A l'échelle urbaine, les orientations d'urbanisme

Les orientations d'urbanisme déclinent à une échelle resserrée autour de la forme urbaine, les engagements de la Commune en cohérence avec son projet de territoire, dans la poursuite des orientations générales.

6 orientations d'urbanisme sont établies :

ORIENTATION n°1 : Un cadre de vie préservé

Comme décrit précédemment, l'identité du Tholonet repose sur 3 éléments fondateurs, dont la préservation est le fil rouge du document de planification. Pour ne pas pervertir son identité, la Commune,au-delà de la conservation de son capital naturel porte des orientations plus précises et convergentes affectant la forme urbaine globale.

Les zones d'habitats diffus dites de campagne sont aujourd'hui vivement critiquées et ne doivent plus être encouragées au risque d'aggraver l'étalement urbain, qui n'a eu jusqu'à lors que peu de conséquences visuelles néfastes pour le Tholonet. Pour autant, ces anciennes zones NB synthétisent un idéal de vie encore d'actualité. Le Tholonet, consciente de cet état de faits ne souhaite donc pas nier ces formes urbaines et va jusqu'à les identifier comme une unité paysagère majeure du village.
Ces enjeux, bien que divergents ne sont pas antagonistes. En réponse à cette problématique spécifique, la Commune choisit de créer un zonage Nh et de l'appliquer de manière systématique à tous les espaces construits (regroupements) à dominantes naturelles et déconnectés de la forme urbaine globale. Les constructions isolées présentes dans les massifs (Zones ND du POS) ne bénéficient pas de ce dispositif.
Ce zonage permettra de rompre avec le modèle de développement porté par les zones NB, tout en conservant les qualités paysagères et résidentielles de ces secteurs. Ce zonage emportera inconstructibilité pour les logements nouveaux mais permettra des extensions mesurées (dans la lignée du POS) pour ses habitants. Par ce biais, la commune conservera une faible à très faible densité bâtie sur ces anciennes zones de campagnes.

ORIENTATION n°2 : Poursuivre la requalification de Palette

Le dernier document d'urbanisme avait pour partie concentré les efforts urbains sur le secteur de Palette, centre fonctionnel de la Commune. Aujourd'hui, la qualité du quartier de Palette a été grandement améliorée même si des dysfonctionnements perdurent.
Palette demeure le quartier le plus dense de la commune, à ce titre, les actions futures devront être réfléchies et mesurées.
L'analyse des potentialités restantes (à l'issue du POS) montre que ce secteur ne dispose plus de disponibilités foncières significatives même si quelques dents creuses subsistent.

Dans le cadre de son nouveau document d'urbanisme, la Commune, souhaite poursuivre ses efforts urbains mais les redéfinis.

La volonté ferme et affichée de la Commune pour le secteur de Palette est :

- De compléter sans saturer le tissu urbain dense en veillant au comblement harmonieux des dents creuses
- D'améliorer, à travers des dispositifs réglementaires la pratique du secteur central du Tholonet (stationnements, liaisons piétonnes…)
- Préserver des lieux de respiration urbaine
- D'améliorer la qualité de vie des habitants de Palette à travers des opérations valorisantes et mixtes.

La Commune ne souhaite plus, comme par le passé, encourager les commerces et services actuellement bien implantés. Dans ce sens, elle redéfinit non seulement les limites de zonage urbain (suivant une logique de densité graduée) mais également les règles d'occupation du sol sans privilégier un mode d'occupation sur l'autre. Le but recherché est de générer des opérations mixtes et équilibrées qui viendront achever cette partie de la ville.

ORIENTATION n°3 : Une plus grande cohérence urbaine

Au sein du schéma de ville repensé, la Commune réaffirme la vocation des différents pôles de la ville : les formes urbaines propres à chaque noyau sont redessinées pour une prise en compte des récentes évolutions urbaines intervenues depuis l'approbation du POS. Ainsi les zones urbaines voient leurs limites réadaptées, les sectorisations simplifiéespour plus de lisibilité.
Pour Palette, une modèle concentrique à densité graduée vient remplacer la juxtaposition de divers secteurs et la zone à plan masse aujourd'hui obsolète.
Pour le secteur des Artauds le zonage est homogénéisé en prévision d'une transformation de la ZPPAUP en AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
Pour le noyau villageois nord, les limites sont augmentées pour englober les secteurs directement raccordables (derrière Crémade) et dans le respect de la typologie villageoise (forme entière). La densité affichée y est moins élevée que sur Palette pour tenir compte de la réalité physique des lieux ainsi des protections imposées.

La cohérence urbaine trouvera également des traductions concrètes dans :

- **L'affirmation des pôles d'équipements**
- **Le renforcement les liaisons urbaines notamment sur le segment des modes alternatifs (piétons et cycles)**

La ville ne souhaite pas disperser ses équipements publics mais bien générer des pôles de convivialité autour de ceux existants. Dans ce but, les équipements publics à venir viendront s'articuler avec ceux déjà en place. Deux secteurs préférentiels

sont ainsi délimités : autour du groupe scolaire et sur la plaine sportive à proximité du Château.
La Commune poursuit et complète les aménagements liés à la réalisation de voie douce qui liaisonnera les principaux lieux de vie : Palette / Artauds / Le château.

ORIENTATION n°4 : Pour une croissance urbaine mesurée

La préservation des grands équilibres territoriaux assurée puisque environ 87% du territoire sera affecté à un zonage naturel ou agricole, la Commune se devait de spatialiser les secteurs d'accueilde son développement résidentiel.
3 actions ont été entreprises :

- **Définir des fenêtres de développements en cohérence avec le schéma de ville (urbain et fonctionnel).**

Pour cela et en priorité, les espaces situés en extension des hameaux et noyaux villageois ont été étudiés. Des critères d'appréciation objectifs ont été déterminés (ils sont détaillés dans le volet justificatif du zonage) et 4 poches de développement futur ont été dessinées. Il s'agit de secteurs pour l'essentiel construits mais qui peuvent prétendre à un complément d'urbanisation avec des objectifs variés selon leurs positionnements.

- **Prioriser les secteurs propices à un développement urbain dans une démarche économique et rationnelle**

En parallèle aux zones de développement futur dont l'urbanisation sera strictement encadrée, et afin de tirer profit des potentialités restantes, la Commune a détecté l'ensemble des dents creuses présentes au sein des zones urbanisées, elles sont identifiées comme des secteurs de développement préférentiel pour compléter les tissus urbains constitués. Sur les espaces les plus stratégiques, la commune met en place des dispositifs réglementaires qui ont pour objectif d'encadrer les opérations à venir.

- **Favoriser les regroupements urbains au détriment de l'étalement**

Dans la lignée des mesures prises en faveur du regroupement des équipements publics, la Commune adopte la même attitude pour ces secteurs urbains et vise le renforcement des cellules villageoises sans création de nouvelle polarité.

ORIENTATION n°5 : Pour une ville active et vivante

Dans la poursuite des orientations générales, la commune décline à une échelle plus fine 3 orientations d'urbanisme :

- **Encourager tous les secteurs porteurs d'activités** au sein de zones dédiées (zone UE et A) et de secteurs spécifiques adaptés aux contraintes et caractéristiques des sites d'accueil.
- **Renforcer les lieux de vie et de convivialité**
- **Maintenir le haut niveau de desserte en transports en commun.**

ORIENTATION n°6 : Pour une amélioration du niveau d'équipement

Comme expliqué dans son projet de ville, la Commune porte un programme de travaux ambitieux et vise une amélioration globale des réseaux publics, la résorption progressive des dysfonctionnements identifiés et la complétude des réseaux sur tous les secteurs urbains et à urbaniser.
Le niveau - objectif de la commune pour ses zones construites est :

- Qualité et suffisance des accès
- Suffisance de la voirie
- Equipement complet : eau/assainissement public.

Pour répondre à ses obligations légales, la Commune envisage pour les opérations nouvelles, le développement des réseaux numériques.

3- <u>Orientations d'aménagements sur les secteurs à enjeux ;</u>

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, 7 orientations d'aménagement ont été élaborées. Les orientations d'aménagement concernent 3 aires géographiques : Palette, Chante Perdrix et le village, des zooms viennent préciser les orientations pour les secteurs stratégiques.
Il s'agissait, a travers une échelle adaptée, de spatialiser les intentions urbaines affectant les cœurs de ville, toujours dans l'optique d'en conserver l'âme villagoise.

Elles synthétisent à travers une cartographie et les orientations s'y rattachant les évolutions souhaitées pour les secteurs les plus stratégiques de la Commune (polyfonctionnels) et porteurs d'un

développement futur à encadrer. Loin de figer le devenir de ces secteurs, les orientations d'aménagement ont pour but d'afficher les intentions urbaines, et l'écriture programmatiqueprivilégiées pour les sites les plus complexes de la commune.

Dans la lignée des objectifs du PADD, le projet PLU prévoit un ensemble d'ouvrages (matérialisés notamment par des emplacements réservés) qui ont pour but d'améliorer le fonctionnement urbain de la Commune. Il s'agit de mesures concrètres échelonnées dans le temps.

A l'échelle territoriale :

Amélioration de la structure viaire
Extension et achèvement des voies douces
Equipements collectifs

Sur Palette :

Réservations pour création de parkings : 3 ER dédiés
Création de cheminement piéton
Amélioration de la rétention pluviale : réservation pour création d'un bassin d'orage
Espaces verts : conservation des espaces de respiration en zone urbaine (zone N, Ni, Nii et NH)

Sur les Artauds :

Création aménagement d'une place publique

Sur le village :

Extension du Parkings des Infernets
Parking du Cimetière
Aménagement de la place du relais Cézanne
Désenclavement du secteur de la Brunette

Les 7 secteurs qui font l'objet d'une orientation d'aménagement sont : Palette et notamment un zoom sur un espace une « dent creuse » le long de la Rn7, le secteur large de Chante Perdrix, le noyau villageois Nord et l'espace en entrée Est de village ; la zone d'activité de Langesse.

Palette où la poursuite des efforts de requalification doit trouver une traduction spatiale plus précise dans un contexte urbain d'ores et déjà structuré

Dans la lignée des orientations plus généralistes expliquées en amont, Palette recevra un ensemble de traitements urbains qui vise son amélioration fonctionnelle et une qualité urbaine accrue. Les orientations d'aménagement sur ce secteur sont multiples :

- L'amélioration du stationnement.
- L'amélioration de l'assainissement pluvial.
- Un traitement qualitatif de l'entrée d'agglomération Est.
- Une exploitation judicieuse et pertinente des rares opportunités foncières restantes.

Elles identifient également les secteurs préférentiels de projet et les opérations de renouvellements urbains que la commune portera : programme de logements et équipements collectifs.

En 2013-2014, la Commune a diligenté une étude de secteur concernant l'espace préférentiel de projet situé en rive de la RD7n à l'Est de Palette. L'étude a permis de fixer un parti d'aménagement qualitatif et fonctionnel qui permettra de développer un projet urbain à vocation d'habitat sur un des derniers espaces disponibles du secteur. L'urbanisation du site permettra également de constituer une entrée de ville valorisante en marge de l'axe structurant de Palette. Une orientation d'aménagement a été élaborée dans ce sens. Les projets futurs devront y être compatibles.

Chante Perdrixidentifié comme une zone de développement potentiel ou l'écriture urbaine est à définir.

Le lotissement de chante Perdrix et les espaces vierges adjacents, en marge de l'Avenue du Cagnard, présentent par leur organisation urbaine et leur disponibilité foncière un secteur particulièrement propice à un développement futur.

Placé au plus près de Palette et de l'école, ces espaces pourraient accueillir un nouveau quartier à vocation résidentielle. Ce secteur comprend : un lotissement à trame parcellaire lâche qui pourrait être complété et des espaces très peu bâtis mais favorablement positionnés, vecteurs d'un développement conséquent.
Partiellement équipés, ces espaces sont des réserves foncières, dont l'urbanisation sera tributaire de la réalisation des réseaux et d'une procédure d'urbanisme.
Dans le cadre de cette O.A. ; la commune fixe les principes généraux d'aménagement de la zone : espaces verts de respiration, principes d'accès et de desserte, vision programmatique, principe de façade végétale… Elle veille également à l'articulation harmonieuse de ces nouveaux quartiers avec la ville existante : maintien d'une coupure verte

entre l'école et chante Perdrix, aménagement d'une liaison douce.

St Estève/ le Château / le village où le contexte patrimonial implique une vision projectuelle

Sur le noyau villageois Nord, articulé autour du Château, les prérogatives patrimoniales, et l'abondance des périmètres de protection impliquentdes actions urbaines plus ciblées, sur des secteurs favorables à un complément d'urbanisation.
La dimension villageoise est réaffirmée. Les limites du village sont repensées et augmentées pour conforter le noyau urbain Nord.
Les zones de développement potentiel sont identifiées, sur les espaces les plus délicats, des dispositifs assurant la maitrise de l'écriture urbaine à venir son pris : réservation pour programme de logements, servitude de périmètre en attente de projet, zone AU fermées. Les principes d'accès et de distribution sont spatialisés.

Une orientation d'aménagement encadrant le développement de l'espace adjacent au moulin (entrée est du village) a été élaborée. Elle fixe un principe de composition urbaine et architecturale apte à permettre un développement mesuré et maitrisé du site dans le respect de la trame villageoise, des servitudes grevant le secteur et en harmonie avec les qualités paysagères intrinsèques de cet espace. Les futurs projets devront être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

En 2015-2016, La Commune à diligenté des études techniques visant le raccordement de la zone AU1 en sortie Est du Village. Les réseaux d'assainissement collectif et adduction eau potable seront réalisés en plusieurs tranches 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).
Dans le respect des sujétions du Code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée dans la perspective d'une ouverture de la zone AU1.

Zone d'activité Langesse, amorcer, encourager et encadrer la régénération de la zone

Le PLU, les études d'émergence communales et supra communales (travaux du SCoT) expriment de manière transversale et unifiée un même constat : l'entrée de ville Est via la RD7n par Palette est une séquence dégradée à reconquérir. La zone, peu fréquentée et sous-exploitée, peine à se démarquer dans un contexte concurrentiel fort et moderne

(parc du moulin, escapade,..). Elle ne répond plus aux standards attendus dans la pratique commerciale.
La commune a donc souhaité mettre en œuvre des dispositifs réglementaires spécifiques pour redynamiser cette zone d'activités et son entrée de territoire dont les objectifs fondamentaux sont :

- **Amorcer et encourager la régénération de la zone, en définir les conditions, et encourager de nouveaux usages.**

- **Améliorer la perception du site par la mise en place des prescriptions architecturales et urbaines pour tendre vers une zone qualitative**

A l'appui d'une étude de secteur spécifique, un secteur UE3 a été créé et une orientation d'aménagement a été élaborée en 2014.
Les orientations spatialisées assureront :

- **Une amélioration fonctionnelle de l'ensemble du secteur : vers une unité fonctionnelle**
- **Une amélioration du traitement paysager de la zone : tirer profit du contexte paysager**
- **Une amélioration du traitement architectural : donner une identité nouvelle à la zone d'activités**

III . Consommation d'espace, analyse des capacités résiduelles du POS.

Une des premières démarches entreprise dans le cadre des réflexions préalables à l'élaboration du PLU a été d'analyser les capacités résiduelles du POS.

Méthodologie d'analyse.

L'analyse des capacités restantes s'est fondée sur un travail cartographique fin, réalisé sur la base des dernières données cadastrales disponibles.

2 analyses ont été produites :
La première portant exclusivement sur les zones NB
La seconde portant sur les zones U et NA.

Dans un premier temps le foncier libre et disponible a été identifié.
Dans un second temps les parcelles pouvant prétendre à un détachementparcellaire emportant nouveaux droits à construire ont été détectées.
Enfin les zones constructibles sous conditions d'un regroupement de parcelles ont été pointées

Cette analyse a conclu à un potentiel résiduel faible répartit comme suit :

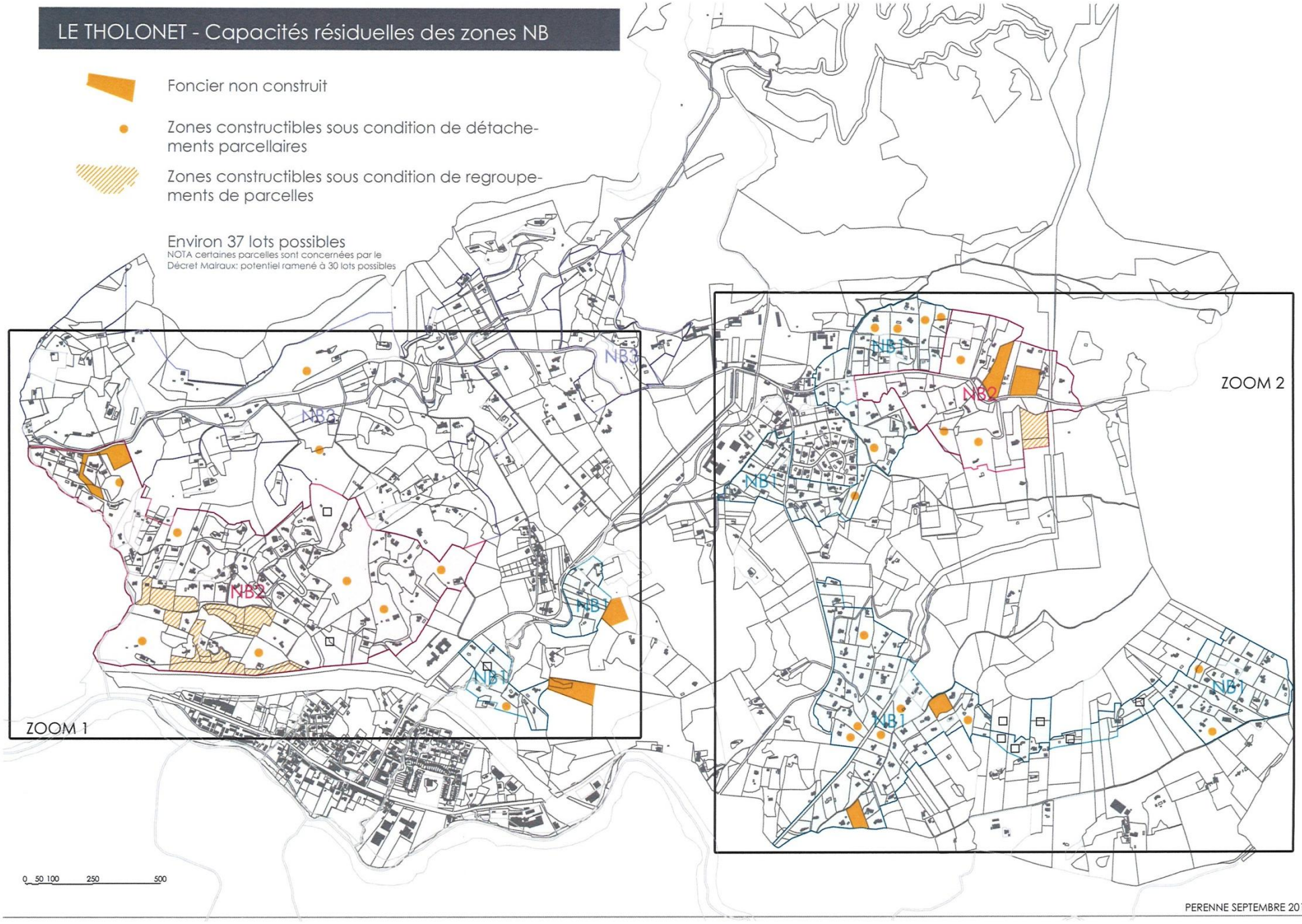
- Une trentaine de lots pour les anciennes zones NB
- Une quinzaine de lots pour les zones U et Na (+ quelques possibilités d'extensions significatives)

Voir cartographies jointes pages suivantes.

Il est important de préciser que ces hypothèses sont à considérer comme des hypothèses hautes qui ne tiennent pas compte des situations de blocage et de rétention foncière qui pourraient expliquer la non exploitation de ce foncier disponible jusqu'à ce jour.
Il est également important de noter que sous l'impulsion du PLU, le nombre de demandes de permis de construire a fortement augmenté. L'analyse ayant été conduite en 2011, le potentiel identifié a du, depuis, être partiellement consommé.

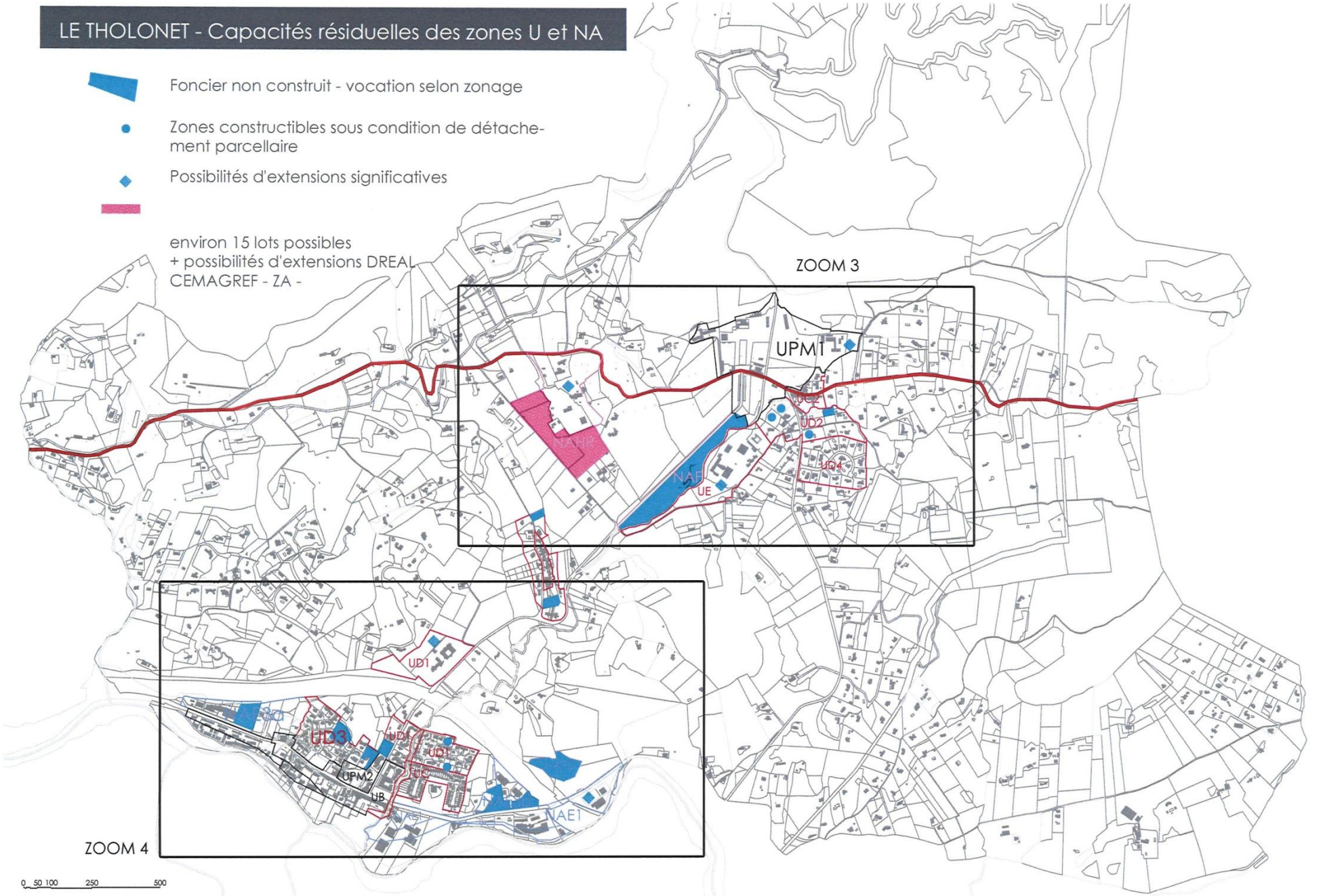
En l'état actuel, les capacités restantes sont minimes et ne pourraient porter qu'un projet démographique très restreint, loin des objectifs communaux en la matière.

LE THOLONET - Capacités résiduelles des zones NB



PERENNE SEPTEMBRE 2011

LE THOLONET - Capacités résiduelles des zones U et NA



PERENNE SEPTEMBRE 2011

Chapitre 2 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES, ET L'ECRITURE DU REGLEMENT.

La troisième partie du rapport de présentation a pour second objet, la présentation et la justification des choix communaux en matière de zonage.
La mise en œuvre du PLU traduit les objectifs de développement spatial et de protection que s'est fixée la Commune. Elle modifie l'affectation et les superficies des différentes zones POS en y associant des évolutions réglementaires adaptées.

I. Le zonage

Objectif fondamental du règlement et du zonage :

L'objectif premier du travail de zonage est de fixer en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui permettent d'atteindre les objectifs fixés à l'article L121-1 :
1. L'équilibre *entre renouvellement urbain, développement urbain, et la préservation des espaces agricoles et naturels*
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale *en cohérence avec les besoins des habitants actuels et futurs*
3. Une utilisation économe et équilibréedes espaces *naturels, urbains, périurbains et ruraux.*

Grands types de zonage:

Le code de l'urbanisme articles R123-4 à R123-8 distingue 4 grands types de zonage (liste exhaustive) :
Le zonage U correspondant aux zones urbanisées
Le zonage AU correspondant aux zones naturelles dont l'urbanisation est prévue
Le zonage N correspondant aux zones naturelles et forestières
Le zonage A correspondant aux zones agricoles

Au sein de chaque zone, des secteurs et sous secteurs sont définis avec des variations de règles, pour répondre aux spécificités de certains espaces (secteurs de risques, densités souhaitées, …) et aux besoins recensés dans le diagnostic territorial.

Le zonage PLU, par rapport au zonage POS, n'est pas un simple changement de terminologies, ainsi les zonages PLU varient sensiblement de leurs « équivalents » P.O.S.

a. Le zonage Agricole

En quelques chiffres …

Etat des lieux du POS
Environ 137 ha de zones NC soit 12.7% du territoire

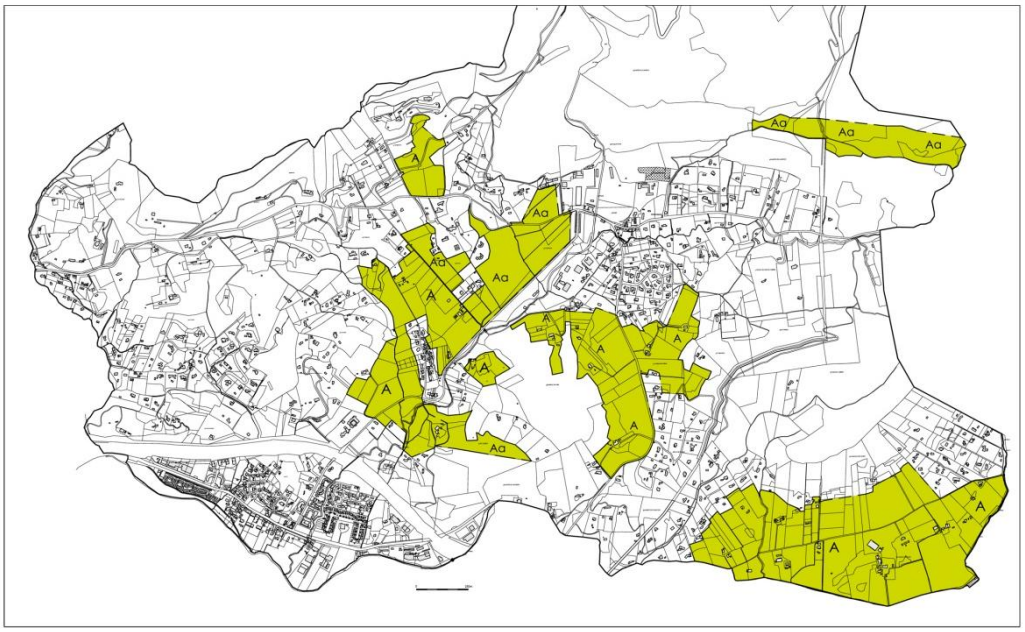
Zonage PLU :
Environ 170,3 ha de zone A soit 15.8% du Territoire Communal

Différentiel de + 33,3 ha.

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. A ce titre, l'activité est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Ces espaces sont à préserver de l'urbanisation.
Dans cette optique et pour tenir compte de la dynamique agricole locale,appuyée par la présence de 3 AOC, la Commune, à travers ces choix de zonage Agricole, souhaite renforcer et préserver les espaces dédiés à l'agriculture. La commune peut se prévaloir d'un bilan surfacique très nettement favorable au monde agricole, avec la création de + de 33 hectares d'espaces agricoles.

Ce bilan repose sur :
- La réaffectation des espaces cultivés en zone Aa (+)
- La réaffectation d'une poche NB en A (+)
- L'adaptation des limites de zones agricoles (+)
- La réaffectation d'espaces agricoles en zone Au, U et NH (-)

Spatialisation du zonage Agricole au PLU – juin 2012



Le zonage Agricole distingue:
Des zones A « classique » déterminées et réglementées en accord avec le Code de l'urbanisme (R123-7)

Des secteurs Aa, où une constructibilité très limitée sera admise pour ne pas hypothéquer les qualités paysagères des secteurs sensibles.

Le zonage agricole A correspond pour l'essentiel aux anciennes zones NC du POS, qui ont vues leurs limites augmentées. Sur la base d'un travail croisé entre visites de terrain et analyse des photos aériennes, l'ensemble espaces de cultures a été identifié. Les espaces cultivés, situés à proximité directes des zones à vocation agricoles ont été inclus au zonage A. A contrario, les secteurs dont l'occupation n'était plus adaptée à la pratique agricole ont été exclu, c'est le cas notamment d'une poche isolée NC situé au Grand côté, dont l'affectation résidentielle est avérée.

Les espaces cultivés significatifs présentant un fort enjeu paysager ont été classé en Aa.
Il s'agit de poches agricoles situées :

- en site inscrit de la Sainte Victoire (champs d'oliviers)
- aux abords du Château,
- dans le massif du petit cabri
- sur lesecteur de St Estève, ce dernier secteur est anciennement signalé au plan de POS comme un espace cultivé protégé qui emportait in constructibilité. Pour tenir compte de ce passé, la Commune réaffirme le caractère agricole de cet espace et opte pour une constructibilité restreinte.

Sur les secteurs Aa, une constructibilité limitée à 60m² et nécessairement liée à une activité agricole sera admise pour

ne pas compromettre leur qualité paysagère ni occasionner un mitage du paysage préjudiciable.

Par cette différenciation de zonage et les surfaces associées, la commune affirme sa volonté de pérennisation de l'activité agricole locale en répondant aux attentes des exploitants, qui cherchent à faire évoluer leur outil de travail. Elle affiche également l'ambition de préserver l'armature paysagère agricole locale source de richesse paysagère et de biodiversité, sans la compromettre.

Un soin particulier a été porté au dessin des zones agricoles dans un souci constant d'éviter les poches de micro-zonage au profit d'une continuité spatiale entre les grands espaces agricoles de la Commune.

La plaine agricole limitrophe de la Commune de Beaurecueil et de Meyreuil porteuse d'une activité viticole importante a été conservée dans son intégralité.

En complément, il est judicieux de rappeler que l'activité agricole n'est pas incompatible avec un zonage Naturel. L'opportunité de remettre en culture des espaces à vocation naturelle est d'ailleurs inscrite au règlement de zone N.

Principes réglementaires généraux :

- constructibilité dédiée au monde agricole
- les EPCI dont la présence pourrait être préjudiciable à l'activité agricole locale sont interdits.
- règlement classique, conforme au Code de l'urbanisme
- marge de recul de 7 mètres
- mouvements de terrains encadrés
- maintien de la structure paysagère existante
- regroupement du bâti privilégié

b. Le zonage Naturel

En quelques chiffres…

Etat des lieux du POS
Environ 572 ha de zones ND soit 52.9% du Territoire
+ 296 ha de zones NB soit 27.4% du Territoire

Dont 395 ha d'espaces boisés classés

Zonage PLU :
Environ 777 ha de zone N soit 71.8% du Territoire Communal

Différentiel de + 205 ha

Les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétique, historique ou écologique conformément au code de l'urbanisme art. R123-8.

La zone N comprend donc les espaces à dominante naturelle (sensibles ou non) ainsi que les secteurs accueillant une présence bâtie très éparse.

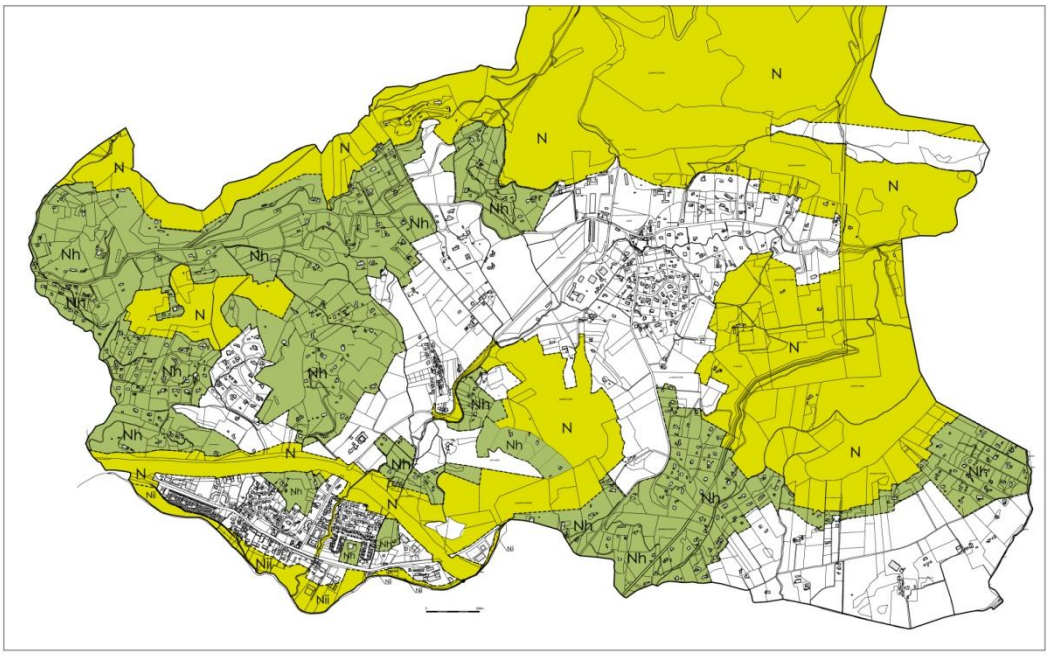
Le PLU distingue :

- **Les zones N strictes** réputées inconstructibles (sauf exceptions limitées) pour garantir une protection optimale des milieux naturels à fortes valeurs.

Les zones N couvrent les grands massifs, le site inscrit de la Montagne St Victoire.

Dispositions réglementaires en zone N stricte.
Sont seuls autorisés en zone N, les aménagements de terrains, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics (sous conditions), les constructions nécessaires aux infrastructures routières (pour ne pas gêner la gestion de l'A8).

- **Les secteursNii** correspondent aux secteurs naturels soumis au risque inondation de crue de l'Arc et de la Cause et sont tout autant inconstructible. Les secteurs Nii sont circonscrits aux berges de l'Arc et de la Cause sur le secteur de Palette.
- **Les secteurs Nh** créés en réponse à la problématique des zones d'habitats très diffus (anciennement NB).



Conformément aux recommandations de la Directive Territoriale d'Aménagement, les zones Zone NB du POS ont été étudiées au cas par cas en fonction de leur caractéristiques physiques, situationnelles et de leur niveau d'équipement.

A la suite de cette analyse, la Commune a décidé de réaffecter à un zonage naturel, les secteurs répondant aux critères suivants :

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

Sur les secteurs Nh, une constructibilité limitée et maitrisée sera admise (art. L123-1-5 14°)

Constructibilité en zone Nh :

- Extensions possibles des constructions existantes à date d'approbation du PLU dans la limite de 350m² de surface de plancher totale (à l'instar du P.O.S.). Cette opportunité est

assortie de 4 critères cumulatifs qui encadrent les constructions y ayant droit.

- Pas de création de logements supplémentaires

- Hauteur bâtie limitée à 7m à l'égout et 9mètres hors tout pour garantir une insertion paysagère réussie.

Les possibilités constructives pour les extensions seront par ailleurs strictement encadrées. Les systèmes d'assainissement autonomes devront être conformes à la règlementation en vigueur, adaptés à la capacitéde la construction, conformes au règlement du SPANC, et adaptés à l'aptitude des sols du secteur d'implantation.

Les possibilités d'extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU, restent sensiblement identiques à celles aujourd'hui octroyées au P.O.S. Rappelons, à ce titre que les typologies bâties du Tholonet sont grandes (5 pièces et plus en majorité), et que nombre des habitations ont épuisé leur capital constructif. En maintenant la surface maximale autorisée, la Commune s'engage à tenir compte des typologies préférentielles existantes.
A titre de rappel, les surfaces maximales autorisés sous le régime du POS étaient de :

- Zone NB1 : 280m²
- Zone NB2 : 300m²
- Zone NB3 : 400m²
- En zone ND : 300m²

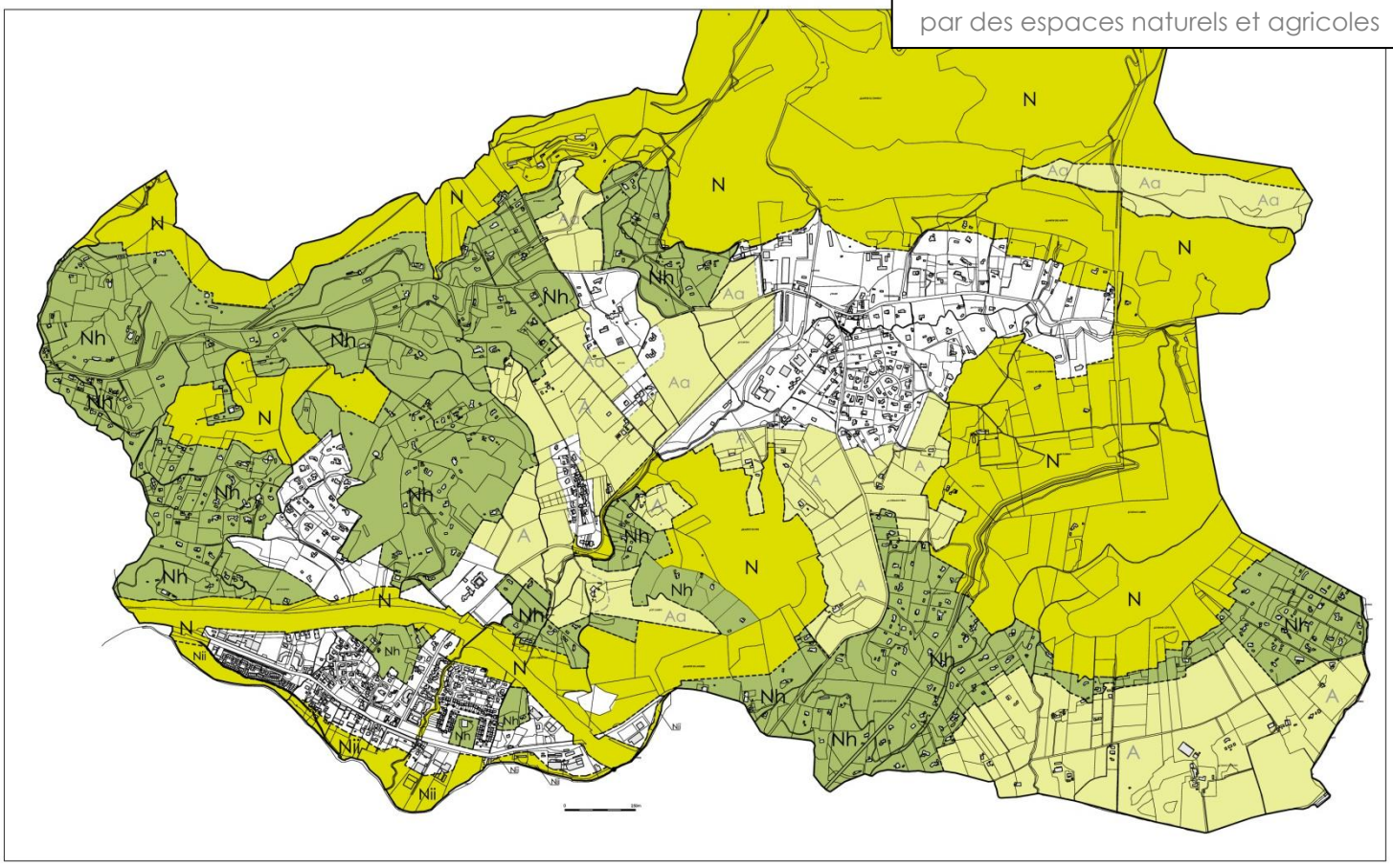
Le PLU lisse et homogénéise ses surfaces à 350m² pour les zones Nh.

SYNTHESE ZONAGE AGRICOLE ET NATUREL

Légende :

En vert foncé Zone Nh
En vert moyen zone N
En vert Pâle : zones agricoles.

87.5% du territoire communal couverts par des espaces naturels et agricoles



c. Le zonages Urbains

Espaces anthropisés et structurés de la Commune, les zones urbaines sont des zones équipées, immédiatement constructibles.

Les zones urbaines quelques chiffres…

Etat des lieux du POS

Environ 49 ha de zones U soit 4.5% du Territoire

Zonage PLU :

Environ 85.6 ha de zones U soit 7.9 % du Territoire Communal

Différentiel de + 36.5 ha.

Ce bilan s'explique par :

- La réaffectation des zones NA « achevées » en zones U (toutes les zones à vocation économique : Escapade, le Parc des Lauves, Parc du moulin, Point P, la Carrière, Dégriff') +15ha

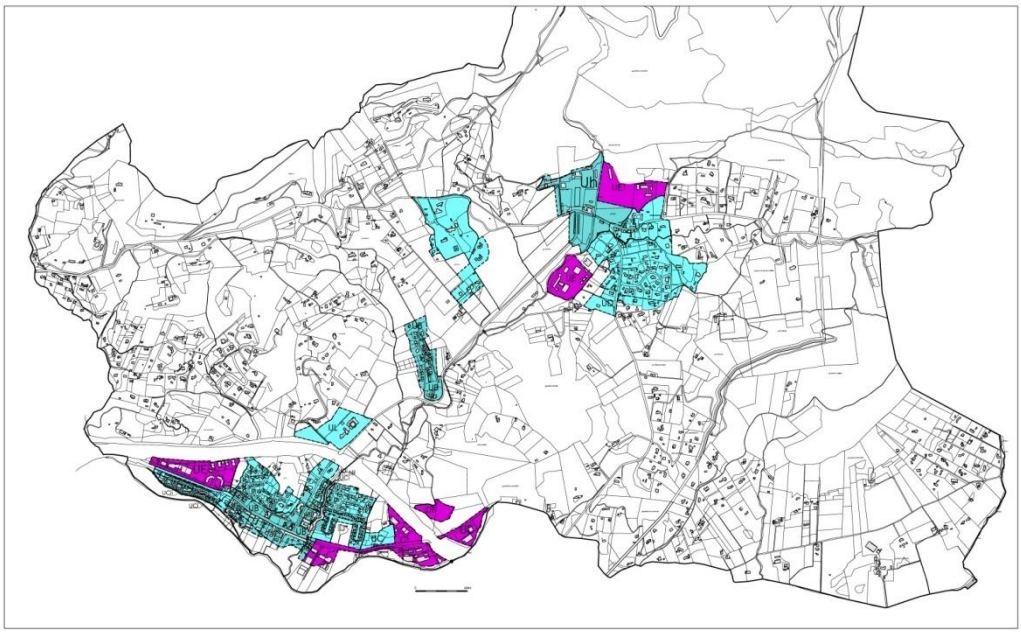
- La réaffectation de la majeure partie de la zone Nahr en U (St Estève)

- La réaffectation d'une partie de la zone NB1 en U (la Crémade et les secteurs directement raccordables)

- La rectification d'interprétation de zonage du POS (résidence du pont des Chandelles)

- Des adaptations de zonages

Schématisationdes zones dites « urbaines » au PLU – mars 2013



Légende :

En nuances de bleus : zones urbaines

En fuchsia : zones économiques de la commune.

Pour prétendre à un zonage Urbain, les zones doivent :

- Disposer d'une structure urbaine
- Disposer d'une présence bâtie significative
- Disposer d'un niveau d'équipement complet et dans des caractéristiques suffisantes pour satisfaire les besoins de la zone ou être directement raccordables au réseau manquant (en extension directe du réseau)

Au-delà de cette méthodologie objective, le travail de zonage s'est fondé sur :

- La redéfinition des zones aux vues de leurs caractéristiques urbaines actuelles (niveau de structuration et/ou de densité). Ainsi les secteurs anciennement affectés à un zonage NA (à urbaniser) qui, depuis, ont été réalisées, ou sont en passe de l'être ont été reclassés en zones « urbaines ».
- Une simplification des sectorisations. Le POS distinguait de nombreux secteurs urbains dont la différentiation résidait essentiellement dans des fluctuations de COS très faibles. (pour exemple, les secteurs UD1 à UD4 variaient entre 0.2 et 0.3). les secteurs du PLU ont été volontairement épurés au profit de zones à vocations dédiées dans la poursuite des objectifs du PADD. Ainsi tout en inhibant pas la mixité fonctionnelle attendue dans les zones urbaines « centrales », la Commune fait de choix de spatialiser clairement son projet de ville.

Ainsi le zonage urbain du Tholonet distingue :

- Les zones UB, UC, UD à vocation principale d'habitat (et activités et services de complément)
- La zone UE dédiée aux activités économiques communales.
- La zone UL dédiés aux équipements collectifs ou publics
- La zone Uh créée spécialement autour du Château de Galiffet.

Les secteurs dont les différentiations de COS ne semblaient plus justifiés au regard du projet de territoire et des objectifs communaux exprimés au PADD ont été supprimés.

Les zones à plan masse achevées où en passe de l'être ont été supprimées.

Les secteurs délimités au PLU, répondent à des spécificités ciblées ou enjeux particuliers.

Il s'agit :

- des secteurs soumis au risque inondation (indicés « i » ou « ii »)
- des secteurs où une variation de densité était nécessaire (St Estève).

Prise en compte du risque inondation.

La volonté communale, vis-à-vis du risque inondation identifié sur son territoire, est de réaffirmer les espaces vulnérables au risque et de maintenir les prescriptions particulières grevant les constructions exposées.

Les zones de risques ont été reportées à l'identique du Plan de Zonage POS. La seule différentiation étant le classement en UCii d'une partie de la résidence du Pont des Chandelle (au lieu d'un zonage NDi au POS).Cette réaffectation, sur le plan réglementaire, n'induit pas de nouveaux droits à construire.

La prise en compte du risque inondation lié aux crues de l'Arc et de la Cause se traduit par des secteurs indicés « i » ou « ii » en fonction du niveau de vulnérabilité.

Les secteurs indicées « ii » sont réputés inconstructibles pour ne pas accroître le nombre de constructions et la population exposés. La seule possibilité offerte aux constructions implantées en secteur « ii » sera la surélévation mesurée des constructions dans le respect des règles de hauteur édictées au règlement et sans création de logement supplémentaire.

Les secteurs indicés « i » correspondent aux secteurs de la commune exposés à un risque faible d'inondation (suivant la cartographie détaillée des risques inondation de l'Arc et de la Cause, réalisée par le BE Horizons – annexe 5.14 du PLU). Dans ces secteurs, et sur la base de l'étude détaillée pré-citée, des prescriptions particulières devront être observées. Le niveau plancher bas des constructions devra être surélevépar rapport au terrain naturel ; les espaces verts et clôtures recevront également un traitement adapté.

Zones par zones : objectifs et principes réglementaires

ZONE UB :

Elle englobe les noyaux urbains et villageois les plus denses de la Commune, sur les quartiers des Artauds et de Palette. Elle correspond à des zones d'habitat denses, accompagnée des commerces et services qui en sont le complément habituel.

Les règles régissant la zone UB visent à :

- Favoriser la diversité et la mixité des usages habitat/commerces/services
- Compléter et achever l'urbanisation des noyaux urbains principaux sans en saturer l'espace.
- Redélimiter les espaces centraux (par rapport au POS) selon une vision urbaine actualisée.

Principes réglementaires généraux de la zone.

- Emprise au sol maximale fixée à 80% pour ne pas asphyxier ces tissus urbains centraux tout en admettant une forte densité.
- Des hauteurs totales limitées à 12 m ou adaptées au contexte bâti existant
- Des règles de stationnementssont exigeantes pour ne pas aggraver les problématiques de stationnement.

ZONE UC :

La zone UC comprend les zones urbaines agglomérées de densité moyenne. Les poches de zonage UC sont situées sur Palette (en extension de la zone UB) et sur le noyau villageois Nord (secteur spécifique UC2). Elles sont dévolues principalement à l'habitat, et aux fonctions d'accompagnement classiques.
A l'instar du POS, le noyau villageois Nord, dont les caractéristiques physiques traduisent une morphologie de « cœur de village » est volontairement laissé en zone UC bien que la superposition des servitudes de protection des sites ne milite pas pour une densité importante. Ainsi la commune affiche la typologie villageoise de ce secteur, et affirme sa volonté à long terme de permettre une évolution de ce secteur (sous couvert des modifications réglementaires nécessaires : élaboration d'une AVAP…)

Les objectifs poursuivis à travers le zonage UC :

- Admettre une densité moyenne en extension des noyaux urbains.
- Permettre une mixité fonctionnelle
- Lisser les possibilités constructives à trame urbaine équivalente.

Principes généraux réglementaires de la zone.

- Emprise au sol maximale admise 60% et 20% en UC2
- Des hauteurs limitées à 9m
- Des règles de stationnements exigeantes pour viser une amélioration fonctionnelle de ces quartiers

ZONE UD :

La zone UD correspond aux zones pavillonnaires de moindre densité, dédiées principalement à l'habitat.
Un secteur UD 1 a été créé pour le quartier de St Estève où un COS plus faible sera fixé pour garantir une cohésion vis-à-vis du périmètre de protection.

Les règles établies pour cette zone visent :

- Le maintien des caractéristiques naturelles et résidentielles aérées des principales zones pavillonnaires de la Commune
- Un lissage des possibilités constructives à trame urbaine équivalente (par rapport au POS).

Principes généraux réglementaires de la zone :

- Emprise au sol maximale autorisée de 40% en UD et 30% en UD1.
- Des règles de hauteur sont fixées en harmonie avec le contexte bâti : entre 7 et 9m.
- Le maintien de la trame paysagère existante
- Limitation des constructions dédiées au stationnement à 50m².

ZONE UE :

Elle couvre les zones d'activités communales. Elle comprend les anciennes zones NAE du POS à vocation économique et le site du Cémargref anciennement inclus dans un zonage à plan masse.

Objectifs de la zone :

- Affirmer les zones économiques communales
- Ne pas créer de nouvelles zones économiques en dehors de celles spatialisées aux POS
- Tenir compte des spécificités territoriales et différencier les activités admises selon les secteurs.

La zone UE « généraliste » permettra l'implantation de commerces, artisanats, constructions hôtelières, services, bureaux. Il est précisé que les logements seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à la surveillance des sites.

La zone UE comprend 2 secteurs, dans lesquels, compte tenu de leur caractéristiques situationnelles, les restrictions programmatiques seront faites.

En secteur UE1, correspondant au Cémagref, seules les constructions tertiaires et bureaux seront admis, en conformité avec l'activité en présence.
Sur le secteur UE2 correspondant au secteur de la carrière, la proximité avec l'autoroute A8 implique d'exclure certaines catégories constructives : il s'agit des constructions à usage hôtelier.
Secteur UE3 correspondant à la ZA de Langesse. Pour tendre vers une revalorisation progressive de la zone d'activités en entrée Est d'agglomération, et afin d'apporter un traitement adapté à ce secteur stratégique, un secteur UE3 est délimité. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement. En secteur UE3, les constructions à usage tertiaire et artisanal seront privilégiées à travers de meilleures capacités constructives (par application du règlement de hauteur).

Principes généraux réglementaires :
Au-delà des vocations des différents secteurs explicitées ci-dessus. Le règlement de zone UE prévoit :

- En zone UE et secteur UE3, l'emprise au sol est limitée à 50% d l'unité foncière
- En zone UE2, l'emprise au sol est fixée à 35%
- En secteur UE1 l'emprise est sol est conforme au décret de protection qui l'impacte (5%)
- Les hauteurs admises en zones UE est limitée à 10m hors tout sauf en zone UE1 (en conformité avec le décret). En secteur UE2, les hauteurs admises sont limitées à 11m (hauteur totale). En secteur UE3, les hauteurs sont différenciées selon les usages : 6 mètres pour le commerce, et 9 mètres pour les autres constructions admises.
- Des règles de stationnement différenciées selon les activités.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en zone UE1 seront plus strictement encadrées, un polygone d'implantation tracé au plan de zonage, oblige les constructeurs à générer un regroupement des constructions à proximité de celles préexistantes.

ZONE Uh :

Il s'agit d'une zone dédiée au château et ses abords, dont les caractéristiques urbaines et les obligations de protection militaient pour une classification à part.
Site à fort enjeu patrimonial et paysager, il ne recevra tout au plus que des extensions mesurées des constructions existantes et ce dans le strict respect des servitudes de protection.

Afin d'encadrer au mieux les possibilités d'évolution offertes, le règlement stipule que les projets envisagés devront être justifiés par un plan articulé dans le respect d'une composition d'ensemble avec les bâtiments existants.
Les principes réglementaires sont calés sur ceux édictés par les décrets de protection.

ZONE UL :

Cette zone est dédiée aux équipements collectifs et ouvrages publics.
Elle est circonscrite au site d'accueil du groupe scolaire Jean Vincent en marge de la RD64c.

Objectifs de la zone UL :

- Affirmer les espaces dédiées de la commune aux équipements collectifs
- Articuler les zones d'urbanisation future de même vocation à cette poche pour concentrer spatialement les équipements et générer un pôle de vie.
- Permettre le déploiement des équipements

Principes généraux réglementaires de la zone :

Afin de favoriser l'accueil de ces équipements, les règles d'implantations sont peu contraignantes :

- Emprise au sol maximale admise sera de 40%
- La hauteur hors tout sera limitée à 12m
- Les constructions devront être espacées de 5m.

d. Les zones à urbaniser

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme.
Le zonage AU sous entend un potentiel constructif et une volonté communale d'urbaniser ou de compléter l'urbanisationdes secteurs identifiés dans les conditions définies au règlement.
Un classement en zone AU induit également un déficit d'équipement ou un niveau à renforcer : voirie, réseau d'eau, assainissement public.

Les zones AU en quelques chiffres…

Etat des lieux du POS

Environ 27 ha de zones NA soit 2.5% du Territoire

Zonage PLU :

Environ 49.2 ha de zones AU soit 4.5% du Territoire Communal

Différentiel de + 22 ha.

Le bilan nettement positif s'explique par :
- La réaffectation des zones NB les plus structurées en zones AU (+)
- La création de zones AU dédiées aux équipements collectifs (+)
- La réaffectation des zones NA « achevées » en U (-)

PLU Zones AU

Le PLU distingue des zones AU dites « ouvertes » et des zones AU « fermées ».
La première catégorie conditionne l'urbanisation à la réalisation des réseaux et équipements manquants au niveau - objectifs de la Commune.
La seconde dont l'urbanisation est différée est conditionnée par une procédure de modification ou de révision préalable du PLU.

Il est précisé, qu'à l'exclusion des zones AUL et AU1 qui seront dédiées à l'implantation des équipements collectifs pour la première et à complément d'urbanisation à vocation résidentielle pour la seconde, l'ensemble des zones AU est fermé.

Par ce dispositif, la Commune se donne les moyens de maitriser et d'ajuster son rythme de croissance et sa consommation d'espace, sur une échelle de temps de 15ans.

3 secteurs AU ont été dessinées et réglementés.

Le secteur AU2 correspondant à une zone pavillonnaire en marge de la route de Langesse.

Le secteur AU3 situé chemin de la Brunette

Le secteur AU4 en rive nord de l'avenue du Cagnard scindé en 2 sous secteurs opérationnels

Ces secteurs disposent, à l'heure actuelle, d'un niveau d'équipement incomplet au regard des objectifs communaux.

Leur urbanisation est donc conditionnée à la réalisation des réseaux manquants (eau, voirie, assainissement public) afin d'obtenir un niveau complet.

ZONE AUL :

Les zones AUL sont dévolues à l'implantation d'équipements collectifs selon 3 poches de zonages délimitées comme suit.
La plaine sportive en marge de la RD64c qui pourrait accueillir des aménagements sportifs et les constructions nécessaires à leurs pratiques.
2 poches AUL articulées autour du groupe scolaire Jean Vincent, pour permettre l'accueil d'équipements collectifs communaux dans une optique de générer un effet de foisonnement autour des équipements existants.
Sur palette, à l'Est de l'Escapade et le long du chemin du pont des Chandelles, une zone AUL permettra l'amélioration

fonctionnelle du principal noyau urbain du Tholonet : bassin d'orage stationnement et aménagements paysagers.

Principes réglementaires de la zone AUL :

- Emprise au sol maximale de 40% de l'unité foncière pour permettre le déploiement des équipements sans saturer l'espace.
- Hauteur limitée à 10m hors tout pour de pas générer d'élément totémique pouvant entrainer une dégradation des perspectives paysagères.
- Conservation de la trame paysagère existante, et des franges végétales en limites de parcelles.

ZONE AU1

La zone AU1 est destinée à accueillir un complément d'urbanisation à vocation résidentielle. Elle est située aux abords de la route Cézanne en sortie Est du Territoire. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La zone AU1 couvre environ 26ha.
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.
- Pérenniser la trame paysagère constitutive du cadre de vie des habitants

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.

- Pour les parcelles non concernées par une servitude, par une écriture réglementaire homogène avec les dites servitudes

La zone AU1 comprend un secteur AU1a en limite des zone Urbaine du village Est. Une emprise au sol augmentée est fixée dans la perspective de créer une transition urbaine douce entre les zones U et AU.

Une orientation d'aménagement et de programmation vient compléter le règlement de zones en spatialisant :

- Le phasage des travaux de raccordement
- Les principes paysagers à même de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions
- La trame paysagère existante à pérenniser.

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 l'attente des procédures d'urbanisme nécessaires à leurs développements seuls seront autorisés sur ces secteurs :

- Les affouillements et exhaussements de sols encadrés
- Les ouvrages techniques de services publics
- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU

La commune souhaite ainsi permettre aux habitations présentes de se développer dans une juste mesure sans hypothéquer les capacités d'aménagement de la zone.
Les possibilités d'évolution des constructions existantes sont encadrées. La surface maximale autorisée sera de 300m² de surface de plancher. Il est à noter que cette limitation surfacique est identique à celle du POS et que les constructions existantes ont pour beaucoup épuisé leur droit à construire.

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

Le secteur AU2 en marge de la route de Langesse couvre environ 1.5 ha.
L'état des lieux de ce secteur spatialement réduit laisse apparaitre un déficit en matière de réseau et de voirie (problème de gabarit), conjugué à une topographie difficile grevant les accès. Son développement ne sera donc envisagé que sous couvert d'une voirie de désenclavement et de la réalisation des réseaux à un niveau complet.
La capacité d'accueil de logements nouveaux sur ce secteur est évaluée à 5 lots supplémentaires.

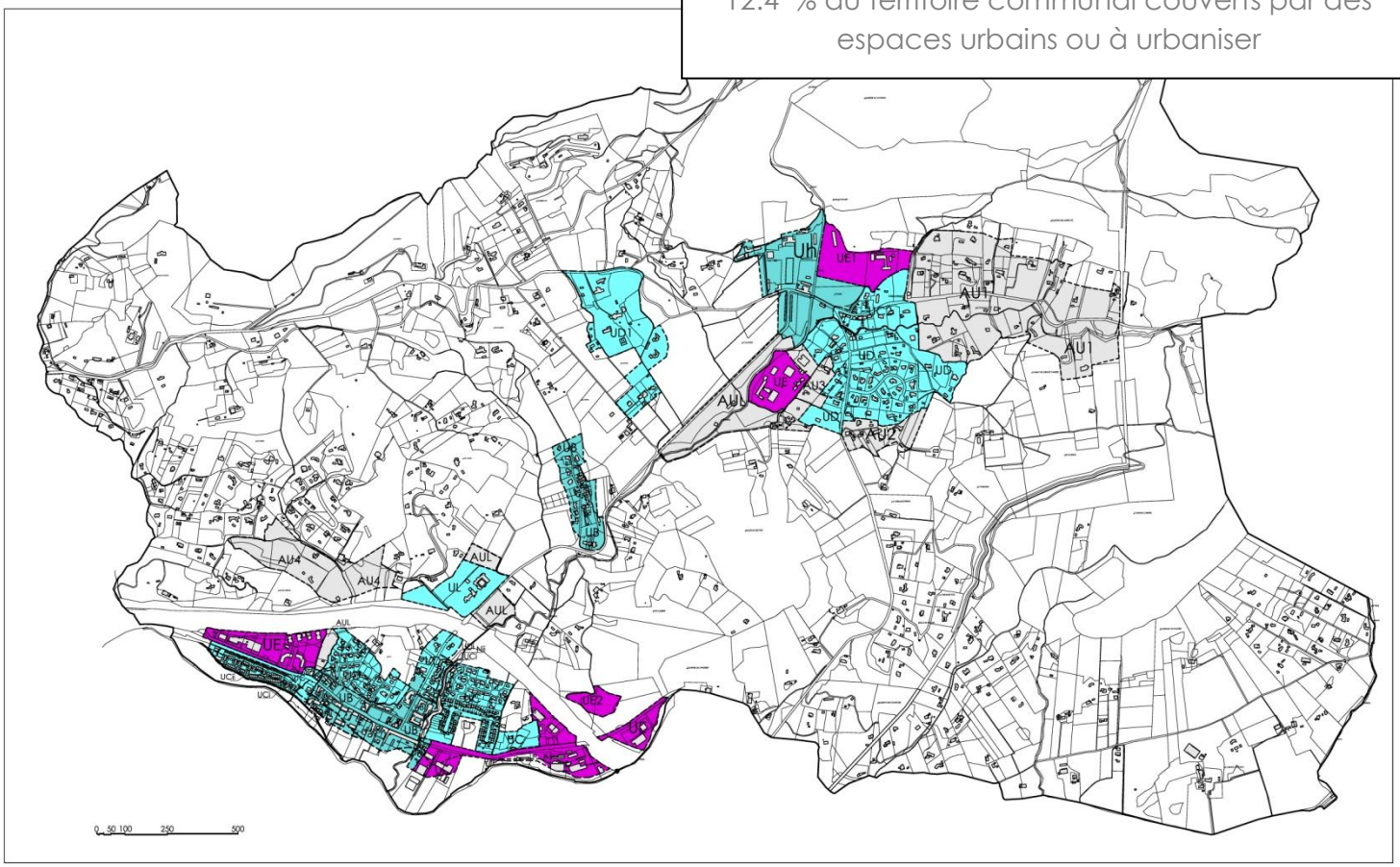
Secteur AU3 : englobe le site de la DREAL ainsi que des terrains peu construits le long du chemin de la Brunette.
Ce secteur est à ce jour insuffisamment équipé (absence du réseau public d'assainissement) et enclavé. Les conditions de son urbanisation sont donc : la réalisation de voie de

désenclavement, le raccordement à l'ensemble des réseaux publics, une modification du PLU.

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, alliée 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 maitriser l'écriture urbaine et architecturale.
Le secteur AU4 est scindé en 2 sous-secteurs de part et d'autre de la voie. Ils préfigurent la partition de l'aménagement de la zone et recevront un traitement différencié assurant une insertion urbaine et paysagère optimale.
Ce secteur, devra être raccordé aux réseaux publics.

SYNTHESE ESPACES URBAIN ET A URBANISER

12.4 % du territoire communal couverts par des espaces urbains ou à urbaniser



II. DISPOSTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES

a. A toutes les zones

Dans l'ensemble des zones de la commune, les constructeurs ont l'obligation de se référer aux carnets de prescriptions architecturales et aux prescriptions paysagères qui ont été élaborés dans le cadre de la procédure.

Ces documents prescriptifs visent une prise en compte optimale de la structure paysagère locale dans un objectif de préservation et une insertion harmonieuse des projets constructifs à venir dans le paysage remarquable du Tholonet.

b. Aux zones urbaines et à urbaniser

Dans l'ensemble de ces zones les constructeurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable, d'assainissement public et de prévoir les stationnements induits par leurs projets.

Les exigences en matière de stationnement sont volontairement contraignantes et détaillées notamment dans les espaces centraux. Il s'agit d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques afin de limiter les problèmes de stationnement et de circulation récurrents.

Les obligations en terme de raccordement au réseau d'assainissement se basent sur le zonage assainissement établi parallèlement au PLU.

Les recommandations concernant les eaux pluviales ont également été prises en compte. Le règlement renvoie, dès que nécessaire, les pétitionnaires au schéma d'assainissement pluvial.

c. sur les secteurs à enjeux environnementaux.

Sur les secteurs à enjeux environnementaux, et suivant les préconisations du bureau d'études spécialisées ECOMED qui a réalisé les volets naturels du PLU ainsi que l'évaluation environnementale et l'évaluation appropriée des incidences, des mesures visant l'atténuation des incidences du PLU sur l'environnement sont prises.

<u>A l'échelle communale :</u>

- Préservation des continuités subnaturelles avec le maintien des zones à densité très faible et des secteurs agricoles.
- Protection des sujets de vieux chêne pubescent.

Sur les secteurs dont la vocation est modifiée (POS / PLU) : Chante Perdrix, le site large de l'école (UL et AUL) Saint Estève et la zone AU délimitée en sortie Est du village Nord :

A l'échelle des parcelles existantes :

- Maintien des lisières moutonnantes par la mise en place de marge de recul
- Emprise au sol réduite
- Respect de la topographie des sites. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à leur niveau naturel (mouvements de terrains justifiés).

Il est précisé que les bandes de recul non aménagées dont il est question sont les existantes. Il est également rappelé que la majeure partie des secteurs dont il est question sera dans un premier temps fermée à l'urbanisation (sauf extensions des constructions existantes) ; il appartiendra à la commune au moment des modifications préalables de son PLU de veiller au respect de ces préconisations naturalistes.

III. Evolution globale des surfaces POS / PLU

a. Bilan global

Le découpage en zones permetde spatialiser les intentions de développement de la Commune, en accord avec son projet de territoire exprimé au PADD.
Le passage du POS au PLU a permis de retravailler la définition des zones en fonction :

- Du vécu communal. La Commune a tiré expérience du POS, des forces et faiblesses de l'ancien document d'urbanisme
- De la réalité physique actualisée(sur la base de données récentes et d'une analyse urbaine détaillée au diagnostic territorial)
- Du contexte règlementaire qui a fortement évolué depuis l'adoption du POS.

Destinations actuelles des zones - ZONAGE POS	surf. POS en Ha	%	Destination des zones - ZONAGE PLU	surf. PLU en ha	%	évolution
Total zones U du POS	49,1	4,5 %	Total zones U du PLU	85,6	7,9 %	36,5
Total zones NA du POS	27,2	2,5 %	Total zones AU	49,2	4,5 %	22,0
Total zones NC du POS	137	12,7 %	Total zones A	170	15,7 %	33,0
Total zones NB du POS	296,2	27,4 %	Pas d'équivalent PLU	0	0,0 %	-296,2
Total zones ND du POS	572,1	52,9 %	Total zones N	776,8	71,8 %	204,7

Les principales évolutions remarquables sont :

Sur les zones Agricoles de la Commune. La commune poursuit sa politique de préservation et de développement de l'activité agricole sur son territoire et augmente de 33ha les surfaces qui y sont dédiées.

Sur le zonage Naturel. Le contexte environnemental et paysager riche et contraint est conservé. Les massifs et grands ensembles naturels qui structurent et qualifient le territoire du Tholonet sont préservés.
Les zones naturelles ont été largement augmentées avec un différentiel de l'ordre de +205 ha en faveur des espaces naturels. Ce bilan tranché s'explique en grande partie par la réaffectation des anciennes zones NB les plus éparses (et/ou non compatibles avec le schéma de développement que la ville s'est fixé) en zone Naturelle.

Les zones urbaines ont été nettement augmentées par rapport à celles du POS. Ce bilan portant sur la création de 36 ha doit

néanmoins être nuancé. En effet, l'essentiel des zones affectées à un zonage urbain est issudu reclassement des anciennes zones NA du POS aujourd'hui réalisées en zones U. Il est cependant à noter que les limites périmètrales des zones U ont été redéfinies : sur le secteur Nord, les espaces répondant aux critères d'affectation ont été englobés au zones UC et UD ; sur Palette les limites de zones ont été simplifiées et réajustées.

Les zones à urbaniser sont augmentées de 22 hectares.
Cette évolution nécessaire s'est imposée pour permettre à la Commune de porter son projet de ville (projet démographique et habitat). Elle s'explique également, pour partie, par la réaffectation des anciennes zones NB les plus structurées et disposant d'un potentiel d'urbanisation cohérent avec le projet de Ville, à un zonage AU. Les objectifs de développement sont sectorisés en fonction des spécificités de localisation. Ainsi les secteurs AU sont différenciés en fonction des vocations souhaitées et des objectifs de développement ciblés.

b. La réaffectation des zones NB

Les anciennes zones NB du POS couvraient près de 300 hectares soit près d'un tiers du territoire communal. Rappelons que la difficulté réside dans le fait que les zones NB ne trouve pas qu'équivalent au zonage PLU dans la poursuite des objectifs réglementaires récents de tendre plus de compacité urbaine et moins d'étalement.

Dès le début du processus, cette problématique a donc été identifiée.Toutes les zones NB ont été étudiées poche par poche, leur réaffectation en zone Naturelle ou en zones urbaines (U ou AU) a été faite sur la base de critères objectifs qui ont été développé dans le volet justificatif des choix de zonage.

SYNTHESE des REAFFECTATIONS

Environ 54 hectares de zones NB sont réaffectés en zones AU et U soit environ 20% des zones NB

Il s'agit essentiellement des zones NB1 et NB2

Plus de 238 ha ont été réaffectés à un zonage Naturel ou Agricole.

La Commune a donc massivement redonné leur vocation naturelle aux espaces les moins bâtis. Cette démarche n'étaient pas pour autant systématique, cette méthodologie n'écartant pas les secteurs peu bâti quand il s'avérait potentiellement porteur d'une urbanisation intéressante inscrite dans les objectifs de croissance communaux (urbaine et

démographique), c'est le cas de l'espace situé en marge de l'avenue du cagnard.

c. Point sur la réaffectation d'espace vierge

La réaffectation d'espaces vierges (anciennement ND ou NC) dans le cadre du PLU peut être qualifiée de modeste et justifiée.

Seuls 3 secteurs sont concernés :

La Zone AUL qui couvre 1.9ha (Anciennement N et A) qui portera des programmes d'équipements collectifs, dans une logique de concentration avec les équipements existants.

Zones UC et UD à Palette environ 3ha (anciennement N)

L'essentiel des autres poches classéesAU à vocation d'habitat au PLU dispose d'un contexte bâti existant et était classé en NB.

IV. Les secteurs particuliers

Le PLU intègre des dispositions et servitudes qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent.

a. Les servitudes de protection des sites

Le territoire communal est concerné par une abondance de périmètres de protections des sites qui font l'objet d'une annexe spécifique : Annexe 5.8.

Les zones les plus exceptionnelles sont protégées par 2 classements distincts :
1/ «La Route Cézanne » protégée par le décret Malraux.
2/ le site classé de la montagne ST Victoire qui recouvre une grande partie de la commune.
Pour ces 2 zones, le passage en commission départementale des sites est obligatoire pour l'obtention du permis de construire.

Afin de garantir une information complète des pétitionnaires, les règlements de zones précisent en introduction, les servitudes de protection de sites en présence. Il est également rappelé, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement, que ces servitudes et leurs règlements, lorsqu'ils existent priment sur le règlement de zone.

b. La ZPPAUP des Artauds

La Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager du Hameau des Artauds a été créée le 29 mars 1999.
Elle a été élaborée pour répondre aux objectifs suivants :

- Pérenniser la qualité du paysage
- Permettre une réponse adaptée aux désirs de modifications et d'évolutions des constructions
- Sortir des contradictions entre le Décret Malraux, forme urbaine, et constructibilité autoriséé dans le document de planification.

La ZPPAUP dispose d'un plan de zonage et d'un règlement spécifiques qui définissent les possibilités et évolutions constructives autorisées.

Dans un souci de cohérence urbaine, à trame et densité similaire, le Hameau a été affecté à un zonage UB qui est l'expression de la forme urbaine la plus resserrée.
Le règlement de zone précise et renvoie dès que nécessaire les pétitionnaires aux documents constitutifs de la ZPPAUP.

c. Les espaces boisés classées (EBC)

Ce classement garantit la préservation du couvert végétal qui présente un intérêt naturel, paysager et patrimonial. Ce dispositif n'empêche cependant pas les coupes d'exploitation et d'entretien qui sont simplement soumises à autorisation.

Sont classés en EBC :

- L'ensemble des éléments paysagers structurants le territoire communal : haie bocagères, rypisilves, alignement d'arbres remarquables… On notera une exception pour la rypisilve de l'Arc dont le classement en zone Nii assure la protection renforcée. L'absence d'EBC le long de l'Arc s'explique également par la volonté municipale de déplacer, à long terme, les réseaux publics situés en rive de l'Arc (eau assainissement) pour les remonter au niveau de la route national. Ces travaux sont inscrits dans le programme pluriannuel que la commune s'est fixée. La présence d'EBC pouvant occasionner une gêne dans la réalisation des travaux et la protection des berges étant, par ailleurs, assurée par un zonage très restrictif, la Commune fait le choix de ne pas positionner d'EBC le long de l'Arc.

Ont été conservés :

- les grands EBC en massif afin d'en renforcer leur protection.

Ont été supprimés très localement

- les EBC dont le classement n'était plus pertinent (suivants états des lieux)

Autres actions sur les EBC :

Une autre action significative sur les espaces boisés classés est la création de « fenêtres » de 20m de rayon autour des maisons existantes à date d'approbation du PLU et qui étaient situées en EBC. Ces fenêtres ont été générées de manière égalitaire dès lors que les possibilités d'entretien et d'extension étaient gênées par la présence d'EBC périphériques. Par cette action, la Commune entend :

- favoriser l'entretien, la restauration des constructions existantes
- rendre moins vulnérables ces constructions au risque incendie.

Il est précisé que les fenêtres générées autour des constructions d'induisent pas, de fait, des possibilités d'extension. Les constructions et leurs évolutions restent tributaires du règlement de zone qui leur est affecté.

Les dispositions générales du PLU précise bien que les périmètres obligatoires de débroussaillement (arrêté préfectoral de 2007) reste en vigueur.

d. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés, prévus au PLU concourent à 7 objectifs :

1. **Améliorer et sécuriser le réseau de voirie existant :**
   - élargissement de voiries
   - afficher un prochain changement de domanialité
2. **créer de nouvelles voies :**
   - pour renforcer le maillage viaire
   - désenclaver le quartier de la Brunette
3. **créer ou aménager des cheminements piétons et/ou cycles entre les Artauds et le Château mais aussi dans Palette.**
4. **aménager des stationnements :**
   - prévoir des poches de stationnements pour améliorer la pratique de Palette
   - Agrandir le parking des Infernets
   - Etendre le parking du cimetière
5. **mettre en valeur des espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie et le fonctionnement de la Commune :**
   - aménagement de la place du Régalet (hameau des Artauds)
6. **Renforcer le niveau d'équipement public de la commune :**
   - Emplacement réservé pour création d'équipement sportif
7. **Renforcer, étendre et améliorer les réseaux communaux :**
   – création d'un bassin d'orage sur Palette

e. Les servitudes de périmètre en attente de projet

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

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

La commune, souhaitent s'assurer de la qualité des projets et programmes à venir. Pour se faire, elle instaure des périmètres de servitude en attente de projet pour une durée maximale de 5 ans.

Les deux sites croisent enjeux et problématiques :
Le premier, en extension directe du noyau villageois nord pourrait permettre de porter un petit programme de logements évalué à 5 logements, dont l'insertion réussie dans un contexte paysager contraint (servitudes) et la trame villageoise environnantesont définis comme un préalable indispensable.
Le second, se positionne sur une des rares dents creuses de Palette. Anciennement affecté à un zonage Naturel, ce secteur d'entrée de ville, permettrait de qualifier sa séquence d'entrée

de ville, sur un segment à ce jour délaissé. Sa qualité de dent creuse urbaine, implique une action urbaine finement étudiée.

Les études de secteurs réalisées en 2013 et 2014 ont conduit à la suppression des périmètres en attente de projet (objet de la modification N°1 du PLU), au profit d'orientations d'aménagement.

V. Les éléments du paysage

(Article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Le diagnostic territorial a mis en exergue un certain nombre d'éléments remarquables pour des raisons historiques, culturelles ou écologiques. Ces éléments contribuent à l'identité de la Commune du Tholonet. Ils sont présentés en pages 15 à 18 du rapport de présentation. Pour rappel il s'agit :

Urnes funéraires et traces de la voie aurélienne aux alentours du château
L'église paroissiale Sainte Croix
◄Le moulin de Cézanne (photographie ci-contre)
Le domaine de St Joseph avec église et chapelle
Les anciennes carrières de Roques hautes
La chapelle Saint Benoit Labre à Palette
Oratoires de notre Dame et de Saint Joseph
La bastide de château noir
Les ruines du barrage de la petite mer
Les vestiges d'un pont aqueduc romain sur la Cause

Pendant le processus d'élaboration, et notamment grâce au travail d'association avec le Grand site St Victoire, d'autres éléments remarquables ont été identifiés. Il s'agit :

- D'un **câprier commun**(capparisspinosa) 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 vieller à sa préservation.
- **Le cyprès de Provence**(cupressus sempervirens) du cimetière.remarquabilité paysagère et culturelle, et belles dimensions.
- **Le pont aqueduc romain derrière le Château (photo ci contre)**

Vestige derrière le château

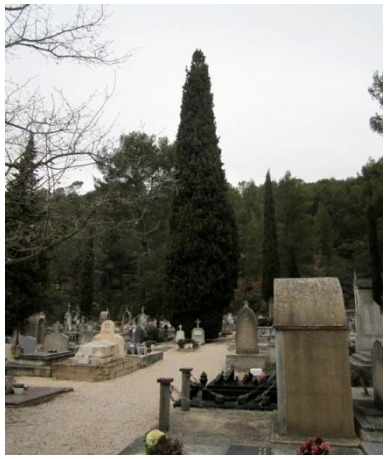
La commune a également émis le souhait d'identifier et de protéger pour des raisons culturelles et symboliques

- **La façade de l'ancienne cave viticole à Palette**
- **Le moulin Battesti à Palette**

Aujourd'hui délaissés ou détournés de leur fonction, ces édifices sont les témoins construits du passé communal et des activités qui ont marqué le Tholonet.

L'ensemble de ces éléments sont localisés et identifiés au plan de zonage du PLU.

Ils font l'objet d'une vigilance particulière de la part de la Commune, concrètement tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être entrepris de manière à préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie.



Cyprès de Provence

Moulin Battesti à Palette

Façade Cave

QUATRIEME PARTIE : VOLET NATUREL de L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Etude réalisée par le Bureau d'études spécialisées ECOMED

CINQUIEME VOLET : EVALUATION APPROPRIEE DES INCIDENCES DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Etude réalisée par le Bureau d'études spécialisées
ECOMED

Bibliographie et sources documentaires

Le diagnostic territorial partagé est basé pour partie sur le diagnostic élaboré par l'AUPA en date de juillet 2008. Le document a été mis à jour et complété.
Le Tholonet – Vers un diagnostic Territorial – version de juillet 2008- AUPA sous la direction de E. Manini.

Evaluation environnementale du SCOT du Pays d'Aix –Avril 2010-

Projet d'agglomération du Pays d'Aix

Programme Local de l'Habitat de la CPA

Plan de Déplacements Urbains de la CPA

Charte de développement durable du Pays d'Aix

Charte Agricole du Pays d'Aix

Articulation SCOT/Projet d'Agglomération/PLU – secteur centre – Diagnostic et recommandations – Septembre 2006 - CPA

Etude de mise en œuvre d'une infrastructure vélo entre Vitrolles et le Tholonet via Cabriès, les Pennes Mirabeau et Aix en Provence, Document de synthèse commune du Tholonet – novembre 2008 – étude réalisée par Egis France pour la CPA

Directive territoriale d'aménagement des Bouches-du Rhône – Mai 2007- Préfecture des Bouches-du-Rhône

Plan de prévention des bruits dans l'environnement du Pays d'Aix – novembre 2009

Fiches communales INSEE

Revue Accents des Bouches du Rhône Janvier 2010 – n°196 – Agriculture – Le « made in Provence » en crise.

Analyse Urbaine de Philippe Panerai, jean Charles Depaule et Marcelle Demorgon 1999 Editions Parenthèses

Formes urbaines de l'îlots à la barre de Philippe Panerai, Jean Castex et Jean charlesDepaule, 2001 Editions Parenthèses.

SOURCE INTERNET

SDAGE
http://www.gesteau.eaufrance.fr

SAGE de l'ARC
http://saba-arc.fr/-Le-SAGE-.html

Plan Anguille
http://www.onema.fr/Plan-anguille-approuve

Communauté du Pays d'Aix
http://www.agglo-paysdaix.fr

SOURCES CARTOGRAPHIQUES :
Cartes d'illustrations du diagnostic territorial élaborées par :
L'AUPA (source vers un diagnostic territorial)
SARL PERENNE

Fond de plan transmis par le SIG de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix