



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2025

1.5 EVOLUTIONS DU PLUi

Rapport de présentation

Aix-en-Provence – Beaurecueil – Bouc Bel Air – Cabriès – Châteauneuf-Le-Rouge – Coudoux – Eguilles – Fuveau – Gardanne – Gréasque – Jouques – Lambesc – La Roque d'Anthéron – Le Puy Sainte Réparate – Les Pennes-Mirabeau – Le Tholonet – Mimet – Meyrargues – Meyreuil – Pertuis – Peynier – Peyrolles-en-Provence – Puyloubier – Rognes – Rousset – Saint-Antonin-Sur-Bayon – Saint-Cannat – Saint-Estève-Janson – Saint-Marc-Jaumegarde – Saint-Paul-Lez-Durance – Simiane-Collongue – Trets – Vauvenargues – Venelles – Ventabren – Vitrolles

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LEGAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi DU PAYS D'AIX	4
UN CONTENU BIEN CADRE	5
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	6
MODIFICATIONS REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES..	7
1 Dispositions générales.....	7
1.1 Article I.5 : Définitions du règlement.....	7
1.2 Article I.9 : Reconstruction à l'identique	12
2 Dispositions relatives aux risques naturels et technologiques	14
2.1 Préambule.....	14
2.2 Article III.1 Risque inondation	15
2.4 Article III.3 Risque feu de forêt.....	28
2.5 Article III.4 Risques géologiques	32
MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS COMMUNES U / AU	33
3 Dispositions communes aux zones U et AU	33
3.1 Article 3.1 : Mixité sociale.....	33
3.2 Article 5.2.6 : installations techniques.....	35
3.3 Article 7 : Obligations en matière de stationnement	35
3.4 Article 7.1 : stationnement pour véhicules motorisés	35
3.2 Article 8.1 : Conditions d'accès	36
4 Dispositions particulières des zones U et AU	36
4.1 Article 5.3 : Clôtures	36
4.2 Zone UIm	37
4.3 Zone UE.....	37
5 Dispositions communes des zones A et N	38
5.1 Modification de l'article 5.2 Aspect des constructions	38
MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIALES.....	39
6 Zone US 16.....	39
MODIFICATIONS REGLEMENT ECRIT : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	41
7 Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés	41
MODIFICATION DES PLANCHES GRAPHIQUES.....	42
8 Planche 4.2A Zonage	42

8.1	Planche n°4 : modification de la zone Nc sur la commune de Vitrolles	42
8.2	Planche n°22 : modification d'une zone d'implantation à Aix en Provence	42
8.3	Planche n°24 Cabriès : modification de l'emplacement réservé n°2118	43
8.4	Planche n°24 : Cabriès – création d'une masse boisée	43
8.5	Planche n°33 : Simiane-Collongue – modification de l'emplacement de réservé n°1742	45
8.6	Planches n°30, 31, 40, 41: Aix-en-Provence – modification du périmètre de la zone de bonne desserte	46
8.7	Planche n°50 : Le Tholonet – création de l'emplacement réservé n°2143	48
8.8	Planche n°51,52 et 58 : Fuveau – renumérotation de l'emplacement réservé n°701	49
8.9	Planche n°53 : Gréasque – modification de la superficie et de l'objet de l'emplacement réservé n°899 et modification de la superficie de l'emplacement réservé n° 898	50
8.10	Planche n°42 : Meyreuil – suppression du PAPAG sur le secteur de la centralité du Plan de Meyreuil.....	50
9	4.2A-bis Mixité.....	52
9.1	Planches n°01 et n°13: Lambesc	52
9.2	Planche n°08: Rousset	53
9.3	Planches n°04 et n°12: Meyrargues.....	54
9.4	Planche n°09 : Trets	55
10	Planche 4.2B Coefficient d'Emprise au Sol.....	56
10.1	Planche n°6 : Cabriès – inscription d'un Coefficient d'Emprise au Sol	56
10.2	Planche n°8 : Puyloubier – inscription d'un Coefficient d'Emprise au Sol	57
11	Planche 4.2C Hauteur	58
11.1	Planche n°9 : Cabriès – inscription d'une hauteur	58
11.2	Planche n°10 : Cabriès – adaptation de la hauteur	58
12	Planche 4.2D bis Risque inondation après travaux	60
12.1	Planche n°5 : Gréasque – erreur matérielle	60
	MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES	61
13	Commune de Bouc Bel Air	61
13.1	OAP n°04 Plan Marseillais Violesi	61
14	Commune de Meyrargues.....	62
14.1	OAP n°01 Centre ville.....	62
14.2	OAP n°02 Coudourousse – La Grange.....	62
15	Commune de Peyrolles-en-Provence	63
15.1	OAP n°04 Les Coulus.....	63
16	Commune de Pertuis	64
16.1	OAP n°07 Moulin Soufflet.....	64

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix a été approuvé le 05 décembre 2024.

Le PLUi étant un document qui nécessite de s'adapter continuellement à la dynamique du territoire notamment en raison des politiques communales, territoriales et métropolitaines, il est apparu nécessaire de procéder à des corrections d'erreurs matérielles et à quelques ajustements qui seront développés ci-après.

Cette procédure de modification du PLUi respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de l'élaboration du PLUi, qui conserve toute sa pertinence. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme qui stipule :

« le rapport de présentation est complété de l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31

2° Modifié

3° Mis en compatibilité »

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LEGAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi DU PAYS D'AIX

La modification est encadrée par le respect des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, à savoir que le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Ainsi, la modification n°1 du PLUi :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC)
- Ne réduit pas une zone agricole (A)
- Ne réduit pas une zone naturelle ou forestière (N)
- Ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

- N'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

UN CONTENU BIEN CADRE

L'analyse des demandes d'évolutions a été menée en application des dispositions juridiques régissant la modification avec la volonté de porter les politiques communales, et métropolitaines reprises dans les thèmes prioritaires.

A partir de là, le contenu de la modification est cadré et respecte les objectifs suivants :

- La correction d'erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques notamment complétude de la liste des ER pour le champ communes, ajout de l'aléa VI-M sur la planche 4.2-D bis concernant le risque inondation après travaux, ajustement du périmètre Nc, ...
- La modification de certaines règles en vue d'améliorer leur application
- La modification d'OAP sectorielles
- L'ajustement de certaines planches graphiques
- L'ajustement de certains emplacements réservés pour équipements et voirie

Ainsi, les pièces suivantes du PLUi du Pays d'Aix ont été modifiées :

3.3 OAP SECTORIELLE

- Bouc Bel Air : OAP n°BOU-OAP04 Plan Marseillais Violesi
- Meyragues : OAP n°MRG-OAP01 Centre ville et n°MRG-OAP02 Coudourousse
- Pertuis : OAP n°PER-OAP07 Moulin Soufflet
- Peyrolles-en-Provence : OAP n°PEP-OAP04 Les Coulus

4.1 REGLEMENT ECRIT :

- 4.1A Dispositions communes à toutes les zones
 - Dispositions générales
 - Article I.5 définition du règlement
 - Article I.9 reconstruction à l'identique
 - Dispositions relatives aux risques naturels et technologiques
 - Préambule
 - Article III.1 risque inondation
 - Article III.2 eaux pluviales
 - Article III.3 risque feu de forêt
 - Article III.4 risques géologiques
- 4.1B: Dispositions applicables aux zones U et AU
 - Dispositions communes aux zones U et AU
 - Article 3.1 Mixité sociale
 - Article 5.2.6 Installations techniques
 - Article 7 Obligations en matière de stationnement
 - Article 8.1 conditions d'accès aux voies
 - Dispositions particulières des zones U et AU
 - Article 5.3 clôtures
 - Zone UIm
 - Article UE9
 - Dispositions communes des zones A et N
 - Article 5.2 aspect des constructions

- 4.1C Dispositions applicables aux zones spéciales
 - Zone US16
- 4.1D Liste des emplacements réservés

Le règlement écrit a également fait l'objet de modifications de forme telles que correction des fautes d'orthographe, suppression de mots répétés ou de caractères supplémentaires, reprise d'incohérence dans l'organisation de paragraphe ...

- **4.2A Zonage**
 - Planche n°04
 - Planche n°22
 - Planche n°24
 - Planche n°30
 - Planche n°31
 - Planche n°33
 - Planche n°40
 - Planche n°41
 - Planche n°42
 - Planche n°50
 - Planche n°51
 - Planche n°52
 - Planche n°53
 - Planche n°58
- **4.2A bis Mixité**
 - Planche n°1
 - Planche n°4
 - Planche n°8
 - Planche n°9
 - Planche n°12
 - Planche n°13
- **4.2B CES**
 - Planche n°6
 - Planche n°8
- **4.2C Hauteurs**
 - Planche n°9
 - Planche n°10
- **4.2 D Risque inondation**
 - Planche n°10
- **4.2Dbis Risque inondation après travaux**
 - Planche n°5

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5, le présent document constitue un complément au rapport de présentation issu de l'élaboration du PLUi. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

MODIFICATIONS REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1 Dispositions générales

1.1 Article I.5 : Définitions du règlement

1.1.1 Annexe

Justification :

Le PLUi précise qu'il faut une distance restreinte entre toute annexe et la construction principale, sans permettre qu'elles puissent être accolées.

La définition du terme annexe dans le lexique est complétée en intégrant la possibilité d'annexes accolées à la construction principale sur la base de la définition du lexique national de l'urbanisme.

Modification :

Annexe

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.1.2 Espace libre

Justification :

La définition des espaces libres est précisée pour caractériser les types de circulations pris en compte en incluant les circulations motorisées et piétonnes.

Modification :

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions*, par les terrasses, par les piscines, par les bassins de rétention en ouvrage, par les aires de stationnement et par les circulations **motorisées et piétonnes** et les accès*, notamment les rampes d'accès* au parking.

1.1.3 Hauteur des constructions

Justification :

Afin de mieux prendre en compte l'insertion des constructions dans leur environnement, il est précisé que le point de référence pour le calcul de la hauteur de façade se situe à l'aplomb de chaque façade, et non en tout point de la construction.

Ces définitions de la hauteur de façade (HF) sont mises en cohérence avec les schémas correspondants.

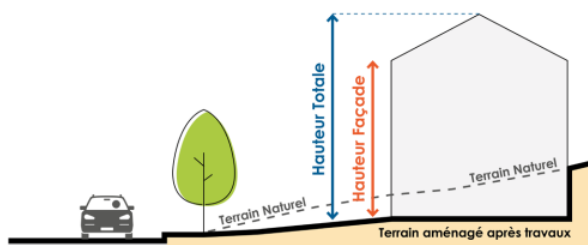
Le schéma concernant les constructions dont la réalisation nécessite un exhaussement ou ne nécessite ni exhaussement, ni affouillement par rapport au terrain naturel fait également l'objet d'une adaptation de la représentation de la hauteur de façade sur le schéma pour faciliter la compréhension du point bas de référence pour le calcul de cette hauteur. De plus, il est précisé pour le calcul du point haut de la hauteur totale que le faitage s'applique aux toitures à pente et le sommet de l'acrotère aux toitures terrasses.

Modification :

Hauteur des constructions*

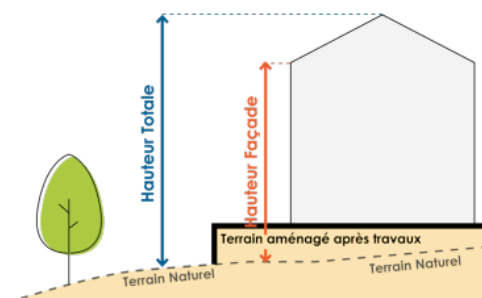
L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente, la hauteur de façade* (HF) et la hauteur totale (HT) correspondent à des hauteurs maximales.

Pour les constructions* dont la réalisation nécessite un affouillement par rapport au terrain naturel :



- La hauteur de façade* est définie à l'aplomb de chaque façade en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère* et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur de façade* (HF) figurant sur le règlement graphique ;
- La hauteur totale est définie en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction*, constitué par le faitage* ou le sommet de l'acrotère*, et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur totale (HT) figurant sur le règlement graphique.

Pour les constructions* dont la réalisation nécessite un exhaussement* ou ne nécessite ni exhaussement* ni affouillement par rapport au terrain naturel :



- La hauteur de façade* est définie à l'aplomb de chaque façade en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre l'égout de la toiture, pour les toitures à pente, ou le sommet de l'acrotère*, pour les toitures terrasses, et le terrain naturel à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur de façade* (HF) figurant sur le règlement graphique ;
- La hauteur totale est définie en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction*, constitué par le faitage*, pour les toitures à pente ou le sommet de l'acrotère*, pour les toitures terrasses, et le terrain naturel à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur totale (HT) figurant sur le règlement graphique.

1.1.4 Zones de bonne desserte

Conformément à l'article L151-32 du Code de l'urbanisme, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement du PLUi peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation. L'objectif est de réduire la place de la voiture dans les espaces urbains les mieux desservis par les transports en commun au profit d'une meilleure mixité des fonctions.

Justification :

Dans le cadre de son élaboration, s'appuyant sur cet article L151-32, le PLUi a dans un premier temps repris la dénomination ainsi que le périmètre de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) déterminés dans le cadre du Plan de Mobilité Métropolitain. Afin de mieux prendre en compte la qualité de la desserte dans et à proximité du centre urbain d'Aix-en-Provence, il est proposé de compléter la définition de la zone de bonne desserte pour tenir compte des stations situées à Aix-en-Provence au droit d'un couloir de bus en site propre bénéficiant d'une desserte en transports publics réguliers suffisante (cadence environ toutes les 10 min).

Modification :

Zones de bonne desserte (ZBD)

Les zones de bonne desserte sont les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par le Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Les zones de bonne desserte (ZBD) du PLUi du Pays d'Aix correspondent aux zones définies par le Plan de Mobilité Métropolitain. Il s'agit des zones suivantes : la zone 2 définie par le Plan de Mobilité Métropolitain qui se caractérise par un rayon de 500 mètres autour des stations des « Bus+ » ayant au moins 50 % de site propre, les pôles d'échanges multimodaux de type « porte d'entrée régionale », « centre urbain » et « périphérie » ; ainsi qu'à un rayon de 500 mètres autour des stations de bus de la commune d'Aix-en-Provence situées au droit d'un site propre, accueillant plusieurs lignes de bus avec une qualité de desserte par les transports publics réguliers suffisante.

Zone 1 Elle se caractérise par un rayon de 500 mètres autour des stations de métro et de tramway.

Zone 2 Elle se caractérise par un rayon de 500 mètres autour des stations des « Bus+ » ayant au moins 50 % de site propre, les pôles d'échanges multimodaux de type « porte d'entrée régionale », « centre urbain » et « périphérie ». Pour les constructions* autres que d'habitation à réaliser dans la Zone 2, le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions* situées en dehors des zones 2.

1.1.5 Zone refuge

Justification :

La définition de la zone refuge règlemente la hauteur de son 1^{er} plancher uniquement en fonction de la cote de référence.

Il est apporté une précision dans la définition de la zone refuge sur la hauteur du 1^{er} plancher pour que la mise en sécurité des biens et des personnes en cas de crue soit assurée lorsque la cote de référence n'est pas connue.

Modification

Zone refuge*

Une zone refuge* est un espace permettant aux occupants du bâtiment* de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins à 0,20 mètres au-dessus de la cote de référence ou au delà de la cote forfaitaire par rapport au terrain naturel (+1,20, + 0,70, + 0,50 ou + 0,20 en fonction des zones de risque). Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

1.2 Article 1.9 : Reconstruction à l'identique

Justification :

Les conditions de la reconstruction à l'identique autorisée à l'article 1.9 des dispositions générales sont précisées de façon à favoriser une reconstruction à l'identique sécurisée.

Rappelons que l'article L.111-15 du code de l'urbanisme permet la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli qui a été régulièrement édifié dans un délai de dix ans. La référence à la "destruction par sinistre" a été supprimée par la loi du 12 mai 2009.

Après la démolition d'un bâtiment régulièrement édifié, sans considération de l'origine de sa destruction, deux options sont possibles en fonction de la zone où il se situe :

- Dans les zones inconstructibles, seule la reconstruction à l'identique est possible.
- Dans les zones constructibles, la reconstruction du bâtiment peut intervenir dans le respect des règles applicables dans la zone concernée y compris les règles relatives aux risques.

La ligne «démolition/reconstruction» des tableaux prescriptifs liés au risque inondation et feu de forêt induisant une confusion, a été supprimée afin de clarifier ces deux situations réglementaires (cf. articles 2.2.1/2.4.1 du présent rapport de présentation).

Si le projet consiste à reconstruire à l'identique, il conviendra de se reporter à l'article 1.9 des dispositions générales.

Le principe d'autorisation de reconstruction à l'identique est rappelé dans le préambule des dispositions relatives aux risques naturels et technologiques pour confirmer que le PLUi ne s'y opposait pas. Cependant lorsqu'un risque inondation a été identifié sur les planches graphiques, la reconstruction à l'identique est conditionnée au respect de la surélévation exigée pour mettre en sécurité les biens et les personnes en fonction de la zone risque concernée.

Si la reconstruction n'est pas réalisée à l'identique, le projet est considéré comme une nouvelle construction. Dans cette hypothèse, le projet est soumis aux règles des nouvelles constructions pour l'ensemble des dispositions réglementaires (zonage, CES, hauteur, mixité sociale...) y compris pour les risques.

Par conséquent, l'article 1.9 des dispositions générales est modifié:

- en remplaçant "le plan de prévention" par "un plan de prévention"
- en supprimant les deux conditions ainsi que le dernier paragraphe à visée informative et non réglementaire.

Modification :

ARTICLE I.9 - RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si ~~le~~ **un** plan de prévention des risques naturels prévisible ~~s'y oppose~~ **en dispose autrement, à condition :**

- ~~qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;~~
- ~~et qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;~~

~~Au-delà du volume reconstruit à l'identique, il est possible d'ajouter des extensions ou des constructions* supplémentaires sous réserve que celles-ci respectent les règles de la zone concernée et des dispositions générates.~~

2 Dispositions relatives aux risques naturels et technologiques

2.1 Préambule

Justification :

En matière de risque feu de forêt, pour les communes non concernées par un Plan de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRif) approuvé ou en cours d'élaboration, ce sont les règles du PLUi qui s'appliquent. De ce fait, les modifications suivantes sont apportées :

- la référence au PPRif en complément des règles du PLUi dans le préambule du titre III est supprimée,
- l'hypothèse d'appliquer la disposition la plus contraignante en cas de prescriptions différentes ayant le même objet est également supprimée puisque les règles du PLUi ou celles du PPRif s'appliquent de manière non cumulative.

De plus, les articles relatifs au risque inondation et autres risques énoncent la disposition applicable en cas de prescriptions différentes ayant le même objet.

En complément de l'article I.9, il est rappelé dans le préambule du titre III que la reconstruction à l'identique est autorisée. En matière de risque inondation, elle est autorisée à condition que la mise en sécurité des biens et des personnes soit assurée par la surélévation en fonction du niveau de risque.

Modification :

PRÉAMBULE

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux secteurs soumis à un risque :

- inondation figurant sur les planches 4.2-D et 4.2-D bis du règlement graphique ;
- feux de forêt figurant sur les planches 4.2-E du règlement graphique ;
- mouvements de terrains autres que ceux liés au retrait/gonflement des argiles figurant sur les planches 4.2-F du règlement graphique.

Ces règles sont modulées proportionnellement à l'intensité de l'aléa* et au niveau des enjeux.

Pour l'application de ces règles les constructions* à usage d'activités sont toutes les constructions* à l'exception des constructions* à destination d'habitation, hôtel et autre hébergements touristiques, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*. Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre II), des dispositions environnementales, paysagères et patrimoniales (Titre III) et des dispositions applicables aux zones (Titre IV et Titre V) et des dispositions applicables aux zones spécifiques (Titre VI et Titre VII).

Ces règles s'appliquent également en complément des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi) et des Plans de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRif) et des Plans de Prévention des Risques (PPR) mouvements de terrain Retrait / gonflement des argiles. Ces PPR ont valeur de servitude d'utilité publique.

Il est donc nécessaire de se reporter aux règlements des PPR annexés au PLUi pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Afin de faciliter l'application combinée du PLUi et des PPR, les secteurs faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation ou Feux de forêt sont identifiés au règlement graphique du PLUi, sur les planches 4.2-D et les planches 4.2-E.

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

La reconstruction à l'identique est autorisée. En présence d'un risque inondation, elle est conditionnée au respect de la surélévation exigée pour mettre en sécurité les biens et les personnes.

2.2 Article III.1 Risque inondation

2.2.1 Démolition/reconstruction pour les zones R, B1, B2, B3, Vi-M, Ve-HGM et I

Les articles III.1.1 à III.1.3 sont concernés par cette modification

Justification :

Les opérations de reconstruction peuvent être réalisées dans le cadre d'une reconstruction à l'identique ou d'une démolition/reconstruction s'apparentant à un projet de nouvelle construction.

Le cas d'une reconstruction à l'identique est traité par l'article I.9 des dispositions générales ainsi que le préambule du titre III relatif aux risques.

Le cas de la « démolition- reconstruction » correspond à une nouvelle construction. La ligne n'a plus lieu d'être dans les tableaux des prescriptions concernant le risque d'inondation pour toutes les zones R, B1, B2, B3, Vi-M, Ve-HGM, et I ; elle a donc été supprimée. Il convient en effet de se reporter à la ligne « nouvelles constructions » pour connaître les règles applicables.

Modification :

Suppression de la ligne « démolition et reconstruction » dans toutes les catégories et toutes les zones concernées.

Catégories		Zone R	Zone B1
Établissements Stratégiques*	Nouvelles constructions*	Interdit	
	Extensions*		
Établissements sensibles*	Démolition/ reconstruction	Autorisée à condition :	
Établissements Recevant du Public de catégorie 1, 2 ou 3		<ul style="list-style-type: none">- que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;- que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition ;- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'un minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.	

2.2.2 Cohérence entre les prescriptions et les niveaux de risque dans les zones R, B1, B2, B3, Vi-M et Ve-HGM

Les articles III.1.1 à III.1.3 sont concernés par cette modification

Justification :

Lors de l'élaboration du PLUi, des prescriptions ont été instaurées pour encadrer les constructions par catégorie en fonction des niveaux de risque d'inondation, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes. Ces prescriptions ont pour objectif de garantir une protection efficace des biens et des personnes face aux risques d'inondation.

Cependant, dans la pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme, un manque de clarté dans la rédaction des règles relatives au risque inondation a été relevé.

Dans ce contexte, il est proposé d'adapter la rédaction des règles afin de renforcer la cohérence entre les prescriptions et les niveaux de risque.

Ces ajustements visent à :

- Harmoniser les prescriptions en fonction du niveau de risque d'inondation afin que les règles soient relatives à l'exposition au risque.
- Distinguer, le cas échéant, clairement les prescriptions applicables aux constructions nouvelles et celles relatives aux extensions de constructions existantes. Pour les constructions ou occupations à usage d'activité ainsi que les établissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 en zone R et B1, une ligne spécifique est créée pour les règles relatives aux extensions.
- Rendre lisible et cohérente la rédaction des prescriptions. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en zone R et B1, la précision des types de projets auxquels s'appliquent les règles déjà présentes dans le document d'urbanisme participe à une meilleure compréhension des règles applicables.

Ces adaptations permettront ainsi de rendre le règlement plus efficace, compréhensible et facilement applicable, tout en maintenant un niveau de sécurité pour les biens et les personnes, et en favorisant un développement du territoire, respectueux des enjeux de prévention des risques d'inondation.

Modification :

Constructions à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques / Hors camping et parc résidentiel de loisir*

Catégories		Zone R	Zone B1
Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques Hors camping et parc résidentiel de loisir		<p>A condition de ne pas créer de logement supplémentaire :</p> <p>Est autorisée une seule extension et création de surface de plancher à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle soit réalisée en surélévation* d'une construction légitime existante; - ou dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*, sans création de surface de plancher, au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence de +0,20 m ; - ou dans la limite de 20 m² de surface de plancher, à condition que la cote de premier plancher soit <ul style="list-style-type: none"> • surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence. • au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m dans le cas où l'on dispose d'un espace refuge. <p>Ces travaux d'extension et création de surface de plancher sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de disposer d'un accès* à un espace refuge ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge* ; - de ne pas conduire à la rétrocession d'un logement supplémentaire par rapport à la construction* légitime existante*. 	<p>Sont autorisées les extensions à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.</p> <p>Est autorisée une seule extension et création de surface de plancher dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* est autorisée au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m sans création de logement supplémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 20m² d'emprise au sol sans création de surface de plancher au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20m - Ou dans la limite de 20m² de surface de plancher au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m dans le cas où l'on dispose d'un espace refuge. <p>Est autorisée dans un volume existant sans création de logement supplémentaire la création de 20m² de surface de plancher au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m dans le cas où l'on dispose d'un espace refuge.</p>
	Extensions* Création de surface de plancher		

Constructions* ou occupations à usage d'activité / Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5

Modification :

Catégories		Zone R	Zone B1
Constructions* ou occupations à usage d'activité Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5	Nouvelles constructions* et extensions*	Interdit	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.
	Extensions*	Interdit	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Modification

Catégories		Zone R	Zone B1
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Autorisées les constructions* nouvelles et les extensions* à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisées les constructions* nouvelles et les extensions* à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.	

Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergements touristiques / Hors camping et PRL

Modification :

Catégories		SP	B2	B3
Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques hors camping et PRL	Extensions* Création de surface de plancher	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée de +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou par rapport au terrain naturel d'au minimum :		
		+1,20 m		+0,70 m
		<p>Une seule extension et création de surface de plancher est autorisée au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* ;- d'un accès* à un espace refuge ;- et que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction* légitime existante. <p>Est autorisée une seule extension sans création de logement supplémentaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- dans la limite de 20m² d'emprise au sol sans création de surface de plancher au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20m- Ou dans la limite de 20m² de surface de plancher au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m dans le cas où l'on dispose d'un espace refuge. <p>Est autorisée dans un volume existant sans création de logement supplémentaire la création de 20m² de surface de plancher au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m dans le cas où l'on dispose d'un espace refuge.</p>		

Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergements touristiques / Hors camping et PRL

Modification :

Catégories		Vi - M	Ve - HGM
Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques hors camping et PRL		Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
	Extensions*	Les extensions* et création de surface de plancher sont autorisées sans surélévation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* et sans création d'un nouveau logement par rapport à la construction* légitime existante.	
	Création de surface de plancher	Une seule opération d'extension* et de création de surface de plancher sans surélévation est autorisée. Une seule extension sans création de nouveau logement est autorisée au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0.20m dans la limite de 20% de l'emprise au sol ou de 20 m² d'emprise au sol.	

2.2.3 Projets de type serre et tunnels dans les zones R, B1, B2, B3, Vi-M, Ve-HGM et I

Les articles III.1.1 et III.1.3 sont concernés par cette modification

Justification :

Les projets de type serres et tunnels sont autorisés uniquement en zone SP, B2 et B3. Il convient de permettre ces projets dans toutes les zones du risque inondation.

Constructions* ou occupations à usage d'activité / Etablissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 - Serres ou tunnels agricoles

Modification :

Catégories		Zone R	Zone B1
Constructions* ou occupations à usage d'activité Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5	Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté pour les serres ou tunnels agricoles	Autorisées les constructions* nouvelles et les extensions* sous réserves que la cote du plancher soit au-dessus de la cote de référence +0,20 m ou +1,20 m au-dessus du point du terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction* projetée.	
	Serres ou tunnels agricoles	Autorisées	

Constructions* ou occupations à usage d'activité / Etablissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 - Serres ou tunnels agricoles

Modification :

Catégories		Vi - M	Ve - HGM
Constructions* ou occupations à usage d'activité Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5	Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté y compris pour les serres ou tunnels agricoles	Autorisé	
	Serres ou tunnels agricoles		

Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergements touristiques / Hors camping et PRL – Serres ou tunnels agricoles

Modification :

Catégories		I
Constructions* ou occupations à usage d'activité Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5	Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté y compris pour les serres ou tunnels agricoles	Autorisé
	Stockage de produits dangereux ou polluants	Interdit

2.2.4 Harmonisation des prescriptions dans les catégories de projet dans les zones R, B1, B2, B3, Vi-M, Ve-HGM et I

Constructions ou occupations à usage d'activité / Etablissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 – Stockage de produits dangereux et polluants*

Justification :

Le stockage de produits dangereux et polluant ne fait pas partie du champ d'intervention des autorisations d'urbanisme. Il n'est donc pas nécessaire d'en faire référence dans les prescriptions concernant le risque inondation. Cette catégorie n'est d'ailleurs pas mentionnée dans les zones « R, B1, B2, B3, Vi-M et Ve-HGM ». Il convient donc de le supprimer dans la zone « I » afin d'harmoniser les prescriptions.

Modification :

Suppression de la ligne stockage de produits dangereux et polluants pour la catégorie « constructions* ou occupations à usage d'activité / Etablissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 » dans la zone « I ».

Catégories		I
Constructions* ou occupations à usage d'activité Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5	Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté y compris pour les serres ou tunnels agricoles	Autorisé
	Stockage de produits dangereux ou polluants	Interdit

2.2.5 Création d'un périmètre d'étude de résilience

Justification :

Un périmètre d'étude de résilience est créé dans le PLUi. Ce périmètre identifiera sur les planches risque inondation les projets stratégiques impactés par un aléa inondation par ruissellement.

Ce périmètre rendra possible la réalisation d'une étude hydraulique de résilience ayant pour objectif d'intégrer une évolution de l'aléa au regard des aménagements réalisés.

Le cadrage de la réalisation de l'étude de résilience hydraulique :

L'étude doit démontrer que le projet tient compte :

- des aléas identifiés
- de son impact dans le contexte environnant du secteur (amont et aval du périmètre d'étude).

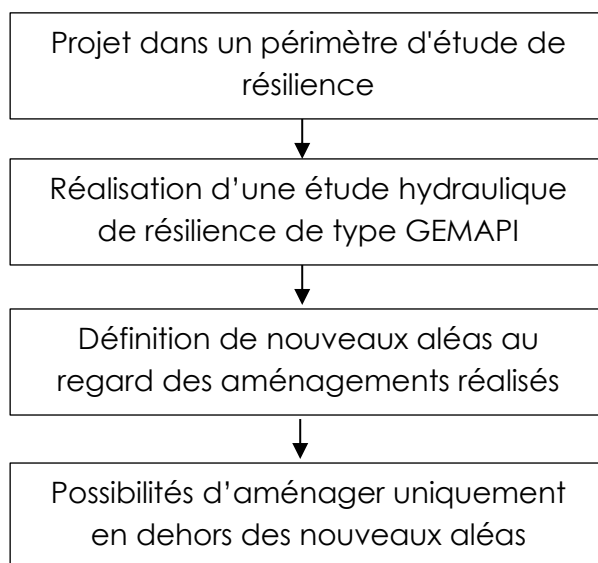
De plus, les constructions, occupations et utilisations du sol admises doivent garantir :

- la stabilité et l'intégrité des constructions,
- la non-aggravation des risques en tout point
- la sécurité des biens et des personnes
- la préservation de bonnes conditions d'écoulement
- la préservation des capacités du terrain avant-projet à stocker de l'eau.

Pour se faire, toutes les dispositions nécessaires à l'adaptation du projet devront être mises en œuvre grâce à la prise en compte d'un processus itératif entre les porteurs de projet et l'organisme métropolitain compétent en la matière : la GEMAPI.

Au préalable, les porteurs de projets doivent se rapprocher du service GEMAPI (autorité compétente), afin de bénéficier de données homogènes ainsi que d'une méthodologie de modélisation des aléas.














Conséquence d'un périmètre d'étude de résilience sur un projet



Modification :

Légende du règlement graphique – planche 4.2-D Risque inondation

Risque inondation

	R
	B1
	B2
	B3
	Vi-M
	I
	Ve-HGM
	SP
	J
	M
	Secteur couvert par un PPRI
	Secteur concerné par un risque inondation après travaux hydrauliques
	Périmètre d'étude de résilience

Article III.1 Risque inondation – règles applicables dans les zones à risque

Règlement applicable dans les zones à risque

Les constructions* et installations non listées dans ces tableaux sont interdites dans les zones à risque.

Dans les secteurs identifiés sur la planche 4.2-D bis du règlement graphique, l'application du risque est liée à la réalisation d'aménagements hydrauliques spécifiques permettant de réduire et modifier le risque inondation.

Dans les secteurs identifiés comme pouvant faire l'objet d'une étude hydraulique de résilience sur la planche 4.2.D du règlement graphique, le porteur de projet peut réaliser une étude hydraulique permettant de démontrer la résilience du projet. Cette étude hydraulique de résilience devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. Les constructions devront respecter un principe d'évitement total sur l'ensemble des aléas issu de l'étude hydraulique de résilience.

Les constructions* et installations autorisées le sont sous réserve de ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux.

2.2.6 Création d'un périmètre d'étude de résilience sur la commune de Cabriès – OAP de Petite Campagne

Justification :

Un périmètre d'étude de résilience a été établi sur le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Petite Campagne (CAB-OAP04), situé sur la commune de Cabriès.

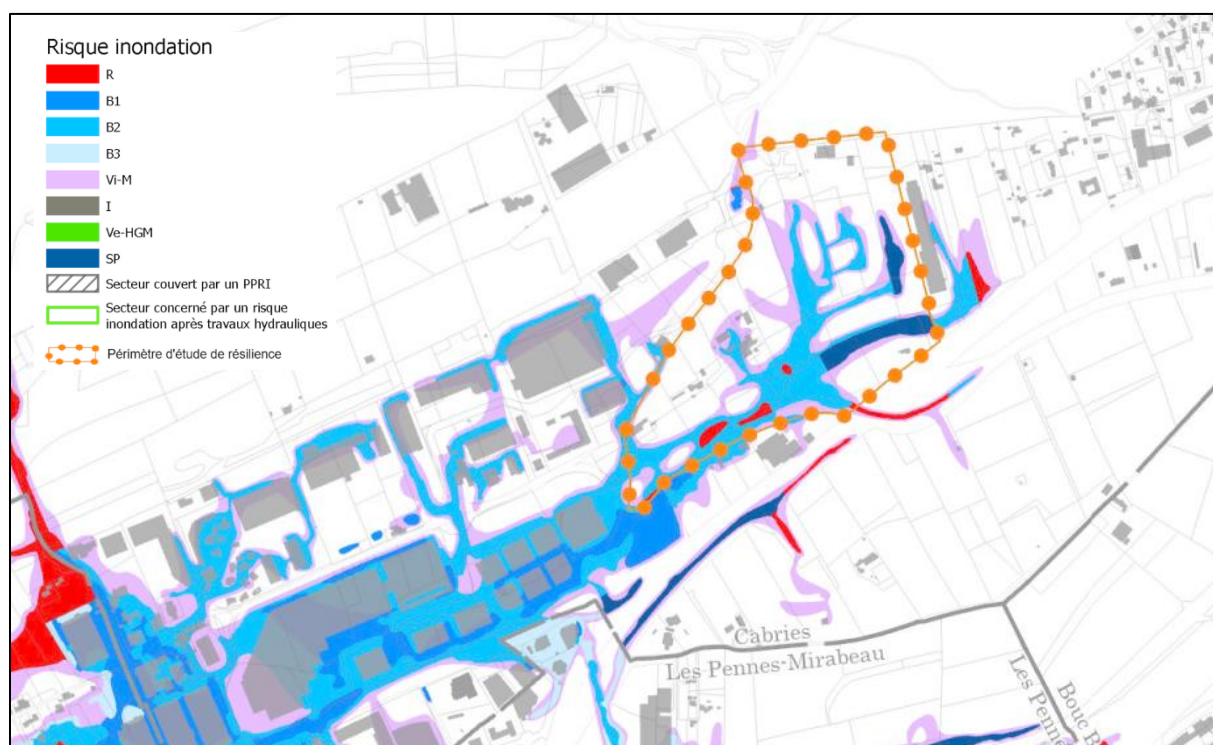
Ce secteur de projet est stratégique pour la commune de Cabriès car il permet de contribuer à la production de logements sociaux dans la commune qui est carencée au titre de la loi SRU.

Le risque identifié pour ce secteur est principalement lié à de l'inondation par ruissellement. L'étude de résilience hydraulique définira les aménagements à mettre en œuvre afin de permettre la réalisation du projet au regard des nouveaux aléas.

L'article III.1 du risque inondation de la partie du règlement écrit appliquera un **principe d'évitement total des constructions sur les espaces concernés par des aléas issus de l'étude de résilience.**

Modification

4.2-D Risque inondation - Planche n°10



2.2.7 Ajustement de la rédaction des prescriptions dans les zones « I »

Cet ajustement concerne les nouvelles constructions dans les catégories suivantes :

- *Etablissements stratégiques, établissements sensibles, Etablissements recevant du public de catégorie 1, 2 ou 3.*
- *Constructions à usage d'habitation, hôtel, autres hébergements touristiques hors camping et PRL*
- *Constructions ou occupations à usage d'activité, établissements recevant du public de catégorie 4 ou 5*
- *Equipements d'intérêt collectifs et services publics*

Et dans les catégories suivantes :

- *Changements de destination*
- *Aires de stationnement en sous-sol*
- *Eoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol*

Justification :

Dans les zones sans connaissance de l'aléa matérialisé en « I » sur les planches risque inondation, les constructions nouvelles sont interdites tant qu'une étude hydraulique à l'échelle du bassin versant n'a pas été réalisée conformément à un cahier des charges GEMAPI.

La présente modification permet d'identifier les secteurs d'étude hydraulique de résilience qui permettront à un porteur de projet d'enjeu stratégique métropolitain et/ou communal de réaliser des aménagements afin de mettre en œuvre le projet au regard des nouveaux aléas identifiés. Cette étude hydraulique pourra être réalisée uniquement sur des secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement et seulement s'il est identifié sur la planche risque inondation 4.A-D (périmètre d'étude de résilience).

Le secteur « I » ne permet pas de faire la distinction entre un risque lié à une inondation par ruissellement ou un risque inondation par débordement de cours d'eau. Ces zones « I » identifient les secteurs qui doivent faire l'objet d'une acquisition de la connaissance de l'aléa inondation via des études hydrauliques de modélisation sur l'intégralité d'un bassin versant. Par conséquent les études ne peuvent pas être portées par des particuliers « au cas par cas » comme cela est écrit dans le règlement. Toutefois l'Etat et/ou l'autorité compétente en matière de GEMAPI peuvent caractériser les aléas dans ces secteurs et ainsi contribuer à produire une donnée homogène.

Pour éviter les confusions avec les objectifs de la création du périmètre de résilience et l'objectif des secteurs « I », les règles de la zone « I » sont ajustées.

Modification :

Catégories		I
	Nouvelles constructions*	<p>Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être réalisée conforme au cahier des charges de par l'état ou par l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci.</p> <p>La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions réglementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque.</p> <p>Ces dispositions devront être intégrées au projet.</p>

2.3 Article III.2.3- Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique (article L.151-24 – article R.151-43 7° du Code de l'Urbanisme)

Justification :

Pour clarifier l'application de l'interdiction de nouvelles constructions et installations dans l'axe d'écoulement des talwegs, et en vue d'assurer la protection de ces derniers, il est précisé que cette règle s'applique à tous les types de talwegs. De plus, les règles applicables aux talwegs sont présentées en distinguant chacune des bandes définies à compter de leur axe d'écoulement pour clarifier les projets autorisés ou interdits dans ces espaces sans changement sur le fond des règles déjà présentes dans le PLUi. Il est clairement explicité que les extensions et leurs annexes sont autorisées dans la bande de 4 à 10 mètres des axes d'écoulement des talwegs.

Modification :

Article III.2.3 - Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique (article L.151-24 - article R.151-43 7° du Code de l'urbanisme)

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux réseaux hydrographique et hydraulique.

Le réseau hydrographique et hydraulique identifié (cours d'eau, gaudres, canaux, ...) devra être préservé et sa gestion pérennisée.

Aucune nouvelle construction* ni installation, ne peut être implantée dans l'axe d'écoulement des talwegs temporaires.

De part et d'autre des axes d'écoulement des talwegs **temporaires** :

- **dans une bande de 4 mètres, toutes les constructions*, installations et clôtures sont interdites.**
- **dans une bande de 10 mètres, toutes les nouvelles constructions* sont interdites. Afin de prévenir les risques d'embâcles, tout stockage de matériaux, objets, matières dangereuses, est interdit.**
- **Dans une bande de 0 à 4 mètres : Toutes les constructions et installations sont interdites y compris les clôtures.**
- **Dans une bande de 4 à 10 mètres : Toutes les nouvelles constructions sont interdites. Seules les extensions des constructions existantes ayant une existence légale ainsi que leurs annexes et leur clôture sont autorisées.**
- **Dans une bande de 0 à 10 mètres : Tout stockage de matériaux, objets, matières dangereuses, est interdit afin de prévenir les risques d'embâcles.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion du réseau hydraulique concerné et réalisés sous le contrôle direct de son gestionnaire.

Dans le cas d'une modernisation, les travaux se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords et du maintien des ripisylves. Sur les tronçons dépourvus de ripisylves, une amélioration des continuités écologiques sera recherchée.

2.4 Article III.3 Risque feu de forêt

2.4.1 Démolition / reconstruction

Justification :

Les opérations de reconstruction peuvent être réalisées dans le cadre d'une reconstruction à l'identique ou d'une démolition/reconstruction s'apparentant à un projet de nouvelle construction.

Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique, l'article I.9 des dispositions générales ainsi que le préambule du titre III relatif aux risques énoncent les règles applicables.

Pour clarifier l'application du règlement, la ligne « démolition- reconstruction » a été supprimée des tableaux des prescriptions concernant le risque feu de forêt pour toutes les zones R, B, M et V puisque qu'il convient de se reporter à la ligne « nouvelles constructions » pour connaître les règles applicables.

Modification :

Suppression de la ligne « démolition reconstruction » dans toutes les catégories et toutes les zones concernées.

Catégories		R	B	M	V	
Établissements Stratégiques* Établissements sensibles* Établissements Recevant du Public	Nouvelles constructions*	Interdit	Admises, à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation des constructions* et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.			Admises à condition d'être liés à une activité déjà existante sur le site, de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante, de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil et d'avoir des conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.
	Extensions	Interdit sauf pour une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1 m ² par personne à abriter.				
	Démolition / reconstruction	Admis sous réserve que les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurent un bon niveau de défense contre l'incendie.				

2.4.2 Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité - constructions*

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement d'ensemble *

Justification :

Dans le tableau, certains types de projet sont admis à condition qu'ils répondent à des conditions d'accès, d'implantation et de sécurité.

Les conditions auxquelles doivent répondre les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble ne comportent pas de prescriptions en fonction de la typologie des voies : double sens, sens unique ou impasse.

La présente modification vient compléter ces conditions en intégrant des prescriptions spécifiques, tout en maintenant un niveau de sécurité adéquat et avec la possibilité de prendre en compte, en fonction du contexte urbain, le cas des voies existantes.

S'agissant des voies et accès, les conditions à respecter pour les constructions sont clarifiées :

- les constructions hors aménagement d'ensemble doivent se conformer aux conditions de « voie et d'accès – constructions »
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, leur desserte intérieure et extérieure doit se conformer aux conditions de « voie et d'accès – opérations d'aménagement d'ensemble ». De fait, la desserte des constructions, qui seront situées à l'intérieur de ces opérations, aura déjà été examinée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Les règles d'implantation des constructions sont précisées, que ces constructions soient situées hors ou dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité – constructions*

Modification :

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité – constructions *

Les conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les constructions* et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

Voie et accès*

Pour chaque construction* hors opération d'aménagement d'ensemble :

» La desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une pente inférieure à 15% et une chaussée* d'une largeur d'au moins :

- 3 mètres pour un sens unique ;
- 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
- 6 mètres pour une voie sans issue avec une aire de retournement à l'extrémité permettant le demi-tour à un engin de secours

» Si pour des raisons techniques uniquement, la voie existante ne présente pas les caractéristiques exigées ci-dessus, la desserte du terrain présentera les dispositions suivantes :

- Concernant le cas de la voie à double sens de circulation :
 - une chaussée* d'une largeur d'au moins 3 mètres avec des élargissements ponctuels par la création d'aires de croisement le long de la voie existante permettant de porter sa largeur à 6m.
 - et une pente inférieure à 15 %
- Concernant le cas de la voie sans issue :
 - une chaussée* d'une largeur de 3 mètres avec des élargissements ponctuels par la création d'aires de croisement le long de la voie existante permettant de porter sa largeur à 6m ;
 - une aire de retournement à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours ;
 - et une pente inférieure à 15 %.

» Les accès* au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

Implantation des constructions*

La totalité des constructions* doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'accès* à la voie accessibles aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les constructions* de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics et ceux de la sous-destination « industrie et entrepôt » à condition que la façade* la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès* ou une piste périmétrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction*.

Chaque construction* doit être située à une distance réelle par les voies* et ou chemins d'accès* et non à vol d'oiseau de moins de 200 mètres, et à moins de 150 mètres pour la commune de Pertuis :

- d'un poteau incendie sous pression normalisée; ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ est possible (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement d'ensemble

Modification :

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement d'ensemble*

Les conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les opérations d'ensemble et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

Conditions générales

Chaque opération d'aménagement d'ensemble* doit :

- comporter une réflexion globale sur la réduction du risque ;
- générer des formes urbaines compactes ;
- s'inscrire en continuité immédiate ou dans une zone à caractère urbanisé ;
- implanter, le cas échéant, les ERP à distance des zones de risques les plus sensibles (zones de contacts avec les massifs par exemple).

Voie et accès*

Pour chaque opération d'aménagement d'ensemble* :

» La desserte de l'opération d'aménagement d'ensemble doit être assurée par une voie présentant une pente inférieure à 15% et une chaussée*d'une largeur d'au moins :

- 6 mètres pour un double sens ;
- 3 mètres pour un sens unique
- 6 mètres pour une voie sans issue avec une aire de retournement à l'extrémité permettant le demi-tour à un engin de secours.

» Si pour des raisons techniques uniquement, la voie existante ne présente pas les caractéristiques exigées ci-dessous, la desserte du terrain présentera les dispositions suivantes :

- Concernant le cas de la voie à double sens de circulation :
 - une chaussée* d'une largeur d'au moins 3 mètres ;
 - création d'aires de croisement le long de la voie existante. Ces aires de croisement doivent pouvoir porter la chaussée à 6 mètres. Elles sont réalisées sur 45 mètres au moins le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités ;
 - et une pente inférieure à 15 %
- Concernant le cas de la voie sans issue :
 - une chaussée* d'une largeur de 3 mètres
 - création d'aires de croisement le long de la voie existante. Ces aires de croisement doivent pouvoir porter la chaussée à 6 mètres. Elles sont réalisées sur 45 mètres au moins le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.
 - et une pente inférieure à 15 %

» Les voies* créées à l'intérieur de d'une opération autorisée postérieurement à l'approbation du PLUi :

- ne doivent pas être en impasse*. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse* est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30 m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- et doivent présenter :
 - une largeur de chaussée* d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
 - et une pente inférieure à 15 % ;

» en limite avec une zone naturelle :

- une piste de ceinture doit être réalisée ;
- à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès* pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure

Implantation des constructions*

La totalité des constructions* doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'accès* à la voie accessibles aux véhicules de secours [avec un portail aux normes pompiers] ; cette distance est portée à 80 mètres pour les constructions* de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics et ceux de la sous-destination « industrie et entrepôt » à condition que la façade* la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès* ou une piste périmétrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction*.

Chaque construction* doit être située à une distance réelle par les voies* ou accès* et non à vol d'oiseau de moins de 200 mètres, et à moins de 150 mètres pour la commune de Pertuis, d'un poteau incendie sous pression normalisée.

2.5 Article III.4 Risques géologiques

Justification :

Cinq communes du Pays d'Aix ont réalisé une étude sur les risques de mouvements de terrain, permettant de cartographier les aléas. En l'absence de plan de prévention des risques qui pourrait imposer des études de terrain adaptées, seules des règles d'urbanisme peuvent être édictées pour tenir compte de ces aléas.

Ainsi, la rédaction du règlement écrit est modifiée afin de mieux encadrer les projets de construction dans ces zones spécifiques.

Modification :

Dans les autres secteurs :

~~Tout projet d'aménagement ou de construction* doit être compatible avec l'aléa*.~~

Les zones d'aléa moyen et faible sont constructibles ~~sous réserves que des moyens de protection soient ou aient été mis en œuvre par la collectivité à condition que le projet d'aménagement ou construction soit compatible avec l'aléa.~~

~~Les zones d'aléas* faibles sont constructibles sous condition.~~

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS COMMUNES U / AU

3 Dispositions communes aux zones U et AU

3.1 Article 3.1 : Mixité sociale

Justification :

Le PLUi instaure différents types de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) sur l'ensemble du territoire.

Ces prescriptions réglementaires sont identifiées au règlement graphique dans les planches 4.2Abis Mixité et les règles associées sont définies dans le règlement écrit (article 3.1 des dispositions communes U et AU – partie B).

Afin de favoriser la production de logements sociaux dans les communes les modifications suivantes ont été apportées :

- Suppression de la distinction logements locatifs sociaux et accession sociale quand il n'y avait pas de répartition précisée ;
- Agmentation de la part de logements sociaux dans les programmes de 30 à 40 % pour les communes d'Eguilles, Meyrargues, Lambesc et Rousset.

Modification (partie 1)

Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique.

La liste de ces secteurs de mixité sociale ainsi que les pourcentages de mixité sociale correspondants figurent sous forme de tableaux ci-après:

Quand les pourcentages de mixité sociale comportent un exposant A ou B, ces pourcentages s'appliquent uniquement soit pour du Logement Locatif Social -LLS- (exposant A), soit pour de l'Accession Sociale -AS- (exposant B).

SMS	Commune	Part de Logements sociaux* dans le programme* de logements (LLS et/ou AS)		Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nombre de logement	% de la surface de plancher* (SDP)	Surface de plancher* (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
SMS1-1	MEYREUIL	50%		800 m ²	ou 12 lgts
SMS1-2	LE PUY- SAINTE- RÉPARADE	50%		1000 m ²	ou 15 lgts
SMS1-4	LE PUY- SAINTE- RÉPARADE	50% ^A	25% ^B	1000 m ²	ou 15 lgts
SMS1-6	BOUC BEL AIR	50%	et 30%	400 m ²	ou 3 lgts
SMS1-7	LE THOLONET	50%			3 lgts
SMS1-8	ÉGUILLES	50%			
	SAINT-CANNAT				
SMS1-9	MEYRARGUES	50%			2 lgts
	ROUSSET				
SMS1-10	CABRIÈS	25% ^A	25% ^B	300 m ²	ou 3 lgts
SMS1-11	ROGNES		50%	800 m ²	
SMS1-12	SIMIANE- COLLONGUE	50%		1000 m ²	ou 5 lgts
SMS2-1	LE PUY-SAINTE- RÉPARADE	45%		Opération d'aménagement d'ensemble*	
SMS3-1	GRÉASQUE	40%		600 m ²	ou 8 lgts
SMS3-3	COUDOUX [1]	40%		Opération d'aménagement d'ensemble*	
	MEYRARGUES				
	PEYROLLES- EN-PROVENCE				
	ROGNES				
SMS3-4	COUDOUX [1]	40% ^A	25% ^B	1000 m ²	ou 15 lgts

Modification (partie 2)

SMS	Commune	Part de Logements sociaux* dans le programme* de logements (LLS et/ou AS)		Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nombre de logement	% de la surface de plancher* (SDP)	Surface de plancher* (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
SMS3-6	CABRIÈS	40%	ou 40%	400 m²	3 lgts
	LES PENNES-MIRABEAU				
	VENELLES				
	VENTABREN [2]				
SMS3-7	ROUSSET	40%		800 m²	ou 12 lgts
	LAMBESC				
	MEYRARGUES				
SMS3-8	MEYREUIL	40%			Opération d'aménagement d'ensemble*
	TRETS				
SMS3-9	CABRIÈS		40%	800 m²	
	GRÉASQUE				
	LAMBESC				
	ROGNES				
SMS4-1	LES PENNES-MIRABEAU	35%		400 m²	
SMS4-2	CABRIÈS		35%	800 m²	
SMS4-3	ROGNES		32%	800 m²	
SMS5-1	LE PUY-SAINTÉ-RÉPARADE	30%		1000 m²	ou 15 lgts
SMS5-2	LAMBESC	30%		800 m²	ou 12 lgts
	MEYRARGUES				
	VENTABREN [2]				
SMS5-4	ÉGUILLES	40%	ou 40%	800 m²	ou 12 lgts
SMS5-5	GARDANNE	30%			10 lgts
SMS5-6	TRETS	30%		800 m²	
SMS5-7	FUVEAU	30%		500 m²	
SMS5-8	CABRIÈS	30%	ou 30%	400 m²	ou 3 lgts
	ROUSSET				
SMS5-9	GARDANNE	30%		400 m²	ou 3 lgts
SMS5-10	LE PUY-SAINTÉ-RÉPARADE	30%			Opération d'aménagement d'ensemble*
	TRETS				
SMS5-11	VENTABREN [2]	30%			
SMS5-13	PUYLOUBIER	30%		400 m²	ou 3 lgts
SMS5-14	PEYNIER		30%		Opération d'aménagement d'ensemble*
SMS5-15	PERTUIS	30%		600 m²	ou 9 lgts
SMS5-16	PERTUIS	30% ^A	20% ^B	600 m²	ou 9 lgts
SMS5-18	PERTUIS	30% ^B		600 m²	ou 9 lgts

Modification (partie 3)

SMS	Commune	Part de Logements sociaux* dans le programme* de logements (LLS et/ou AS)		Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nombre de logement	% de la surface de plancher* (SDP)	Surface de plancher* (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
SMS5-19	MEYREUIL	30%		800 m²	ou 12 lgts
SMS6-1	AIX-EN-PROVENCE [3]	25% ^A	15% ^B	1000 m²	
SMS6-2	JOUQUES	25%			4 lgts
SMS6-3	MIMET	25%			
SMS6-4	SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE	25%			12 lgts
SMS6-6	GARDANNE	25%		10 lgts	
SMS7-2	SAINT-ESTÈVE-JANSON	25%			5 lgts
SMS7-3	PERTUIS	25%		600 m²	ou 9 lgts
SMS8-1	SAINT-CANNAT	30%			5 à 10 lgts
		40%			10 lgts
SMS9-1	CABRIÈS	100%			
	JOUQUES				
	MIMET				
	SAINT-CANNAT				
SMS9-2	VENTABREN [2]				
SMS9-2	CABRIÈS	100% ^B			

3.2 Article 5.2.6 : installations techniques

Justification :

Certains projets de construction notamment pour les bâtiments industriels et technologiques possèdent des caractéristiques techniques spécifiques ne permettant pas d'intégrer l'ensemble des installations techniques dans le volume de la construction. Afin de ne pas écarter ce type de projet du territoire, il est proposé d'ouvrir de façon très restrictive la possibilité de déroger à cette règle.

Modification :

5.2.6 / Installations techniques

Pour les constructions neuves, les dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc., sont installés à l'intérieur de la construction* dans le volume autorisé **sauf impossibilité technique dûment démontrée**. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*. Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

3.3 Article 7 : Obligations en matière de stationnement

Justification :

Le règlement prévoit que les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette, ce n'est qu'en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain, qu'elles peuvent se trouver à proximité.

Il est apparu nécessaire de clarifier l'hypothèse dans laquelle la création de stationnement peut être réalisée dans l'environnement immédiat.

Modification :

Article 7 - Obligations en matière de stationnement

Les dispositions particulières en matière de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives aux obligations en matière de stationnement sont les suivantes.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies* publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette* du projet. **En cas d'impossibilité dûment démontrée de réaliser**

les places de stationnement sur le terrain, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette* du projet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies* publiques.

3.4 Article 7.1 : stationnement pour véhicules motorisés

Justification :

Dans le cadre de son élaboration, s'appuyant sur l'article L151-32, le PLUi a dans un premier temps repris la dénomination ainsi que le périmètre de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) déterminés dans le cadre du Plan de Mobilité Métropolitain.

Afin de mieux prendre en compte la qualité de la desserte dans et à proximité du centre urbain d'Aix-en-Provence, il est proposé de compléter la définition de la zone de bonne desserte pour tenir compte des stations situées à Aix-en-provence au droit d'un couloir de bus en site propre bénéficiant d'une desserte en transports publics réguliers suffisante (cadence environ toutes les 10 min).

En cohérence avec cette modification, la règle alternative à l'article 7.1 est modifiée.

Modification :

~ Règle alternative à l'article 7.1

Sur une même unité foncière, au sein de constructions mixtes comportant des destinations d'« habitation », « commerce et activités de services » et « bureaux », et en cas de mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement liée aux destinations de « commerce et activités de services » et de « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis.*

Dans les zones de bonne desserte identifiées sur le règlement graphique des dispositions spécifiques sont appliquées en matière de stationnement : pour les constructions neuves autres que celles de la destination « habitation », le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions situées en dehors des zones de bonne desserte* **identifiées au Plan de Mobilité Métropolitain**.*

3.2 Article 8.1 : Conditions d'accès

Justification :

La sécurité des accès au regard de l'intensité du trafic est difficile à quantifier et à apprécier, l'interprétation de cette règle peut être compliquée.

Il est nécessaire d'enlever la notion « d'intensité du trafic » des conditions s'appliquant aux accès des zones U et AU.

Modification :

8.1 / Conditions d'accès* aux voies*

Toute construction* ou aménagement doit être desservi par un accès* à une voie publique ou privée.

Les accès* doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction* ou de l'aménagement desservi, notamment en termes d'entrecroisement des véhicules, ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte.

Les accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position et de la configuration des accès, de la présence d'un espace d'attente devant le portail, ainsi que de la nature **et de l'intensité** du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies* publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public (plantations existantes, de l'éclairage public, mobilier urbain...).

4 Dispositions particulières des zones U et AU

4.1 Article 5.3 : Clôtures

Justification :

Il a été identifié que la commune de Gréasque n'est pas dans une des catégories précisant la composition des clôtures, qui réglemente la hauteur des soubassements, et cela dans toutes les zones urbaines.

La présente modification propose que la commune de Gréasque soit incluse dans l'alinéa limitant les soubassements des clôtures à 0.60m par rapport au terrain naturel, dans toutes les zones urbaines.

Modification :

5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

4.2 Zone UIm

Justification :

Il a été constaté que la règle alternative pour l'implantation de constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies était manquante dans la zone UIm.

Ainsi, dans les zones de renouvellement urbain UIm, afin de faciliter l'évolution du bâti simplement par surélévation ou extension, il est apparu nécessaire de pouvoir déroger à la règle de recul vis à vis des voies ou emprise publique pour les constructions existantes.

Modification :

4.1.1 / En l'absence de linéaire de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite existante ou future des voies* ou emprises publiques* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

- Règle alternative à l'article UIm 4.1.1

En cas de constructions existantes implantées en retrait de la voie publique, la surélévation ou l'extension de ces constructions doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.

4.3 Zone UE

Justification :

Il est apparu nécessaire de faire évoluer la rédaction des articles 9.1 et 9.2 de la Zone UEa2 afin de préciser les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Modification :

9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.1.1 / Dans le secteur UEa2

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public ou en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité à la réglementation en vigueur dans l'attente de la réalisation de ces réseaux.

9.2 / Assainissement

Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.2.1 / Dans le secteur UEa2

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de sa réalisation, toute extension ou nouvelle construction* ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

5 Dispositions communes des zones A et N

5.1 Modification de l'article 5.2 Aspect des constructions

Justification :

La rédaction actuelle de l'article 5.2 des dispositions communes des zones A et N ne précise pas que la pente correspond à une pente de toiture minimale en cas de toiture plate. De plus, la stagnation des eaux pluviales ne se limite aux toitures mais concerne également les terrasses. Ces précisions sont nécessaires pour une bonne compréhension de la règle.

Modification :

5.2 / Aspects des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Afin de participer à la lutte antivectorielle (lutte contre les épidémies transmises par les insectes), une pente de toiture minimale de 2% est exigée pour les terrasses et les toitures afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SPECIALES

6 Zone US 16

Justification :

Pour le bon fonctionnement de la zone artisanale Sud de Venelles et des projets sur cette zone, il est apparu nécessaire que l'extension et le déplacement des restaurants existants et la création des ICPE puissent être autorisés sous conditions.

Modification :

Article US16-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US16
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé

[2] Seuls sont admis les extensions et les déplacements des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, **de restauration** et de commerce de gros existantes, ces déplacements doivent se localiser uniquement au sein de la présente zone.

Article US16-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	US16
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

[2] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les activités présentes dans la zone.

MODIFICATIONS REGLEMENT ECRIT : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

7 Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés

7.1 Complétude du champ « commune »

Justification :

Lors de l'approbation du PLUi, dans la liste des emplacements réservés, le champ "Commune" n'est pas renseigné pour certains d'entre-eux. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en complétant les noms des communes manquants dans la liste des emplacements réservés.

Modification :

Commune	Numéro	Catégorie	Objet	Emprise	Bénéficiaire
SAINT-CANNAT	1701	Voirie	Déviation de la RD7n		Département
VENTABREN	2113	Voirie	Aménagement de voirie pour la sécurisation de l'accès sur la route de Roquefavour	4 m	Commune
AIX-EN-PROVENCE	2114	Equipement public	Réalisation d'un équipement public		Commune
COUDOUX	2115	Equipement public	Aménagement d'un pôle multimodal (PEM)		Métropole
COUDOUX	2116	Voirie	Piste cyclable		Commune
CABRIES	2117	Equipement public	Aménagement d'une aire de stationnement		Commune
CABRIES	2118	Equipement public	Ouvrage technique		Commune
TRETS	2119	Equipement public	Aire d'accueil des gens du voyage		Métropole
SAINT-CANNAT	2120	Equipement public	Services municipaux		Commune
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE	2121	Mixte	Prévoir les équipements nécessaires à la mise en œuvre de l'OAP CHA-OAPOS		Commune
CABRIES	2122	Voirie	Aménagement de la RDB	20 m	Département
PERTUIS	2123	Equipement public	Création d'un équipement public		Commune
PERTUIS	2124	Equipement public	Extension du cinéma		Commune
TRETS	2125	Equipement public	Bassin de rétention (tampon) pour le secteur du chemin du Tambourinaire		Commune
EGUILLES	2127	Réseau assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales		Commune
TRETS	2128	Voirie	Cheminement doux vers le chemin des Vertus	4 m	Commune
TRETS	2129	Equipement public	Création d'un équipement public à vocation d'enseignement sur la route de St Maximin		Commune
TRETS	2133	Equipement public	Aménagement stationnement public		Commune
AIX-EN-PROVENCE	2135	Voirie	Création branche autoroutière AB>A51, sens Lyon / GAP		Etat
AIX-EN-PROVENCE	2136	Voirie	Création branche autoroutière AB>A51, sens Lyon / GAP		Etat
LAMBESC	2137	Voirie	Elargissement Chemin de Bidaine	7 m	Commune

7.2 Mise en cohérence de la liste avec les modifications graphiques

Justification :

Suite aux modifications graphiques d'emplacements réservés présentées ci-après, la liste des emplacements réservés est mise à jour.

Commune	Numéro	Catégorie	Objet	Emprise	Bénéficiaire
FUVEAU	2142	Voirie	Elargissement Chemin départemental 46		Département
GREASQUE	899	Voirie	Aire de retournement, hameau des Gourmauds		Commune
LE THOLONET	2143	Voirie	Emplacement réservé pour élargissement de voirie	5 m	Commune

MODIFICATION DES PLANCHES GRAPHIQUES

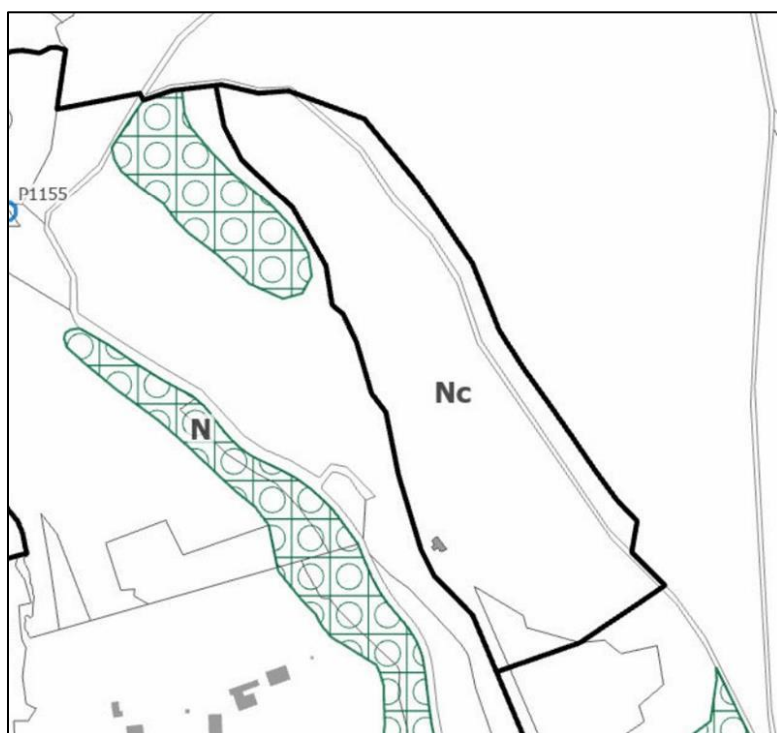
8 Planche 4.2A Zonage

8.1 Planche n°4 : modification de la zone Nc sur la commune de Vitrolles

Justification :

La zone Nc correspond aux secteurs de carrière en lien avec les dispositions des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation de ces sites. Sur la commune de Vitrolles, concernant la carrière sise au lieu-dit « le Val d'Ambla », la zone Nc ne correspond à l'arrêté d'exploitation, il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en intégrant la totalité du site dans ce zonage.

Modification :

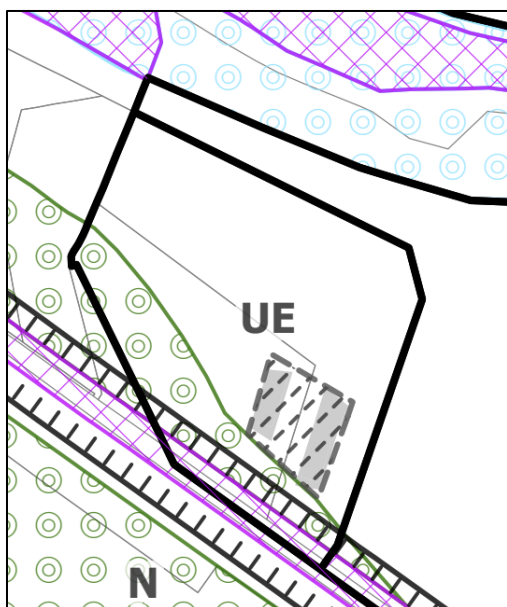


8.2 Planche n°22 : modification d'une zone d'implantation à Aix en Provence

Justification :

Afin de respecter la cohérence avec l'implantation des constructions existantes matérialisées sur le cadastre, la zone d'implantation sur la planche graphique du zonage 4.2-A22 est ajustée par rapport à l'emprise des bâtiments existants de la parcelle LI00079 sis la route du Petit Moulin à Aix-en-Provence.

Modification :

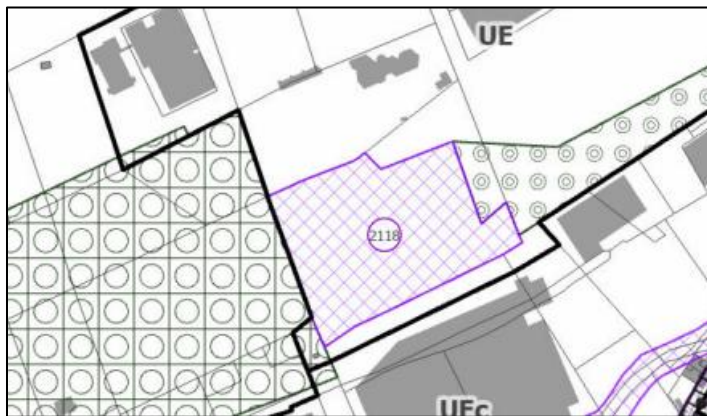


8.3 Planche n°24 Cabriès : modification de l'emplacement réservé n°2118

Justification :

Localisé en zone UE sur la commune de Cabriès, l'emplacement réservé n°2118 à vocation d'équipement public concerne une partie de la parcelle BY 118. Compte tenu de l'évolution des besoins futurs liés à l'aménagement de la zone, il est donc proposé d'élargir l'emplacement réservé existant à l'ensemble de la parcelle.

Modification :

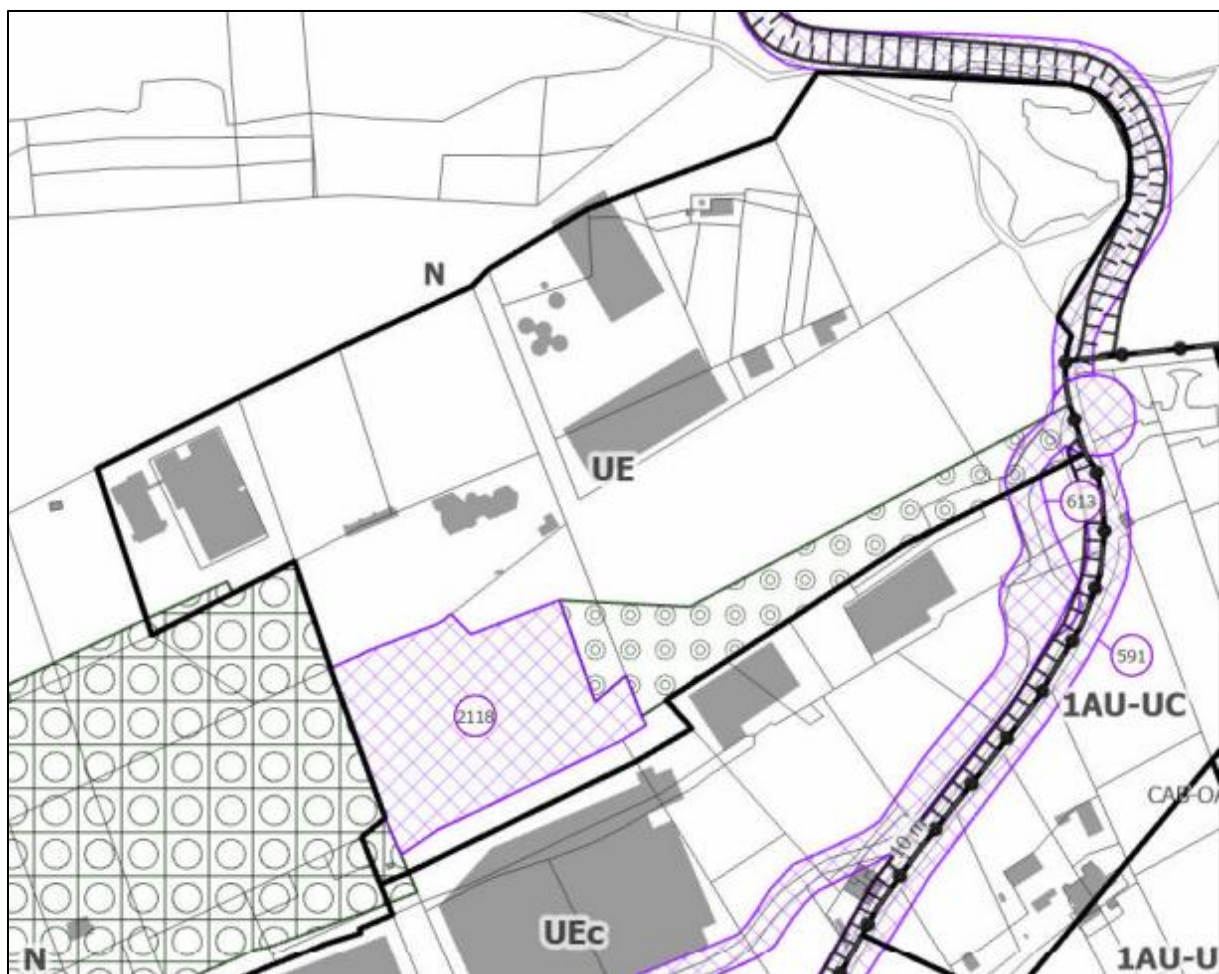


8.4 Planche n°24 : Cabriès – création d'une masse boisée

Justification :

La zone UE au nord la zone de Plan de Campagne sur la commune de Cabriès, est en partie occupé par des activités et destinée à en recevoir de nouvelles. Située en surplomb de la zone de Plan de Campagne, ce secteur offre une visibilité importante dans le grand paysage avec un boisement existant. Afin de préserver la qualité paysagère autour de cette zone UE, une masse boisée est ajoutée créant ainsi une zone tampon devant les futures constructions.

Modification :

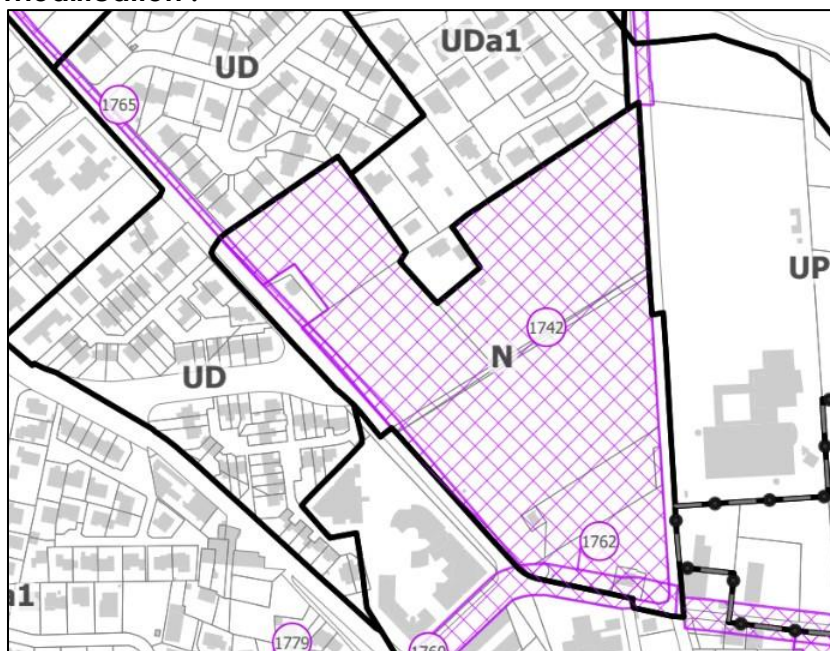


8.5 Planche n°33 : Simiane-Collongue – modification de l'emplacement de réservé n°1742

Justification :

L'emplacement réservé n°1742 est adapté de façon à extraire une parcelle déjà bâtie de son emprise. Au regard du projet, les incidences de la diminution de cet emplacement réservé sont marginales et ne remettent pas en cause la faisabilité du projet.

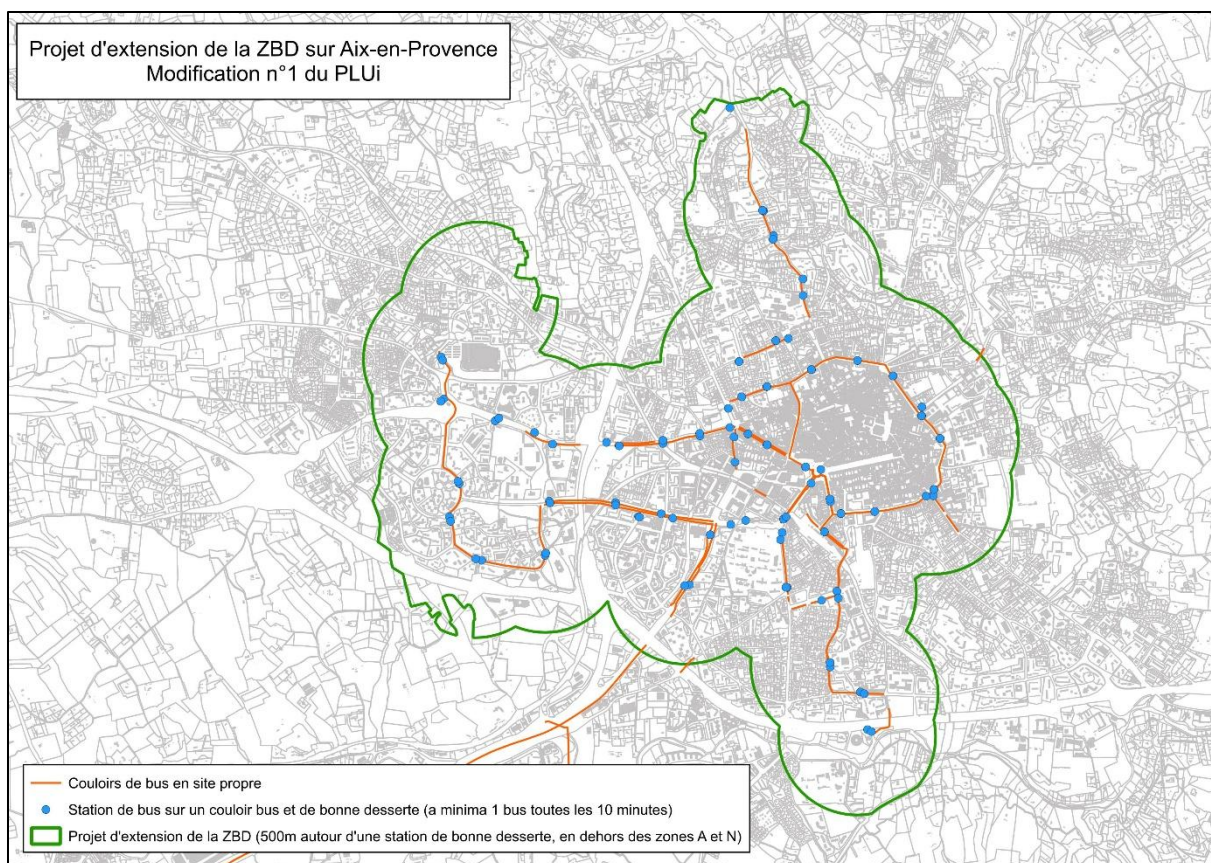
Modification :



8.6 Planches n°30, 31, 40, 41: Aix-en-Provence – modification du périmètre de la zone de bonne desserte

Justification :

L'objectif d'une zone de bonne desserte est de réduire la place de la voiture dans les espaces urbains les mieux desservis par les transports en commun au profit d'une meilleure mixité des fonctions. Ainsi, conformément à l'article L151-32 du Code de l'urbanisme, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement du PLUi peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Dans le cadre de son élaboration, le PLUi s'est conformé dans un premier temps à la reprise du périmètre de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) déterminé dans le cadre du Plan de Mobilité Métropolitain.



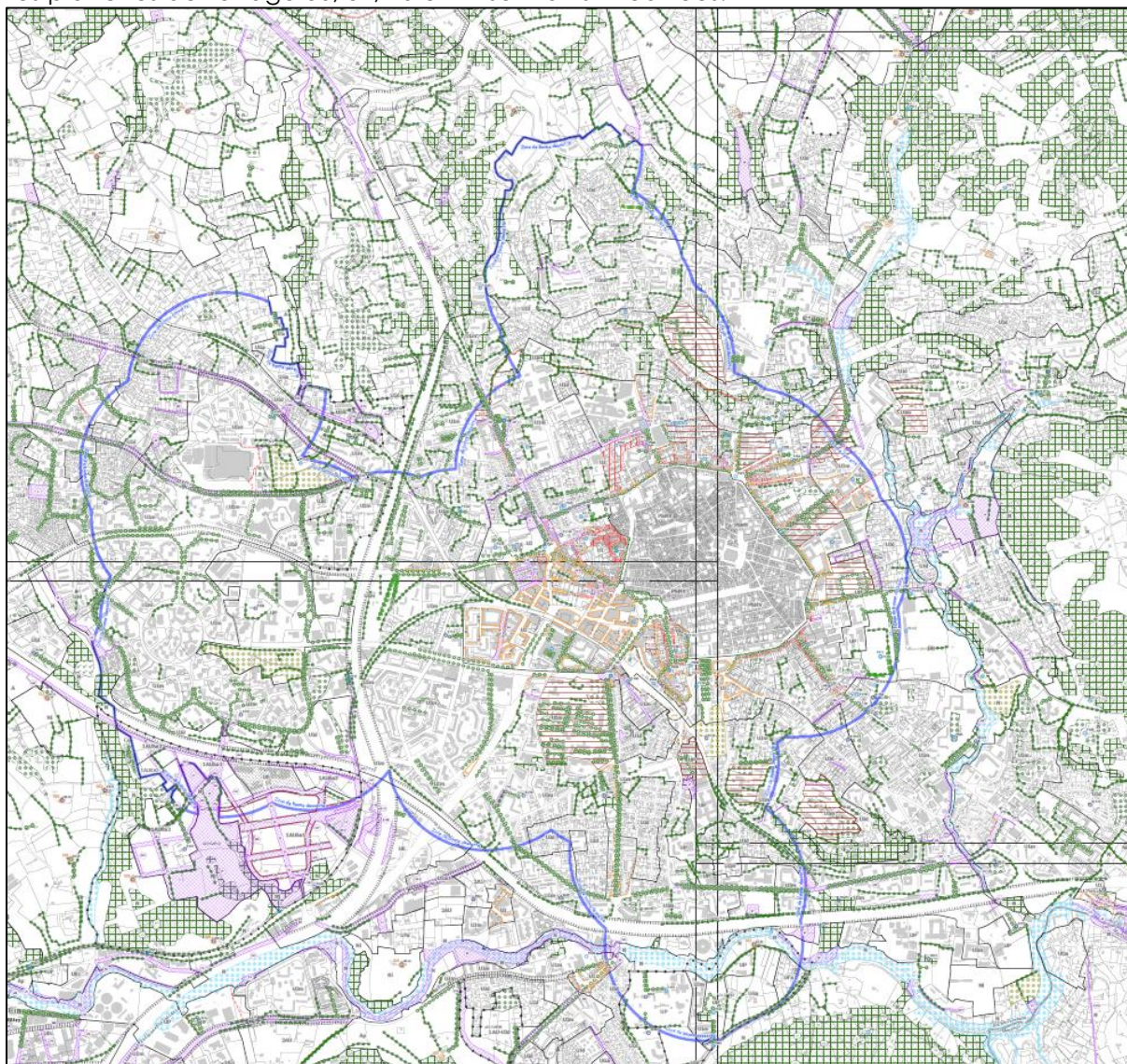
Afin de mieux prendre en compte la qualité de la desserte dans et à proximité du centre urbain d'Aix-en-Provence, il est proposé d'étendre cette zone de bonne desserte notamment au tour de ville aixois (Bd Roi René, Bd Carnot, Cours Saint Louis, Bd Aristide Briand, Bd Jean Jaurès, Rue de la Molle) ainsi qu'à la route de Galice, l'Avenue Philippe Solari, l'avenue Henri Mouret et l'avenue Henri Pontier. Le périmètre originel reprend la ZBD type 2 du Plan de Mobilité Métropolitain qui se caractérise par un rayon de 500 mètres autour des stations des « Bus+ » ayant au moins 50 % de site propre, les pôles d'échanges multimodaux de type « porte d'entrée régionale », « centre urbain » et « périphérie ». Le nouveau périmètre élargi prend en compte également des stations de bus situées à Aix-en-Provence où les conditions de desserte par les transports publics réguliers proposent aux usagers une offre suffisante et à une

distance raisonnable (maximum 500 m) en encourageant notamment le recours à des déplacements durables (vélo, marche). Ainsi, sont retenues les stations situées au droit d'un couloir de bus en site propre bénéficiant d'une desserte en transports publics réguliers suffisante (cadence environ toutes les 10 min).

La définition de la zone de bonne desserte est précisée en cohérence dans le règlement écrit mais la règle est inchangée : Pour les constructions autres que d'habitation à réaliser dans la zone de bonne desserte, le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions situées en dehors de cette zone.

Modification :

Les planches de zonage 30, 31, 40 et 41 sont ainsi modifiées.

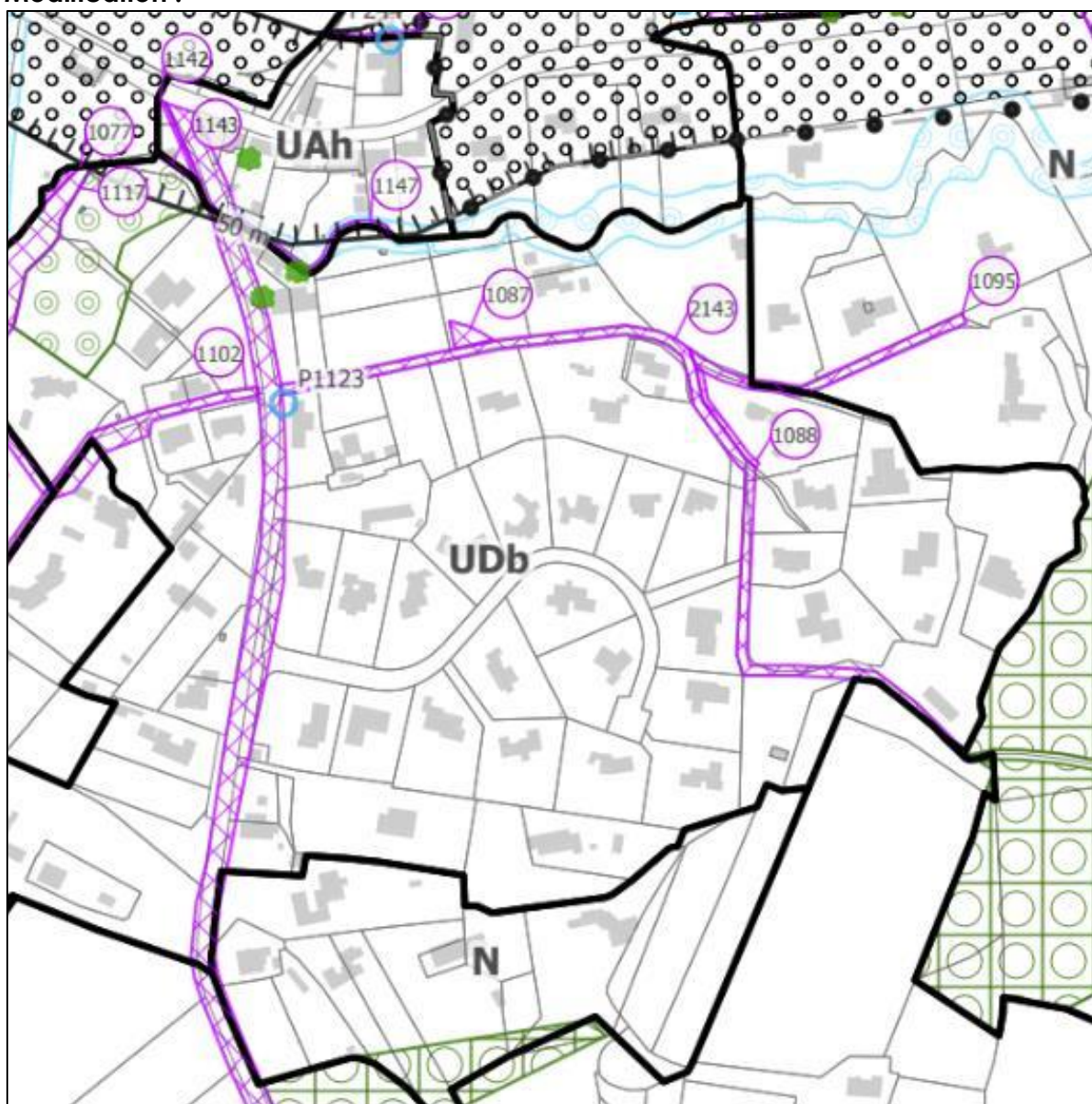


8.7 Planche n°50 : Le Tholonet – création de l'emplacement réservé n°2143

Justification :

Afin d'améliorer la qualité de la desserte existante de la zone UDb située aux abords du village du Tholonet et d'accompagner son développement, il est proposé de créer un emplacement réservé sur le chemin de la Belle Fille. Il s'agit de l'emplacement réservé n° 2143, au bénéfice de la commune, pour une emprise de 5 mètres.

Modification :



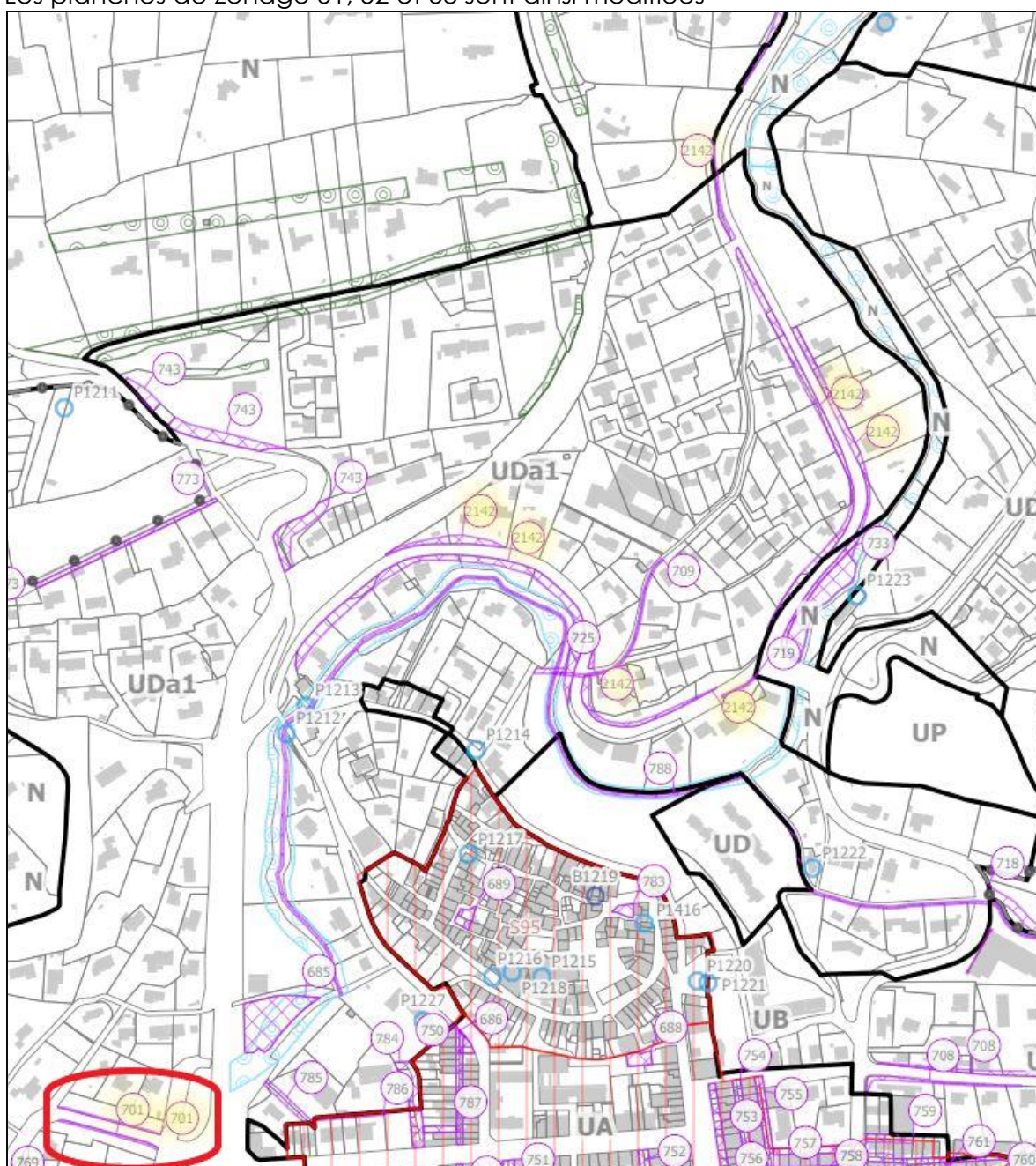
8.8 Planche n°51,52 et 58 : Fuveau – renumérotation de l'emplacement réservé n°701

Justification :

À la suite d'une erreur matérielle lors de l'approbation du PLUi, deux emplacements réservés ont reçu le numéro 701 sur la commune de Fuveau. L'un situé à l'Ouest du centre ancien, sur l'avenue Guérin Marchi et l'autre le long du Chemin Départemental 46. Il convient dès lors de conserver l'emplacement réservé n°701 correspondant à la description faite dans la liste des ER (avenue Guérin Marchi) et de créer un nouveau numéro pour l'emplacement réservé sur le chemin départemental 46. Il devient le numéro 2142 sur les planches 51, 52 et 58 et la liste des ER est mise à jour également.

Modification :

Les planches de zonage 51, 52 et 58 sont ainsi modifiées

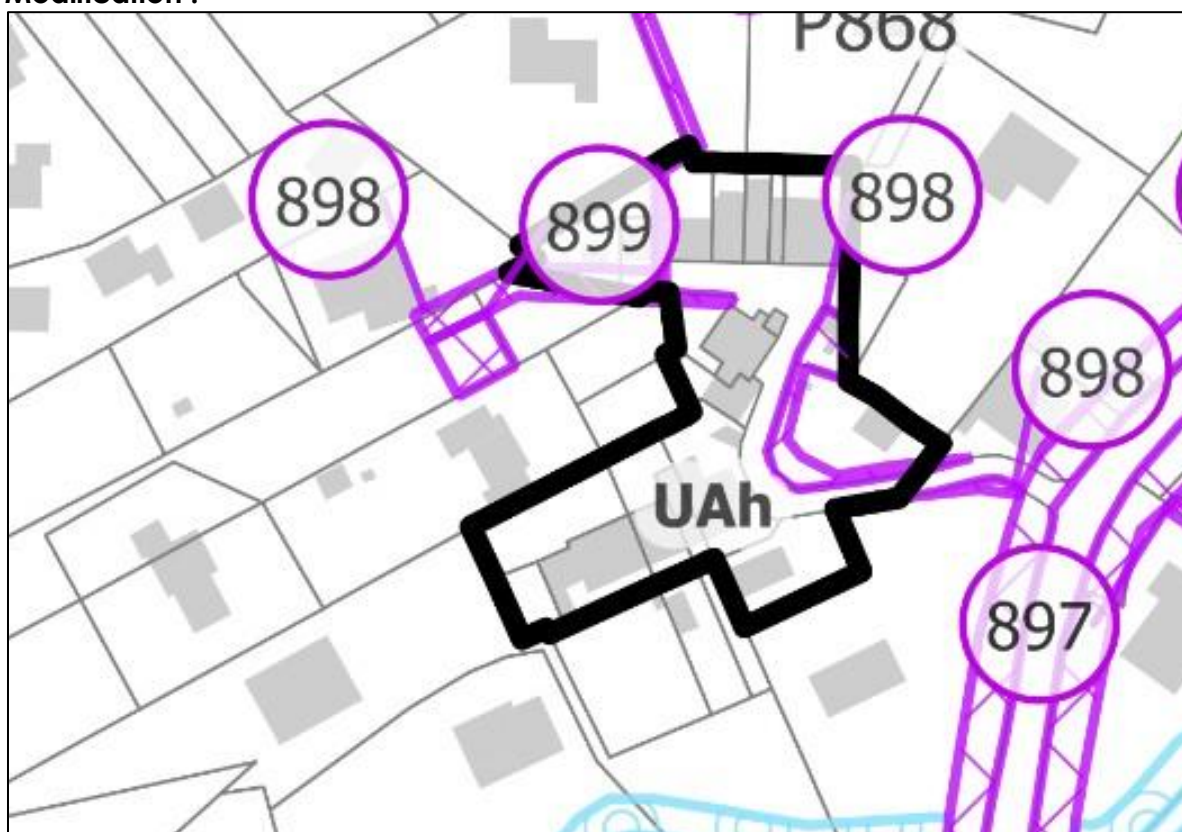


8.9 Planche n°53 : Gréasque – modification de la superficie et de l'objet de l'emplacement réservé n°899 et modification de la superficie de l'emplacement réservé n° 898

Justification :

Il s'agit de la diminution de deux emplacements réservés au hameau des Gournauds : l'emplacement réservé n° 898 (pour l'aménagement d'un chemin de desserte, de stationnement) et l'emplacement réservé n° 899 (pour une aire de retournement et stationnement). Ces modifications ont pour objet de conserver l'emprise nécessaire à l'aire de retournement sans création de stationnement à l'ouest du hameau, susceptible de créer un transit incompatible avec son fonctionnement. L'objet de l'emplacement réservé n°899 est en conséquence modifié par la suppression de "stationnement" et la liste des emplacements réservés mise à jour.

Modification :



8.10 Planche n°42 : Meyreuil – suppression du PAPAG sur le secteur de la centralité du Plan de Meyreuil

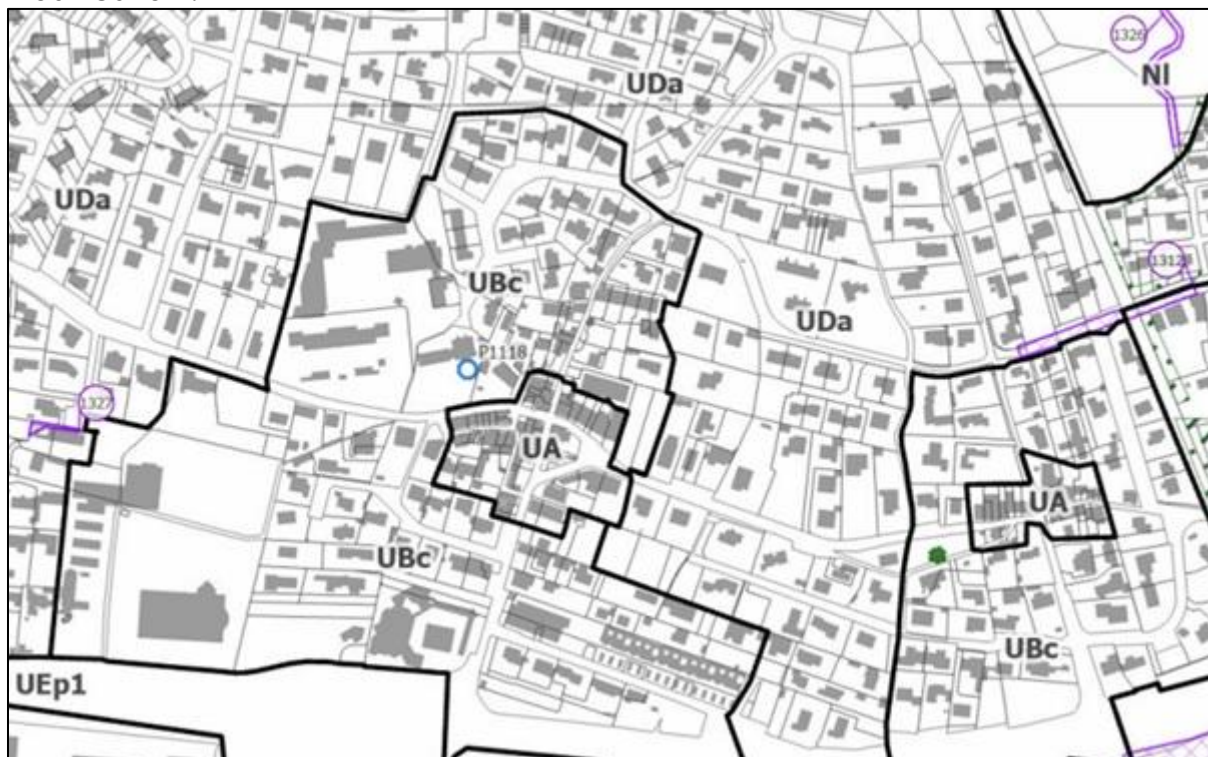
Justification :

Lors de la procédure d'élaboration du PLUi, la commune avait sollicité la création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de la centralité du Plan de Meyreuil et notamment autour des équipements publics de part et d'autre de l'avenue Jean Petit.

En effet, le PAPAG est une servitude inscrite au PLUi consistant à interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée de 5 ans maximum, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLUi. Une étude a d'ores et déjà été réalisée par la commune sur le secteur du PAPAG ; celui-ci

n'a donc plus lieu d'être puisque l'étude a été présentée en conseil municipal le 10 juillet 2025.

Modification :



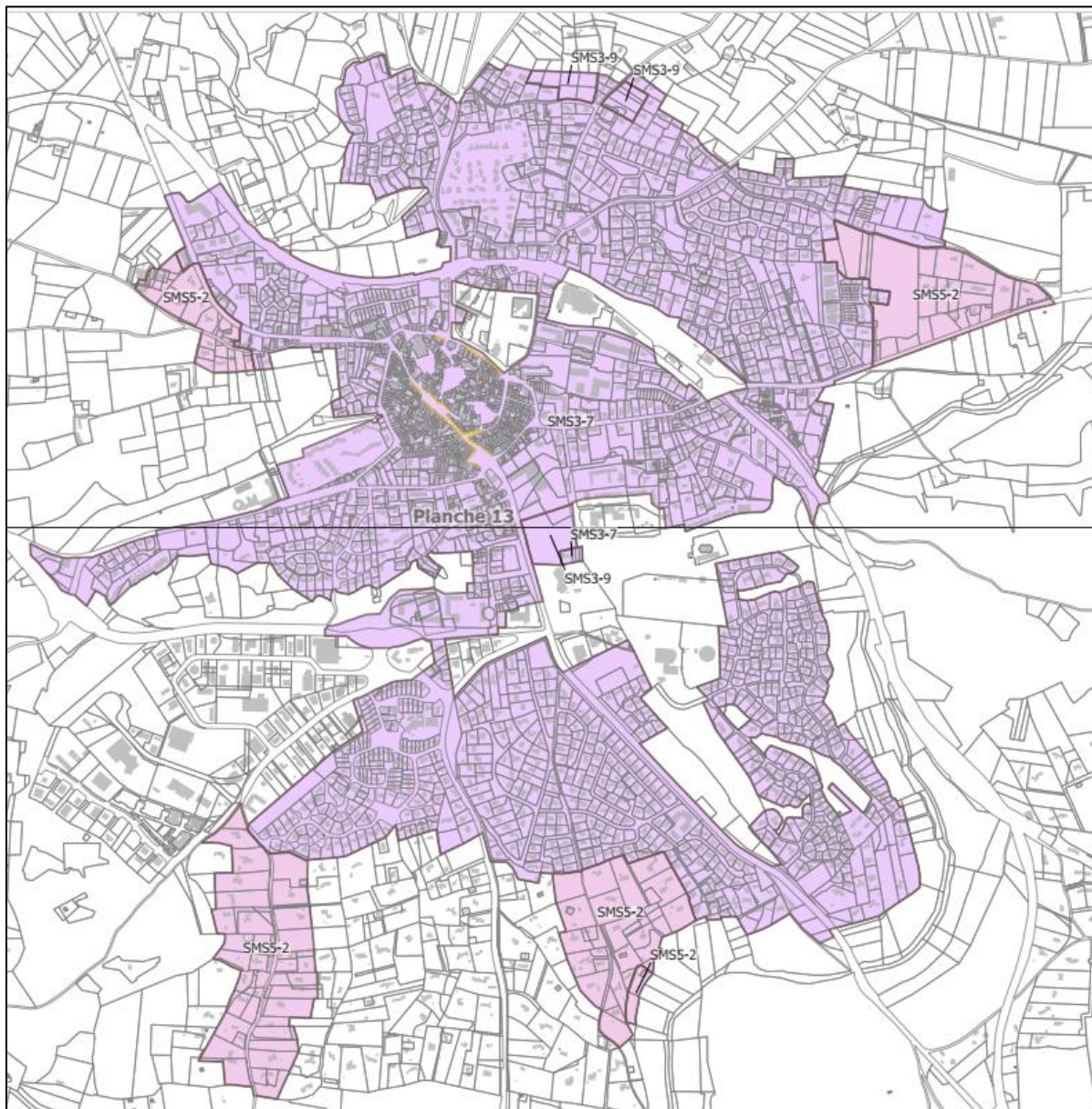
9 4.2A-bis Mixité

9.1 Planches n°01 et n°13: Lambesc

Justification :

Afin de favoriser la mixité sociale et la production de logements sociaux, une partie du SMS 5-2 est transformée en SMS 3-7 faisant ainsi passer la part de logements sociaux dans le programme de logements de 30 à 40%.

Modification :

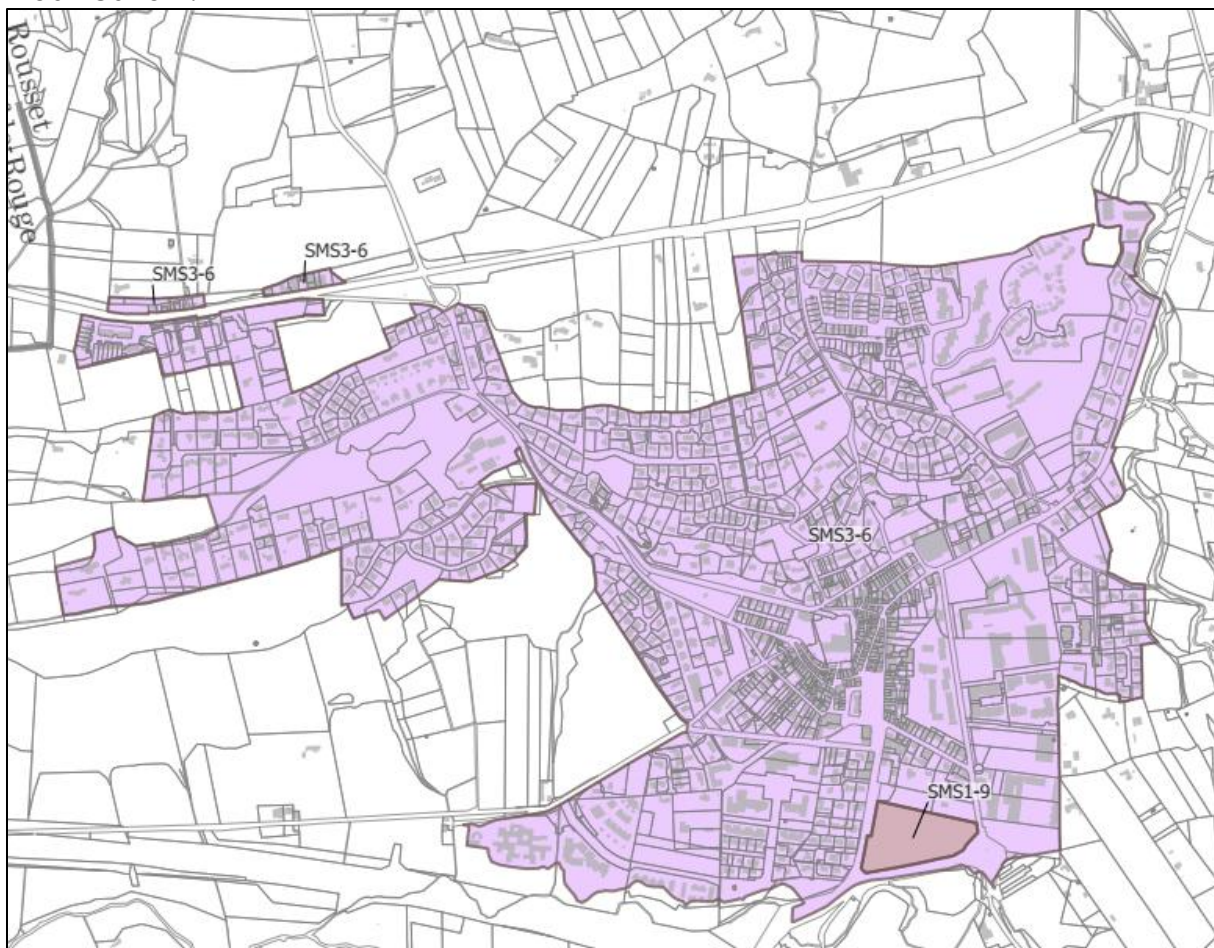


9.2 Planche n°08: Rousset

Justification :

Afin de favoriser la mixité sociale et la production de logements sociaux, le SMS 5-8 est transformé en SMS 3-6 faisant ainsi passer la part de logements sociaux dans le programme de logements de 30 à 40%.

Modification :



9.3 Planches n°04 et n°12: Meyrargues

Justification :

Afin de favoriser la mixité sociale et la production de logements sociaux, le SMS 5-2 est transformé en SMS 3-7 faisant ainsi passer la part de logements sociaux dans le programme de logements de 30 à 40%.

Modification :

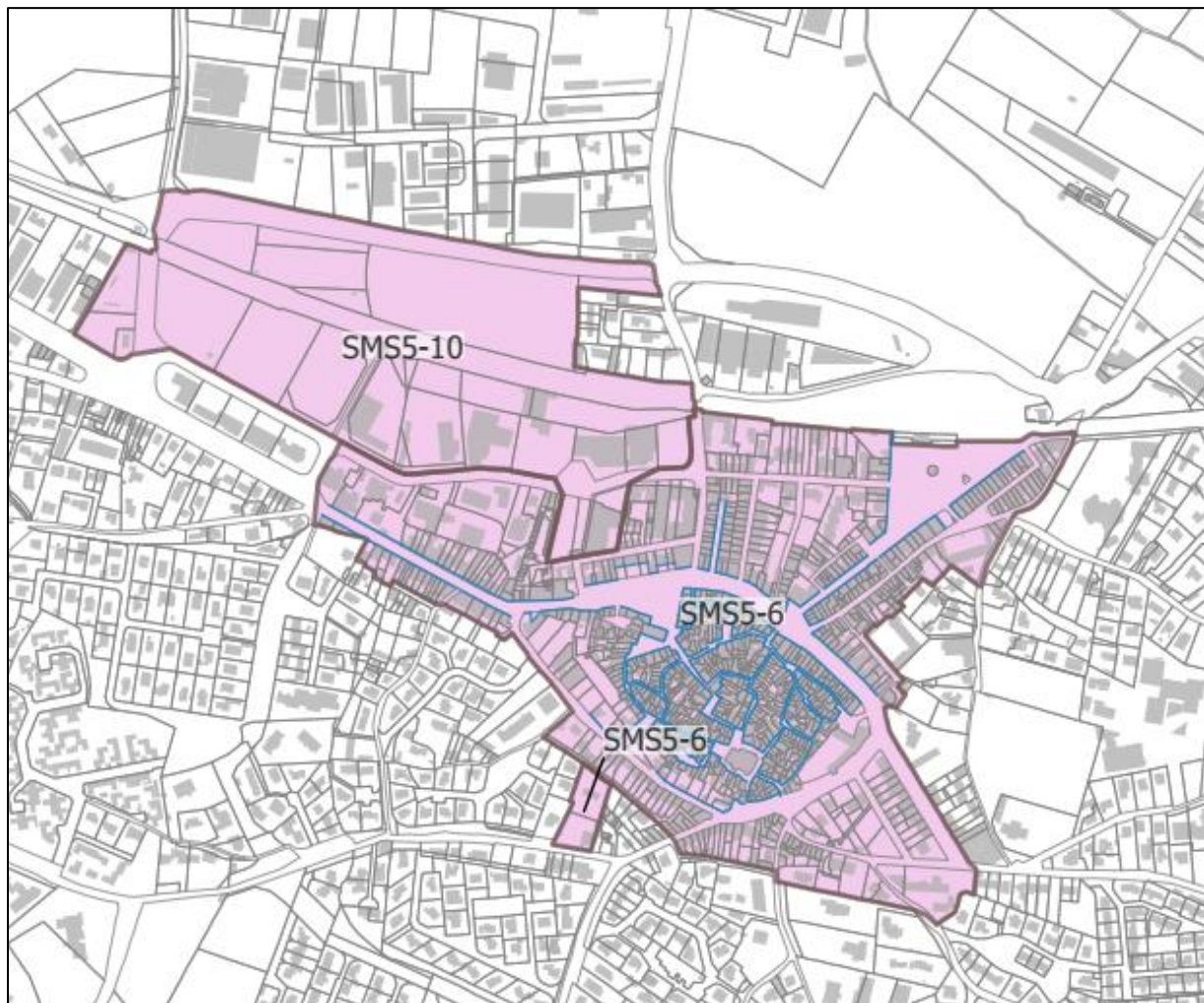


9.4 Planche n°09 : Trets

Justification :

Dans le cadre du maintien de la diversité commerciale, pour le centre-ville de Trets, le linéaire de diversité commerciale indicée en L1 dans le PLUI approuvé passe à un linéaire commercial indicé en L2. Cette modification d'indice permet de renforcer le maintien des commerces et leur diversité en interdisant les changements de destination des "commerces et activités de services" vers la destination d' "habitation" ou en la sous destination "bureau" en rez-de-chaussée.

Modification :



10 Planche 4.2B Coefficient d'Emprise au Sol

10.1 Planche n°6 : Cabriès – inscription d'un Coefficient d'Emprise au Sol

Justification :

En cohérence avec le zonage existant, il s'agit d'appliquer à des terrains situés le long de la D60a (parcelles n°BE 236 et pour partie 237) et classés en zone UG, un coefficient d'emprise au sol. La proposition de coefficient d'emprise au sol à 10% vise à assurer une cohérence de forme urbaine avec les constructions environnantes, qui présentent des caractéristiques similaires en terme d'emprise au sol.

Modification :



10.2 Planche n°8 : Puyloubier – inscription d'un Coefficient d'Emprise au Sol

Justification :

La commune de Puyloubier comporte deux secteurs d'urbanisation : une zone UA de centre-villageois et une vaste zone UDa1 à dominante pavillonnaire. Un CES unique de 12% s'applique aujourd'hui à l'ensemble de la zone UDa1 et à deux zones de projet 1AU-UDa1. Il s'avère que ce CES restreint assurément les droits à bâtir de tout le secteur, qu'il limite les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes. Afin d'améliorer la situation et d'optimiser la constructibilité de la zone UDa1 et des deux zones de projet 1AU-UDa1 concernées, la règle de CES passe de 12% à 16%.

Modification :



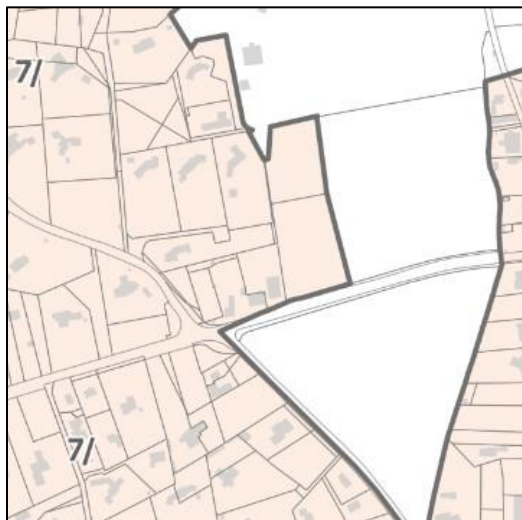
11 Planche 4.2C Hauteur

11.1 Planche n°9 : Cabriès – inscription d’une hauteur

Justification :

En cohérence avec le zonage existant, il s’agit d’appliquer à des terrains situés le long de la D60a (parcelles n°BE 236 et pour partie 237) et classés en zone UG, une règle de hauteur. La proposition de règle de hauteur de façade à 7 m vise à assurer une cohérence de forme urbaine avec les constructions environnantes, qui présentent des caractéristiques similaires en terme de hauteur.

Modification



11.2 Planche n°10 : Cabriès – adaptation de la hauteur

Justification :

Situé au nord la zone de Plan de Campagne sur la commune de Cabriès, ce secteur de zone UE est en partie déjà occupé par des activités.

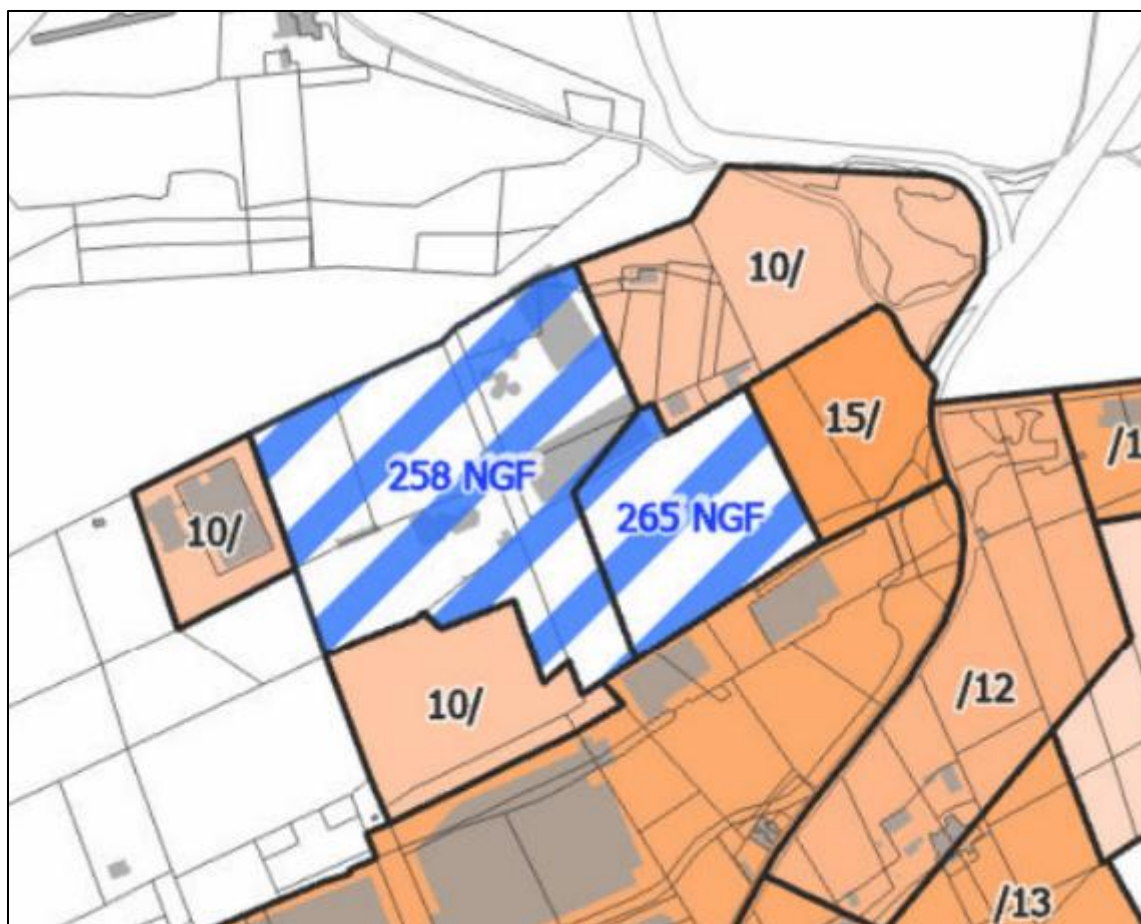
Il est proposé d’y adapter les règles de hauteur de façade :

- de 10 mètres à 15 mètres sur la partie Est
- de 10 mètres à 2 côtes NGF (258 NGF et 265 NGF)

Cette modification permet l'intégration maîtrisée des équipements techniques nécessaires au fonctionnement du site, sans altérer la qualité paysagère du projet.

Parallèlement, la création d'une masse boisée constitue une zone tampon renforçant la préservation du paysage autour du projet.

Modification :



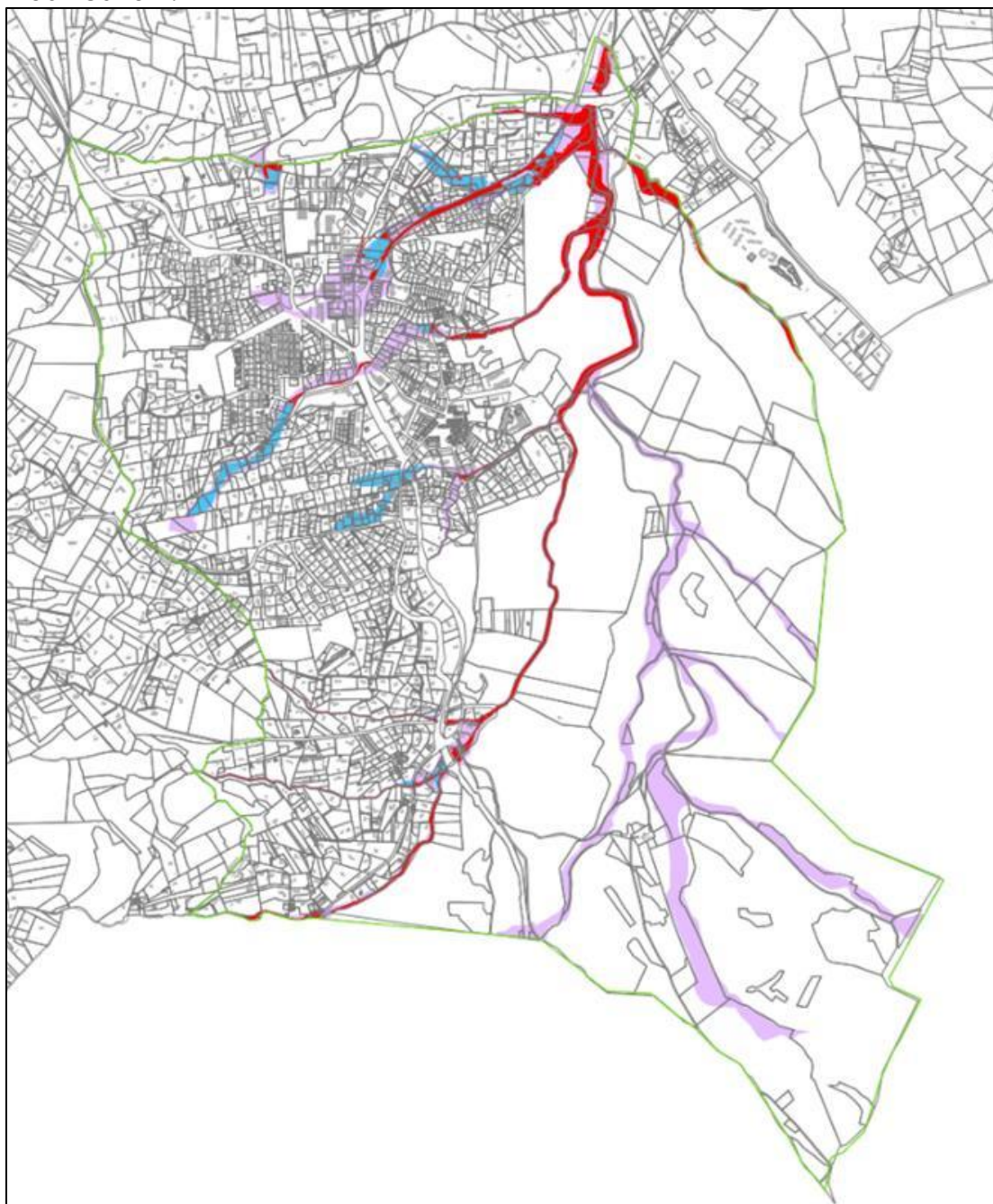
12 Planche 4.2D bis Risque inondation après travaux

12.1 Planche n°5 : Gréasque – erreur matérielle

Justification :

Suite à une erreur matérielle qui relève de l'absence d'une couche SIG, le risque inondation VI-M est ajouté sur l'intégralité de la commune sur la planche 4.2-D bis concernant le risque inondation après travaux.

Modification :



MODIFICATION DES OAP SECTORIELLES

13 Commune de Bouc Bel Air

13.1 OAP n°04 Plan Marseillais Violesi

Justification :

Dans la partie « Qualité architecturale et formes urbaines » (page 32), afin de mieux traduire le projet urbain dans le secteur A et comme dans les autres secteurs de l'OAP, le CES doit s'appliquer à toutes les constructions et non pas seulement aux R+3. Concernant les hauteurs, un épannelage est souhaité pour une meilleure insertion urbaine. Les hauteurs de construction, toujours dans le secteur A, pourront aller jusqu'en R+3 dans la limite de 25% de l'emprise au sol des constructions concernées. Deux paragraphes concernant le secteur A sont donc modifiés en conséquence.

Modification :

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Principe d'implantation des bâtiments

Dans le prolongement de son réaménagement récent qualitatif, la RD8n doit être affirmée comme un « boulevard urbain ».

// Qualité architecturale et formes urbaines

La composition urbaine devra être de qualité afin d'assurer l'insertion de l'ensemble tout en tenant compte de la topographie et du tissu urbain existant. Ainsi un épannelage des emprises au sol et hauteurs des constructions devra être recherché en fonction des sous-secteurs de la présente OAP.

- Secteur A : emprise au sol des constructions sera limitée à 50% du terrain d'assiette du projet ~~pour les constructions d'une hauteur en R+3.~~
- Secteur B : emprise au sol des constructions sera limitée à 40% du terrain d'assiette du projet.
- Secteur C : emprise au sol des constructions sera limitée à 25% du terrain d'assiette du projet.
- Secteur D : emprise au sol des constructions sera limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

Les formes urbaines seront mixtes avec des hauteurs de constructions allant du R+1 au R+3 de manière partielle.

- Secteur A : R + 2 maximum et possible R+3 ~~partielle (sous la condition de ne pas dépasser 25% d'emprise au sol des constructions) partiel dans la limite de 25% de l'emprise au sol des constructions concernées.~~
- Secteur B : R+1 à R+2 maximum.
- Secteur C : R+1 maximum.
- Secteur D : R+1 maximum.

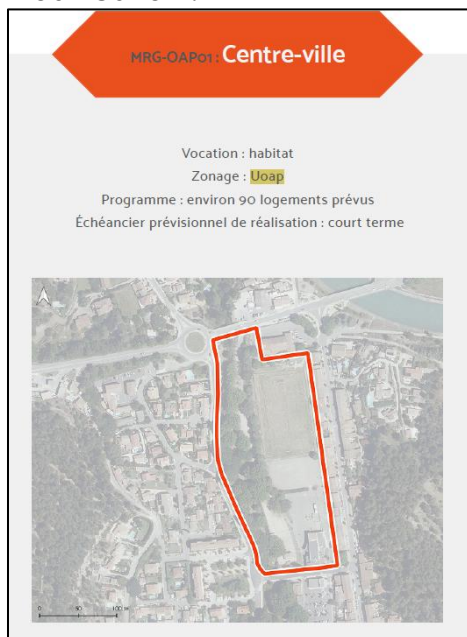
14 Commune de Meyrargues

14.1 OAP n°01 Centre ville

Justification :

Erreur matérielle : le zonage mentionné dans l'OAP (UBb) n'est pas celui qui figure sur la planche graphique "4.2-A Zonage – Planche 47" (Uoap).

Modification :



14.2 OAP n°02 Coudourousse – La Grange

Justification :

Afin de prendre en compte l'évolution des projets et faciliter leur mise en œuvre, il est proposé d'adapter le mode de programmation au sein de l'OAP couvrant le secteur de Coudourousse-la Grange à Meyrargues

Modification :

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE
<p>L'OAP Coudourousse-La Grange se divise en 3 secteurs distincts : Coudourousse zone d'activités (secteur 1), la gare (secteur 2), la Grange (secteur 3).</p> <p>// Vocation</p> <p>Un quartier mixte sera développé sur l'ensemble du secteur comprenant le renforcement du pôle d'échanges multimodal existant autour de la gare ferroviaire. La zone n'aura pas vocation à accueillir de nouvelles activités en lien avec la restauration afin de ne pas destabiliser le centre-village.</p> <p>// Programmation</p> <p>La partie ouest (secteur 1) aura une finalité économique générale, mais ne devra toutefois pas concurrencer l'attractivité du centre-ville. La partie centrale (secteur 2), autour de la gare a vocation à devenir un pôle d'échange multimodal, et pourra autoriser l'implantation d'activité en lien avec cela (hôtel etc.). Quant à la partie est (secteur 3), elle devra accueillir des activités productives, impossible à accueillir au centre-village (nuisances etc.).</p> <p>// Mode de mise en œuvre opérationnelle</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation du secteur 3 de La Grange (partie est dédiée à une économie productive) est conditionnée à la réalisation d'une seule ou plusieurs opérations d'ensemble ainsi que de l'extension des réseaux d'eau et d'assainissement.</p>

15 Commune de Peyrolles-en-Provence

15.1 OAP n°04 Les Coulus

Justification :

Afin de prendre en compte l'évolution des projets et faciliter leur mise en œuvre, il est proposé d'adapter le mode de programmation au sein de l'OAP couvrant le secteur des Coulus à Peyrolles.

Modification :

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le secteur a vocation à accueillir des activités artisanales.

// Programmation

Le projet prévoit la réalisation de 20 000 m² de surface de plancher à destination d'activités économiques productives en lien avec la Gare de Meyrargues et s'inscrit dans la continuité du secteur de projet de la Coudourousse - la Grange. Des bureaux en lien avec les activités productives autorisées sur la zone pourront également s'implanter sur site.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à l'urbanisation du secteur La Grange à Meyrargues et sera réalisée sous la forme d'une ou **plusieurs** **seule** opérations d'aménagement d'ensemble.

16 Commune de Pertuis

16.1 OAP n°07 Moulin Soufflet

Justification :

Afin de prendre en compte l'évolution des projets et faciliter leur mise en œuvre, il est proposé d'adapter le mode de programmation au sein de l'OAP couvrant le secteur de Moulin Soufflet à Pertuis.

Modification :

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP Moulin Soufflet aura une vocation principale d'habitat.

// Programmation

Le volume de logements projetés est d'environ 100 logements dont 30% de la surface de plancher en logement locatif social et 20% en accession sociale.

L'opération intégrera le bâtiment principal du moulin qui devra être conservé et valorisé. Des logements de type habitat collectif seront créés à l'intérieur. Le reste des espaces sera consacré à la création de logements individuels ainsi qu'un espace vert partagé.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du secteur est conditionnée à la réalisation de deux de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble une opération sur la partie nord et une opération sur la partie sud.

