Commune de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Modification n°5

PLU approuvé par DCM du 19 janvier 2016

Modification n°1 approuvée par DCM du 27 septembre 2016

Modification n°2 approuvée par DCM du 28 septembre 2017

Modification n° 3 approuvée par DCM du 31 octobre 2017

- Modification n°4 approuvée par DCM du 1er février 2019

Europôle de l'Arbois
Bâtiment Marconi
13100 Aix en Provence
tel : 04 42 12 53 31
www.planed.fr

SOMMAIRE

1/ Introduction 3
a. Contexte général 3
b. Contexte réglementaire 3
La procédure 3
c. Objectifs du projet de modification 6
2/ Projet d'évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation Clos de Roque 7
a. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur 7
Les principes d'aménagement de l'OAP avant modification 7
b. Modifications envisagées de l'OAP Clos de Roque 10
Contexte de l'évolution de l'OAP 10
Les principes d'aménagements de l'OAP après modification 11
3/Projet de modification du règlement graphique et du règlement écrit 14
a. Modification du zonage 14
Règlement graphique en vigueur 14
Modification du règlement graphique 14
b. Modification du règlement écrit 15
4/ Synthèse des changements apportés au PLU 20

1/ Introduction

a. Contexte général

La commune de Saint-Maximin-de-la Sainte Baume est situé en Région Provence-Alpes Côtes d'Azur, dans le département du Var à proximité au nord de la source de l'Argens, et au Sud du massif de la Sainte-baume. Saint-Maximin-de-la-Sainte-Baume fait partie de l'arrondissement de Brignoles, elle est la deuxième commune la plus peuplée des 28 communes de la communauté d'agglomération de la Provence Verte. En effet, la commune de Saint-Maximin la-Saint-Baume dispose d'un rayonnement plus important que par le passé et joue aujourd'hui un rôle clef dans la structuration de l'intercommunalité de la Provence Verte et plus largement de l'ensemble de l'Ouest Var.

La commune se trouve à proximité de l'autoroute A8, elle est située à 45 km de Marseille, 35 km de Aix-en-Provence, 50 km de Toulon, 80 km de Fréjus et à environ 90 km du golfe de Saint-Tropez.

St-Maximin dispose de 3 zones d'activités, son activité économique est principalement tournée vers le commerce, transports et services clients, avec notamment une évolution croissante du secteur ces dernières années. La commune regorge d'espaces viticoles qui représentent son patrimoine agricole.

Cette commune de 16 433 habitants selon les derniers chiffres de l'INSEE avec une densité moyenne par km² de 256 habitants est en nette augmentation depuis les années 70.

b. Contexte réglementaire

La procédure

Pour rappel règlementaire, la procédure de modification permet de reconsidérer les règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur à condition que l'évolution ne permette pas de :

1°) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable

2°) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3°) De réduire la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4°) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neufs 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 d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

5°) De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a fait de la modification du PLU, la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme. En référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

Article R 123-21-1 du code de l'urbanisme

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision simplifiée en application du neuvième alinéa de l'article L. 123-13, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 300-2.

Le débat prévu à l'article L. 123-9 peut avoir lieu au cours de la même séance lorsque la révision implique de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'établissement public ou au maire.

Le projet de révision simplifiée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Le président de l'établissement public ou le maire exerce les compétences attribuées au préfet par les articles attribués au préfet par les articles R. 123-7, R. 123-8, R. 123-13, R. 123-14, R. 123-18 et R. 123-20 à R. 123-23 de ce code.

La délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

La commune de Saint-Maximin-de-la-sainte-Baume dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 janvier 2016. Le PLU n'est pas un document figé et peut être amener à évoluer en fonction des projets communaux, ainsi plusieurs procédures de modification du PLU ont été approuvées au conseil Municipal :

- Modification n°1 approuvé le 27 septembre 2016

- Modification n°2 approuvé le 28 septembre 2017

- Modification n°3 approuvé le 31 octobre 2017

- Modification n°4 approuvé le 1er février 2019

La commune souhaite aujourd'hui apporter de nouvelles modifications à son PLU en vue de la modification d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), du zonage et du règlement le cas échéant. Les adaptations du document ici présentées conduisent la commune à privilégier la procédure de modification, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas des espaces protégés, et ne comportent pas de graves risques de nuisances. La présente notice de présentation expose l'ensemble des modifications apportées au PLU, tout en précisant les documents concernés, qu'il s'agisse des documents écrits (règlement, documents des orientations d'aménagement et de programmation), des documents graphiques ou des annexes.

c. Objectifs du projet de modification

La commune a souhaité engager une procédure de modification de son PLU pour deux raisons. D'une part, répondre au besoin urgent de créer une extension du cimetière, les capacités de celui-ci étant devenus infimes et d'autre part pour modifier l'orientation d'aménagement et de programmation du Clos de Roque afin de prendre en compte l'évolution des besoins et du projet en fonction des contraintes techniques. L'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est conforme au PADD du PLU en vigueur.

2/ Projet d'évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation Clos de Roque

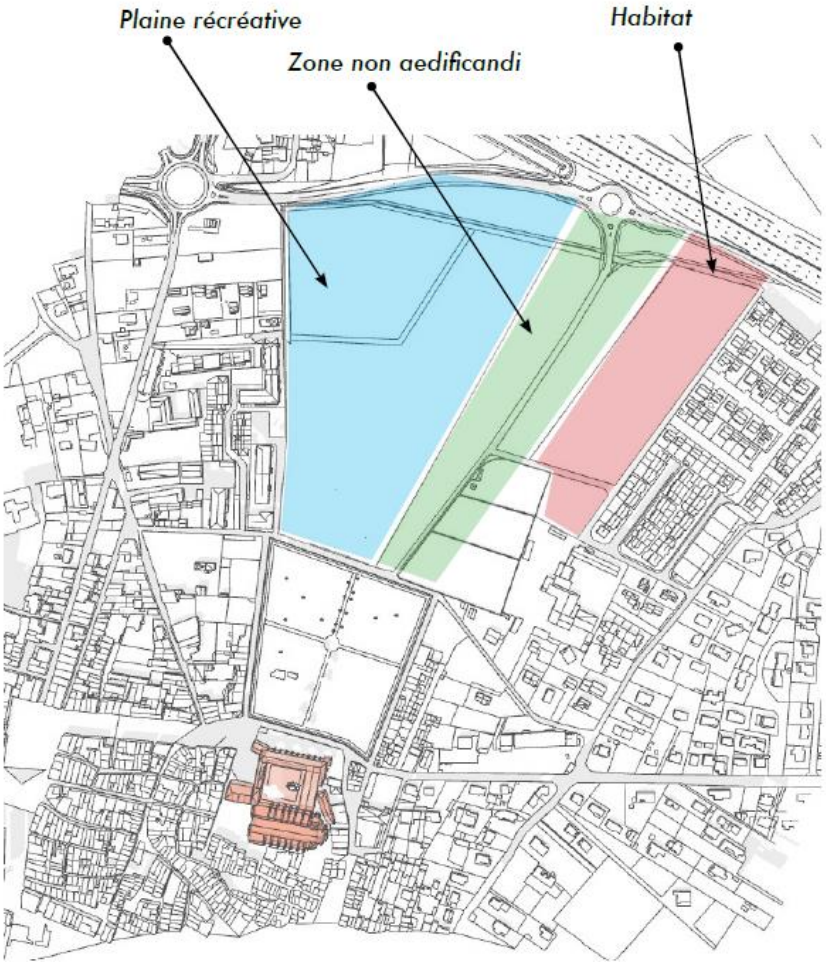
Le secteur du clos de roque représente un secteur d'enjeux stratégiques dans le fonctionnement urbain communal pour différentes raisons :

- il se situe dans le prolongement immédiat du centre-ville,
- il correspond à une nouvelle entrée de ville Nord depuis l'achèvement de la déviation routière,
- il couvre plus de 13 hectares foncièrement maîtrisés par la commune,
- il n'est à l'heure actuelle occupé que par des équipements sportifs communaux (stades).

Originellement dédié à accueillir de l'habitat dans les premiers POS, ce vaste espace est aujourd'hui vide de constructions et exclusivement réservé aux équipements sportifs. Le site d'études est majoritairement classé en zone 2AU dans le PLU, hormis le cimetière et le jardin de l'Enclos qui sont classés en zone N.

a. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur

Les principes d'aménagement de l'OAP avant modification



Préservation du patrimoine et valorisation paysagère

Le cône de vue sur la basilique depuis l'entrée de ville au Nord est intégré dans l'OAP comme un élément fédérateur dans le choix de composition urbaine du quartier. Véritable colonne vertébrale du site, ce secteur restera une zone non aedificandi au sein de laquelle une attention particulière devra être portée à la préservation du cône de vue sur la basilique et à la mise en scène de ce monument majestueux. Seuls les aménagements de plein air et/ou un traitement qualitatif et végétalisé de l'espace public y seront autorisés. Le prolongement et la mise en scène de l'axe historique partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière apporterait une valeur ajoutée à l'ensemble urbain de la plaine sportive. Le prolongement symbolique de l'axe par un travail sur les liaisons, espaces publics et formes urbaines sera à mener. Le Jardin de l'Enclos doit conserver sa vocation de parc public. Il s'agit d'un espace de respiration important du centre-ville. Ce poumon vert ce situe d'ailleurs au socle de la basilique. La mise en scène de l'entrée de ville devra chercher à produire un habile jeux de perspective. Pour éviter l'actuelle impression de vide, l'espace public pourra être tenu par du bâti. Les éléments aménagés de part et d'autres de l'axe Nord Sud, permettront de guider le regard de l'observateur sur les éléments de patrimoine tout en cherchant à les sublimer. Inversement, depuis le Jardin de l'Enclos, c'est cette fois le panorama sur la campagne environnante qui doit être préservé. La réalisation de ces deux objectifs pourra se traduire, par exemple, par un traitement qualitatif de la voirie, de compositions architecturales, etc. L'esplanade au-devant de l'espace dédié à l'habitat devra être traitée paysagèrement. Ce secteur est non destiné à supporter les parkings qui doivent être intégrés dans l'opération de logements. Cette esplanade est le support d'un aménagement de mail planté avec des alignements d'arbres de hautes tiges. Elle forme l'espace de transition avec la plaine des équipements sportifs.

La structuration de l'espace et des déplacements au cœur du projet

L'organisation du maillage viaire du site de Clos de Roques devra assurer les éléments suivants :
- une voie pénétrante reliant la voie de contournement au Nord et la rue de la Glacière au Sud (déjà réalisée) ;
- une voie de bouclage à l'Est pour la desserte d'îlots bâtis ;
- une liaison vers la rue des Ecoles ;
- de nouveaux parcs de stationnement à localiser notamment au Nord (parking relais en bordure de la voie de contournement Nord) et en limite du cimetière ;
- un maillage de liaisons douces entre les différents équipements, les îlots bâtis et le centre-ville;
- le prolongement de l'axe partant du Jardin de l'Enclos reliant la place de la Victoire à la rue de la Glacière

L'axe Nord/Sud qui traverse le site, relie directement le Jardin de l'Enclos, socle de verdure des monuments patrimoniaux, à l'autoroute ainsi qu'à la déviation du centre-ville de Saint Maximin la Sainte Baume. Cette voie lorsqu'elle est parcourue du Nord au Sud, présente un fort enjeu de

perspective et de vue sur la basilique . Il est important de mettre en scène cet axe par l'emploi d'un jeux habile d'éléments paysagers et boisés. Du Sud au Nord, c'est cette fois le panorama exceptionnel qui devra être mis en valeur. L'axe viaire Nord/Sud représente de même un espace de contemplation entre l'opération d'habitat et les équipements sportifs. Cette aération devra être traitée comme telle, et devra permettre les échanges entre ces deux futurs ensembles urbains. Cette voie devra participer à la structuration de Clos de Roques par :
- un traitement de type « boulevard urbain » ;
- l'aménagement de voies réservées aux modes doux (piétons, cycles) ;
- des aménagements paysagers ;
- la mise en perspective de la basilique.

Un maillage de voies douces devra être réalisé en accompagnement pour connecter les différents quartiers limitrophes, les nouveaux îlots de logements et d'équipements sportifs, les espaces de stationnement, le centre= ville, le jardin de l'Enclos. Une attention toute particulière devra être portée afin d'éviter les effets de rupture des continuités piétonnes et viaires. Au contraire, l'opération devra assurer la porosité des îlots constitués et des espaces sportifs. Ainsi les îlots d'habitat devront être traversants pour éviter une résidentialisation qui empêche les échanges et communications interquartiers, créant ainsi des ruptures nettes de l'espace public. Concernant les espaces sportifs et récréatifs, le travail sur les volumes et le tissu urbain devra aussi assurer ces continuités d'espace public.

Un tissu urbain à composer

Les constructions devront respecter une architecture de qualité, sobre et adaptée aux caractéristiques locales, notamment au niveau des matériaux. Le recours à des formes plus contemporaines sera soutenu si cela permet une valorisation des éléments patrimoniaux et du paysage. Par ailleurs, les constructions devront intégrer les principes de la lutte contre la précarité énergétique, en employant par exemple des écomatériaux ou en assurant une production d'énergie renouvelable. Le traitement de l'espace public et l'articulation des formes urbaines devront permettre la réalisation d'un projet particulièrement soutenu dans sa composante paysagère, passant notamment par l'utilisation d'essences végétales et boisées. Les limites avec les quartiers Est et Ouest devront être traitées qualitativement. Le projet doit veiller à rechercher de la complémentarité entre les éléments bâtis existants et les nouvelles constructions.

La Partie Nord-Est (aplat de couleur saumon)est réservée à la construction d'un ensemble de logements. Les hauteurs des constructions devront varier du R+1 au R+3 vers le centre-ville. Les îlots ainsi créés se voudront traversants afin d'assurer une continuité des déplacements entre les Portes du Soleil, l'avenue Père Lagrange et le centre. Concernant les volumes, l'alignement sur l'espace central (zone non aedificandi) doit être souple en évitant le front bâti continu. Le programme veillera à une mixité des typologies d'habitats en proposant par exemple du collectif ou de l'individuel groupé. Des formes denses seront préférées. Dans les zones de prolongement de centre-ville, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte impose une densité minimale de 50 logements à l'hectare qui devra être respectée. Le site est soumis à une servitude de mixité sociale impliquant un minimum de 30% de logements sociaux sur l'opération. Une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture et des formes urbaines du projet. L'opération, du fait de sa position sur le site, devra contribuer à s'implanter dans la logique de la silhouette du centre de Saint Maximin la Sainte Baume. La qualité des matériaux utilisés et les ambitions architecturales devront être soutenues pour éviter un effet banalisant du paysage : toitures en terre cuite, enduits traditionnels dont la couleur s'inscrit en harmonie avec le sol naturel, etc. Cette opération devra compléter la trame urbaine avoisinante. La continuité et l'amélioration des échanges et déplacements sur le site et avec les secteurs proches

devront être assurées (continuités viaires, douces, etc.). Le stationnement devra être assuré proportionnellement au nombre de logements projetés.

Les équipements publics sportifs (aplat de couleur bleu). Il accueillera notamment : un équipement multifonctions de type gymnase omnisports (comprenant notamment des salles multisports, des espaces en gradin, de gym, de squash et des dojos), l'espace nécessaires (aux bureaux, vestiaires, salles de stockage), un complexe de tennis, un espace aquatique, un skate-park et une piste d'athlétisme. La réalisation du parc aquatique viendra renforcer l'offre en équipements sportifs intercommunaux. Les volumes des équipements devront rester à l'extérieur du cône de vue vers la basilique sans dépasser coté plaine de jeux et rester situés dans l'épure du terrain d'entraînement en terre battue. La masse des équipements sportifs sera intégrée architecturalement et paysagèrement, par les volumes à morceler, par les traitements de surface en matériaux naturels de type local, terre cuite, bois naturel, tuiles vernissées, enduits naturels, etc. Les solutions doivent tendre vers une intégration et gommage des volumes dans ce secteur à enjeux.

Une bande paysagère sera laissé le long de la voie afin d'éviter une grille de défense au ras de la voirie, comme le long du stade plus au sud, le passage étant enchâssé entre mur du cimetière et grille du stade. Une certaine souplesse est laissée dans l'articulation de la localisation des équipements sportifs pour des soucis de cohérence urbaine et architecturale. La nécessité ou non de déplacer certains équipements existants sera apprécié au travers du projet global.

b. Modifications envisagées de l'OAP Clos de Roque

Contexte de l'évolution de l'OAP

L'objectif de cette modification est de faire évoluer l'OAP Clos de Roque en prenant en compte les besoins nouveaux et les contraintes géologiques. L'objectif est de réaliser un projet urbain sur l'ensemble du secteur en articulant les nouveaux projets avec l'existant dans une logique de cohérence d'ensemble.

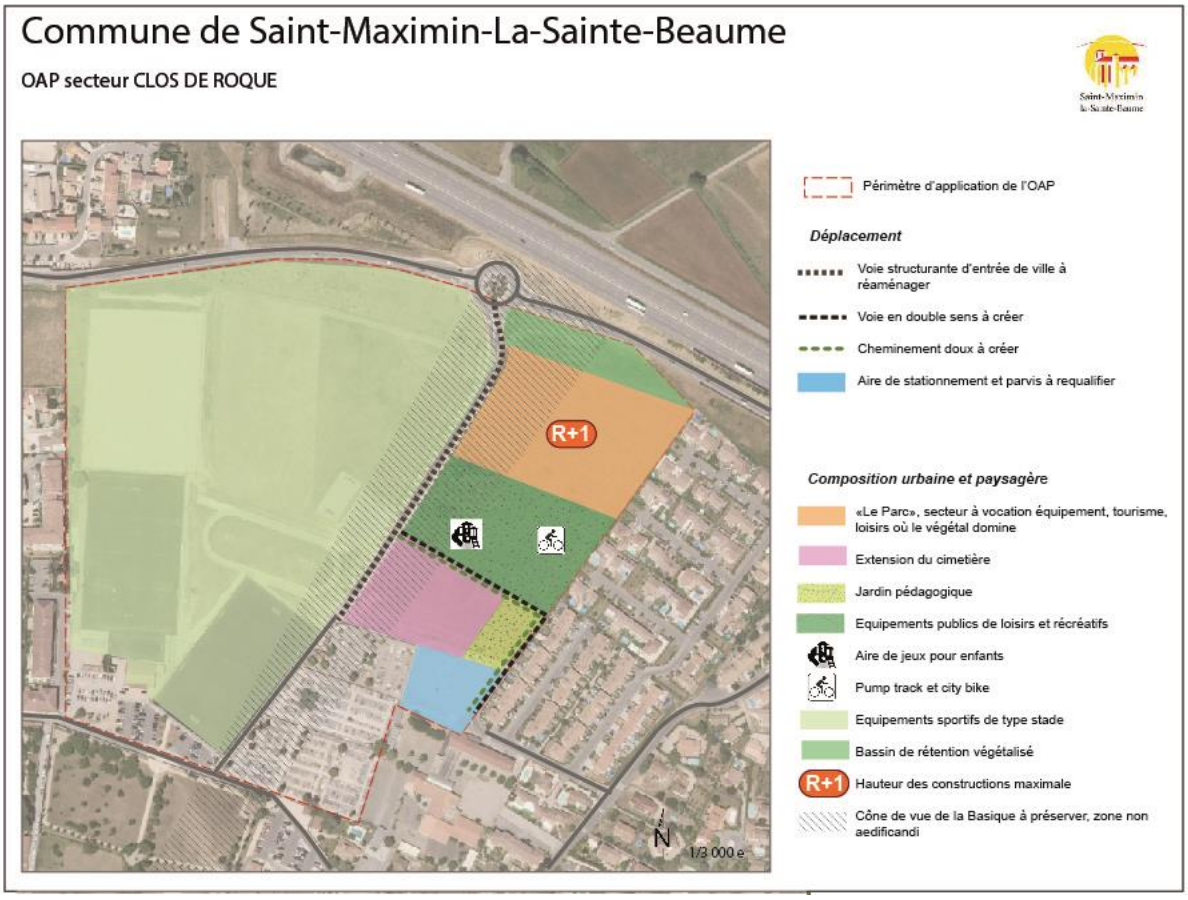
Dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP du PLU en vigueur, des études géotechniques ont été réalisés dans le cadre du projet d'habitat au nord-est. Il est mis en exergue la mauvaise aptitude des sols pour recevoir des constructions en R+3, les contraintes de construction seraient trop onéreuses pour un équilibre du projet. Les résultats de cette étude ont incités la commune à engager une nouvelle réflexion sur la vocation de ce secteur à enjeux. La commune a choisit de dédier le secteur est à l'accueil d'activités tertiaires et touristiques, loisirs pour mettre en valeur l'image du territoire (viticulture, cultuel, sport).

Par ailleurs, le secteur du Clos de Roque a été choisi pour répondre au besoin de la commune à savoir l'extension urgente du cimetière sur une superficie de 7000 m² environ. Le secteur comportant déjà un cimetière, prévoir une extension dans la continuité est compatible avec la vocation du secteur et le fonctionnement urbain.

L'enjeu de ce secteur est de construire une entrée de ville au nouveau visage : mise en scène du patrimoine, vitrine des projets sportifs, image de marque touristique et loisirs tout en privilégiant les modes actifs. L'objectif est de rechercher une unité de projet intégrant des fonctions différentes tout en organisation l'urbanisation en mettant en valeur la silhouette de la Basilique et préserver les perceptions depuis l'autoroute et la déviation.

Le travail de composition urbaine a été enrichi et concerté avec les acteurs dont le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et le CAUE.

Les principes d'aménagements de l'OAP après modification



La vocation et programmation du secteur

La vocation équipement public du secteur du Clos de Roque sera conforté avec l'aménagement de l'extension du cimetière sur une surface de 6100 m² environ en continuité de l'existant. En entrée de ville, la zone Est sera dédiée à accueillir des équipements publics, de loisirs ou à vocation touristique.

Les principes de desserte, mode doux et stationnements

La desserte du secteur s'effectue par la trame viaire existante. La rue du stade marque l'entrée de ville. Son aménagement pourrait évoluer vers un vocabulaire moins routier en intégrant du végétal notamment. L'accès au secteur Est sera réalisé par la rue du stade, aucune voie interne ne sera créée. Dans le cadre du projet, la rue de l'école sera dévoyée au nord de l'extension du cimetière sur une portion. Elle sera calibrée en voie en double sens et aménagée de trottoirs aux normes PMR. Le dévoiement de cette rue permet de réorganiser le stationnement de l'école et d'aménager un parvis devant l'école pour la mise en sécurité des piétons.

Pour répondre à l'objectif de développer les modes doux et donc de donner plus de place aux piétons dans les circulations internes et vers le centre-ville, le maillage piéton sera complété sur le secteur Clos

de Roque par la création de cheminements doux sous la forme de mails, chemins par exemple. Un réseau de cheminements doux/mails piétons sera aménagé au sein de la zone Est pour desservir les différents aménagements. Cet ilot sera sans voitures. Des connexions avec les quartiers alentours et vers le centre-ville pourront être aménagées.

Le projet prévoit la mutualisation des stationnements sur le secteur Clos de Roque. Pour illustrer, les stationnements des infrastructures sportives pourront aussi être à usage du cimetière, de l'école, de la zone équipement/loisirs/tourisme.

Les principes de composition urbaine et architecturale

L'extension du cimetière sera réalisée en continuité de l'existant sous la forme d'un cimetière paysager. Il sera implanté en retrait de la voie existante. La clôture pourrait être ajourée afin de permettre des perméabilités visuelles. Les constructions auront des volumes simples, une unité architecturale sera recherchée au sein du cimetière et en cohérence avec le cimetière existant. La zone Est sera organisée sous la forme d'un parc urbain dans lequel sont disséminés et insérés les constructions nécessaires aux activités touristiques, de loisirs et équipements publics. Le bâti aura une hauteur maximale en R+1 afin de tenir compte des caractéristiques géologique des sols. Sur la zone « Parc », les constructions seront implantées dans ce parc urbain comme des objets dialoguant avec des éléments végétaux, l'implantation géométrique est à proscrire. Le traitement sera particulièrement qualitatif sur la façade nord, comme vitrine, de l'entrée de ville. Une unité architecturale sera recherchée, l'architecture contemporaine n'est pas exclue. Au niveau de l'école, un jardin pédagogique sera aménagé en lisière de la zone habitée afin de créer un espace de vie de quartier. L'espace dédié aux équipements publics de quartier accueillera également des équipements publics de loisirs, récréatifs de type pump track et city bike et une aire de jeux pour enfants.

Les principes de composition végétale

Le végétal tient une place prépondérante dans le projet du Clos de Roque. La dimension végétale sera envisagée comme un levier pour inscrire le site dans son territoire et d'apaiser les ambiances tout en veillant à garder de la transparence dans les perspectives.

Le végétal aura une place importante dans le parc urbain, il sera créateur d'espaces variés pour animer le parc et créer un parcours de déambulation. Le végétal illustrera la richesse du territoire notamment avec la plantation de vignes en entrée de ville par exemple. Il s'agira de créer des séquences végétales. L'extension du cimetière sera traitée sous la forme d'un cimetière paysager. Le végétal, là encore, sera la composante de l'aménagement. Le végétal permettra de délimiter les différents espaces fonctionnels du cimetière dans une ambiance de quiétude. Une gradation de hauteur de la végétation sera mise en place à travers la plantation de différentes strates végétale : strate herbeuse de type prairie, strate arbustive (garrigue, vigne, cystes, lavandes, etc.), strate arborée (arbres disséminés de hauteur moyenne pour ne pas masquer les perspectives).. La notion de gradient de transition nature vers l'urbain (de la déviation au centre-urbain) sera recherché à travers les choix de végétaux.

La typologie des espaces plantés pourrait être la suivante :

- Strate herbacée :
  - Surface perméable des stationnements
  - Espaces ouverts de type prairie

- Les 3 strates :
  - Interfaces végétales en lien avec les espaces de stationnement
  - Interfaces végétales en lien avec les bassins de rétention

Un plan paysager est recommandé pour garantir la composition végétale du projet.

3/Projet de modification du règlement graphique et du règlement écrit

a. Modification du zonage

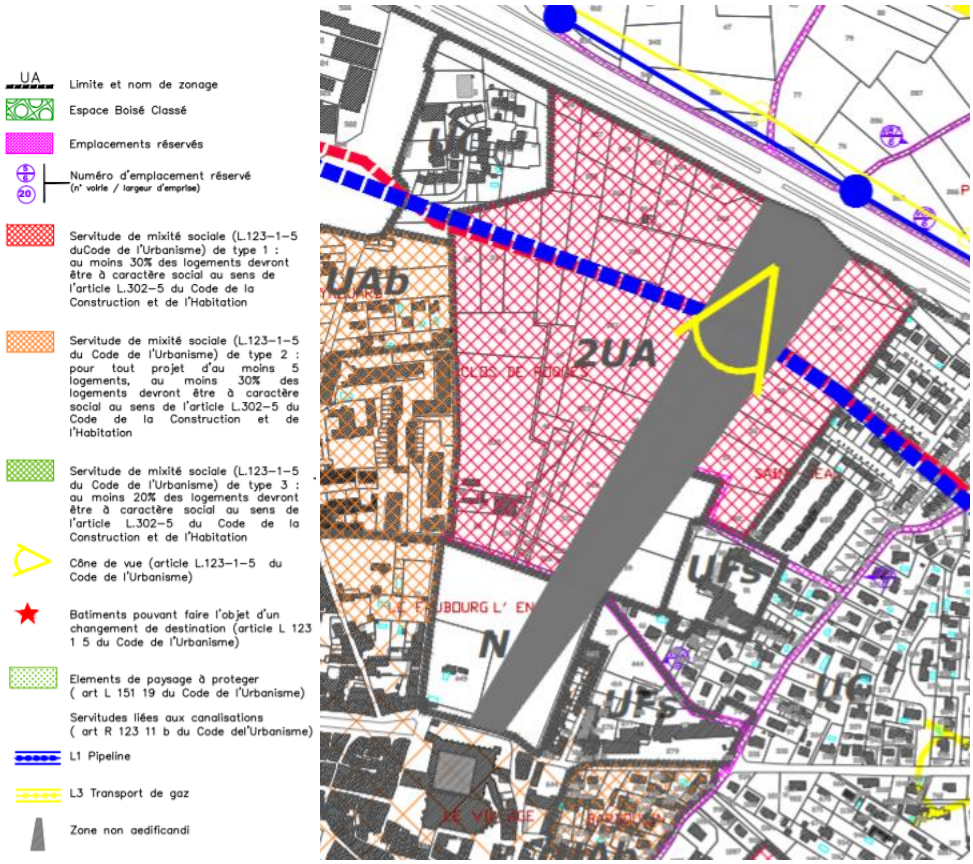
Règlement graphique en vigueur

Le secteur était inscrit dans la zone 2UA : zone à vocation de programme mixte comprenant des équipements publics et des logements.

Le cimetière existant était inscrit en zone N du PLU.

Le secteur est inscrit dans un secteur de mixité sociale.

Le secteur est régit par une zone non aedificandi.



Modification du règlement graphique

La modification du règlement graphique comprend :

- L'intégration du cimetière existant dans le zonage 2UA pour une cohérence d'ensemble
- La suppression de la servitude de mixité sociale : le projet ne comprend plus d'habitat

b. Modification du règlement écrit

Le règlement de la zone 2UA est adapté pour prendre en compte les modifications programmatiques de l'OAP et des ambitions qualitatives.

Règlement en vigueur, et modifications	Explications
Caractère de la zone La zone 2UA correspond au quartier dit du Clos de Roques. Ce quartier, continuité du centre-ville vers le Nord, est destiné à recevoir un programme mixte comprenant des équipements publics, notamment sportifs, le cimetière et son extension, ~~et des logements~~ des activités commerciales et de services. D'une grande sensibilité paysagère, architecturale et patrimoniale (fenêtre de perception sur la Basilique, ce secteur doit faire l'objet d'un programme global et respectueux des principes d'aménagement qui ont été définis au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). ~~Elle fait l'objet d'une servitude de mixité sociale dite de type 1 et qui implique qu'au moins 30% des logements devront être à caractère social.~~	*Nécessité de répondre aux besoins de la commune en capacité d'accueil pour le cimetière et prise en compte des contraintes géotechniques pour la partie urbanisable.*

ARTICLE 2UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ; - les dépôts de toute nature ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2UA 2 ; - les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping, habitation.	*Traduction de la volonté d'interdire les constructions liées à l'habitat.*
ARTICLE 2UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées les constructions à la condition de respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP consacrée au secteur : - à usage d'équipements public - ~~et à usage d'habitation~~ - les commerces de détail - les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle - les équipements d'intérêt collectif et service public	*Traduction de la volonté de développement d'activités diversifiées en entrée de ville.*
ARTICLE 2UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 1- Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 2 - Voirie : Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. ~~Les voies desservant 2 logements et plus devront être réalisées en béton, enrobé ou en matériau stable (pavé...) .~~ Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. ~~Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.~~ La création de nouvelles voies en impasse est interdite. ~~Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.~~	*Traduction de la volonté d'interdire les constructions liées à l'habitat.*
ARTICLE 2UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement 1 - Eau potable Toute construction ou installation nouvelle ~~à usage d'habitation ou~~ abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.	*Traduction de la prise en compte des caractéristiques environnementales et notamment des risques d'inondations.*

2 - Assainissement a. Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle ~~à usage d'habitation~~ ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite. Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif. b. Eaux pluviales ~~Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.~~ L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, soit de l'insuffisance du réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante. 3. Electricité - téléphone Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. 4. Télévision Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être, de préférence, prévue en réseau collectif.	
ARTICLE 2UA 8 - Emprise au sol des constructions ~~Les principes d'implantation des programmes (équipements sportifs & logements) définis dans l'OAP devront être respectés.~~ Non règlementé.	*Traduction de la volonté de développement d'activités économiques.*
ARTICLE 2UA 9 - Hauteur maximale des constructions Les principes de hauteur définis dans l'OAP devront être respectés.	*Traduction de la volonté d'optimiser la constructibilité de la zone tout en ayant une orientation qualitative.*

La hauteur maximale des constructions sera 7 m entre le niveau du terrain naturel et le faitage de la construction.	
ARTICLE 2UA 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. L'architecture moderne est autorisée. L'aménagement du secteur doit faire l'objet d'un programme global d'aménagement visant à assurer une intégration architecturale, paysagère et patrimoniale optimale.	*Traduction de la volonté de permettre la création d'équipements ou d'infrastructures contemporaines*
ARTICLE 2UA 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement 1 - Rappel : ~~a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.~~ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les dégagements. ~~b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit à disposer d'une capacité de stationnement privative distante de 200m au maximum.~~ ~~c) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500m² doit être traité avec des plantations, à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.~~ 2 - Il doit être aménagé : ~~a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement ou de garage par tranche de 50m2 de surface de plancher~~ ~~b) Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement ou de garage par tranche de 50 m² de surface de plancher~~ ~~c) Pour les hôtels: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel~~ d) Pour les commerces et activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle: une place de stationnement pour ~~17m2~~ 50 m² de surface de plancher affectée au commerce. ~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher~~ Dans les opérations d'aménagement, il sera réalisé un parc de stationnement commun à l'ensemble ou partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations et	*Traduction de la volonté de mutualiser le stationnement.*

utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	
ARTICLE 2UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ~~1 - Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.~~ 2 ~~- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol. 3 - Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés~~. Les espaces libres de toute constructions doivent être traitées de manière qualitative. Les principes d'aménagement définis dans l'OAP devront être respectés. De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.	*Traduction de la prise en compte des caractéristiques environnementales tout en ayant une orientation qualitative.*

4/ Synthèse des changements apportés au PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) ;
- le règlement du PLU (pièce 4 du PLU) ;
- les documents graphiques (pièces 5.1 à 5.3 du PLU) ;