

P

L

U

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE DE PRESENTATION

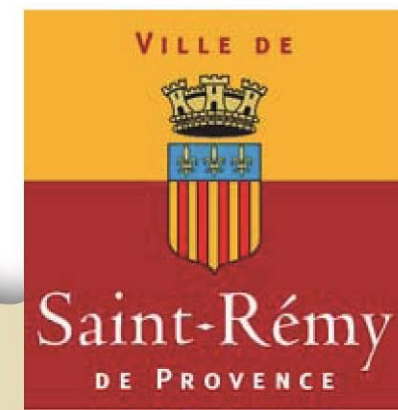
Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 17/12/2019

Modification n°1 du PLU approuvée le



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	7
MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UN CINEMA ASSOCIATIF	8
1.1. <i>L'exposé des motifs</i>	8
1.2. <i>Les modifications</i>	8

PREAMBULE

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

La commune de Saint-Rémy-de-Provence a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 18 décembre 2018. La procédure de modification simplifiée N°1 du PLU a été approuvée le 17 décembre 2019.

Après plus de trois années d'application du règlement (écrit et graphique) d'urbanisme, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet de cinéma associatif dans la zone UDa.

La présente modification a pour objet de prendre en compte cette évolution.

Elle porte ainsi sur le point suivant :

- Modification du règlement de la zone UD, notamment des articles relatifs aux destinations et sous-destinations, à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions, et au stationnement.

Pour ce faire, la commune souhaite activer une procédure de modification de son PLU afin de faire évoluer le règlement. Et ce, conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme puisque les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Tel est le cas de la présente modification du PLU.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Délibération du Conseil Municipal motivée en vue de prescrire la modification n°1 du PLU ;
- 2- Elaboration du dossier de modification ;
- 3- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au cas par cas ;
- 4- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant ;
- 5- Organisation de l'enquête publique à l'initiative de la Mairie. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
- 6- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

LES PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- le Rapport de présentation constitué de la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- le Règlement modifié.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UN CINEMA ASSOCIATIF

1.1. L'EXPOSE DES MOTIFS

La commune souhaite modifier le règlement de la zone UD afin de permettre la réalisation d'un projet de cinéma associatif au sud de la D99 et plus précisément au niveau de l'emplacement de la piscine municipale (secteur UDa au PLU en vigueur).

L'implantation du futur cinéma est possible sous réserve de la modification des articles en matière de destinations et sous-destinations autorisées, d'emprise au sol et de hauteur des constructions et d'obligations en matière de stationnement de la zone UD.

Ainsi, les règles d'emprise au sol et de hauteur sont modifiées afin d'intégrer les caractéristiques du futur bâtiment. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% pour les constructions à destination de cinémas et la hauteur est limitée à 9m à l'égout et 11m au faîtage pour les constructions à destination de cinémas.

La surface de plancher n'est pas réglementée pour les constructions à destination de cinémas, afin de les exonérer d'une limite de constructibilité ; laissant ainsi une certaine liberté pour les besoins du projet.

Concernant les obligations en matière de stationnement, les règles applicables aux cinémas sont fixées de manière identique à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

qui n'est pas réglementée par un nombre de places de stationnement mais défini en fonction d'un seuil de surface de plancher. Le nombre de place de stationnement à réaliser est ainsi déterminé en tenant compte des besoins du projet.

Par conséquent, les articles UD2, UD4 et UD7 sont modifiés.

1.2. LES MODIFICATIONS

Extrait du PLU en vigueur :

ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations, à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m².

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à 35% en secteur UDb et 40% en secteur UDa,

B- Hauteur des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

la hauteur des constructions

-La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum.

-La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres

maximum.

ARTICLE UD 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de	1 place / 30m ² de	Aucune place de stationnement

services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	surface de plancher	n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Extrait du PLU modifié :

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations, **hormis les cinémas**, à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m².

La surface de plancher n'est pas règlementée pour les constructions à destination de cinémas.

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à :

- 35% en secteur UDb ;
- 40% en secteur UDa, **hormis pour les cinémas ;**
- **50% en secteur UDa pour les constructions à destination de cinémas.**

B- Hauteur des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

la hauteur des constructions

-La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum, **hormis pour les constructions à destination de cinémas.**

-La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum, **hormis pour les constructions à destination de cinémas.**

- La hauteur des constructions à destination de cinémas est fixée à 9 mètres maximum à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage.

ARTICLE UD 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue	1 place / 30m ² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve

l'accueil d'une clientèle		que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics et cinémas	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	