

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1

Note de présentation au titre de l'article  
R.123-8 2° du code de l'environnement

Dossier d'enquête publique



Elaboration du PLU	Prescription 03/07/2014	Arrêt 26/04/2018	Mise à l'enquête 25/03/2019	Approbation 04/10/2019
Mise à jour n°1				13/01/2020
Modification n°1				

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze  
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste  
Résidence Saint Marc  
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr



## Sommaire

Sommaire .....	1
1. Coordonnées du maître d'ouvrage .....	2
2. Objets de la modification n°1 du PLU.....	2
3. Caractéristiques principales de la modification n°1 du PLU.....	2
3.1 Réduction du secteur UBc et de son emplacement réservé associé C2 et reclassement dans une zone UC nouvellement créée .....	2
3.1.1 Objectif.....	2
3.1.2 Traduction réglementaire.....	3
3.2 Modification et suppression d'emplacements réservés.....	8
3.2.1 Suppression de l'emplacement réservé B2.....	8
3.2.1 Modification de l'emplacement réservé B3.....	9
3.2.2 Suppression de l'emplacement réservé B4.....	10
3.2.3 Suppression de l'emplacement réservé C1.....	11
3.2.4 Modification de la liste des emplacements réservés .....	13
3.3 Ajustements réglementaires .....	13
3.3.1 Création d'un secteur UEb sur le secteur de « Mollégès Gare » .....	13
3.3.2 Réglementer le rejet des eaux de piscines .....	16
3.3.3 Modifier les prescriptions concernant la hauteur des clôtures en bordure des voies .....	16
3.3.4 Modifier les prescriptions concernant la nature des clôtures en bordure des voies en zone agricole .....	16
4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, la modification n°1 du PLU soumise à enquête publique a été retenue .....	18

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Mollégès  
1 place de l'Hôtel de Ville  
13 940 MOLLEGES  
Tél : 04-90-95-03-51

## 2. Objets de la modification n°1 du PLU

Elle comporte les points suivants :

- réduction du secteur UBc et de son emplacement réservé associé C2 et reclassement dans une zone UC nouvellement créée ;
- suppression des emplacements réservés B2, B4 et C1 ;
- modification de l'emplacement réservé B3 devenant B2 ;
- ajustements réglementaires :
  - créer un secteur UEb sur le « secteur de Mollégès Gare » actuellement en zone UE pour autoriser les hébergements hôteliers,
  - régler le rejet des eaux de piscines,
  - modifier les prescriptions concernant la hauteur des clôtures en bordures des voies,
  - modifier les prescriptions concernant la nature des clôtures en bordures des voies en zone agricole.

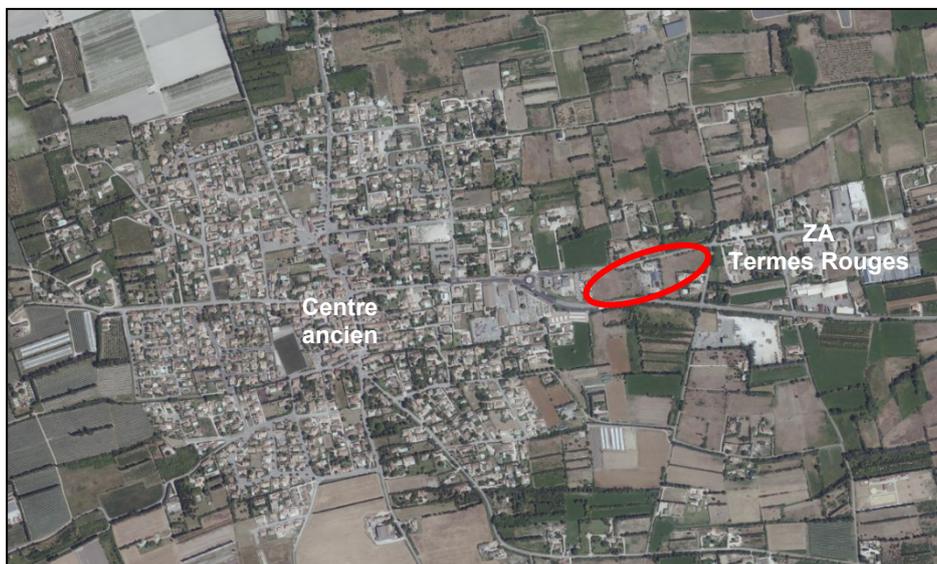
## 3. Caractéristiques principales de la modification n°1 du PLU

### 3.1 Réduction du secteur UBc et de son emplacement réservé associé C2 et reclassement dans une zone UC nouvellement créée

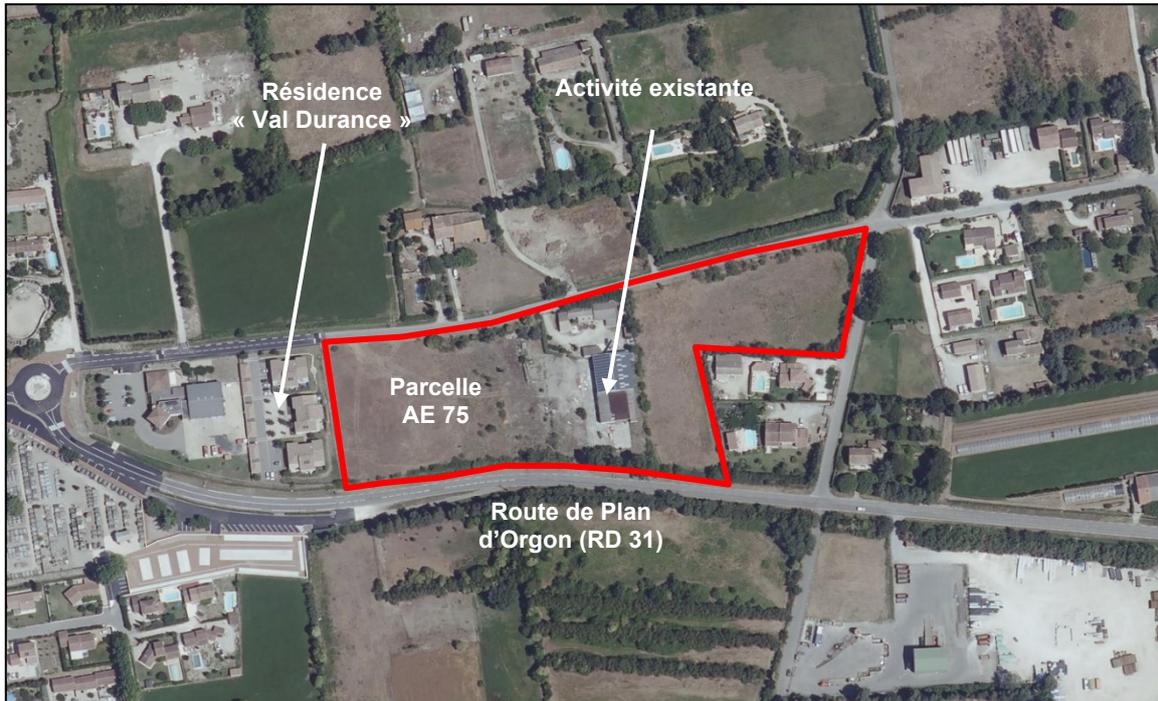
#### 3.1.1 Objectif

Le PLU en vigueur identifie un secteur UBb destiné à accueillir des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. La commune y envisage notamment la réalisation d'équipements sportifs (gymnase par exemple). La collectivité ne maîtrisant pas le foncier, un emplacement réservé C2 est institué. Ce secteur UBb représente une superficie de 2,5 ha environ et est situé route de Plan d'Orgon entre la résidence « Val Durance » et la zone d'activités des « Termes Rouges ».

#### Localisation du secteur UBb (source : géoportail)



**Localisation du secteur UBb (source : géoportail)**



Au regard des projets envisagés par la commune en terme d'équipements publics notamment sportifs, le secteur UBb (qui deviendra UC) peut être réduit en conservant uniquement la parcelle AE 75 constituée d'une friche attenante à la résidence « Val Durance » représentant 1 ha environ. Le reste du secteur UBb comprenant une activité existante et des friches seront alors intégrés à la zone d'activités des « Termes Rouges » attenante à l'Est ce qui est cohérent au regard de l'occupation actuelle des sols.

**3.1.2 Traduction réglementaire**

**3.1.2.1 Au niveau des documents graphiques**

*Cf. plans de zonage du PLU, pièces 5.1 et 5.2 du dossier*

Le secteur UBc est classé en zone UC nouvellement créée et est réduit en conservant uniquement la parcelle AE 75 représentant 1 hectare environ. Le reste du secteur UBc est classé en zone UE attenante (zone d'activités des « Termes Rouges »). L'emplacement réservé C2 est de la même manière réduit pour se caler sur le nouveau zonage UC. Il devient emplacement réservé C1 du fait de la suppression de l'emplacement réservé C1 du PLU en vigueur (cf. paragraphe 4.2).

**Extrait du plan de zonage - Avant modification**



**Extrait du plan de zonage - Après modification**



**3.1.2.2 Au niveau du règlement**

*Cf. règlement du PLU - pièce n°4 du dossier*

Les mentions au secteur UBc sont supprimés dans le règlement de la zone UB.

Une nouvelle zone UC est créée. La commune a souhaité identifier spécifiquement la parcelle AE 75 dans une zone à part dédiée aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif et non un secteur de la zone UB à vocation principale d'habitat pour lever toute ambiguïté sur le fait que cette zone n'est pas destinée à accueillir des habitations à l'exception d'un logement de fonction éventuellement.

**Principales dispositions réglementaires de la zone UC**

Article	Règlement PLU	Justification
1	<p>« Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'habitat à l'exception des cas visés à l'article UC2;</li> <li>- les constructions destinées aux entrepôts ;</li> <li>- les constructions destinées à l'industrie ;</li> <li>- les constructions destinées au commerce ;</li> <li>- les constructions destinées aux bureaux ;</li> <li>- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</li> <li>- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>... »</li> </ul>	<p>La zone UC est destinée aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. Tout autre destination est interdite (article UC1 ). En ce qui concerne l'habitat, seul un logement de fonction nécessaire à équipement public peut être autorisé, pour du gardiennage par exemple (article UC2).</p>
2	<p>« Pour toute construction nouvelle, la surface du plancher aménagé doit être calée à la cote TN +50 cm.</p> <p>Les constructions destinées à l'habitat sont admises uniquement pour les logements de fonction nécessaires à une construction autorisée dans la zone (gardiennage notamment). »</p>	<p>Comme sur l'ensemble de la commune, pour prendre en compte les effets de ruissellement, une surélévation du plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel est imposée.</p>
3	<p>« Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets ménagers.</p> <p>Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils desservent.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »</p>	<p>Afin de créer des connections et interactions entre chaque secteur, et afin d'éviter l'enclavement, il convient d'assurer une desserte correcte des zones présentant des caractéristiques suffisantes en terme de sécurité, d'accessibilité aux pompiers et autres, etc.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
4	<p><u>« 1- Eau potable</u></p> <p><i>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</i></p> <p><u>2- Défense extérieure contre l'incendie</u></p> <p><i>Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.</i></p> <p><u>3- Assainissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau. Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.</i></li> <li>- <i>Eaux pluviales : À défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.</i></li> </ul> <p><u>4- Autres réseaux</u></p> <p><i>Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et réseaux câblés sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. »</i></p>	<p>Les constructions doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Elles doivent être protégées par des poteaux incendies selon la réglementation en vigueur notamment le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie des Bouches du Rhône (RDDEC113)</p> <p>La réalisation des branchements électriques et de télécommunication en souterrain permet une meilleure intégration paysagère des aménagements.</p>
6	<p>« À défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. ... »</p>	<p>La zone UC s'inscrit dans un secteur urbanisé avec des constructions implantées en retrait par rapport aux emprises publiques, la règle de recul de 4 mètres est conservée.</p>
7	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p>	<p>Les constructions sont interdites en limites séparatives pour limiter la promiscuité des équipements publics avec les habitations.</p>

Article	Règlement PLU	Justification
10	« La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 10 mètres au faîtage. »	La limite de 10 mètres au faîtage permet d'encadrer des constructions d'équipements publics de type gymnase et autre souhaitées sur la zone.
12	« Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.  Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces. Le nombre de places de stationnement est fonction de l'équipement public concerné. »	Le nombre de place sera variable en fonction du type d'équipements publics, il n'est donc pas posé de ratio. Le projet étant communal pour des équipements sportifs, la commune maîtrisera cet aspect du projet. Il sera important de travailler sur la perméabilité des surfaces notamment pour la gestion des ruissellement et l'intégration paysagère des aires de stationnement.
13	« Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés.  Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle, il devra être prévu 20% minimum d'espaces libres traités en espace vert de pleine terre et en surfaces perméables de type gravier, clapissette pavé drainant, etc. »	L'objectif est de conserver au mieux les éléments paysagers du site et d'aménager des espaces perméables sous forme d'espaces verts notamment pour l'intégration paysagère du projet.

### 3.1.2.3 Au niveau de la liste des emplacement réservés

Cf. liste des emplacements réservés - pièce n°6 du dossier

L'emplacement réservé C2 devient C1 et est réduit passant de 2,5 ha à 1 ha environ

#### Extrait de la liste des emplacements réservés

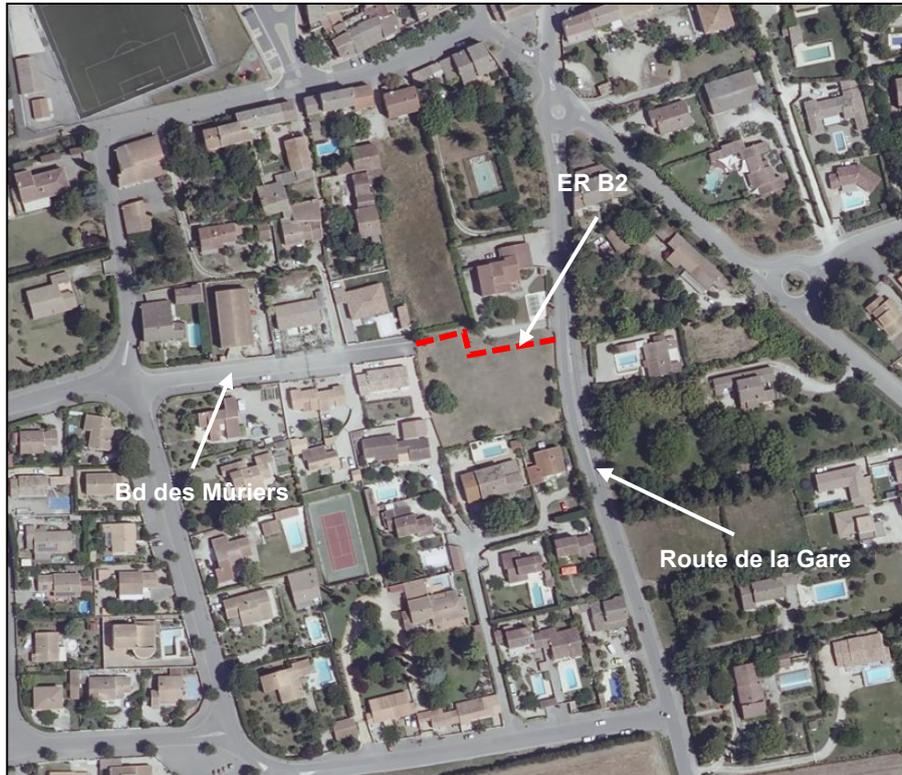
Référence	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de l'opération	Surfaces approximatives en m <sup>2</sup>
<del>C2</del> C1	Équipements sportifs et/ou sanitaires	Commune de Mollégès	<del>25 350</del> 10 470

### 3.2 Modification et suppression d'emplacements réservés

#### 3.2.1 Suppression de l'emplacement réservé B2

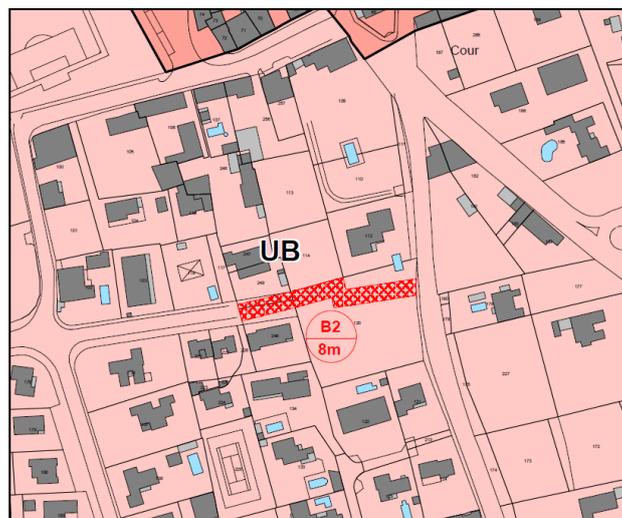
L'emplacement réservé B2 avait été institué pour créer une voie de liaison entre le boulevard des Muriers et la route de la Gare (RD 24). Ce projet est abandonné, l'ajout d'une intersection sur la route de la gare à proximité d'un autre carrefour ne paraît pas opportun en terme de gestion de la circulation.

#### Plan de situation

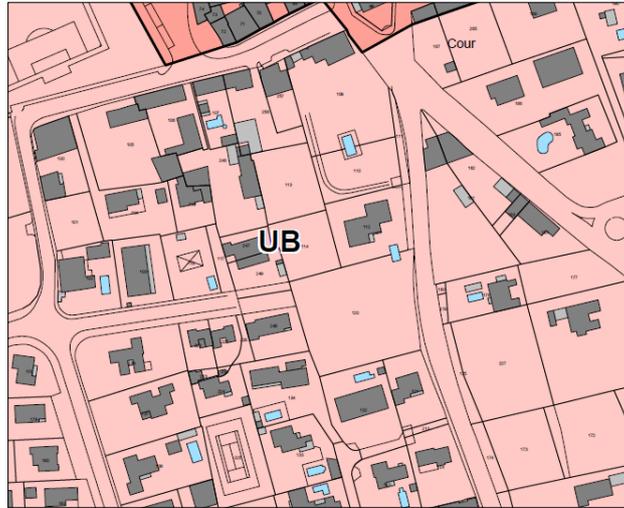


Source : Géoportail

#### Extrait du plan de zonage - Avant modification



**Extrait du plan de zonage - Après modification**

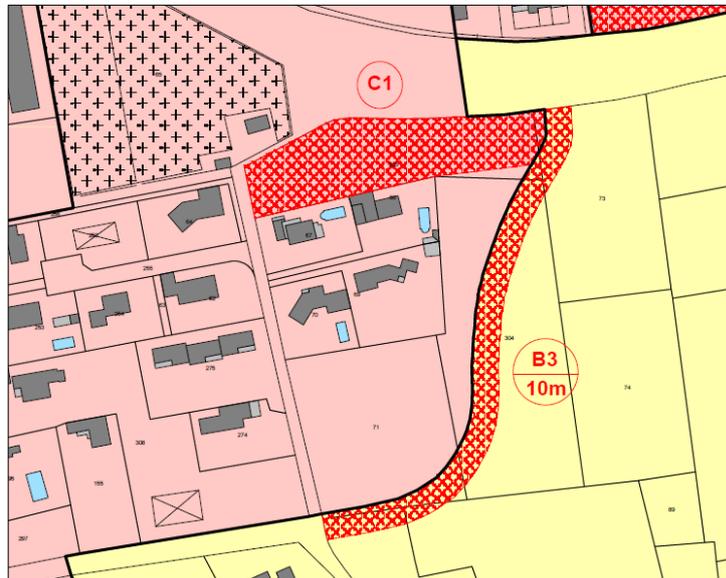


**3.2.1 Modification de l'emplacement réservé B3**

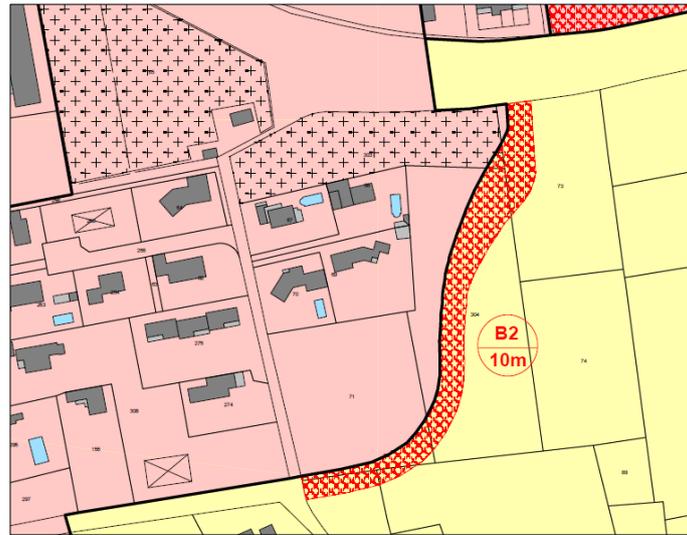
L'emplacement réservé B3 est destiné à la création d'une voie de liaison entre la RD31 (route de Plan d'Orgon) et le chemin du Mas d'Imbert. La configuration de l'emplacement réservé est modifiée pour prendre en compte la réalisation de l'extension du cimetière sur la parcelle 303. Cela amène à un léger élargissement représentant 400 m<sup>2</sup> environ.

Du fait de la suppression de l'emplacement réservé B2 vu précédemment, l'emplacement réservé B3 devient B2.

**Extrait du plan de zonage - Avant modification**



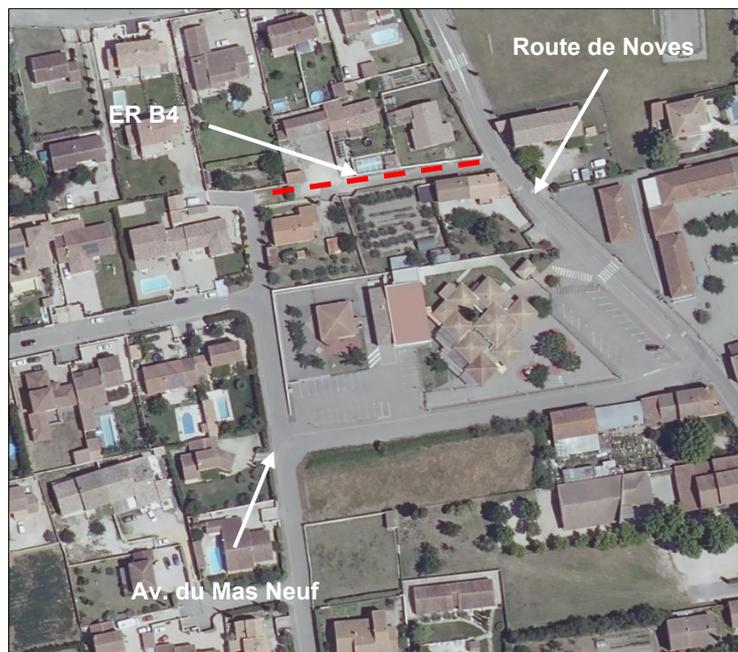
**Extrait du plan de zonage - Après modification**



**3.2.2 Suppression de l'emplacement réservé B4**

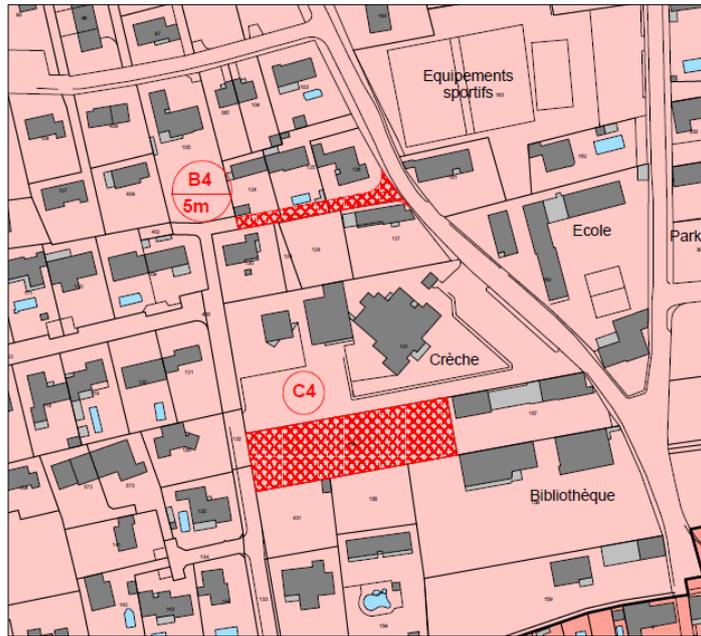
L'emplacement réservé B4 avait été institué pour créer une voie de liaison entre l'avenue du Mas Neuf et la route de Noves (RD 74) via un chemin existant. Ce projet est abandonné, l'ajout d'un débouché supplémentaire sur la route Noves ne paraît pas opportun en terme de gestion de la circulation.

**Plan de situation**

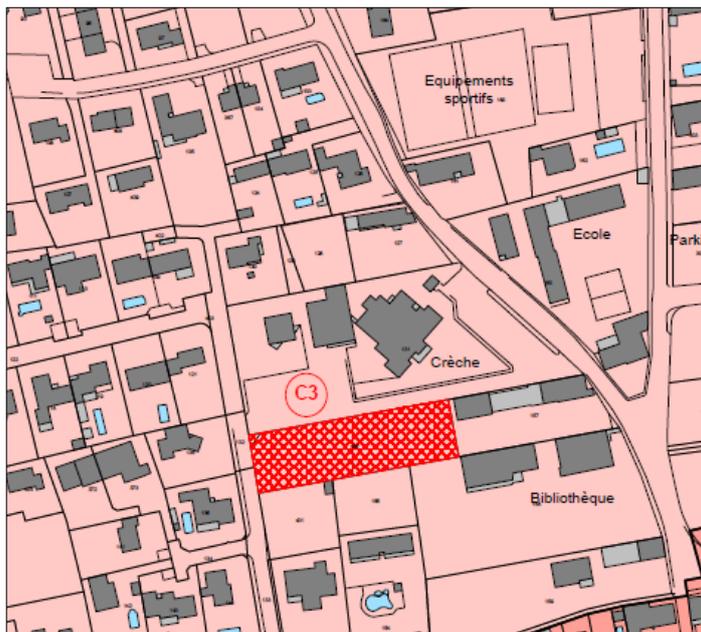


Source : Géoportail

**Extrait du plan de zonage - Avant modification**



**Extrait du plan de zonage – Après modification**



**3.2.3 Suppression de l'emplacement réservé C1**

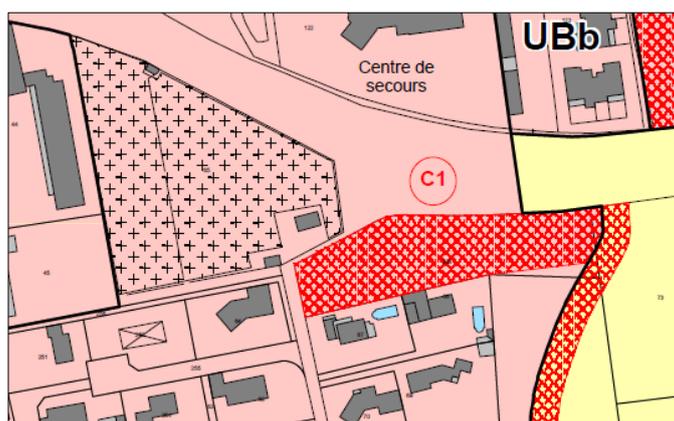
L'emplacement réservé C1 avait été institué pour l'extension du cimetière. Ce projet est désormais réalisé, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

**Plan de situation**

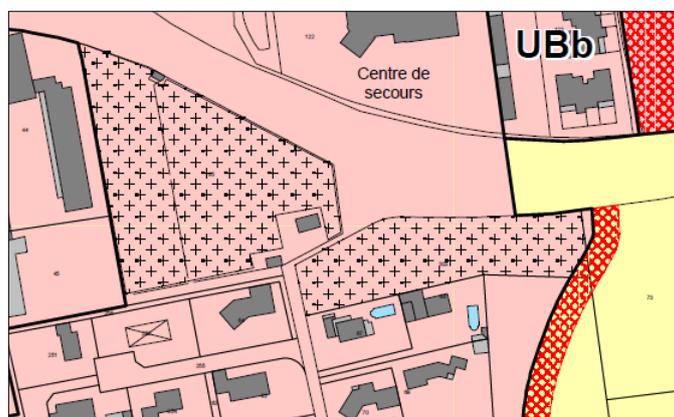


Source : Géoportail

**Extrait du plan de zonage - Avant modification**



**Extrait du plan de zonage - Après modification**



### 3.2.4 Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (pièce n°6) est modifiée pour prendre en compte la suppression et la modification des emplacements réservés. La numérotation des emplacements réservés maintenus est décalée en conséquence. Même chose sur les plans de zonage du PLU (cf. pièce 5). Il y a également la réduction de l'emplacement réservé C1 (anciennement C2) présentée au paragraphe 4.1.

#### Extrait de la liste des emplacements réservés

Référence	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de l'opération	Surfaces approximatives en m <sup>2</sup>
<b>A – VOIRIE DU DÉPARTEMENT</b>			<b>18 353</b>
A1	Elargissement RD99	Département des Bouches-du-Rhône	13 454
A2	Piste cyclable	Département des Bouches-du-Rhône	4 899
<b>B – VOIRIE COMMUNALE</b>			<b>22 043 21 328</b>
B1	Voie à créer	Commune de Mollégès	1 746
B2	Voie à créer	Commune de Mollégès	737
B3 B2	Voie à créer	Commune de Mollégès	2 035 2 430
B4	Voie à créer	Commune de Mollégès	373
B5 B3	Voie à créer	Commune de Mollégès	384
B6 B4	Voie à créer	Commune de Mollégès	3 916
B7 B5	Voie à créer	Commune de Mollégès	11 408
B8 B6	Voie à créer	Commune de Mollégès	657
B9 B7	Chemin piéton	Commune de Mollégès	787
<b>C – EQUIPEMENTS PUBLICS</b>			<b>52 001 34 432</b>
C1	Extension cimetière	Commune de Mollégès	2 689
C2 C1	Equipements sportifs et/ou sanitaires	Commune de Mollégès	25 350 10 470
C3 C2	Equipements sportifs et de loisirs	Commune de Mollégès	21 910
C4 C3	Equipements scolaires – Aire de stationnement	Commune de Mollégès	2 052

### 3.3 Ajustements réglementaires

#### 3.3.1 Création d'un secteur UEb sur le secteur de « Mollégès Gare »

##### 3.3.1.1 Objectif

Le secteur de « Mollégès Gare » est situé au Sud de la commune en limite avec la commune d'Eygalières. Il borde la RD 99 qui relie l'échangeur autoroutier de Cavaillon à Saint-Rémy-de-Provence puis Beaucaire.

Ce secteur est occupé par des activités diverses : commerces, artisans, services, restaurants, caveaux, etc. Il s'articule également avec une zone d'activité présente sur la commune d'Eygalières de l'autre côté de la route départemental

Ce secteur est classé en zone UE à vocation économique dans le PLU en vigueur à l'instar de la zone d'activités des Termes Rouges au niveau du village.

La zone UE interdit les hébergements hôteliers ce qui peut être préjudiciable sur ce secteur touristique en bordure des Alpilles. Des possibilités en réhabilitation du bâti existant existent. La commune souhaite donc ouvrir cette possibilité sur le secteur de Mollégès Gare.

### **Localisation de Mollégès-Gare**



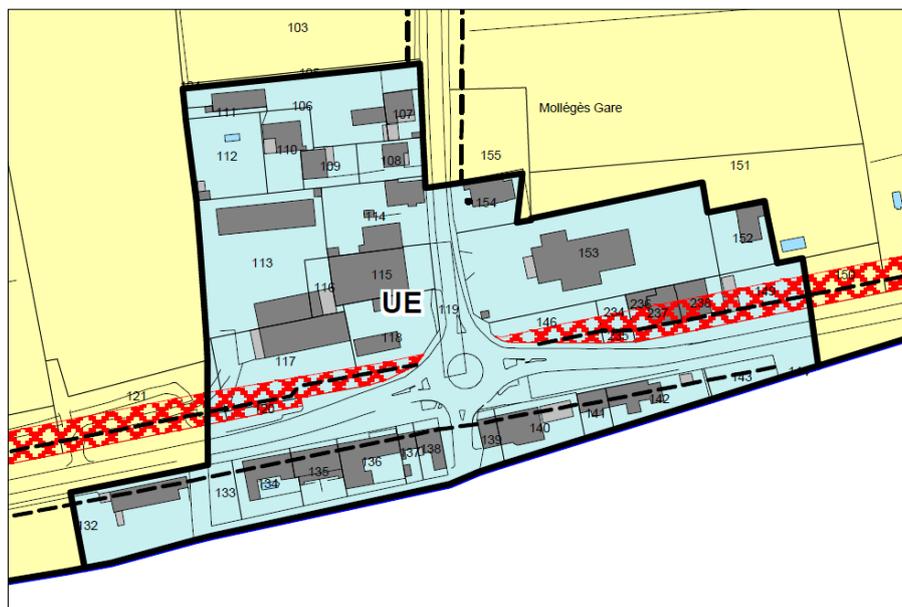
Source : Géoportail

#### **3.3.1.2 Traduction réglementaire**

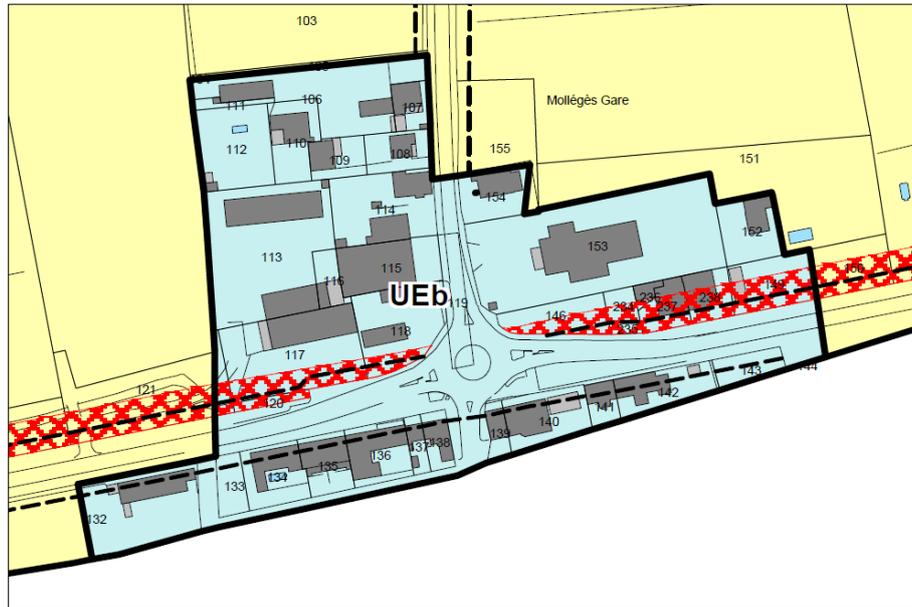
##### Au niveau des documents graphiques

Un secteur UEb correspondant au secteur de Mollégès Gare est créé en lieu et place de la zone UE. Un secteur est crée car elle ne souhaite pas autoriser les hébergements hôteliers sur l'ensemble de la zone UE notamment sur la zone d'activités des Termes Rouges.

##### **Extrait du plan de zonage - Avant modification**



**Extrait du plan de zonage - Après modification**



Au niveau du règlement (cf. pièce 4)

- Caractère de la zone UE

Il est ajouté le secteur UEb créé.

Proposition de rédaction

« Elle comprend un secteur **UEa** correspondant à la déchetterie et un secteur **UEb** correspondant au secteur de « Mollégès Gare ». »

- Article UE1 relatif aux occupations et utilisations des sols interdites

Il est précisé que les hébergements hôteliers sont interdits à l'exception du secteur UEb

Proposition de rédaction

« Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées aux hébergements hôteliers à l'exception sur secteur **UEb**,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées. »

### 3.3.2 Règlementer le rejet des eaux de piscines

La commune souhaite rappeler l'interdiction de rejeter les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Traduction au niveau du règlement (cf. pièce 4)

Proposition de rédaction de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UE, 1AUD, A et N

« ...

#### 3- Assainissement

- *Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.  
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'autorisation du gestionnaire du réseau.  
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.*

*Il est interdit de rejeter les eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.  
... »*

### 3.3.3 Modifier les prescriptions concernant la hauteur des clôtures en bordure des voies

Lors de l'élaboration du PLU, la commune avait retenu une hauteur des clôtures en bordure des voies de 1,60 mètre. Elle constate que cela ne correspond pas à une grande partie des clôtures existantes et souhaitent donc harmoniser la règle avec la configuration actuelle des clôtures. La commune retient d'augmenter la hauteur à 2 mètres.

Traduction au niveau du règlement (cf. pièce 4)

Proposition de rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AUD et N

« ...

*En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. La hauteur totale de la clôture mesurée à partir de la voie publique ne pourra excéder ~~2 1,60~~ 2 mètres (arase et couverture comprise).*

.... »

### 3.3.4 Modifier les prescriptions concernant la nature des clôtures en bordure des voies en zone agricole

Actuellement, il est imposé dans la zone agricole, comme dans les zones urbaines, la réalisation obligatoire de murs en maçonnerie en bordure de voies en zone agricole.

Si cette prescription peut s'expliquer pour trouver une homogénéité dans le traitement des clôtures en milieu urbain au contact des espaces publics, elle est moins justifiée dans la zone agricole où l'aspect naturel domine. Sans interdire les murs en maçonnerie, la commune souhaite donner la possibilité de traiter les clôtures avec des grilles et grillages comme c'est le cas pour les limites séparatives.

Traduction au niveau du règlement (cf. pièce 4)

Proposition de rédaction de l'article 11 de la zone A

« ...

#### 5- Clôture

*Les clôtures et portails doivent être de forme simple.*

~~En bordure des voies publiques, les clôtures doivent être réalisées dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur.~~

La hauteur totale de la clôture ~~mesurée à partir de la voie publique~~ ne pourra excéder 2 1,60 mètres (arase et couverture comprise).

~~En limites séparatives, Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres et~~ seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur.
- soit avec des grilles ou grillages ~~doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.~~

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.

... »

#### 4. Résumé des principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, la modification n°1 du PLU soumise à enquête publique a été retenue

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Aucun impact sur l'agriculture. <u>Les points 4.1 et 4.2</u> concernent des modifications dans les zones urbaines du PLU. Pour le point 4.3, le toilettage réglementaire n'a pas d'impact sur l'agriculture.
Milieus naturels	Aucun impact sur les milieux naturels. <u>Les points 4.1 et 4.2</u> concernent des modifications dans les zones urbaines du PLU. Pour le point 4.3, le toilettage réglementaire n'a pas d'impact sur les milieux naturels.
Risques	<u>Les points 4.1 à 4.3</u> n'ont pas d'incidence sur les risques naturels. Il s'agit de toilettage réglementaire ne remettant pas en cause les principes édictés en matière de risques.

Au regard des objets de la modification n°1 du PLU, elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.