

sommaire

1 - INTRODUCTION	2
2 - OBJET DE LA MODIFICATION ET DETAILS POINT PAR POINT	3
A - MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES	3
B - MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE.....	24
C - MODIFICATIONS RELATIVES A DES EMPLACEMENTS RESERVES	29
D – INDICATIONS COMPLEMENTAIRES PORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	38
E – AUTRE DOCUMENT MODIFIE ET NOUVEAU DOCUMENT	41
F - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUA2 – SECTEUR ST CHARLES ET ECRITURE D'UN REGLEMENT POUR LA PARTIE ETENDUE DE LA ZAC SAINT CHARLES.....	42
I. LE CONTEXTE DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR SAINT CHARLES.....	42
II. L'ETAT EXISTANT DU SITE DE DEVELOPPEMENT	46
III. LES DISPOSITIONS DU P.L.U. EN VIGUEUR APPLICABLES SUR LE SECTEUR SAINT CHARLES.....	52
IV. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET ORGANISATIONNELLES.....	57
V. LE PROJET DE P.L.U. MODIFIE.....	59
VI. L'ARTICLE L.111.1.4° DU C.U. RELATIF « AUX ENTREES DE VILLE »	64
VII. LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE « AUA2 »	67
VIII. LE PROJET DE P.L.U. MODIFIE AU REGARD DES LOIS ET REGLEMENT EN VIGUEUR	69
3 - LE PROJET DE MODIFICATION : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR	70

1 - Introduction

La présente modification est la deuxième modification du P.L.U. depuis son approbation le 27/02/2008.

La procédure de modification est utilisée car elle s'inscrit bien dans les dispositions de l'article L. 123.13 du code de l'urbanisme.

Article L. 123-13 (extrait)

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

2 - Objet de la modification et détails point par point

Elle a principalement pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2 du quartier Saint Charles, et la rédaction d'un règlement de la ZAC présente du même nom. La modification a également pour objet la correction et l'ajustement de certaines règles pour affiner au mieux la transcription réglementaire du projet de territoire fuvelain.

Principe de présentation des points de modification :

La présentation des modifications est pour l'essentiel établie selon un tableau en deux colonnes : à gauche celle des points à modifier avec les éléments (texte ou zonage) de référence, et à droite la proposition de changement, repérée en couleur bleue généralement. La motivation ou la justification est le plus souvent hors tableau

La liste des points à modifier et leur présentation	Propositions retenues et motivation et justification
---	--

A - MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES

Dispositions Générales

Point 1. ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article 4 est modifié

- 1) pour ajuster la liste des différentes zones
- 2) pour préciser les éléments graphiques qui figurent sur le plan de zonage

1) Modification de la liste des différentes zones

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2 du quartier Saint-Charles entraîne la création de la zone AUB1 avec ses deux secteurs, le secteur AUB1a et le secteur AUB1b. La zone AUA2 mute également pour partie en un secteur urbain, UHAb dans le périmètre de la ZAC de Saint-Charles et disparaît complètement du plan de zonage (en conséquence le chapitre II relatif à cette zone AUA2 du titre III consacré aux dispositions applicables aux zones à urbaniser est supprimé du règlement).

Rédaction actuelle de l'article 4 :

Extraits

Zones urbaines (extrait) :

la zone UH avec quatre secteurs
secteur UHA comportant un sous secteur UHAa,
secteur UHB
secteur UHC
secteur UHP

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III, sont :

la zone AUA1

la zone AUA2

la zone AUF2

la zone AUH1

avec cinq secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g

la zone AUH2

la zone AUL2

Rédaction proposée pour l'article 4 :

extraits

Zones urbaines (extrait) :

la zone UH avec quatre secteurs
secteur UHA comportant **deux** sous secteurs UHAa, et **UHAb**
secteur UHB
secteur UHC
secteur UHP

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III, sont :

la zone AUA1

la zone AUB1

avec deux secteurs : AUB1a et AUB1b

la zone AUF2

la zone AUH1

avec cinq secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g

la zone AUH2

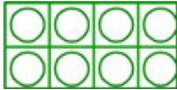
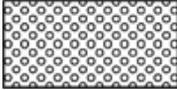
la zone AUL2

Complément apporté à l'article 4 concernant les éléments graphiques qui figurent sur le plan de zonage

Afin de compléter l'article 4 sur le découpage en zones du territoire communal de Fuveau, il est proposé d'indiquer les informations complémentaires qui figurent au plan de zonage et de rappeler les articles auxquels elles réfèrent.

Complément proposé pour l'article 4 :

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

1. Les zones de risques au titre du R.123-11-b
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.123-1-8°)
3. Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 définis par la trame ci-contre 
4. Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes
5. Les périmètres de mixité sociale définis au titre du L.123-1-16°
6. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique préservés au titre du L.123-1-17°
7. Les zones non aedificandi définies par la trame ci-contre 
8. Les plantations à réaliser définies par la trame ci-contre, qui doivent être constituées d'essences locales ou méditerranéennes mêlant strates arborées, arbustives et herbacées sempervirents. 
9. Les marges de recul des RD relatives aux dispositions de l'article L.111-1-4

Point 2. ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DE LOCAUX A LA SUITE D'UN SINISTRE

Il est proposé de reprendre le titre de l'article et son contenu.

Motivation :

Le titre de l'article 6 des dispositions générales est trop réducteur et son contenu ne vise pas les bâtiments détruits depuis moins de 10 ans et, d'autre part, visant des bâtiments en ruine ayant un intérêt patrimonial ou architectural alors que sur la commune aucun bâti existant n'a été classé dans cette catégorie à ce jour : la nouvelle rédaction est mise en cohérence avec le contenu de l'article L.111.3 du code de l'urbanisme modifié le 12 mai 2009.

Le contenu de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme est le suivant :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

Rédaction actuelle de l'article 6 :

Article 6 : reconstruction de locaux à la suite d'un sinistre

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

La nouvelle rédaction de l'article 6

Article 6 : Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Point 3. ARTICLE 9 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Motivation :

Il est proposé de modifier l'article 9 des dispositions générales afin de disposer d'une règle pour les ZAC conforme à celles des secteurs mitoyens et donc d'opter pour le zonage de type EP3 (mêmes règles que l'EP2 mais sans positionner des emplacements réservés qui sont inutiles dans une opération d'aménagement)

Le titre du quatrième alinéa est donc complété.

De :

- **En zones EP3**

Il devient :

- **En zones EP3 et ZAC**

Point 4. ARTICLE 14 - ZONE DE RISQUES

Vallat de Favary

En conséquence du jugement du 26 novembre 2009 rendu par le Tribunal Administratif, les dispositions du règlement (point 3 de l'article 4 de la zone de risques) qui soumettent les terrains situés dans le lit majeur hydro-géomorphologique du vallat de Favary aux prescriptions applicables aux terrains situés en zone présentant un risque fort d'inondation sont supprimées. La dernière phrase de ce paragraphe 3 est donc complétée.

ARTICLE 14 - ZONE DE RISQUES

(extrait)

3 - Inondations

L'atlas départemental des zones inondables réalisé par la DIREN est le document de référence en l'absence de Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.I.) ou d'études hydrauliques spécifiques.

3.1. Périmètres soumis au risque inondation selon leur degré d'exposition ;

En l'absence d'un P.P.R.I., une étude réalisée par le BCEOM a permis de déterminer graphiquement trois types de périmètres soumis au risque :

- o risque fort,
- o risque modéré
- o risque dit résiduel en remplacement de la carte des aléas hydrogéomorphologiques de l'atlas.

Les espaces soumis au risque d'inondation figurent sur les documents graphiques du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fuveau et correspondent :

- aux trois types de périmètres de l'étude BCEOM
- au lit majeur hydrogéomorphologique des vallats, pour les secteurs non étudiés par le BCEOM et dont les prescriptions sont celles du périmètre de risque fort (appelé zone rouge) définies ci-dessous.

Rédaction modifiée de la dernière phrase du paragraphe 3 :

- au lit majeur hydrogéomorphologique des vallats, pour les secteurs non étudiés par le BCEOM et dont les prescriptions sont celles du périmètre de risque fort (appelé zone rouge) définies ci-dessous, **à l'exception du vallat de Favary.**

Point 5. ARTICLE 18 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Motivation :

Il est proposé de modifier l'article 18 des dispositions générales afin de mieux répondre aux besoins de la commune en logements locatifs sociaux.

Parallèlement à cette modification, la commune fera application des possibilités offertes par l'article L.127-1 du code qui autorise la mise en place d'une bonification de COS pour les opérations comportant un minimum de logements locatifs sociaux.

La nouvelle rédaction maintient le seuil minimal de 1 650 m² de SHON mais relève celui du pourcentage affecté aux logements locatifs sociaux en le considérant, non plus appliqué sur la SHON de l'opération mais sur le nombre total de logements produits, afin de le rendre en cohérence avec le champ d'application du L.127-1 qui s'applique au nombre de logements et non à la SHON.

Rédaction actuelle de l'article 18 :

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa 16 de l'article L.123-1 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 650 m² de SHON., 25 pour cent de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Rédaction proposée pour l'article 18 :

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa 16 de l'article L.123-1 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 650 m² de SHON., **30 pour cent** de ce programme, **en nombre de logements**, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Sur l'ensemble des zones concernées

Point 6. ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Il est proposé de modifier les articles 1 dans les zones A (agricole) et N (naturelles)

Motivation :

Cette modification est proposée afin de tenir compte de la réforme de 2007. L'interdiction des lotissements est abusive et de plus, depuis la réforme de 2007 sur les permis de construire, le sens de lotissement a été modifié.

Les dispositions de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) sont suffisamment restrictives en matière de constructibilité pour que l'alinéa entier soit retiré. (suppression du premier alinéa, pour la zone agricole et du deuxième pour la zone naturelle)

**Rédaction actuelle de l'article 1 :
types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Les **lotissements** de toutes natures et les **groupes d'habitation**.
2. [...]

**Rédaction proposée pour l'article 1 :
types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- ~~1. Les lotissements de toutes natures et les groupes d'habitation.~~
1. [...]

Point 7. ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Il est proposé de modifier la rédaction de la règle encadrant l'implantation des piscines et de leurs annexes.

Motivation :

Il s'agit d'écrire la règle correctement : le cercle généré par la distance maximale imposée ne contient pas forcément la construction visée, selon sa taille.

Rédaction actuelle de l'article 2 :

[...]
Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.

Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre nette et d'être implanté à moins de 20 mètres de la construction d'habitation.[...]

Rédaction proposée pour l'article 2 :

[...]
Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à ~~moins~~ **une distance maximale** de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à ~~moins~~ **une distance maximale** de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.

Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre nette et d'être implanté à ~~moins~~ **une distance maximale** de 20 mètres de la construction d'habitation
[...].

Point 8. ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Afin de lever toute ambiguïté pour l'interprétation de la règle concernant les bâtiments qui disposent d'un niveau de stationnement réalisé en excavation, il est proposé de préciser cet article (pour les zones UA, UC, UE, AUA1, AUH1, AUH2, AUL2, A et N.)

Motivation :

La précision, « cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé » présente dans l'annexe 10 sur les conditions de mesure de la hauteur, sera pour plus de cohérence reprise également dans le corps du texte des différentes zones.

Extrait de l'annexe 10 :

- La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).

Rédaction actuelle de l'article 10 :

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement

1.. La hauteur H [...] Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

2..[...]

Rédaction proposée pour l'article 10 :

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement

1. La hauteur H [...] Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement **excavé**.

2..[...].

Point 9. ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Simplification de l'écriture de la règle concernant les normes de stationnement entre habitat collectif et habitat individuel, où les règles sont quasi identiques mais énoncées différemment.

Motivation :

Dans le paragraphe traitant des dispositions générales, il semble plus cohérent que le point 1.2 devienne le point 1.3 et inversement le point 1.3 devient 1.2, sans changement de contenu (zones UA, UC, UE, AUA1, AUH1),

Il est proposé de supprimer la distinction entre l'habitat collectif et individuel, pour adopter la rédaction suivante (pour les zones UA, UC, AUH1) :

Rédaction actuelle de l'article 12 :

2. : Normes de stationnement
 2.1. Constructions à usage d'habitat :
 2.1.1. Logements non aidés :
 Habitat collectif : 0,5 place par tranche entamée de 33 m² de SHON sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil
 Habitat individuel : 1 place par tranche entamée de 66 m² de SHON sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil.

Rédaction proposée pour l'article 12 :

2. : Normes de stationnement
 2.1. Constructions à usage d'habitat :
 2.1.1. Logements non aidés :
1 place par tranche entamée de 66 m² de SHON sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil.

Zone UA**Point 10. ARTICLE 6-UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques telle que fixée au PLU en vigueur, qui correspond au principe d'un habitat continu dense sous forme d'îlot à trame orthogonale est délicate pour les terrains bordés par des voies dont les courbes sont à certains endroits de leur tracé de grande longueur.

Le principe de l'alignement des constructions aux voies existantes ou à modifier proposé est précisé dans un secteur particulièrement sensible afin de lever la difficulté d'interprétation et de s'adapter à la configuration des lieux (**voir points spécifiques** dans la partie du document consacrée aux modifications de zonage).

Point 11. ARTICLE 7-UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation des constructions au delà de la profondeur définie à l'alinéa 7-1UA (égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres) pour la partie concernant les vues sur les fonds voisins doit être assouplie pour les aménagements ni clos ni couverts (terrasses et escaliers) attenants à la construction (bâtiment).

Alinéa 1 : suite à l'enquête publique, la demande d'ajustement de l'article 7-UA concernant la règle d'implantation des terrasses par rapport aux limites séparatives a été prise en compte.

Rédaction actuelle de l'article 7-UA : Zone UA :

1. Sur une profondeur :
 - mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant,
 - et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,

Les constructions à édifier, hormis pour les piscines et les abris de jardin sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives doit être supérieure à 2 m

[...]

2. Au-delà de la profondeur définie en en 7-1 UA et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières : sans prescription particulière de distance.

Toutefois, les constructions ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives

Rédaction proposée pour l'article 7-UA : Zone UA :

1. Sur une profondeur :
 - mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant,
 - et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,

Les constructions à édifier, **hormis pour les terrasses**, les piscines et les abris de jardin sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives doit être supérieure à 2 m

[...]

2. Au-delà de la profondeur définie en en 7-1 UA et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières : sans prescription particulière de distance.

Toutefois, les constructions **exceptées celles qui ne sont ni closes ni couvertes (terrasses et escaliers)** ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives

Point 12. ARTICLE 11-UA : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) alinéa 2.5. Les ouvertures

Le respect de la typologie du bâti ancien constitutif du centre ville, et de la zone UA correspondante, a conduit naturellement à édicter une règle conservatoire sur la géométrie des ouvertures, dont la proportion est traditionnellement de présenter une hauteur plus importante que la largeur.

2) alinéa 2.11. Matériaux - Coloration

Dans le règlement actuel le blanc est interdit en grande surface. Dans la nouvelle palette le blanc ne figurant pas, cette prescription limitative devient inutile et doit donc être supprimée.

Motivation :

L'inconvénient de la règle concernant les ouvertures, c'est qu'elle s'avère trop contraignante (notamment en rez-de-chaussée) pour les garages (pour lesquels il y avait déjà une dérogation) et les commerces qui comportent très souvent des vitrines plus larges que hautes. Pour celles-ci il y a donc lieu de prévoir également une dérogation à la règle : c'est l'objet de la modification de l'article 11 § 2-5.

Rédaction actuelle de l'article 11-UA :

→ Extrait sur les ouvertures

2.5. Les ouvertures

- Elles respecteront (hormis pour les ouvertures des garages destinés aux véhicules automobiles) la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

2.11. Matériaux - Coloration

- Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, le blanc étant interdit en grande surface, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Rédaction proposée pour l'article 11-UA :

2.5. Les ouvertures

- Elles respecteront (hormis **pour les commerces et les** garages destinés aux véhicules automobiles) la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

2.11. Matériaux - Coloration

- Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, ~~le blanc étant interdit en grande surface,~~ tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Zone UC

Point 13. ARTICLE 4-UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Une précision est apportée pour le secteur UCh,

Motivation :

Il doit être précisé que la dérogation au branchement au réseau public d'eau potable concerne les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation qui ne sont alimentées qu'en eau brute du Canal de Provence et qui ne peuvent être autorisées que si elles sont équipées d'un dispositif de potabilisation de l'eau contrôlé par les services municipaux. De la même manière la dérogation de raccordement au réseau public des eaux usées n'est accordée qu'aux seules extensions des constructions à usage d'habitation.

Rédaction actuelle de l'article 4-UC :

1. Eau :

1.1 - Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable

1.2 – Dans le secteur UCh :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions limitées, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans

Rédaction proposée pour l'article 4-UC :

1. Eau :

1.1 - Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable

1.2 – Dans le secteur UCh :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- **Toutefois dans les secteurs de la commune alimentés par le Canal de Provence les extensions des constructions, à vocation d'habitation seront autorisées, que si elles sont équipées d'un dispositif de potabilisation de l'eau contrôlé par les services municipaux.**

l'attente de sa réalisation.
Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

[...]

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. Dans le secteur UCh :

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public des eaux usées, y compris les eaux ménagères.
- En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra être toutefois admise.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

[...]

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. Dans le secteur UCh :

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public des eaux usées, y compris les eaux ménagères.
- En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions **d'habitation** existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra être toutefois admise.

Point 14. ARTICLE 6-UC et AUH1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Motivation :

Il est proposé de préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (par emplacements réservés) et d'assouplir les règles concernant l'implantation des piscines.

Pour les chemins piétonniers ainsi que pour les voies privées, même pour celles ouvertes à la circulation générale, les règles d'implantation sont énoncées dans l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit donc de faire la distinction entre les voies publiques et les voies strictement privées ainsi que de faciliter l'implantation des piscines sur des petits terrains, fréquents dans la zone urbaine UC.

Rédaction actuelle de l'article 6-UC et 6-AUH1:

1. [...]
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
 - pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être

Rédaction proposée pour l'article 6-UC et 6-AUH1:

1. [...]
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies **publiques** existantes, à modifier ou à créer, **à l'exception des chemins piétonniers. ouvertes à la circulation automobile.**
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
 - pour les piscines, sans que la distance au plan d'eau puisse être inférieure à 1 m des limites d'emprise des voies **publiques** existantes, à modifier ou à créer,
 - pour les voies **publiques** internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse

- inférieure à 5 mètres ;
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
- [...]

- être inférieure à 5 mètres ;
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
- [...]

Point 15. ARTICLE 11-UC : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) alinéa 2.9. Matériaux – Coloration

Motivation :

Il est proposé de ne pas interdire le blanc en enduit de façade, qui est par ailleurs proposé dans la palette de couleurs annexée au règlement.

Rédaction actuelle de l'article 11-UC :

→ Extrait sur les matériaux

2.9. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, le blanc étant interdit en grande surface, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Rédaction proposée pour l'article 11-UC :

2.9. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, ~~le blanc étant interdit en grande surface~~, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

2) alinéa 2.11. Clôtures et portails

Une nouvelle rédaction est proposée afin d'autoriser la construction de murs en bordure de certaines voies.

Motivation :

Dans le quartier de la Barque, les constructions riveraines de l'ancienne RD6 et la RD96 sont soumises à des contraintes acoustiques particulièrement sévères, consécutives au flux très intense de poids lourds qui empruntent ces deux voies en relation avec l'échangeur de l'A8 voisin.

Dans le périmètre d'agglomération une dérogation pour la hauteur des clôtures s'avère utile le long de ces deux voies afin de créer des écrans acoustiques efficaces pour les riverains.

Rédaction actuelle de l'article 11-UC :

2.11. Clôtures et portails (extrait)

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

[./.]

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Rédaction proposée pour l'article 11-UC :

2.11. Clôtures et portails (extrait)

Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

[./.]

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées :

- qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.
- **qu'en bordure de la RD6c et la RD96, quartier de la Barque**

Point 16. ARTICLE 13-UC et 13 AUH1 : ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Motivation :

La rédaction du point 2 est trop stricte, notamment dans le cas où le permis de construire porte sur une extension. De plus, elle ne tient pas compte des arbres existants. Il est proposé une nouvelle rédaction plus adaptée (...).

Rédaction actuelle de l'article 13-UC et 13 AUH1 :

[./.]

2. Lors de toute demande de permis de construire, la plantation d'un arbre d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain constructible

Rédaction proposée pour l'article 13-UC et 13 AUH1 :

[./.]

2. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain constructible.

Point 17. ARTICLES 14-UC et 14 AUH1 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Prise en compte de la délibération du 30 novembre 2010 instituant dans le plan de zonage du PLU des secteurs de bonification de densité.

Motivation :

Il s'agit de préciser dans le règlement les possibilités offertes aux constructeurs suite à cette décision du conseil municipal.

Cette règle est ainsi rédigée :

1 - le conseil municipal a décidé par délibération motivée du 30 novembre 2010 de définir des secteurs de bonification de densité, selon les dispositions de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme :

Dans ces secteurs délimités au PLU, les programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols, qui ne peut excéder 10 %.

Point 18. ARTICLE 13-UE et 13 AUA1 : ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Motivation :

1) Après plusieurs années d'instruction il s'avère que les règles imposées dans ces deux zones sont trop contraignantes : l'application du premier alinéa (plusieurs rangées de parkings) est souvent rendue impossible en fonction de la configuration des terrains.

2) A l'expérience également, la densité demandée d'arbres de haute tige s'avère nettement trop élevée, elle est réduite de moitié et son expression mieux définie.

Rédaction actuelle de l'article 13-UE et 13 AUA1 :

1. Plantations des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur

Rédaction proposée pour l'article 13-UE et 13 AUA1 :

- ~~1. Plantations des parcs de stationnement~~

~~Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur~~

minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 2 places au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

[./.]

2.3.ou 2.4 Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche entamée de 100 mètres carrés.

~~minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 2 places au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.~~

[./.]

1.3 ou 1.4. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m² de terrain constructible.

Point 19. ZONE UH : ARTICLES 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12 et 13

Zone UH

Article 1-UH : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Motivation :

Afin de mieux faire correspondre le règlement de la zone UH, qui a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques, et particulièrement son secteur UHA, une nouvelle rédaction est proposée afin d'autoriser les activités commerciales en secteur UHA, et notamment celles qui à ce jour ne sont autorisées que dans le sous secteur UHAa.

De plus suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2 la création d'un nouveau sous secteur UHA_b implique des modifications dans le règlement de la zone UH (art 2 et 10) dont les plus significatives sont présentées ci-après :

Rédaction actuelle de l'article 1-UH :

2. Dans le secteur UHA :

- 2.1 Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- 2.2 Tous types de surfaces commerciales sauf celles autorisées à l'alinéa 1 de l'article 2-UH et dans le sous secteur UHA.
- 2.3 Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'alinéa 1 de l'article 2-UH.

Rédaction proposée pour l'article 1-UH :

2. Dans le secteur UHA :

- 2.1 Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- ~~2.2 Tous types de surfaces commerciales sauf celles autorisées à l'alinéa 1 de l'article 2-UH et dans le sous secteur UHA.~~
- 2.3 Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'alinéa 1 de l'article 2-UH.

Article 2-UH : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a conditions spéciales

Rédaction actuelle de l'article 2-UH :

1. Dans le secteur UHA :

- 1.1. Les établissements industriels classés soumis à autorisation ou déclaration sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de la zone et du site.

Rédaction proposée pour l'article 2-UH :

1. Dans le secteur UHA :

- 1.1. Les établissements industriels classés soumis à autorisation ou déclaration sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de la zone et du site, **sauf dans le sous secteur UHA_b où ils sont autorisés sans être soumis à**

Les points 1.2 à 1.6 sont légèrement modifiés	condition spéciale.
1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie, dans le sous-secteur UHAa.	Les points 1.2 à 1.6 sont légèrement modifiés 1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie, dans le sous-secteur UHAa.

Article 3-UH : accès et voirie

Principales modifications, consécutives à la mise en place d'un carrefour et d'une contre-allée.:

1. Dans le secteur UHA :

~~2.1. Les accès directs sur la R.D. 6 au Nord et la R.D. 56c à l'Est sont interdits.~~

4. Dans le secteur UHC :

4.1. Les accès à partir de la R.D. 6 sont limités à 1 entrée et 1 ~~sortie pour l'ensemble du secteur et établis en liaison avec les services de l'Équipement~~ sortie pour l'ensemble du secteur

5. Dans le secteur UHP :

5.1. Les accès directs à partir de la contre-allée de sur la R.D. 6 sont interdits.

5.2. L'importance et la nature des accès à partir de la R.D.56c seront fonction des types d'aménagements et des besoins.

Article 9-UH : emprise au sol

Afin d'éviter l'étalement urbain il est proposé une plus forte emprise au sol des constructions.

1. Dans le secteur UHA :

1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser ~~50%~~ 60% de la surface de la parcelle.

Article 10-UH : hauteur des constructions

Précisions entre les secteurs UHA et UHab

Rédaction actuelle de l'article 10-UH :

1. Dans le secteur UHA :

[...]

2. Dans le secteur UHB :

[...]

3. Dans le secteur UHC :

[...]

4. Dans le secteur UHP :

[...]

Rédaction proposée pour l'article 10-UH :

1. Dans le secteur UHA hors sous secteur UHab:

[...]

2. Dans le secteur UHab :

La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 UH point 4.

3. Dans le secteur UHB :

[...]

4. Dans le secteur UHC :

[...]

5. Dans le secteur UHP :

[...]

Article 11-UH : aspect extérieur des constructions

Précision sur les constructions en superstructure des bâtiments et suppression de l'alinéa 5.6 inapplicable, car incontrôlable avec les pièces réglementaires composant une demande d'autorisation d'urbanisme :

4. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments

A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe feu, ces constructions, doivent :

- être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ;
- ne pas concerner plus de 5% de la superficie totale de la toiture.

5. Clôtures :

[...]

~~5.6. S'il existe des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, les clôtures devront être compatibles avec ces servitudes, et permettre l'accès à ces ouvrages.~~

Article 12-UH : stationnement des véhicules

Ajustement de la norme de stationnement pour les établissements type industriel ou artisanal, pour les activités hôtelières et de restauration et introduction d'une norme pour les constructions à usage d'activités d'entrepôts ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs.

2.3. Pour les établissements type industriel ou artisanal :

- Une aire de stationnement de 30 m² par ~~100~~ 200 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

2.4. Pour les constructions à usage d'activités d'entrepôts:

- 1 place véhicule léger par tranche entamée de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette d'entrepôt et 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette de bureaux qui leur sont directement liés.
- 1 place poids lourd par tranche entamée de 1 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

[...]

2.6. Pour les activités hôtelières et de restauration :

~~1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.~~

- Une place de stationnement par chambre.
- Une place par tranche entamée de 10 m² de surface hors œuvre nette de salle de restauration.
- Dans le cas d'activité mixte hôtel / restauration, une place par chambre et une place par tranche entamée de 20 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant.

2.7. Pour les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs :

- les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article 12 UH point 2.3. Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

Article 13-UH : espaces boisés existants - espaces libres et plantations

Les modifications, après étude préalable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2 (voir ci-après) sont les suivantes :

1. Les espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la parcelle constructible :

- Pour les terrains situés en bordure de la voie principale Est-ouest ou de la R.D. 56c à l'Est : une rangée d'arbres de haute tige devra être implantée le long des voies, espacés au maximum de 10 m.
- En façade de la R.D. 6 : une bande inconstructible d'une emprise minimum de 5 mètres dans la zone non aedificandi, un talus devra être engazonnée et modelée, les plantations seront constituées par des arbres isolés ou des tiges basses en bosquets. Ce talus sera d'une largeur minimum de 5,00 m.

2. Les surfaces libres de toute occupation, marges de recul obligatoire et autres, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services

administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels ~~ainsi que les surfaces affectées au traitement des eaux pluviales (bassin de rétention...)~~

3. En sus des espaces verts définis au paragraphe 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour ~~2~~ 4 places de stationnement ~~et de 1 pour 4 emplacements pour les doubles rangées.~~
4. Les installations techniques implantées à l'extérieur des bâtiments, et dont le fonctionnement interdit l'habillage, ainsi que tout dépôt de matériau ou matériel non bâti devront être obligatoirement ceinturées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.
- ~~5. Les clôtures devront être doublées d'une haie vive en feuillage persistant, sauf pour les parcelles situées en UHAa en limite du secteur UHP.~~
- ~~5. Des rangées d'arbres de haute tige sous forme de haies devront être plantées en limites séparatives des parcelles situées en façade de la R.D. 6. Cet alignement végétal sera disposé en retrait de 15 m par rapport à la limite du secteur UHP.~~

Point 20. ZONE AUA2

Zone AUA2

La zone AUA2 de Saint-Charles est ouverte à l'urbanisation. **A cette zone supprimée** se substituent la zone AUB1 et ses deux secteurs AUB1a et AUB1b ainsi que le secteur UHAb.

Le chapitre II relatif à cette zone AUA2 du titre III (consacré aux dispositions applicables aux zones à urbaniser) est supprimé du règlement.

L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice.

Point 21. ZONE AUB1

Zone AUB1

Suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2, la zone AUB1 remplace une partie de la zone AUA2 du quartier Saint-Charles et comporte deux secteurs AUB1a et AUB1b

Un nouveau chapitre II du Titre III est donc inséré dans le règlement modifié.

L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 (créant la zone AUB1) figure au chapitre F de la présente notice

Suite à l'enquête publique, demande d'ajustement du règlement de la zone AUB1 : la référence à l'article L.300-1 est supprimée dans le règlement de cette zone et dans la présente notice.

Zone AUH

Point 22. ARTICLE 4- AUH2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Motivation :

Le troisième alinéa concerne bien les seules constructions nouvelles autorisées dans la zone, à savoir les extensions alors que le deuxième alinéa (« en l'absence de réseau public...à compter de sa mise en service » énonce sensiblement la même règle mais sans la restreindre aux extensions. Ce deuxième alinéa doit donc être supprimé.

Rédaction actuelle de l'article 4-AUH2 :

2.2. Eaux usées

- Le raccordement [...] règlement.
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte du zonage

Rédaction proposée pour l'article 4-AUH2 :

2.2. Eaux usées

- Le raccordement [...] règlement.
- ~~— en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte du zonage~~

d'assainissement donnée en annexe du règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans l'étude d'assainissement en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible et qui sont rappelés dans l'annexe sanitaire du P.L.U.

En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

pour les extensions [...] en service.

~~d'assainissement donnée en annexe du règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans l'étude d'assainissement en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible et qui sont rappelés dans l'annexe sanitaire du P.L.U.~~

~~En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.~~

pour les extensions [...] en service.

Point 23. ARTICLES 6-AUH1 et AUH2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est proposé :

De préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation générale et d'assouplir les règles concernant l'implantation des piscines.

Motivation :

Il est proposé de préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (par emplacements réservés) et d'assouplir les règles concernant l'implantation des piscines.

Pour les chemins piétonniers ainsi que pour les voies privées, même pour celles ouvertes à la circulation générale, les règles d'implantation sont énoncées dans l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit donc de faire la distinction entre les voies publiques et les voies strictement privées ainsi que de faciliter l'implantation des piscines sur des petits terrains, fréquents en zone à urbaniser.

Rédaction actuelle de l'article 6-AUH (1 et 2) :

[...]

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

2. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :

- pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Rédaction proposée pour l'article 6-AUH (1 et 2) :

[...]

1. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ~~à l'exception des chemins piétonniers. ouvertes à la circulation automobile.~~

2. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :

- pour les piscines, sans que la distance au plan d'eau puisse être inférieure à 1 m des limites d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- pour les voies publiques ~~et les voies~~ internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
- lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.

Zone A

Point 24. ARTICLE 2-A : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES.

Prise en compte de la possibilité d'admettre des logements de fonction et donc d'augmenter la surface hors œuvre pour les constructions à usage d'habitation, assouplissement de la règle d'inter-distance entre les constructions et ajout d'un alinéa pour les travaux confortatifs.

Motivation :

La règle d'implantation édictée dans le P.LU. applicable est trop restrictive pour les exploitations agricoles, particulièrement pour celles centrées sur l'élevage des chevaux, pour lesquelles les contraintes dimensionnelles des bâtiments techniques (manèges, boxes...) ne sont pas compatibles. En conséquence la règle de distance est ré-écrite :

Rédaction actuelle de l'article 2-A :

Extrait :

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques
- Les constructions à usage d'habitation dont logements de fonction, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 125 m² de S.H.O.N. extension comprise:

[...]

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent et se situer dans un rayon de 30 mètres par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Rédaction proposée pour l'article 2-A :

Extrait :

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques
- Les constructions à usage d'habitation dont logements de fonction, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 250 m² de S.H.O.N. extension comprise

[...]

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent ~~et se situer dans un rayon de 30 mètres~~ par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Une nouvelle rédaction est proposée afin d'autoriser :

- La construction d'un garage et des aménagements ni clos, ni couverts attenants à la l'habitation existante
- les travaux confortatifs :

et d'ajuster la règle d'implantation des piscines

Le point 2 est modifié et un point 5 est ajouté:

Les travaux confortatifs sont autorisés dès lors qu'ils portent sur des constructions autorisées dans la zone.

Rédaction actuelle de l'article 2-A :

Extrait, point 2 :

- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à 20 m² hors œuvre nette.
- Un abri de jardin à condition que sa hauteur soit inférieure à 2,5 mètres, sa superficie soit inférieure à 12 m² hors oeuvre nette et que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche de l'abri de jardin soit inférieure à 20 mètres.

Rédaction proposée pour l'article 2-A :

Extrait, point 2 :

- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition ~~que la distance mesurée horizontalement de tout point~~ d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation ~~au point le plus proche du plan d'eau de la piscine soit inférieure à 20 mètres. Dans les mêmes conditions de mesure,~~ les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau inférieure à n'excédant pas 4 m, et d'une superficie cumulée inférieure à n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.
- Un abri de jardin à condition que sa hauteur soit inférieure à n'excède pas 2,5 mètres, sa superficie soit inférieure à n'excède pas 12 m² hors oeuvre nette et ~~que la distance mesurée horizontalement de tout point et~~ d'être implanté à moins une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation ~~au point le plus proche de l'abri de jardin soit inférieure à 20 mètres.~~

Nouveau point 5 :

5 un garage à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa superficie soit n'excède pas 40 m² de surface hors oeuvre brute, des aménagements ni clos ni couverts (terrasses et escaliers) attenants à l'habitation existante.

Point 25. ARTICLE 11-A : ASPECT EXTERIEUR.

Prendre en compte la nécessité de préserver les paysages ruraux lors de l'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Motivation :

Le règlement de la zone A contrairement à la zone naturelle N omettait de réglementer l'installation des panneaux solaires et des climatiseurs et paraboles.

Il est donc proposé de rajouter l'alinéa 2.6 :

2.6. Eléments techniques:

Afin de préserver les paysages et le caractère architectural des sites ruraux :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

Zone N

Point 26. ARTICLE 1-N : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Le point 6 (qui devient 5) est complété afin d'interdire les remblais engendrant des modifications du terrain naturel conséquentes.

Cette interdiction s'ajoute à celle de l'extraction de terre végétale.

Motivation :

Il s'agit d'interdire les atteintes dépressives aux paysages et à la nature des sols et d'éviter de perturber les conditions de circulation des eaux superficielles.

Rédaction actuelle de l'article 1-N :

[...]

5. L'extraction de terre végétale

Rédaction proposée de l'article 1-N :

[...]

5. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol dont la superficie cumulée est supérieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur excède 2 mètres ou qui engendrent des modifications du terrain naturel et du paysage en rupture avec l'environnement voisin.

Suite à l'enquête publique, les demandes d'ajustement du règlement concernant les remblais:

- pour les travaux nécessaires à l'exploitation des autoroutes A8 et A52.
- pour l'intégration de piscine

ont été prises en compte (impact dans article 1-N et 2-N).

La rédaction de l'article 1-N est complétée ainsi :

Rédaction actuelle de l'article 1-N :

[...]

5. L'extraction de terre végétale

Rédaction proposée de l'article 1-N :

[...]

5. L'extraction de terre végétale, L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2-N.

La rédaction de l'article 2-N est complétée ainsi :

Rédaction actuelle de l'article 2-N :

[...]

Rédaction proposée de l'article 1-N :

[...]

3. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol les affouillements et les exhaussements du sol qui engendrent des modifications du terrain naturel et du paysage en rupture avec l'environnement voisin :

dont la superficie cumulée est inférieure à 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur est inférieure à 2 mètres nécessaires à l'implantation des piscines et leur pool-house, autorisées dans la zone.

4. Les affouillements et les exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation des autoroutes A8 et A52.

[...]

Point 27. ARTICLE 2-N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Motivation :

Les trois secteurs NL présents sur la commune correspondent à d'anciens sites miniers de l'exploitation du bassin houiller de Gardanne locale et d'anciens terrils : Bramefan, Madame d'André et les Sauvaires qui ont déjà fait l'objet d'aménagement et traitements paysagers.

Il s'agit de valoriser ces sites industriels constitués de matériaux stériles notamment à des fins d'activités de loisirs et festives mais également d'utiliser leur potentiel surfacique pour une production d'électricité à partir de parcs photovoltaïques.

La modification concerne l'alinéa N°8 dédié au secteur NL (qui devient 10):

Rédaction actuelle de l'article 2-N point 8:

8. Dispositions particulières au secteur NL:
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement
 - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles

L'article 2-N §8 est complété ainsi :

10. Dispositions particulières au secteur NL:
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement
 - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles
 - Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement

Point 28. ARTICLE 11- N : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il est proposé de modifier la réglementation relative aux terrasses ainsi qu'aux clôtures.

Motivation :

Afin de satisfaire des demandes concernant l'accès aux terrasses et le traitement qualitatif des clôtures de propriétés bâties en zone naturelle, la règle correspondante est assouplie.

Suite à l'enquête publique, les demandes d'ajustement du règlement concernant les clôtures ont été prises en compte (retour à la règle actuelle).

Rédaction actuelle de l'article 11-N : Extrait

- Les toitures terrasses, non accessibles, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

[...]

Rédaction proposée pour l'article 11-N :

- Les toitures terrasses, ~~non accessibles~~, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

[...]

Point 29. ANNEXES DU REGLEMENT

Les **annexes n°15 à 20**, initialement en place dans le règlement du PLU n'ont pas été reprises dans la modification n°1, par erreur. Elles seront logiquement réintroduites dans la présente modification.

Point 30. ANNEXES DU REGLEMENT : Terminologie

1. Un terme évoqué pour la nouvelle zone AUB1 intègre la liste des définitions :

Villa d'entreprise :

Constructions généralement en simple rez-de-chaussée ou en R+1, constituant de petits volumes (500 m² de S.H.O.N. en moyenne), qui accueillent des activités artisanales et/ou tertiaires et sont souvent ordonnancées de manière à former un « village d'entreprises ».

2. Définitions complémentaires :

Equipement public

Toute installation, **aménagement ou construction** d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Voies concernées dans l'application de l'article 6 des différentes zones (ARTICLE 6-: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

Les voies concernées sont toutes les voies publiques : autoroutes, routes départementales, communales et toutes voies grevées par un emplacement réservé.

Point 31. ANNEXES DU REGLEMENT : PALETTE DE COULEUR

La palette des couleurs proposées pour les façades et menuiseries est modifiée et elle remplace la palette précédente en annexe du règlement.

B - MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE

Point 32. CARTOUCHE DES PLANS DE ZONAGE

L'article L.123-2d a été abrogé et remplacé par l'article L.123-1-16^{ème}.

En conséquence toute mention de cet article est corrigée sur les plans, dans les cartouches et légendes,

→ L.123-2d est remplacé par L.123-1-16^{ème}.

Point 33. ZONES INONDABLES : correction d'une erreur matérielle dans le report des zones inondables

La présente modification propose de reporter les zones inondables telles qu'elles figurent sur les cartes de BCEOM d'octobre 2007 et qui n'ont pas toutes été correctement reportées dans les plans de zonage.

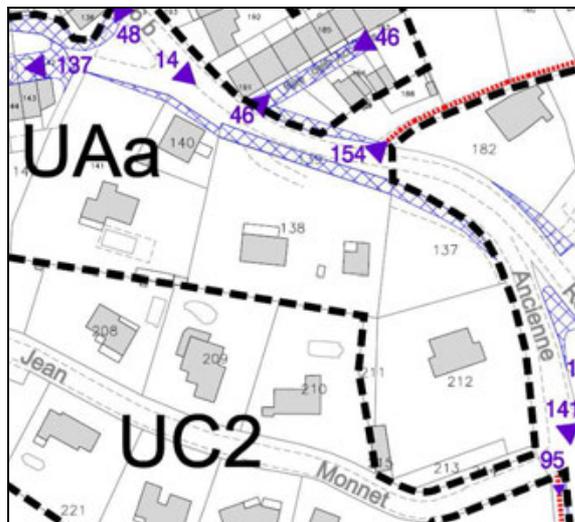
Les plans 3.2, 3.4, 3.5 et 3.6 sont impactés ou corrigés

Point 34. PLAN 3.1- modification des limites de zonage entre les zones UAa et UC2

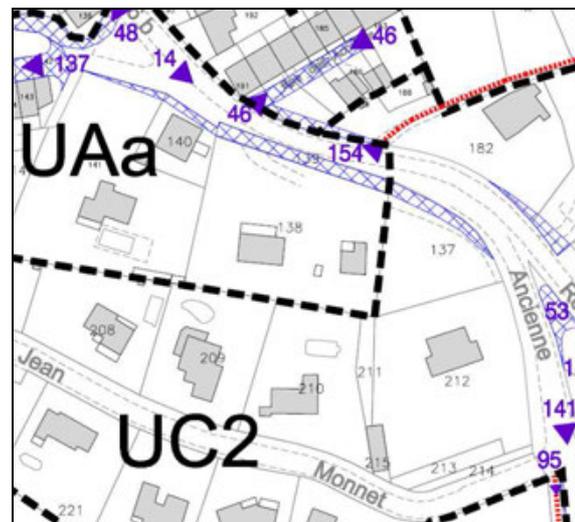
Les parcelles cadastrées section BS n°137, 188, 212 sont actuellement incluses dans la zone UAa. Il est proposé de les muter vers la zone UC2.

Motivation :

L'entrée du secteur urbain de type centre ville, commence de fait après la parcelle 188. Les parcelles proposées pour un reclassement sont de plus dans une configuration où la règle de l'alignement demandé en zone UA n'est pas compatible avec la courbure de la voie. Le règlement de type UC proposé permet de les reclasser dans une zone où le règlement plus souple permettra des constructions plus dans l'esprit de la typologie présente.



avant



après

Point 35. PLAN 3.3 - reclassement d'une partie de la zone AUH1 en zone AUH2.



avant

après

Motivation :

La partie Sud de la zone AUH1 est desservie en sa périphérie immédiate par des équipements existants (voie publique, réseau d'eau, d'électricité et assainissement) ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

Par contre, la partie Nord de la zone AUH1 n'est pas suffisamment desservie sur sa périphérie en équipements (voirie, eau et assainissement) pour être inscrite en zone d'urbanisation future réglementée (AUH1). En conséquence, afin d'être en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme, cette partie est donc reclassée en zone d'urbanisation future stricte (AUH2).

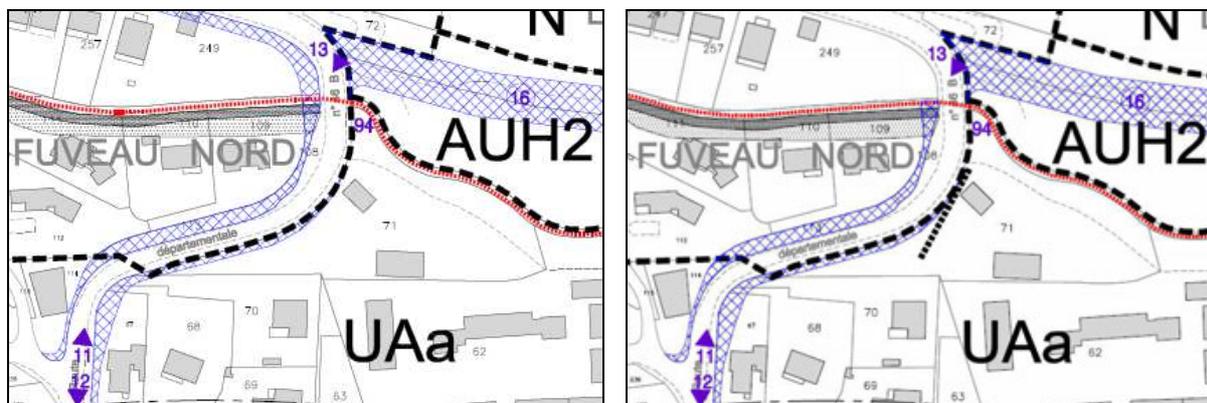
Point 36. PLAN 3.1 - Mise en place d'un alignement pour un terrain dont la limite sur voie est une longue courbe.

Motivation :

En zone UA et secteur UAa, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques telle que fixée au PLU en vigueur, qui correspond au principe d'un habitat continu dense sous forme d'îlots à trame orthogonale est délicate, ou fonctionne mal, en frange du centre pour les terrains bordés par des voies dont les courbes sont à certains endroits de leur tracé de grande longueur.

Le principe de l'alignement des constructions aux voies existantes ou à modifier proposé est précisé dans un secteur particulièrement sensible afin de lever la difficulté d'interprétation et de s'adapter à la configuration des lieux.

Il s'agit de la parcelle 71 qui peut être le support d'une opération de taille significative, et pour laquelle il est proposé un alignement spécifique droit, réservant un accès vers l'intérieur, à destination d'un parking en sous sol.



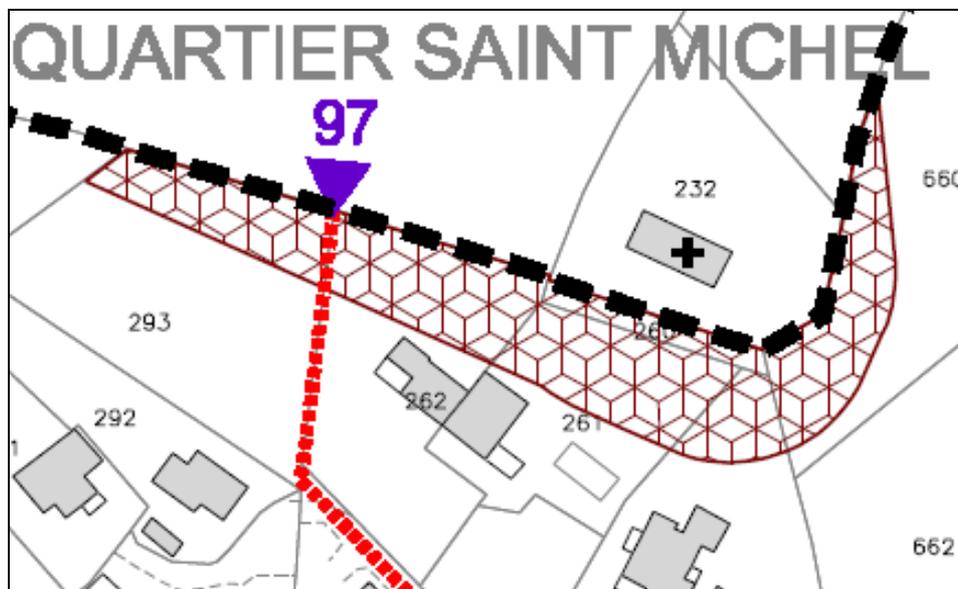
avant

après

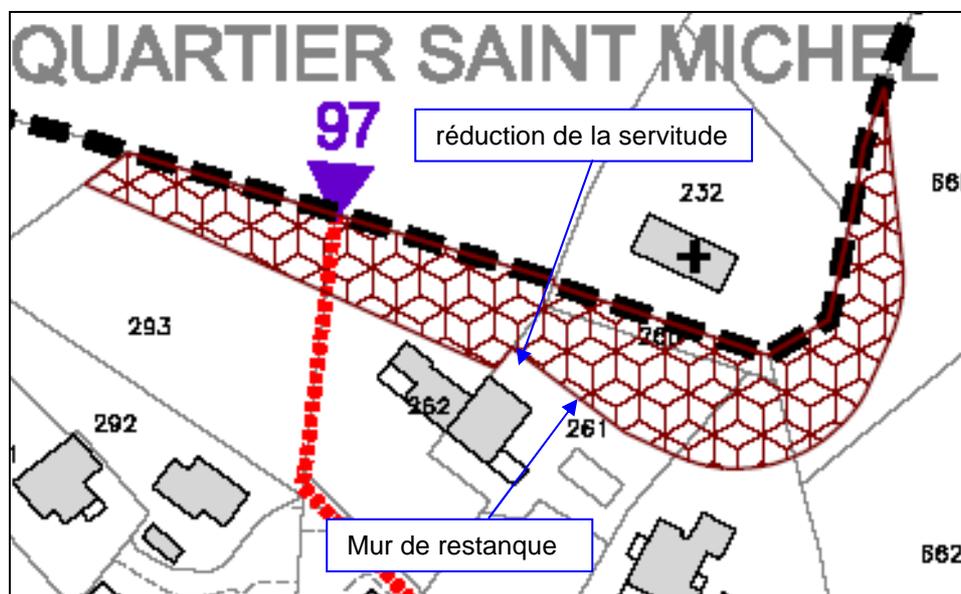
Point 37. PLAN 3.1 – Ajustement du secteur non aedificandi au titre du L.123-1-7° mis en place aux abords de la chapelle St Michel.

Motivation :

Aux abords de la chapelle St Michel, afin de garantir un socle paysager à l'édifice, une servitude non aedificandi a été mise en place lors de l'élaboration du PLU. Suite à l'enquête publique un ajustement est proposé, consistant sur la parcelle 261 à reculer légèrement cette limite pour venir s'adosser à une restanque existante : le recul maximal étant de 4 m environ



avant

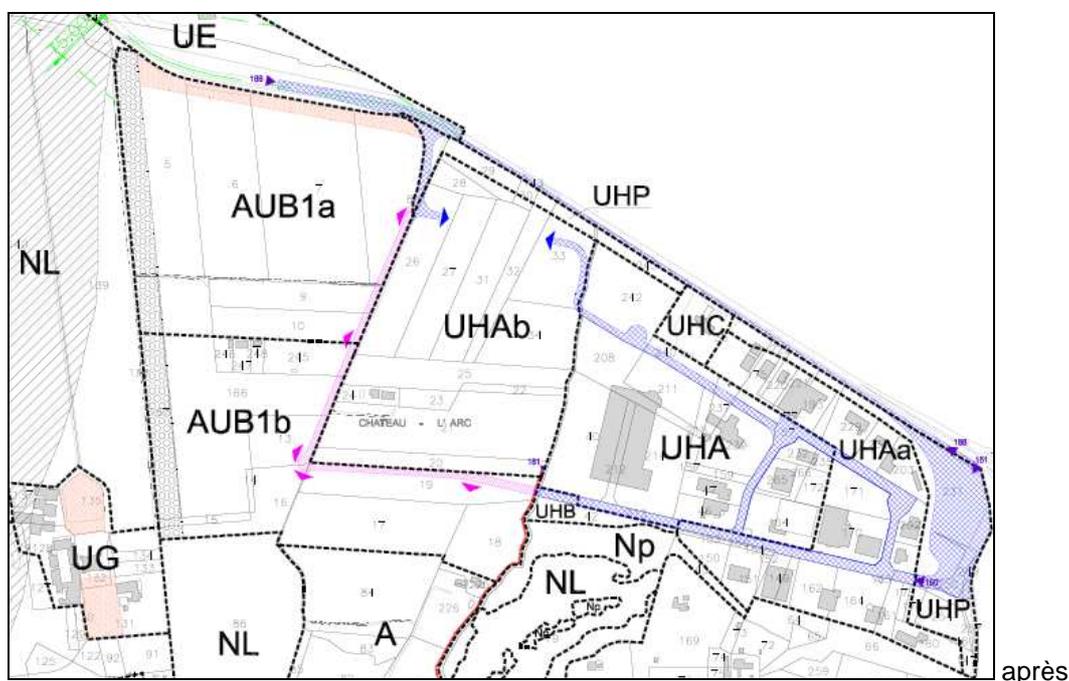
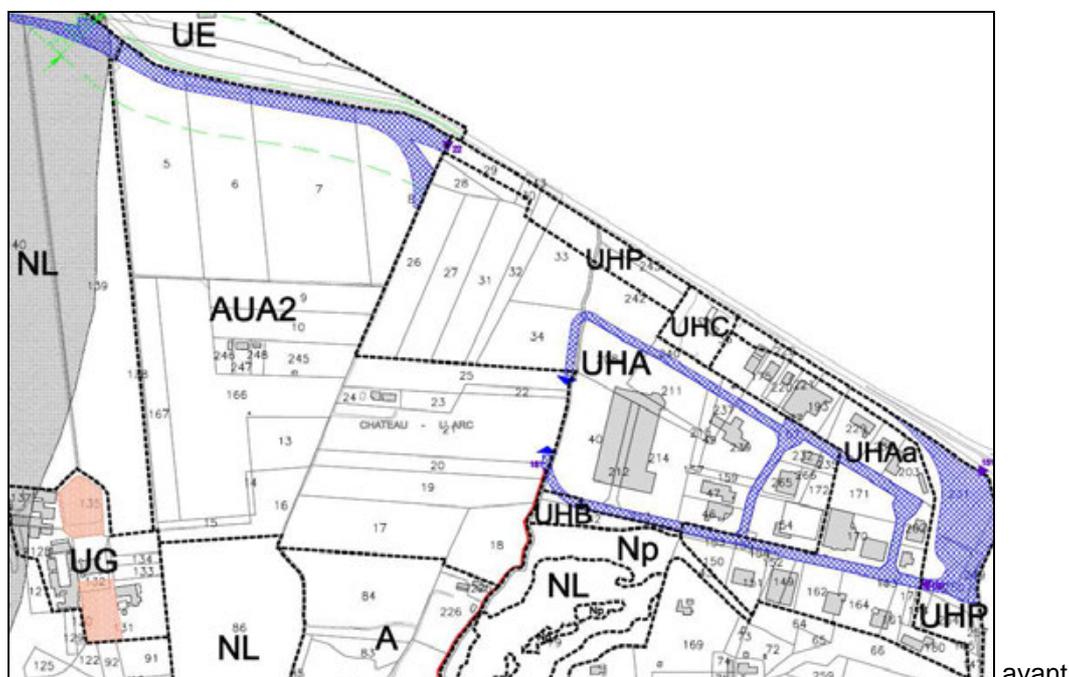


après

Point 38. PLAN 3.4 - Modification de zonage due à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2

L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice

L'ouverture à l'urbanisation, sur le secteur Saint Charles, de la zone AUA2 du PLU en vigueur nécessite une modification de zonage,



Modification de zonage :

Le zonage modifié change la nomenclature des zones et le tableau des surfaces du P.L.U. en vigueur. La zone AUA2 est supprimée et 19,9 ha sont classés en zone AUB1, 0,2 ha sont inscrits en secteur UHP et 4,1 ha en sous-secteur UHAb. Ainsi, la zone UH passant de 23,1 ha à 27,4 ha voit sa superficie étendue

La zone AUB1 comprend deux secteurs :

- Le secteur **AUB1a** (11 ha) voué préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles et logistiques, ainsi que d'activités tertiaires et de services connexes.
- Le secteur **AUB1b** (8,9 ha) dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises ».

Le secteur UHA, dédié à l'accueil d'activités économiques, comporte un second sous secteur dénommé **UHAb** (9,6 ha) dans lequel l'implantation d'établissements industriels est autorisée sans être soumise à des conditions spéciales.

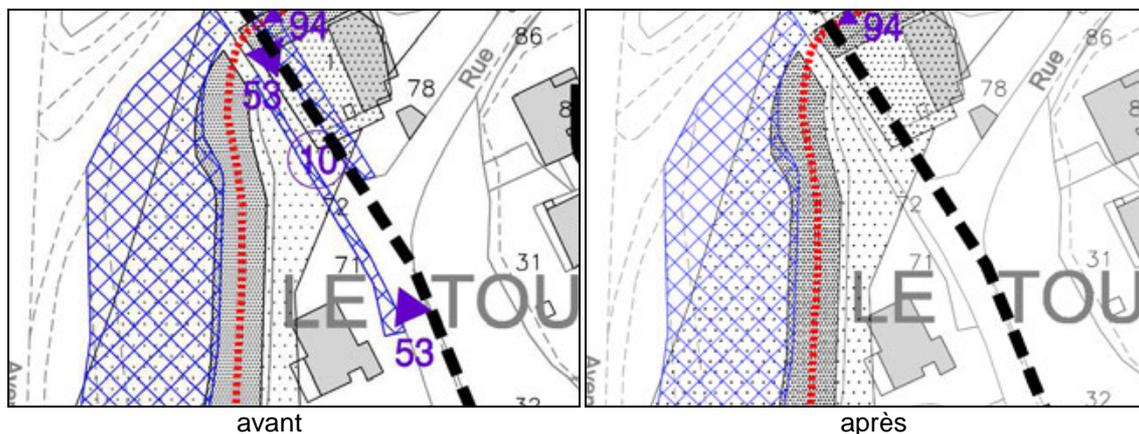
C - MODIFICATIONS RELATIVES A DES EMPLACEMENTS RESERVES

Point 39. PLAN 3.1- Suppression de l'ER N°53

Motivation :

Les acquisitions foncières de cet emplacement réservé étant accomplies, son inscription au plan de zonage n'est plus nécessaire ni utile.

L'emplacement réservé n°53, grevant la parcelle BP n°72, devenu caduc est supprimé.

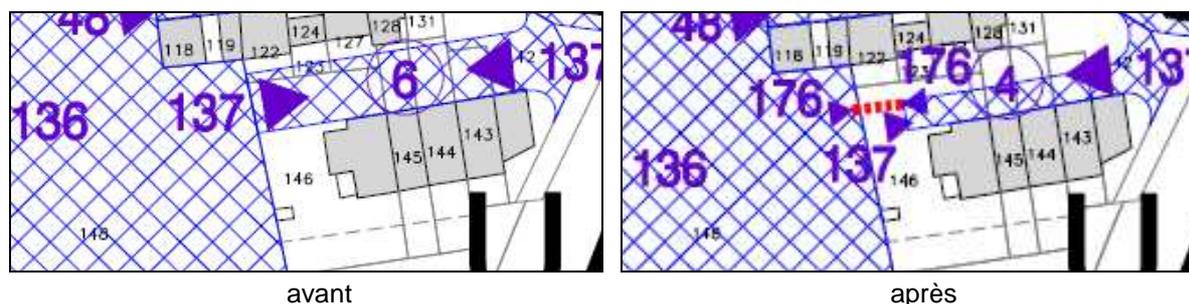


Point 40. PLAN 3.1- Modification de l'ER N° 137 en partie en cheminement piétonnier

Motivation :

La liaison entre l'opération N°136 et la RD 46b via l'ER N° 137 est surabondante et pénalisante pour les riverains. Une autre solution a été étudiée afin d'améliorer le maillage du quartier (voir point suivant). Par ailleurs, la réduction de la voie actuelle de 6 à 4 m et sa connexion à l'opération N° 136 par une voie piétonne est une solution intéressante qui est donc proposée, sous la forme de deux emplacements réservés successifs.

Il est proposé de modifier l'ER n°137, afin de porter sa largeur à 4 mètres au lieu de 6 mètres et de ne créer la liaison avec l'opération 136 que sous la forme d'un cheminement piétonnier (création d'un ER 176).



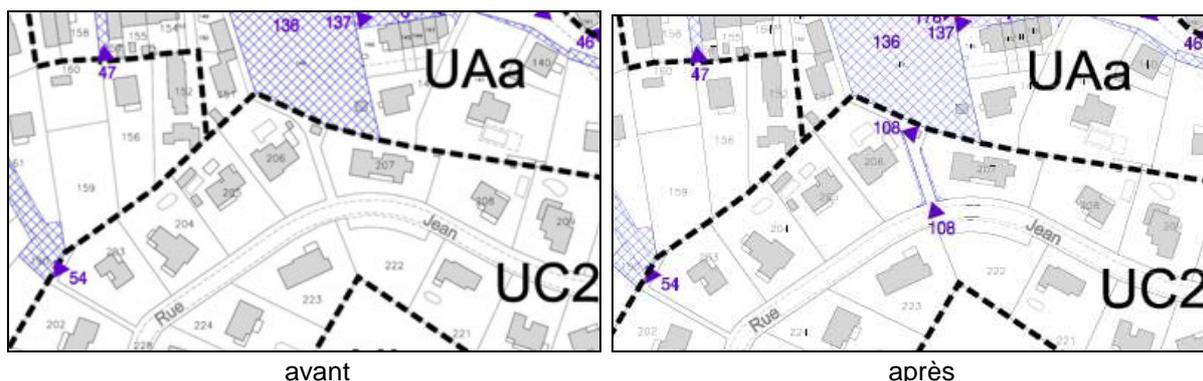
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : diminution de la surface de l'ER 137 et ajout de l'ER 176

Point 41. PLAN 3.1- Création de l'ER N°108

Motivation :

Suite à la suppression du maillage de l'emplacement réservé N° 137 (point précédent) et afin d'améliorer les liaisons vers le centre et plus particulièrement vers le Cours Victor Leydet l'élargissement du chemin existant reliant la rue Jean Monnet dont la l'emprise est confortable s'avère utile.

Il est proposé de créer un ER pour voirie, entre l'ER n° 136 et l'avenue Jean Monnet afin d'élargir la voie à 5,50 mètres.

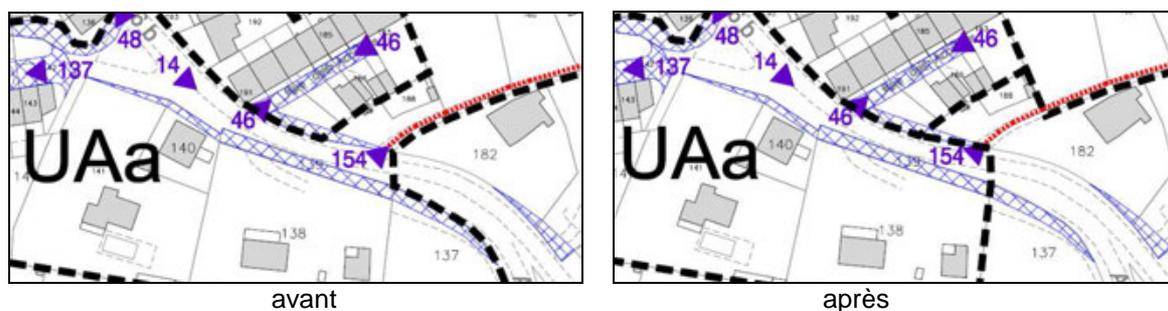


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout de l'ER 108

Point 42. PLAN 3.1- Modification de l'ER N°154

Motivation :

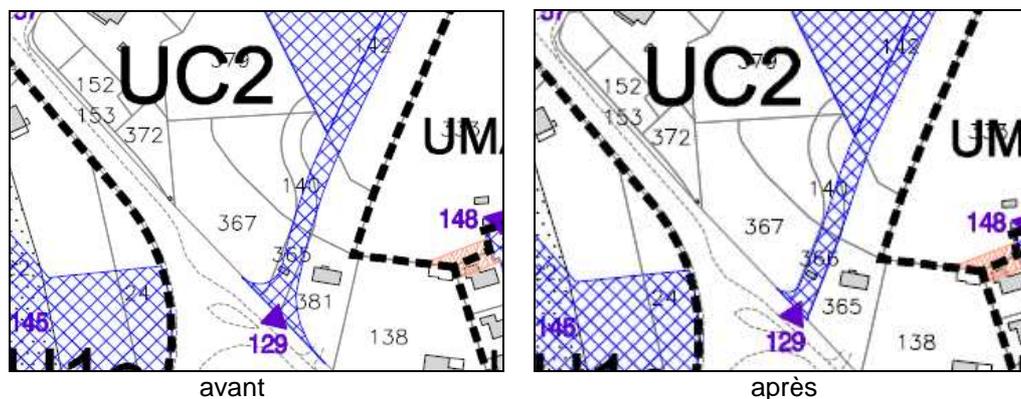
Pour tenir compte de la topographie, la largeur de l'ER n° 154 initialement prévue à 4 m est portée à 2,5 m.



Point 43. PLAN 3.3- Modification de l'ER N°129

Motivation :

Pour tenir compte de la configuration des lieux, la géométrie du carrefour entre l'emplacement réservé n°129 et le chemin des vertus est modifiée.



Point 44. PLAN 3.1- Création de l'ER N°53

Motivation :

Le carrefour à aménager en bordure d'une voie départementale n'est pas dans l'emprise de l'élargissement de la RD 46b. Il est donc plus logique d'inscrire son emplacement réservé au profit de la Commune.

Il est proposé de sortir la parcelle BD 52 de l'ER 14 (aménagement de la RD 46b au profit du Département) et de créer un nouvel ER sur celle ci (ER n°53) afin d'aménager un carrefour, au profit de la commune et non du département. L'ER 142 pour cheminement piétonnier est maintenu.

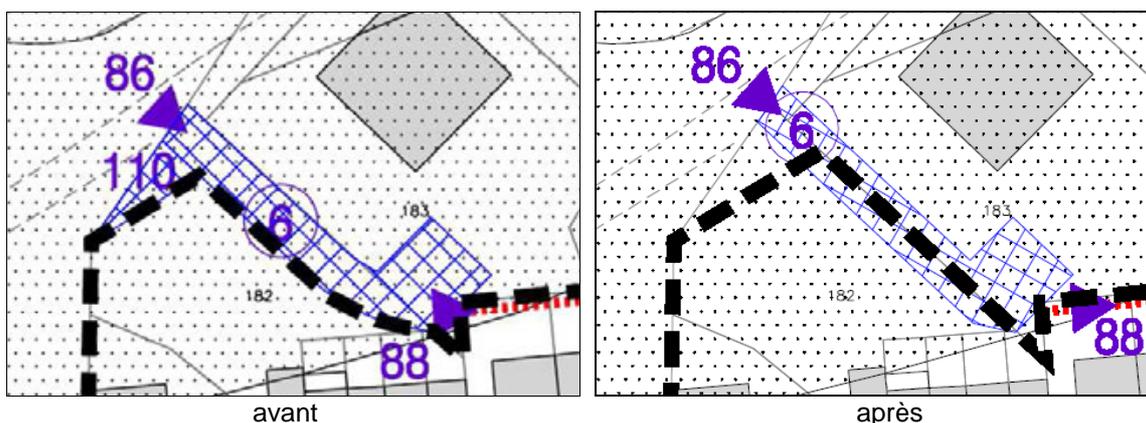


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : diminution de la surface de l'ER 14 ajout de l'ER 53

Point 45. PLAN 3.1 - Suppression de l'ER 110 et ajustement de l'emprise de l'ER N°86, ajustement du trait de zonage

Motivation :

Les acquisitions foncières de l'emplacement réservé N°110 étant accomplies, son inscription au plan de zonage n'est plus nécessaire ni utile. L'emplacement réservé N°86 est logiquement déplacé afin de l'inscrire de part et d'autre de la limite séparative entre les parcelles 182 et 183, répartissant ainsi l'impact foncier sur les deux riverains, sa surface n'est pas modifiée. De plus le trait de zonage est lui aussi déplacé pour l'inscrire sur la limite parcellaire.

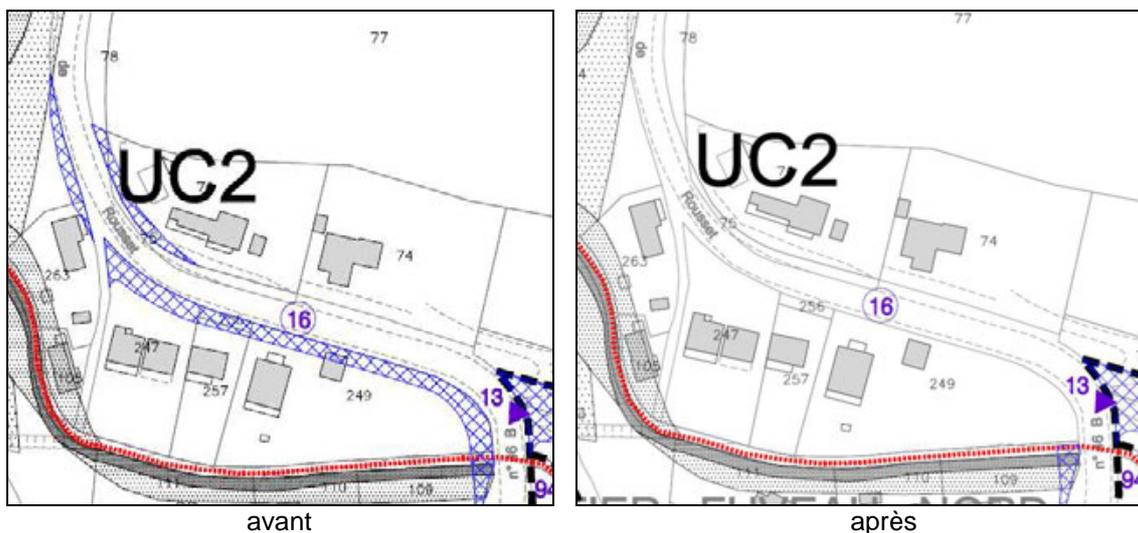


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : suppression de l'ER 110

Point 46. PLAN 3.1 - Suppression de l'ER 11 pour partie

Motivation :

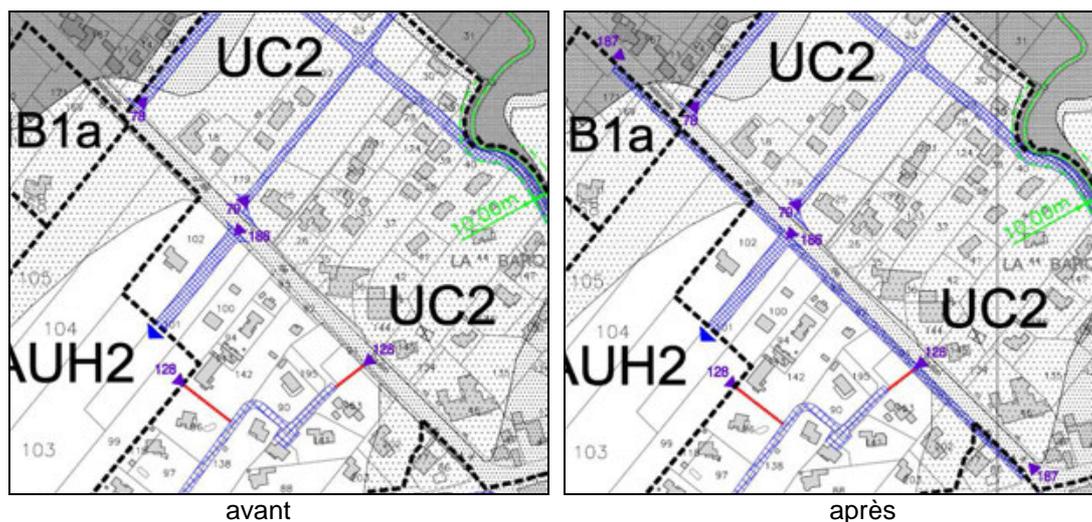
Les acquisitions foncières de l'emplacement réservé N°11 étant accomplies ainsi que les aménagements urbains (trottoirs), la section de l'emplacement réservé N°11 comprise entre le carrefour avec la RD 56d (pont) et le carrefour avec la RD 57a peut être supprimée : son inscription au plan également.



Point 47. PLAN 3.2 - Création d'un ER N°187, secteur de la Barque

Motivation :

Une servitude de passage de réseaux existe parallèlement à RD 96, du côté droit. Afin de compléter le traitement en boulevard urbain, notamment lorsque la déviation du quartier de la Barque sera réalisée il est nécessaire de mettre en place un emplacement réservé à cet effet.

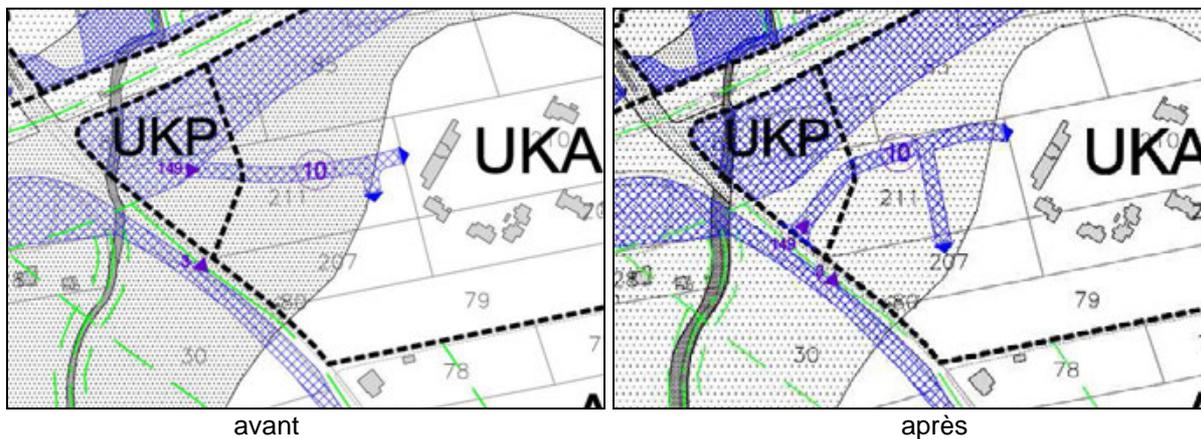


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : ajout de l'ER 187

Point 48. PLAN 3.2 - Modification de l'ER N°149, secteur de la Barque

Motivation :

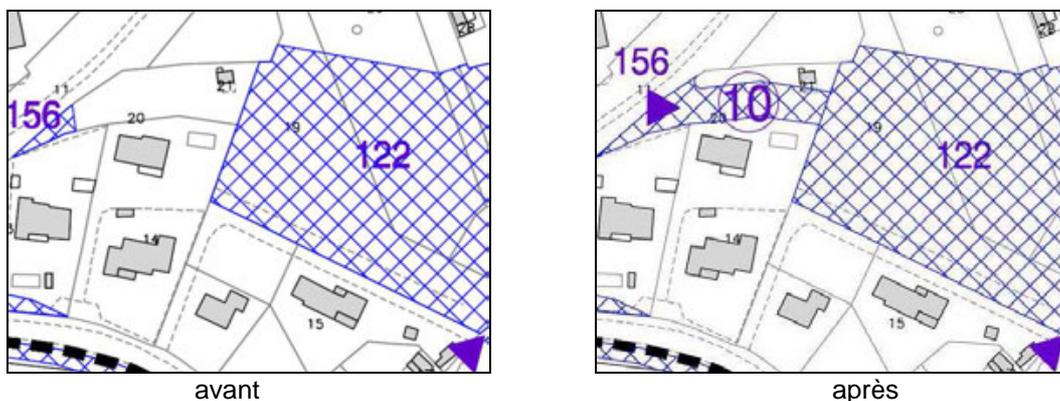
Correction d'une erreur dans le tracé de l'ER 149 qui ne correspond pas à la voie prévue et en partie réalisée à l'intérieur des zones UKP et UKA. liste des emplacements réservés est modifiée : correction de la surface de l'ER 149



Point 49. PLAN 3.3 - Modification de l'ER N°156

Motivation :

La voie qui dessert l'école a été réalisée sur la parcelle communale BV n°22, l'ER n° 156 grevant la parcelle communale BV n° 20 prévu en grande partie pour constituer un accès n'a plus lieu d'être dans sa forme initiale : seule la partie en bordure du chemin Lou Ben Dou Soudat est conservée pour garantir l'accès à un équipement d'infrastructure existant en bordure de cette voie.

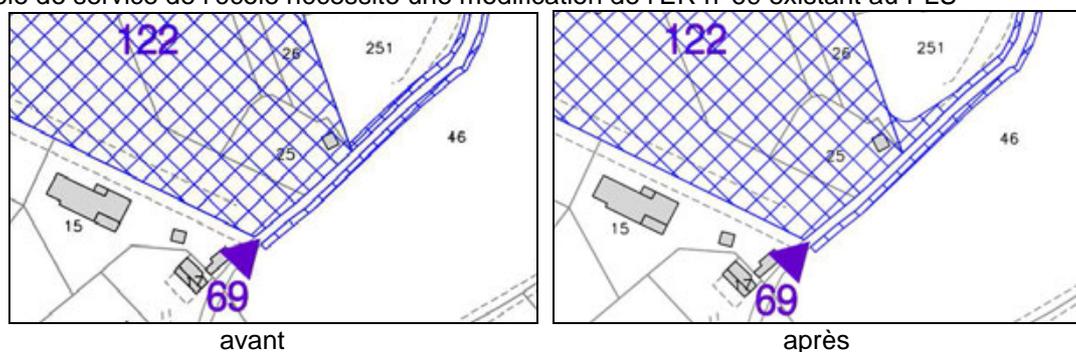


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : diminution de la surface de l'ER n°156

Point 50. PLAN 3.3 - Modification de l'ER N°69

Motivation :

La voie de service de l'école nécessite une modification de l'ER n°69 existant au PLU

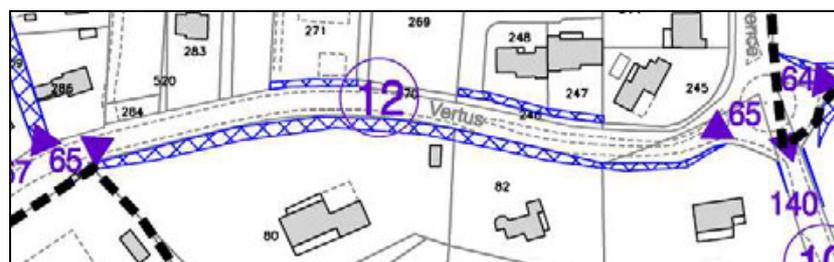


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : augmentation de la surface de l'ER n°69

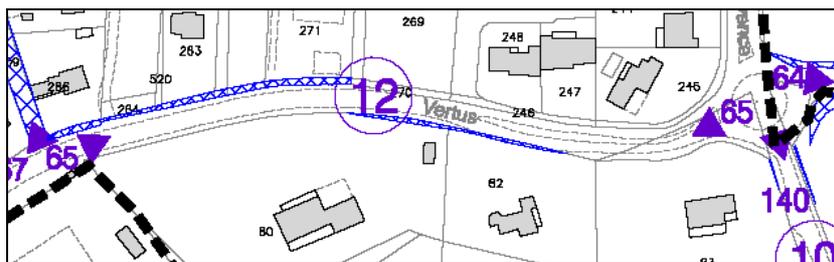
Point 51. PLAN 3.3 - Ajustement de l'emprise de l'ER N°65, chemin des vertus

Motivation :

La largeur prévue pour l'élargissement du chemin de Vertus est de 12 m. Le report de l'ER dans le PLU tel qu'il était dessiné au POS montre que le dessin de cet ER n'est pas conforme à la largeur prévue. Dans la présente modification le dessin de l'emplacement réservé est corrigé afin de le rendre conforme avec la largeur de 12 m prévue pour son aménagement, en partie déjà réalisé.



avant



près

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : diminution de la surface de l'ER 65

Point 52. PLAN 3.4 - Modification de l'ER n°22 et création d'un ER n°188:

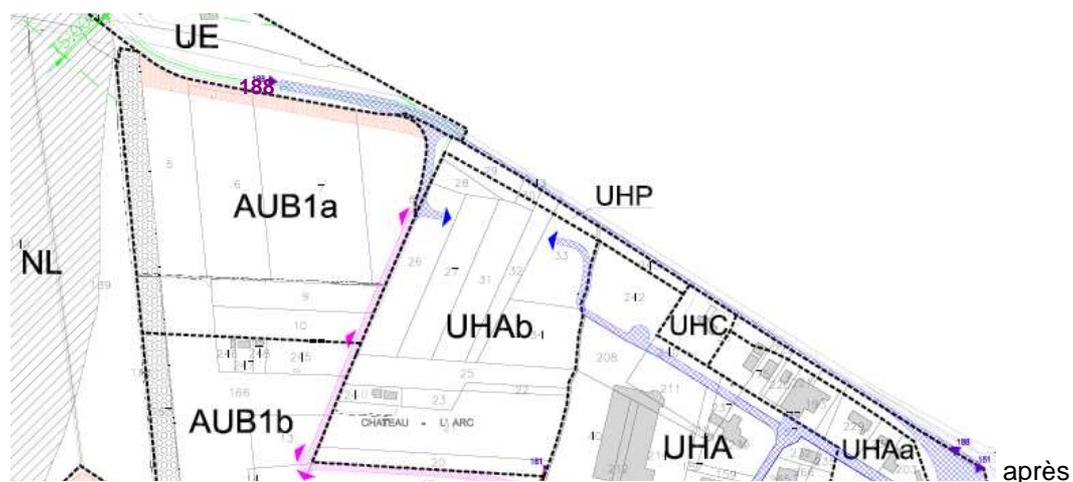
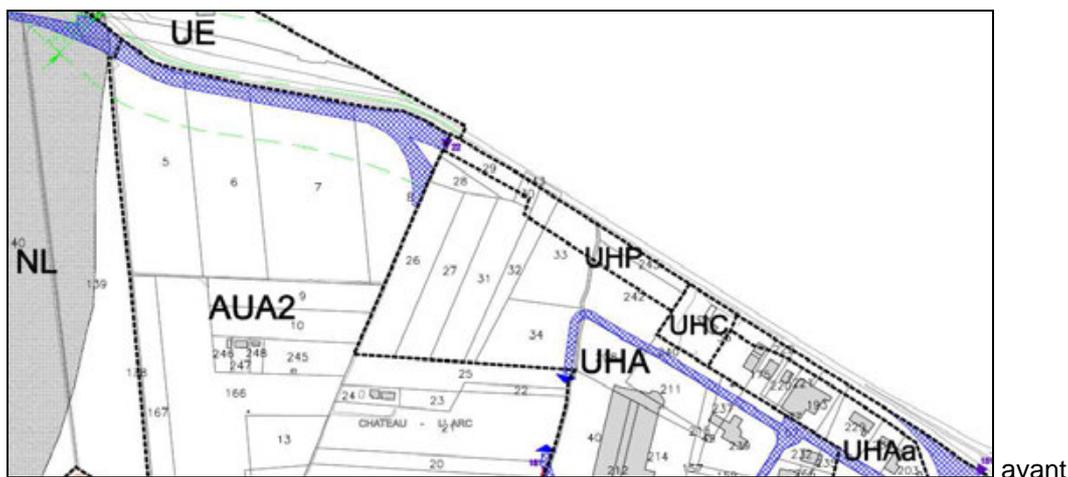
La mise en œuvre du projet d'aménagement porté par la modification du P.L.U., nécessite d'adapter et de supprimer des emplacements existants prévus par le P.L.U. en vigueur.

L'emplacement n°22, réservé au bénéfice du Département, prévoit au droit du site de projet, l'aménagement d'un carrefour d'accès à la zone depuis la R.D.6 ainsi que l'élargissement de la voie.

Cependant, les études préalables menées en concertation avec le Conseil Général des Bouches du Rhône, ont conduit à retenir, de manière à apporter une réponse adaptée en matière de sécurité et de fonctionnement, le principe d'un carrefour permettant exclusivement les entrées « en tourne à droite ». Ce carrefour est complété par une contre-allée le long de la R.D.6, qui, connectée directement sur le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c situé à l'aval, assure ainsi l'acheminement des « flux sortants » vers cet ouvrage.

La mise en œuvre de cette disposition conduit donc à délimiter un nouvel emplacement n°188, d'une superficie de 9 700 m², réservé au bénéfice de la **Commune**, pour la réalisation du carrefour d'accès et sa contre-allée de jonction. En complément, cette réservation prévoit, depuis l'entrée de la zone, un accès direct au secteur UHAb délimité dans le projet de P.L.U. modifié.

L'emplacement n°22, réservé au bénéfice du Département, est supprimé au droit du carrefour, le projet d'élargissement de la R.D.6 **sur ce tronçon** étant abandonné, notamment du fait des nouveaux aménagements définis ci-avant.

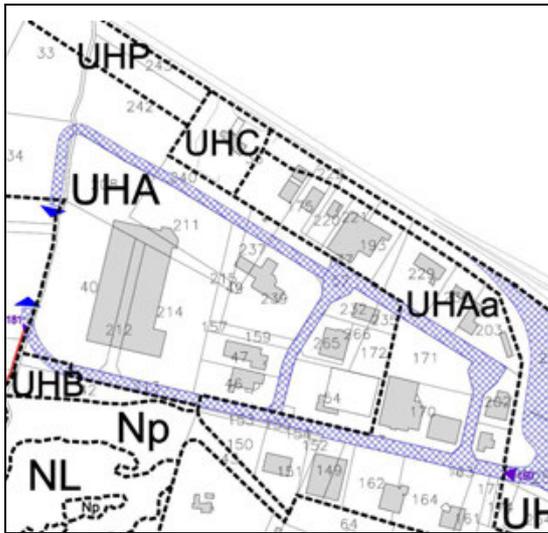


La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : modification de la surface de l'ER n°22 au bénéfice du département et création d'un ER 188 permettant l'accès à la zone

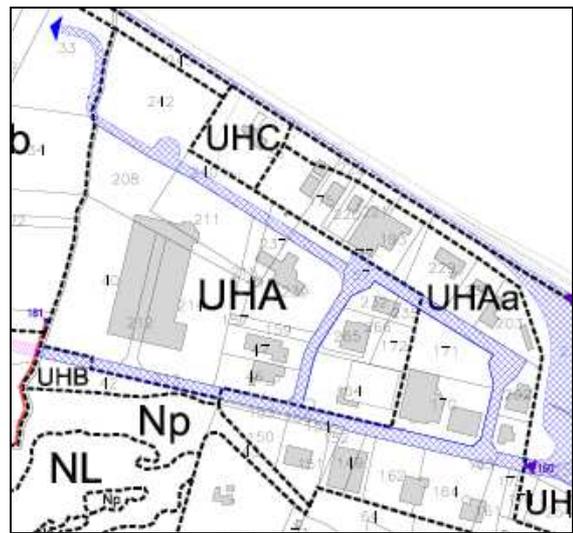
(L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice)

Point 53. PLAN 3.4 - Modification de l'ER n°150:

L'emplacement réservé n°150, au bénéfice de la Commune, pour l'aménagement de la voirie interne à la zone d'activités St. Charles préexistante est légèrement adapté dans le projet de P.L.U. modifié pour tenir compte du maillage viaire projeté : bouclage au Sud-Est entre le nouveau carrefour sur la R.D.6 et l'avenue des Monts Auréliens via la future voie principale de distribution, et la possible jonction au Nord-Est depuis l'avenue de l'Etoile à laquelle correspond à une adaptation de l'emplacement n°150, d'une superficie de 1 300 m², réservé au bénéfice de la Commune.



avant



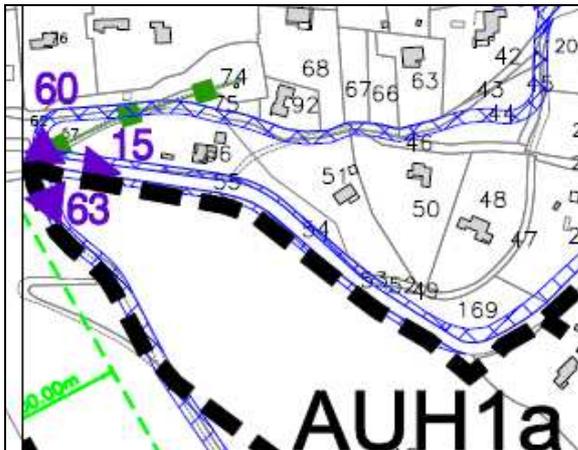
après

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence : augmentation de la surface de l'ER 150

(L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice)

Point 54. PLAN 3.5 - Modification de l'ER n°15 :

L'emplacement réservé n°15, au bénéfice du Département, est légèrement modifié dans son tracé afin de mieux l'adapter, dans le projet de P.L.U. modifié, à la configuration des lieux : son décalage vers le Sud se faisant au détriment d'une très grande parcelle communale classée en zone AUH1a.



avant

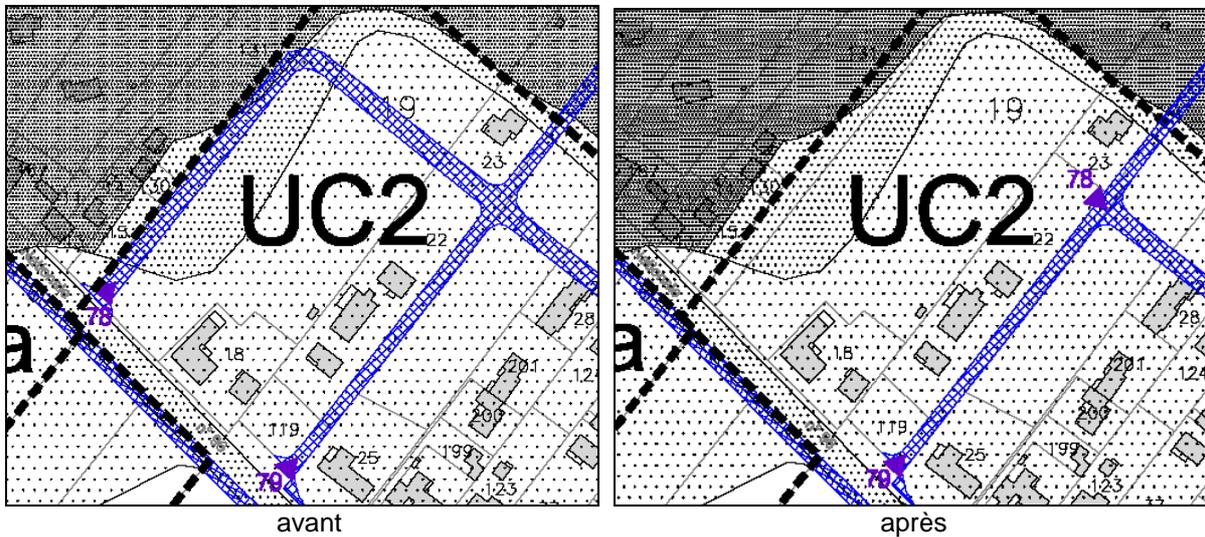


après

Point 55. PLAN 3.2 - Modification de l'ER n°78 :

Suite à l'enquête publique :

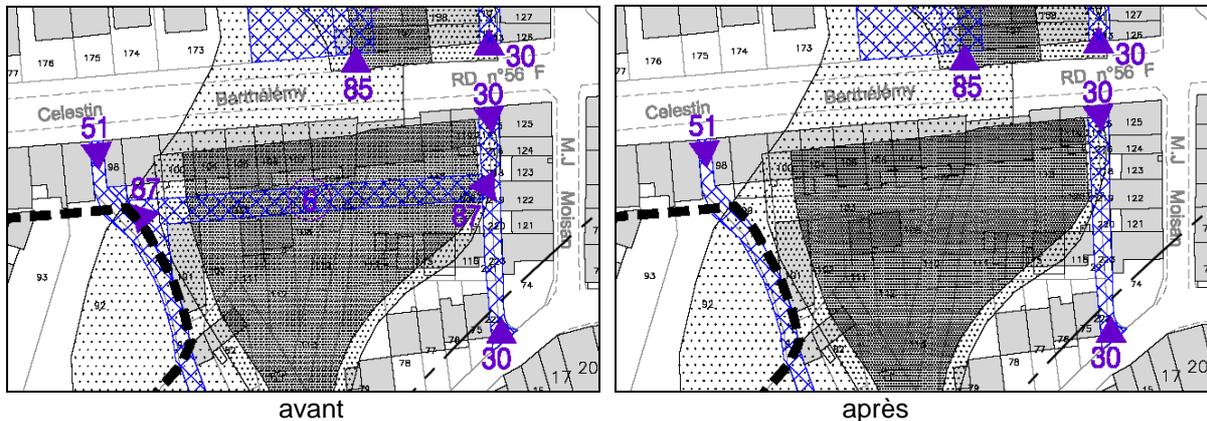
L'emplacement réservé n°78, au bénéfice de la commune, est réduit : la partie prévue entre la RD 96 et l'ER N°79 étant supprimée.



Point 56. PLAN 3.1 - Suppression de l'ER n°87 :

Suite à l'enquête publique :

L'emplacement réservé n°87, au bénéfice de la commune, entre l'ER N°30 et l'ER N°51 est supprimé.



Point 57. Liste des ER – Rajouter dans la liste l'ER n°155 :

Suite à l'enquête publique :

L'emplacement réservé n°155, au bénéfice de la commune, qui figure bien au plan de zonage planche 3.5, en bordure de la RD 46b, quartier de l'Apailadou et destiné à créer une aire de retournement pour le ramassage des containers n'est pas inscrit dans la liste des emplacements réservés. Il s'agit donc de la faire figurer dans cette liste qui sera mise à jour.

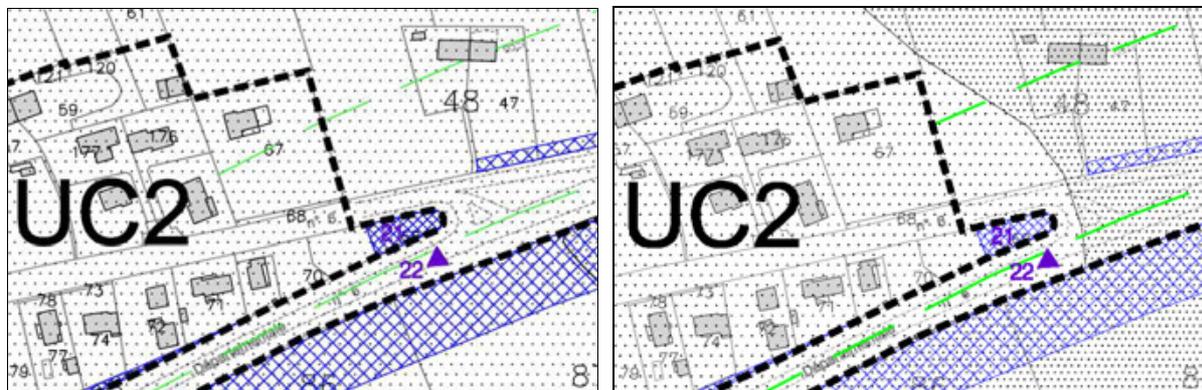
D – INDICATIONS COMPLEMENTAIRES PORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Point 58. PLAN 3.2 -Application de l'article L111-1-4 : entrée de ville (secteur La Barque)

La zone non aedificandi (bande de recul de 75 mètres depuis l'axe de la RD6) qui s'applique en dehors des parties actuellement urbanisées au sens de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est logiquement supprimée sur la parcelle cadastrée section AD n°67 nouvellement cadastrée section AD n°255 et n°256 situées en zone UC2.

Motivation :

La parcelle cadastrée section AD n°67 nouvellement cadastrée section AD n°255 et n°256 situées en zone UC2 n'a pas à être soumise à la marge de recul prévue dans les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. En effet elle appartient d'une part à une « partie actuellement urbanisée » constituée par un ensemble bâti tel que l'illustre l'extrait de zonage ci-dessus, par les constructions des parcelles 70, 71, 72, 176, ex 67 et d'autre part elle se situe en arrière du front bâti réalisé par les constructions des parcelles 77 à 70 compris entre cette parcelle et la RD 6



avant

après

Point 59. PLAN 3.4 -Application de l'article L.111-1-4 : entrée de ville (secteur St-Charles)

L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice.

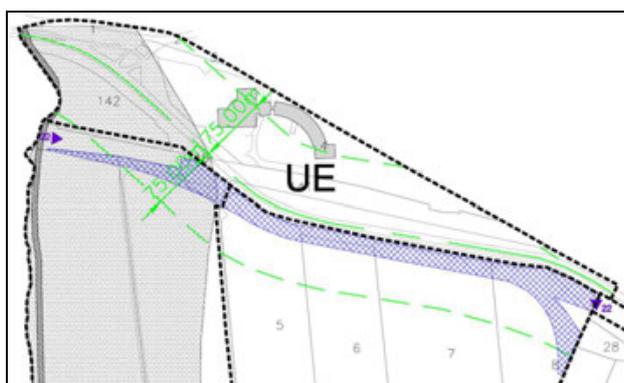
Motivation :

Au droit du secteur de Saint-Charles, seuls les terrains classés en zone d'urbanisation future « AUA2 » au P.L.U. en vigueur sont impactés par la marge de recul inconstructible.

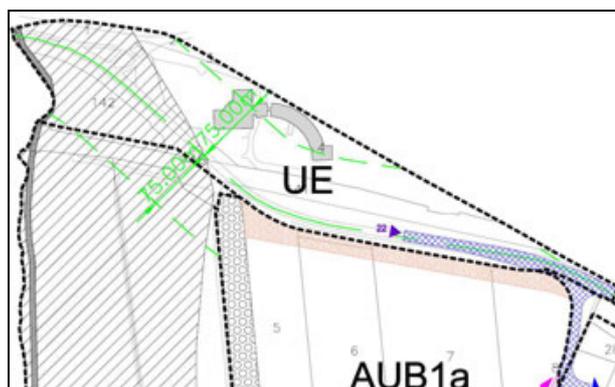
Le développement envisagé du secteur de Saint Charles porté par la présente modification du document d'urbanisme communal, tient compte des problèmes de sécurité des accès et de desserte, et des exigences en matière de qualité paysagère, urbaine et architecturale le long de la R.D.6, conformément aux dispositions de l'article L.111.1-4° du C.U

L'ensemble des dispositions prévues dans le projet d'aménagement à la fois en termes de sécurité des accès, de desserte, de façade valorisante le long de la route départementale, et traduites dans le projet de P.L.U. modifié, permet de lever le principe d'inconstructibilité qui affecte les terrains concernés.

Ainsi, **la marge de recul** inconstructible de **75 mètres** portée au document graphique du règlement du P.L.U. est supprimée sur le secteur Saint-Charles, et une zone non aedificandi, de 20 m de large minimum est instaurée. Justification pages 59 et 62.



Avant



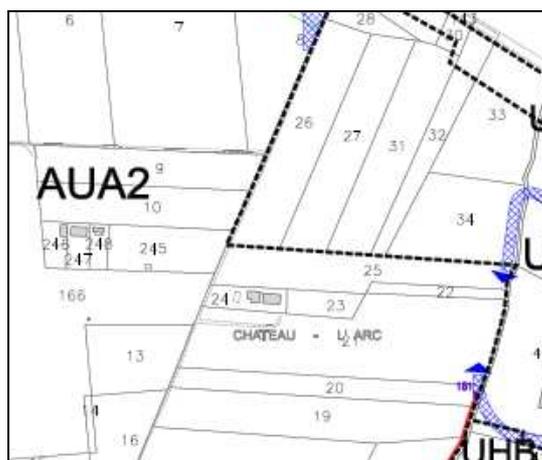
après

Point 60. PLAN 3.4 - Servitude pour voie et réseaux à créer

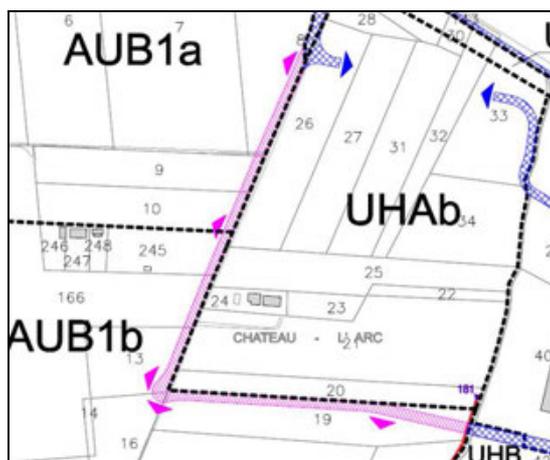
L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice.

En application de l'article 123-2 alinéa c du code de l'Urbanisme le projet de P.L.U. modifié instaure sur l'emprise nécessaire à la réalisation de la voie de desserte principale de la future zone, une servitude pour voies et réseaux à créer.

Cette voie, qui comportera les réseaux primaires nécessaires à la viabilité des terrains inscrits en zone AUB1, sera progressivement aménagée par la mise en œuvre des équipements propres des opérations d'ensemble successives qui seront réalisées.



avant

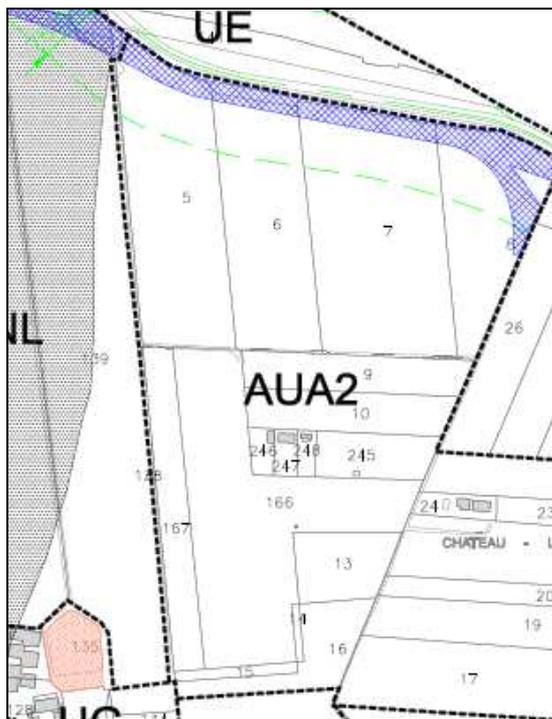


après

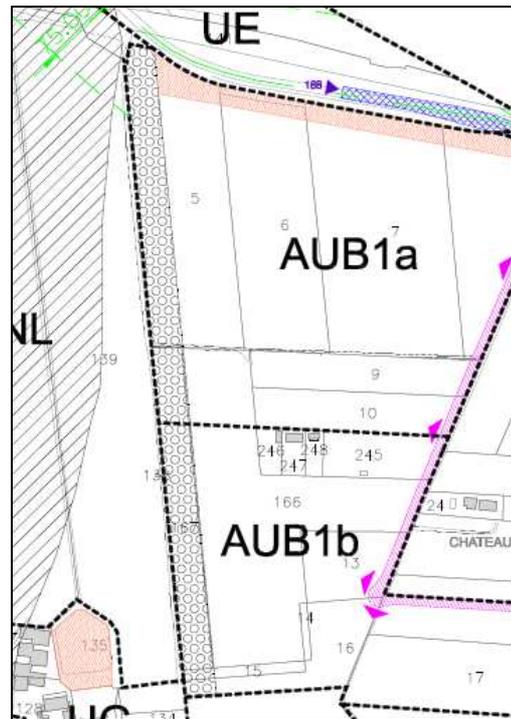
Point 61. PLAN 3.4 - Zone inconstructible à planter / plantations à réaliser

L'étude détaillée spécifique à l'ouverture de la zone AUA2 figure au chapitre F de la présente notice.

Le projet de P.L.U. modifié prévoit de réserver une bande inconstructible à planter de près de 30 mètres de large en limite Est de la zone AUB1, au contact des aires de jeux du golf de Château l'Arc, afin de constituer une véritable « coupure verte » de transition. Cette disposition permet d'atténuer les impacts potentiels liés à l'urbanisation des terrains et de préserver les échappées visuelles.



avant



après

E – AUTRE DOCUMENT MODIFIE ET NOUVEAU DOCUMENT

Point 62. PLAN 3.7b - ANNEXE AU PLAN DE ZONAGE

➤ La délimitation du périmètre de la Z.A.C. de Saint-Charles

Le projet de P.L.U. modifié reporte sur le plan annexé au règlement écrit, la nouvelle délimitation du périmètre de la Z.A.C. de Saint-Charles issue de la modification de la Z.A.C. approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du 1^{er} avril 2010.

Point 63. INTRODUCTION D'UN NOUVEAU DOCUMENT : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

➤ orientations particulières d'aménagement pour la zone

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. [...] Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La commune de Fuveau entend définir des orientations d'aménagement encadrant l'urbanisation de la zone AUH1d.

Cette zone est destinée à recevoir des équipements ainsi que des logements, à vocation prioritairement sociale. Elle répond par là aux objectifs du PADD, notamment celui d'améliorer l'attractivité de la ville, via le développement de la mixité sociale et urbaine.

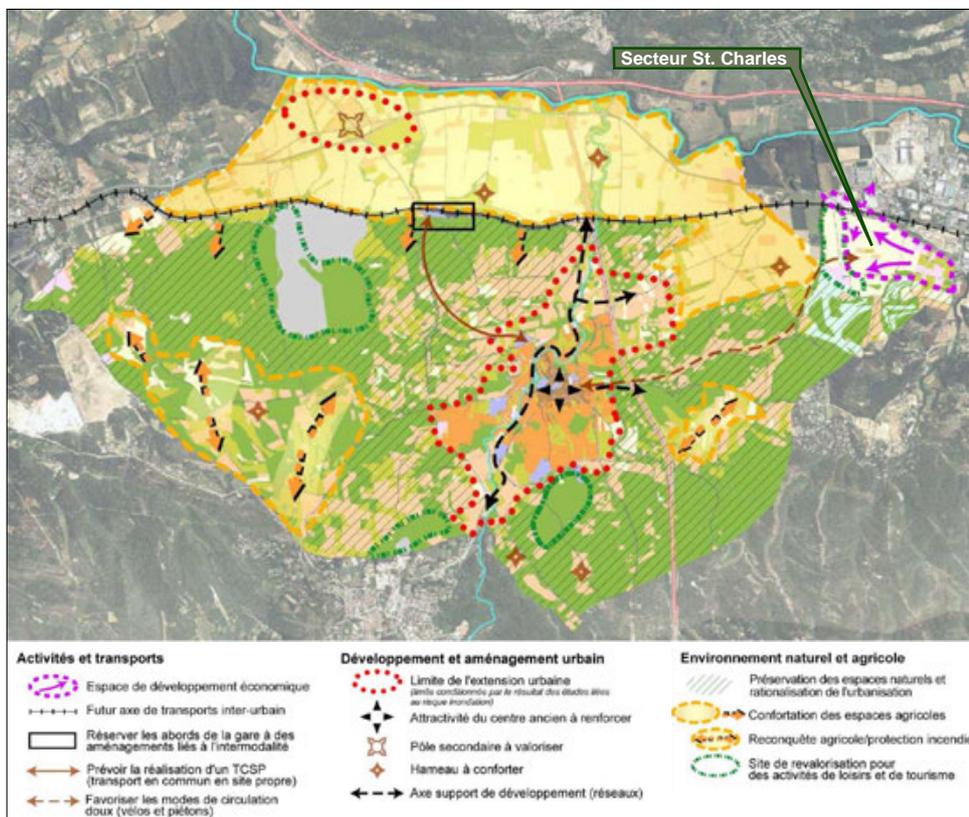
L'aménagement de cette zone permettra :

- de terminer un quartier largement constitué.
- de proposer une offre de logements adaptée aux besoins des jeunes ménages et des personnes aux revenus moyens, et de traduire ainsi concrètement une volonté communale.
- de diversifier les équipements pour répondre aux besoins de la population.

F - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUA2 – SECTEUR ST CHARLES ET ECRITURE D'UN REGLEMENT POUR LA PARTIE ETENDUE DE LA ZAC SAINT CHARLES.

I. LE CONTEXTE DU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR SAINT CHARLES

1.1. Rappel des grandes orientations communales



Fuveau, commune périurbaine de près de 9 000 habitants, située à proximité des principaux pôles d'emplois et d'activités (Aix – Aubagne – Marseille), et au croisement d'axes de communication structurants (A.8, A.52, R.D.96, R.D.6, voie de chemin fer), occupe une position privilégiée et stratégique au sein de l'agglomération Aixoise et de la vallée de l'Arc, tout en bénéficiant d'un environnement de qualité et d'un cadre de vie agréable.

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. ont mis en évidence que la situation avantageuse de la Commune a favorisé un fort développement résidentiel de celle-ci sans pour autant entraîner une croissance forte des activités et des emplois ni même l'implantation de pôles d'activités spécifiques, à l'exception de la zone de Saint Charles.

Ce constat est d'autant plus paradoxal que la zone industrielle de Rousset, limitrophe au Nord-Est du territoire communal, arrive à saturation et que de nombreuses demandes s'expriment en matière d'implantation d'activités économiques sur la commune.

Dans ce contexte socio-économique, un des objectifs majeurs de la Ville est donc d'impulser une dynamique économique locale génératrice de richesses et d'emplois, ce qui suppose une offre renouvelée et diversifiée en matière d'accueil des activités.

Le recensement du potentiel communal permet de constater que seul le secteur de Saint Charles, situé à l'extrémité Nord-Est de la Commune, dans le prolongement Sud de la zone industrielle de Rousset, permet de générer une offre suffisante au regard des besoins, le secteur de la Barque étant déjà fortement occupé et d'une superficie limitée.

Le secteur de Saint Charles a ainsi été identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. comme une zone prioritaire de développement économique.

Dans l'objectif d'améliorer l'attractivité de la Ville, le P.A.D.D. précise qu'il convient de développer et de diversifier le tissu économique, notamment par le développement de la zone d'activités de Saint Charles le long de la R.D.6, en complément des extensions de la zone d'activités de Rousset, tout en préservant le caractère naturel des espaces dédiés au golf (veiller à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère).

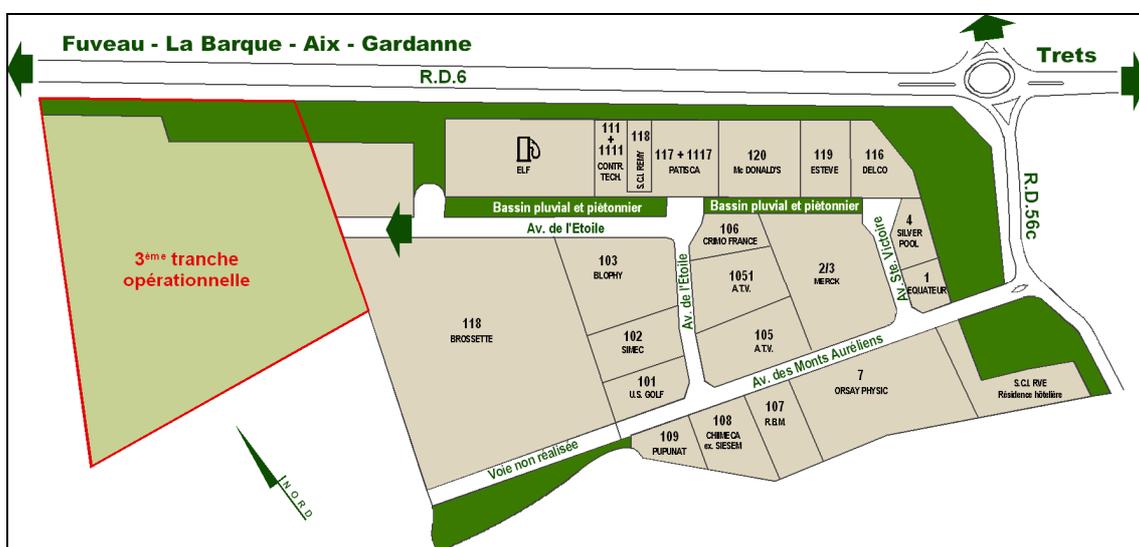
Ces orientations ont été notamment traduites dans le règlement du P.L.U., par l'inscription en zone d'urbanisation future à usage d'activités, dénommée « AUA2 », de terrains d'une superficie de 24,2 ha environ, situés en contiguïté Ouest et Sud de cette zone.

1.2. La situation actuelle du secteur Saint Charles

Le secteur Saint Charles, territoire partiellement urbanisé voué au développement économique, est localisé à l'extrémité Nord-Est du territoire communal, en bordure Sud de la R.D.6.

Il est potentiellement accessible depuis les axes de communication structurants du réseau routier et autoroutier : R.D.96, A.8 et A.52.

Ce secteur est constitué de la zone d'activités existante dont la réalisation a débuté au milieu des années 1990, et de terrains non urbanisés, situés en contiguïté Ouest et Sud de cette zone, inscrits en zone d'urbanisation future AUA2 au P.L.U. en vigueur.



➤ La zone d'activités d'origine

Le parc d'activités de Saint Charles se situe dans le prolongement Sud de la zone industrielle de Rousset ; l'ensemble constitue un pôle économique attractif de la vallée de l'Arc et de l'agglomération Aixoise.

D'une superficie de 23,1 ha environ, il accueille aujourd'hui 23 établissements qui totalisent 235 emplois, soit 14,5% des emplois fuvelains. Les entreprises présentes occupent l'essentiel des secteurs de la zone dévolus à l'accueil d'activités, à l'exception de la 3^{ème} tranche opérationnelle,

d'une superficie de 59 280 m² dont 53 540 m² sont réservés à l'accueil d'activités. Cette disponibilité foncière qui représente près d'un 1/3 du territoire de la zone, est constituée d'anciens terrains agricoles en friche. Séparée de la partie urbanisée de la zone par une rupture de site soulignée par le vallon de Saint Charles accompagné de sa ripisylve, son développement est indépendant et autonome par rapport à cette dernière.

Les terrains urbanisés de la zone d'activités de Saint Charles sont occupés par des bâtiments industriels et commerciaux insérés dans le contexte urbain environnant. Des équipements d'infrastructure (voiries, carrefours, parkings) accompagnent les constructions. Les voies de desserte constituent les axes structurants de la composition interne de la zone. Les cheminements piétonniers et les bassins de rétention des eaux pluviales, aménagés à l'air libre et enherbés, constituent des espaces d'agrément.

L'unique accès à la zone d'activités de Saint Charles actuelle s'effectue depuis la R.D.56c (marquant la limite communale avec la commune de Peynier), au droit du carrefour aménagé sur l'avenue des Monts Auréliens, axe principal de la zone qui assure la distribution générale des flux. Perpendiculaire à cet axe d'orientation Est-Ouest (non achevé à l'extrémité Ouest), deux voies secondaires (avenue Sainte Victoire et avenue de l'Etoile) desservent la partie Nord du site. La R.D.56c est directement connectée au Nord à la R.D.6, au droit du carrefour giratoire aménagé au croisement de ces deux voies.

En lien avec son affectation, la zone d'activités de Saint Charles revêt un caractère assez fonctionnel et son tissu urbain s'inscrit dans le prolongement de celui de la zone industrielle de Rousset, située au Nord.

➤ **La zone d'urbanisation future AUA2**

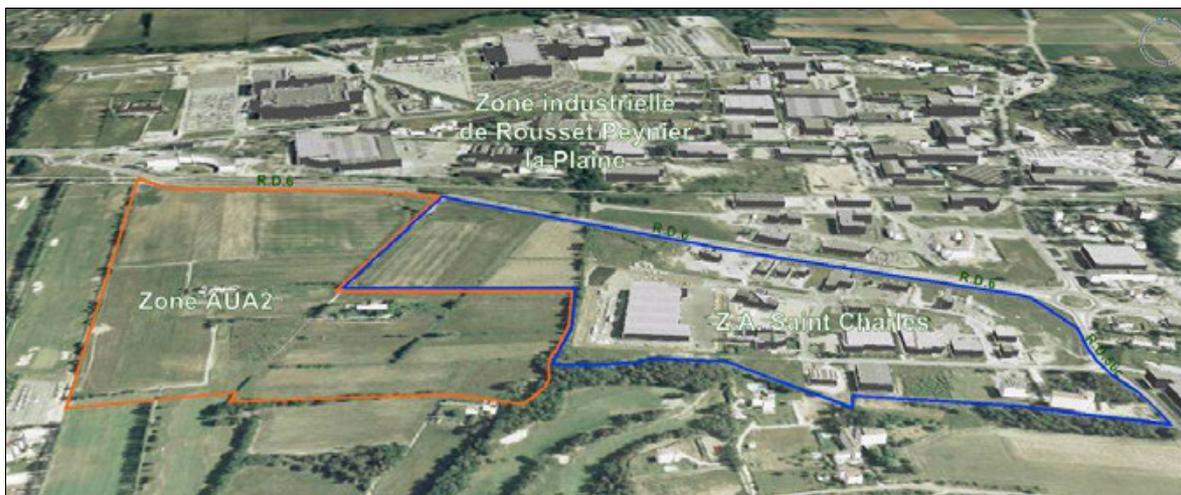
La zone d'urbanisation future AUA2, principalement occupée par d'anciens terrains agricoles en friche, présente des caractéristiques favorables à l'accueil d'activités susceptibles d'assurer le renforcement et la diversification de l'économie locale et le développement de Fuveau dans une logique d'agglomération et de cohésion intercommunale, conformément aux orientations fixées par le P.A.D.D. :

- desserte potentielle par la R.D.6, axe routier structurant de la Commune.
- terrains inscrits dans la continuité de la Z.I. de Rousset et de la Z.A. de Saint Charles dont la zone AUA2 doit permettre l'extension,
- absence de particularité paysagère ou environnementale remarquable,
- relative planéité des sols.

Cependant, du fait de son étendue (24,2 ha environ) et de son relatif enclavement, ce territoire ne pouvait faire l'objet d'une ouverture immédiate à l'urbanisation au moment de l'élaboration du P.L.U. en l'absence d'un projet d'aménagement.

En conséquence, le P.L.U. en vigueur dispose que la zone AUA2 ne peut être ouverte à l'urbanisation que par la mise en œuvre d'une procédure de modification du document d'urbanisme, qui devra s'appuyer sur des études permettant de préciser le parti d'aménagement et les caractéristiques du projet urbain à retenir afin d'être en mesure d'établir un corps réglementaire adapté.

Toutefois, le P.L.U. précise que les orientations du P.A.D.D. et les réflexions menées dans le cadre des études préalables à l'établissement du règlement conduisent à retenir sur cette zone une capacité constructive comprise entre 75 000 m² et 100 000 m² de S.H.O.N., soit une densité moyenne d'environ 0,40.



SITUATION DE LA ZONE AUA2 DELIMITEE AU P.L.U.

1.3. La mise en œuvre des objectifs de développement économique

Les dispositions du P.L.U. en vigueur, telles qu'elles viennent d'être exposées, déterminent le cadre général d'un développement économique cohérent et maîtrisé sur cette partie du territoire communal.

Il convenait donc d'engager une réflexion complémentaire visant à permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce développement, afin de satisfaire la demande qui s'exprime et d'apporter des réponses adaptées en matière d'emplois et d'équilibre entre habitat et activités, à travers une gestion économe et durable des sols.

Pour des raisons de cohérence et de fonctionnement urbain, cette réflexion s'inscrit dans une problématique d'ensemble incluant l'actuelle zone AUA2 et le parc d'activités existant à l'Est, classé en zone urbaine UH au P.L.U. en vigueur, d'une superficie de 23,1 ha.

Les études conduites ont permis de définir les orientations programmatiques et organisationnelles constitutives du projet de territoire devant être développé sur le secteur.

La concrétisation opérationnelle de ce projet nécessite de procéder à une adaptation du P.L.U. en vigueur afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUA2, sous la forme d'une zone d'urbanisation future « réglementée », et de traduire, au document d'urbanisme communal, les orientations retenues dans le cadre de la présente procédure de modification, comme le prévoit, dans le respect des dispositions de l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme, la pièce écrite du règlement du P.L.U. en vigueur.

II. L'ETAT EXISTANT DU SITE DE DEVELOPPEMENT

2.1. La situation générale des terrains



DELIMITATION DU TERRITOIRE DE PROJET

Compte tenu de la configuration et de la réalité physique des terrains, l'analyse du site a mis en évidence que les terrains en devenir, inscrits dans de la zone AUA2, ainsi que l'assiette foncière de la 3^{ème} tranche opérationnelle du parc d'activités existant, située en contiguïté Nord et Est de cette zone, reliquats d'un terroir agricole anciennement important qui s'est progressivement réduit au profit du développement urbain, forment, un ensemble cohérent.

Les espaces libres considérés constituent une importante réserve foncière qui représente un des derniers grands sites de développement du territoire de Fuveau et confère ainsi au secteur Saint Charles une position privilégiée et stratégique, tout en bénéficiant d'un environnement de qualité.

Conformément à sa vocation telle que définie au P.L.U. en vigueur, cette réserve constitue le support du projet d'implantation d'activités économiques devant être développé sur cette partie du territoire communal, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en vue de concrétiser les objectifs communaux fixés en matière de développement économique.

Ainsi délimité, le territoire de projet, principalement occupés par d'anciens terrains agricoles en friche, est bordé :

- à l'Est, par les terrains urbanisés de la zone d'activités de Saint Charles, occupés par des bâtiments industriels et commerciaux insérés dans le contexte urbain environnant,
- au Nord, par la R.D.6 et la zone industrielle de Rousset,
- au Sud, par des terrains agricoles et par le golf de Château l'Arc et ses îlots boisés,
- et à l'Ouest, par des espaces dédiés au golf.

Le présent chapitre qui dresse un état des lieux de l'existant, porte donc sur l'ensemble du territoire considéré.

2.2. Les caractéristiques physiques et naturelles

➤ L'occupation des sols

Les terrains supports du projet d'implantation d'activités économiques¹, anciennement agricoles, sont constitués de friches post-culturelles (photos 2 & 3). Quelques parcelles sont entretenues et occupées

¹ - Le territoire de projet englobe les terrains inscrits en zone AUA2 ainsi que la disponibilité foncière contiguë au Nord-Est qui correspond à la 3^{ème} tranche opérationnelle non réalisée de la zone d'activités de Saint Charles.

par des terres labourées ; celles à l'abandon sont caractérisées par un couvert végétal herbacé non entretenu.

PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4



PHOTO N°5



Seules trois constructions individuelles à usage d'habitation, dont l'accès s'effectue depuis la R.D.6 via des chemins carrossables, se regroupent au centre. Ces bâtisses ne présentent aucun intérêt patrimonial.

Un réseau de plusieurs petits fossés d'irrigation, alimenté par une branche primaire du Canal de Provence située à l'aval, desservent les terrains selon un fonctionnement gravitaire, d'Ouest en Est et du Sud vers le Nord (photo 1). L'arrêt de l'agriculture ayant conduit à l'abandon de leur fonction d'arrosage, ces canaux ne sont plus en fonctionnement ni même entretenus.

➤ **Les milieux naturels**

Le site de projet renferme principalement des espaces anthropisés, en lien avec les activités agricoles passées.

Les quelques structures végétales recensées sont constituées d'alignements arborescents et arbustifs discontinus, bordant les anciennes cultures et ponctuant l'espace (photos 2 & 4). Seule la ripisylve du vallon de Saint Charles qui longe le territoire de projet à l'Est et marque la limite avec les terrains urbanisés de la zone d'activités, présente un caractère « naturel » et un intérêt paysager certain à

préservé et valorisé (photo 5). Les canaux d'irrigation renferment une flore peu diversifiée et composée d'espèces « communes » ne présentant aucun intérêt conservatoire.

Le cortège d'espèces messicoles² issu des anciennes pratiques agricoles, qui malgré l'abandon des cultures se maintient pour l'heure sur les terrains concernés, est « commun » et ne présente aucun enjeu conservatoire.

Au plan faunistique, les espèces qui se développent grâce aux différents habitats présents sur le site sont « communes » et ne présentent pas de caractère remarquable.

Le site n'est concerné par aucune protection ou inventaire réglementaires de l'environnement (site classé, site inscrit, Z.N.I.E.F.F., Natura 2000, Z.I.C.O., ...).

2.3. Les composantes paysagères

Malgré l'abandon des cultures et l'environnement urbain marqué au Nord et à l'Est, les terrains supports du projet, essentiellement composés de friches post-culturelles plus ou moins entretenues, sont encore empreints de ruralité. En effet, les composantes du site sont caractéristiques du paysage de bocages et de prairies de la haute vallée de l'Arc : trame linéaire du parcellaire agricole, alignements de haies et bosquets le long des anciennes cultures, vallon et sa ripisylve associée, canaux d'irrigation.

Le golf de Château-l'Arc et ses prairies enherbées situés au Sud, prolongent ce sentiment d'un paysage rural par des boisements interstitiels de qualité annonçant les paysages plus fermés des massifs collinaires proches. Ces espaces boisés qui constituent un « écran végétal » masquent en très grande partie les territoires au Nord. En revanche, les aires de jeux qui se développent latéralement à l'Ouest, bien que bordées par une haie boisée jouant le rôle d'interface, constituent des espaces plus ouverts dégageant des perceptions visuelles sur le site de projet.

Si la présence du golf confère au site une qualité particulière à laquelle devront répondre les objectifs d'aménagement pour garantir une bonne insertion environnementale et paysagère du projet, une attention particulière devra être portée à la transition entre les futurs programmes et le golf, en particulier en bordure Ouest.

Par ailleurs, le territoire de projet appartient à la plaine agricole de la haute vallée de l'Arc qui, formant un espace ouvert, offre une perspective sur la Sainte Victoire et sur le plateau du Cengle situé en contrebas et faisant face au versant Sud de cette dernière. Éléments identitaires très forts, il convient de protéger et valoriser les perceptions du grand paysage.

Longue de 18 km et culminant à 1 011 m, la montagne Sainte-Victoire, site remarquable et emblématique du paysage du pays d'Aix, se distingue au loin par son impression de vague de pierre, d'une blancheur éclatante. Toutefois, la perception du plateau du Cengle, caractérisé par une falaise calcaire haute d'une quinzaine de mètres, se déployant d'Est en Ouest sur plusieurs kilomètres, prédomine sur celle de la Sainte-Victoire qui apparaît en fond de scène.

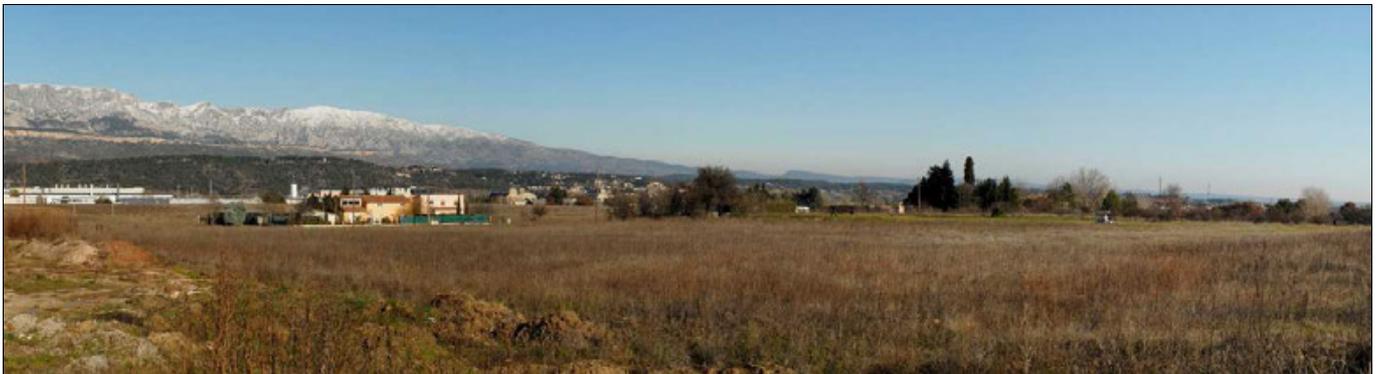
Les échappées visuelles depuis le plateau de Château l'Arc s'effectuent depuis la cote 235 NGF vers la cote 350 NGF (pied du relief du plateau du Cengle), la Sainte Victoire culminant à une altitude de 1 000 m. Elles passent donc très au dessus des terrains du projet situés en contrebas et présentant une déclivité vers le Nord. De ce fait, les cônes de vue vers la Sainte Victoire depuis Château l'Arc, ne seront pas impactés par le projet d'aménagement. En outre, le projet veillera à garantir l'insertion des constructions dans la topographie du terrain naturel de manière à atténuer la perception des volumes bâtis.

² - *Ethymologiquement, les plantes messicoles sont des espèces habitant les moissons (messis=moisson et colo=j'habite).*

VUE D'ENSEMBLE DU SITE DE PROJET DEPUIS LA R.D.6, AU NORD



VUE D'ENSEMBLE DU SITE DE PROJET DEPUIS LE SUD



VUE DEPUIS LE SUD DU GOLF DE CHATEAU L'ARC



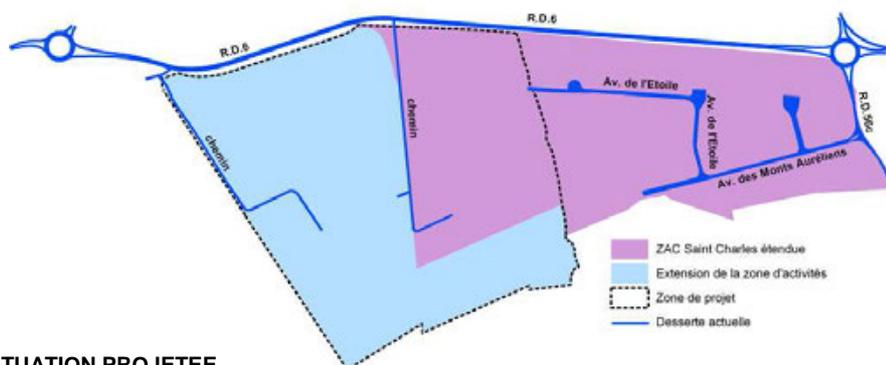
VUE DEPUIS L'OUEST DU GOLF DE CHATEAU L'ARC



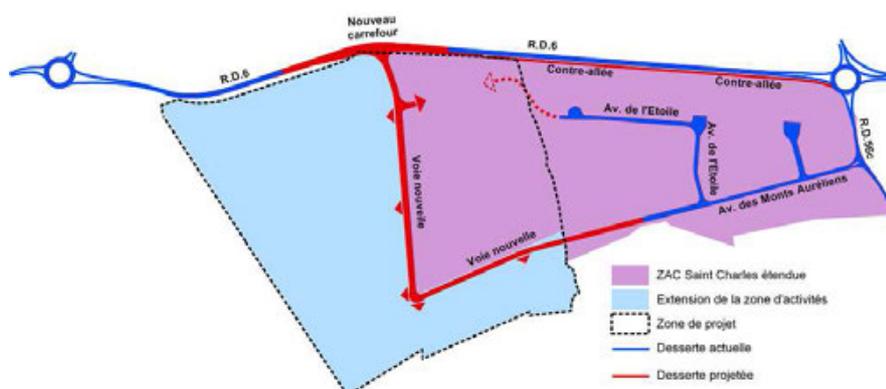
2.4. L'accès et la desserte

SCHEMA DE VOIRIES

SITUATION ACTUELLE



SITUATION PROJETEE



L'accès principal au site de projet s'effectue actuellement depuis la R.D.6, via deux chemins carrossables qui se connectent directement sur la voie et desservent les constructions existantes.

Le site est potentiellement accessible depuis la zone d'activités existante, via l'avenue de l'Etoile qui assure actuellement l'accès à la 3^{ème} tranche opérationnelle. L'extrémité Ouest de l'avenue des Monts Aurélien n'étant pas achevée à ce jour, cet axe ne permet aucune liaison depuis le Sud.

Compte tenu de la situation et de la vocation des terrains de la 3^{ème} tranche opérationnelle, il est apparu que leur développement nécessiterait, pour des raisons de fonctionnement et de gestion des flux circulatoires, la réalisation d'un accès direct, indépendant de l'accès principal à la zone actuelle depuis le R.D.56c.

Ainsi, afin d'assurer la desserte à terme de la 3^{ème} tranche opérationnelle et dans la perspective d'un développement urbain ultérieur du secteur Saint Charles, le P.L.U. prévoit au droit des terrains concernés, l'aménagement d'un carrefour d'accès depuis la R.D.6 ainsi que la réalisation d'une jonction depuis la partie urbanisée de la zone d'activités actuelle. Deux emplacements sont réservés à cet effet dans le document d'urbanisme communal en vigueur (Cf. Chapitre III ci-après).

Compte tenu de l'augmentation prévisionnelle du trafic liée à l'urbanisation du secteur Saint Charles, les études conduites préalablement à la modification du P.L.U., ont confirmé la nécessité de créer un accès sécurisé depuis la R.D.6, en complément de l'amélioration du niveau de service du carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c déjà accomplie.

En effet, ce carrefour, à grand rayon extérieur et à quatre branches initialement conçues à une file de circulation en entrées et sorties, présentait aux heures de pointe, en particulier le matin, d'importantes difficultés circulatoires.

Compte tenu des dysfonctionnements observés et dans la perspective des développements urbains à venir sur l'ensemble des secteurs de Saint Charles et de Rousset, le Conseil Général des Bouches du

Rhône a récemment réalisé un élargissement à deux files de circulation de la branche R.D.6 Trets en entrée.

Cette branche qui supportait la charge la plus importante à l'heure de pointe du matin, était saturée à partir de huit heures. Des ralentissements se formaient et des blocages ponctuels apparaissaient au droit de l'insertion sur le giratoire. Les remontées de file de véhicules observées pouvaient s'étendre jusqu'à 500 mètres.

Grâce à l'augmentation de la réserve de capacité de la branche considérée, les travaux réalisés améliorent le fonctionnement du carrefour giratoire et les conditions de circulation sur l'ensemble du secteur.

Ainsi, la disposition qui consiste à créer dans le cadre du développement du projet d'aménagement, un accès sécurisé depuis la R.D.6, permet de ne pas charger le carrefour giratoire existant du trafic supplémentaire (provenant principalement d'Aix-en-Provence) engendré par le fonctionnement de la future zone, ni le réseau de voiries internes du parc actuel dont la capacité n'est pas suffisante pour assurer la desserte de l'extension envisagée.

2.5. Les réseaux techniques existants

Lors de son aménagement, la zone d'activités de Saint Charles a été équipée de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa viabilité interne en ce qui concerne les tranches opérationnelle 1 et 2.

Concernant sa desserte périphérique, la zone, trop éloignée des équipements communaux, a du être raccordée aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées des communes limitrophes.

➤ Adduction d'eau potable

La Z.A. de Saint Charles actuelle est raccordée au réseau d'eau potable de la commune de Peynier. Ce réseau n'a cependant pas une capacité suffisante pour répondre aux besoins futurs liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2 délimitée au P.L.U. en vigueur et au développement de la 3^{ème} tranche opérationnelle.

Toutefois, la Commune a programmé la réalisation d'une station de potabilisation au Sud du territoire concerné afin de générer l'eau potable nécessaire aux constructions existantes et aux programmes futurs à partir du réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence existant.

➤ Eaux usées

Le réseau d'assainissement des eaux usées desservant les établissements implantés dans la zone d'activités, était initialement raccordé à la station d'épuration aménagée sur le site au moment de son urbanisation. L'activité de celle-ci présentait de nombreux dysfonctionnements et a été stoppée.

Le réseau d'eaux usées existant sur la zone est désormais raccordé à la station d'épuration de la commune de Rousset. Sa capacité nominale s'établit à hauteur de 12 000 équivalents-habitants et la part dédiée à la commune de Fuveau, par convention, est de 500 équivalents-habitants suffisante pour répondre aux besoins liés au développement du site de projet.

En dehors de l'assainissement des eaux pluviales (problématique spécifique traitée dans le cadre des demandes d'autorisation) et à l'exception du réseau d'alimentation en eau potable dont le renforcement est d'ores et déjà programmé, l'ensemble des réseaux existants à la périphérie des terrains supports du projet de développement, ont une capacité suffisante au regard des besoins engendrés par les programmes envisagés.

III. LES DISPOSITIONS DU P.L.U. EN VIGUEUR APPLICABLES SUR LE SECTEUR SAINT CHARLES

➤ Le zonage

La zone d'activités Saint Charles est classée en zone urbaine spécifique dénommée « UH », à vocation de parc d'activités économiques. Cette zone, d'une superficie totale de 23,1 hectares, comporte quatre secteurs :

- Secteur UHA (18,6 ha) : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte un sous secteur : UHAa.
- Secteur UHB (0,4 ha) : dédié à l'accueil d'équipements publics ou privés, d'animation et de développement du quartier.
- Secteur UHC (0,6 ha) : dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures.
- Secteur UHP (3,5 ha) : dédié aux équipements publics et privés.

Les terrains de la 3^{ème} tranche opérationnelle, non bâtis, d'une superficie globale de 59 280 m², sont classés en secteurs UHP (pour 5 740 m²) et UHA (pour 53 540 m²).

La zone AUA2, d'une superficie totale de 24,2 hectares environ, située dans la contiguïté Ouest et Sud de la zone UH, est une zone d'urbanisation future dite « fermée » / « non constructible » dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'établissement d'un projet de développement afin d'être en mesure de fixer les modalités d'occupation et d'utilisation des sols ainsi que les droits à construire en cohérence avec les orientations qui seront retenues.

La pièce écrite du règlement du P.L.U. en vigueur stipule : « *Les orientations du P.A.D.D. et les réflexions menées dans le cadre des études préalables au règlement ont conduit à retenir sur cette zone une capacité constructive comprise entre 75 000 m² et 100 000 m² de S.H.O.N., soit une densité d'environ 0,40. Ces capacités constructives et/ou densités sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.* ».

Ainsi, le territoire de projet est classé en zone d'urbanisation future AUA2 et marginalement en zone urbaine UH.

➤ Les possibilités d'occupation des sols

Au regard des règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées dans la zone UH et de la capacité constructive prévue dans la zone AUA2, le potentiel de développement du territoire de projet s'établit comme suit :

Zones et secteurs		Assiettes	Densités	S.H.O.N.	Affectations
UH	UHP	5 740 m ²	0	0 m ²	Equipements publics
UH	UHA	53 540 m ²	0,50	26 770 m ²	Activités
AUA	AUA2	242 068 m ²	0,40	96 827 m ²	Activités
TOTAL		301 348 m²	0,41	123 597 m²	-

Toutefois, cette constructibilité potentielle, à hauteur de près de 123 600 m² de S.H.O.N., demeure conditionnée par l'établissement d'un projet d'ensemble, par l'adaptation du droit des sols sur les terrains concernés et par la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à leur viabilité.

➤ Les emplacements réservés

Quatre emplacements réservés affectent le secteur de Saint Charles :

- L'emplacement n°22, réservé au bénéfice du Département, pour la mise à deux fois deux voies de la R.D.6. Cette réservation prévoit au droit du site de projet, l'aménagement d'un carrefour d'accès à la zone depuis la R.D.6.
- L'emplacement n°150, réservé au bénéfice de la Commune, pour l'aménagement de la voirie interne à la zone d'activités St. Charles préexistante et de la desserte de la zone « AUA2 ».
- L'emplacement n°151, réservé au bénéfice du Département, pour l'aménagement d'un échangeur R.D.6/R.D.56c et d'un carrefour d'accès à la zone d'activités de St. Charles existante.
- L'emplacement n°181, réservé au bénéfice de la Commune, pour la création d'un cheminement piétonnier reliant le quartier de Château l'Arc et la zone d'activités de St. Charles via le Canal de Provence (représenté par un trait continu).

➤ **Les prescriptions par rapport aux voies et axes de transport**

L'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 classe la R.D.6 en « voie bruyante ». Le tronçon situé sur la commune de Fuveau a été classé en catégorie 2. Ce classement crée l'obligation, pour toute construction faisant l'objet d'un permis de construire, de réaliser un isolement acoustique minimal par rapport au bruit extérieur. Les secteurs concernés sont reportés sur un document graphique dans les pièces annexes du règlement écrit du P.L.U.

S'agissant aucunement de constructions à usage d'habitation ni de bâtiments « sensibles aux bruits » au sens de la réglementation en vigueur (établissements de santé, établissements d'enseignement,...), la réalisation de bâtiments d'activités n'est pas soumise à ces dispositions.

Par ailleurs, la R.D.6, classée « voie à grande circulation », est concernée par la marge de recul inconstructible de 75 mètres définie de part et d'autre de l'axe de la voie, en application des dispositions édictées par l'article L.111-1-4° du code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville, et reportée sur le document graphique du règlement du P.L.U. en vigueur.

Au droit du secteur de Saint Charles, bordant au Sud la R.D.6, les terrains inscrits en zone « UH » ne sont pas concernés par cette contrainte car la réflexion urbaine conduite dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement de la zone d'activités, à la fois en termes de sécurité des accès, de desserte, de façade valorisante le long de la route départementale et de développement urbain, a permis de lever le principe d'inconstructibilité qui les affectait.

Seuls les terrains classés en zone d'urbanisation future « AUA2 » sont impactés par la marge de recul inconstructible. La prise en compte des problèmes de nuisances, de sécurité, d'accès, de circulation et de qualité urbaine par rapport à la R.D.6 dans le cadre du développement projeté du secteur Saint Charles porté par la modification du P.L.U., lève le principe d'inconstructibilité qui affecte les terrains concernés. La réflexion urbaine conduite dans le cadre de l'élaboration du projet d'ensemble et traduite dans le projet de P.L.U. modifié, est détaillée dans le chapitre VI relatif à l'article L.111-1-4° du code de l'Urbanisme.

➤ **Les risques industriels**

La zone d'activités de Saint Charles était partiellement soumise à un risque industriel lié au dépôt de produits chimiques dangereux dans un établissement classé SEVESO, implanté sur le site. En application de la réglementation en vigueur, deux périmètres de protection (Z1 et Z2) étaient initialement délimités sur un document graphique dans les pièces annexes du règlement écrit du P.L.U., à l'intérieur desquels des restrictions en matière d'occupation et d'utilisation des sols étaient édictées.

La cessation de l'activité de l'établissement à risque dans la zone a conduit à la suppression du classement SEVESO du site. Le secteur de Saint Charles n'est donc plus concerné par un risque industriel. Cette évolution a été prise en compte au cours d'une précédente procédure de modification du P.L.U. qui a notamment eu pour objet de supprimer les servitudes liées au classement SEVESO

du site. Cette procédure a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du 09/11/2009.

➤ **Le risque d'inondations**

Le site de projet n'est pas inscrit dans une zone d'aléas délimitée sur le document graphique du règlement du P.L.U.

➤ **Les sites archéologiques sensibles**

Bien qu'aucune « zone de présomption de prescription archéologique » ne soit délimitée sur le territoire communal, un certain nombre de sites d'intérêt archéologique sont répertoriés dans le règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

Deux sites sont localisés dans le secteur de Saint Charles dont un aux abords des terrains support du projet de développement. La sensibilité archéologique du secteur sera prise en compte dans le projet.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris en application de la loi du 17 janvier 2001 modifiée par la loi du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive dispose que, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique (fouilles). Par ailleurs, toute découverte fortuite doit être déclarée au maire, les services du ministère de la Culture bénéficiant alors d'un droit de visite et pouvant prescrire toutes les mesures conservatoires nécessaires.

➤ **L'assainissement des eaux usées**

Les terrains supports du projet, non équipés, sont classés en zone d'assainissement collectif. Cette disposition impose aux futures constructions de se raccorder au réseau public des eaux usées.

Le réseau existant à la périphérie immédiate du site, dessert la zone d'activités actuelle et présente une capacité suffisante au regard des besoins générés par le développement envisagé (Cf. Chapitre 5 – Paragraphe 5.4 relatif aux annexes sanitaires du projet de P.L.U. modifié).

➤ **L'assainissement pluvial**

Dans une démarche de préservation et de gestion durable de la ressource en eau, la commune a diligenté au moment de l'élaboration du P.L.U., une étude complémentaire afin d'être en mesure d'établir un « zonage pluvial ». Les résultats de cette étude ont permis de définir dans les zones délimitées sur un document graphique dans les pièces annexes du règlement écrit, les mesures à mettre en œuvre en matière d'assainissement des eaux pluviales en fonction du niveau de contraintes s'exerçant sur les terrains concernés, conformément aux préconisations édictées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Arc.

La zone d'urbanisation future AUA2 est classée en zone d'assainissement pluvial « EP2 ». Cette zone prévoit pour les constructions nouvelles présentant une augmentation de la surface imperméable par rapport à l'existant, la mise en place d'un dispositif de stockage sur la base d'un volume de 80 litres par mètre carré de surface imperméable supplémentaire. Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméable supplémentaire.

Par ailleurs, il convient de préciser que les secteurs urbanisés de la zone d'activités actuelle, classés en zone UH, disposent d'un dispositif d'assainissement des eaux pluviales répondant aux contraintes hydrauliques pré-existantes au moment de leur développement. L'urbanisation de la 3^{ème} tranche opérationnelle nécessitera donc la mise en œuvre de mesures de collecte et d'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec celles qui seront préconisées sur l'ensemble du territoire de projet.

➤ **La délimitation du périmètre de la Z.A.C. de Saint Charles**

La zone urbaine UH recouvre le territoire inscrit dans le périmètre initial de la Zone d'Aménagement Concerté « de Saint Charles » créée par les délibérations du Conseil Municipal de la Commune de Fuveau en date du 28/02/1990 et du 01/02/1991. Ce périmètre est reporté sur un document graphique dans les pièces annexes du règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

Il convient de préciser qu'une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure publique d'aménagement, qui permet de définir les modalités techniques et financières de la réalisation d'une opération d'ensemble. Le choix de recourir à cette procédure pour la réalisation du parc d'activités de Saint Charles initial se justifiait :

- par la volonté exprimée par la ville de Fuveau de voir se réaliser une opération de grande qualité, présentant une parfaite cohérence dans l'intégration des différents paramètres grâce à l'étude d'un parti d'aménagement et à l'élaboration d'un projet définissant clairement l'organisation urbaine future dans le cadre d'une concertation la plus ouverte avec les différents intervenants et avec le public, éléments constitutifs de la procédure d'aménagement concerté.
- par la nécessité d'apporter à ce site des équipements d'infrastructures et des aménagements de surface indispensables à son urbanisation, dont la conception et la mise en œuvre ne peuvent être mieux assurés que dans le cadre de cette procédure, qui implique d'en justifier la nature, d'en préciser le programme et d'en prévoir le financement dans un contexte socio-économique qui dépend d'abord de la responsabilité de la Collectivité.

Ainsi, le choix consistant à créer une Z.A.C. a permis de définir les objectifs assignés à l'opération tout en imposant que leur mise en œuvre s'effectue à travers une procédure qui garantisse la conformité des options d'aménagement avec les orientations souhaitées par la Collectivité. La procédure de Z.A.C. présentait donc l'avantage principal d'impliquer la cohérence dans tous les domaines et, mieux que toute autre, de réunir le maximum de chance de réussite urbaine.

Les analyses menées dans le cadre de la réflexion globale engagée sur l'ensemble du secteur Saint Charles en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUA2, ont mis en évidence que la disponibilité foncière dans le périmètre initial de la Z.A.C. Saint Charles, constituée par les terrains de la 3^{ème} tranche opérationnelle, pour une superficie de 53 540 m² dévolue à l'accueil d'activités, bien que relativement importante, est insuffisante pour permettre l'implantation d'une activité industrielle ou logistique, conformément aux orientations organisationnelles et programmatiques définies sur le secteur (Cf. Chapitre IV ci-après). Ces constats ont conduit, indépendamment de la procédure de modification du document d'urbanisme communal, à envisager dans le cadre du projet d'ensemble incluant l'actuelle zone AUA2, de procéder à une modification de la Z.A.C. Saint Charles, en application de l'article R.311-12 du code de l'Urbanisme, afin d'étendre son périmètre au Sud et marginalement à l'Ouest, et de définir les modalités de l'aménagement de la 3^{ème} tranche opérationnelle.

Une modification de l'acte de création de la Z.A.C. a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du 01/04/2010, et a conduit à une extension de la délimitation de la Z.A.C., recouvrant ainsi des terrains classés en zone AUA2. Il est nécessaire d'actualiser la délimitation du périmètre de la Z.A.C. reportée sur le document graphique, annexé au règlement écrit du P.L.U.

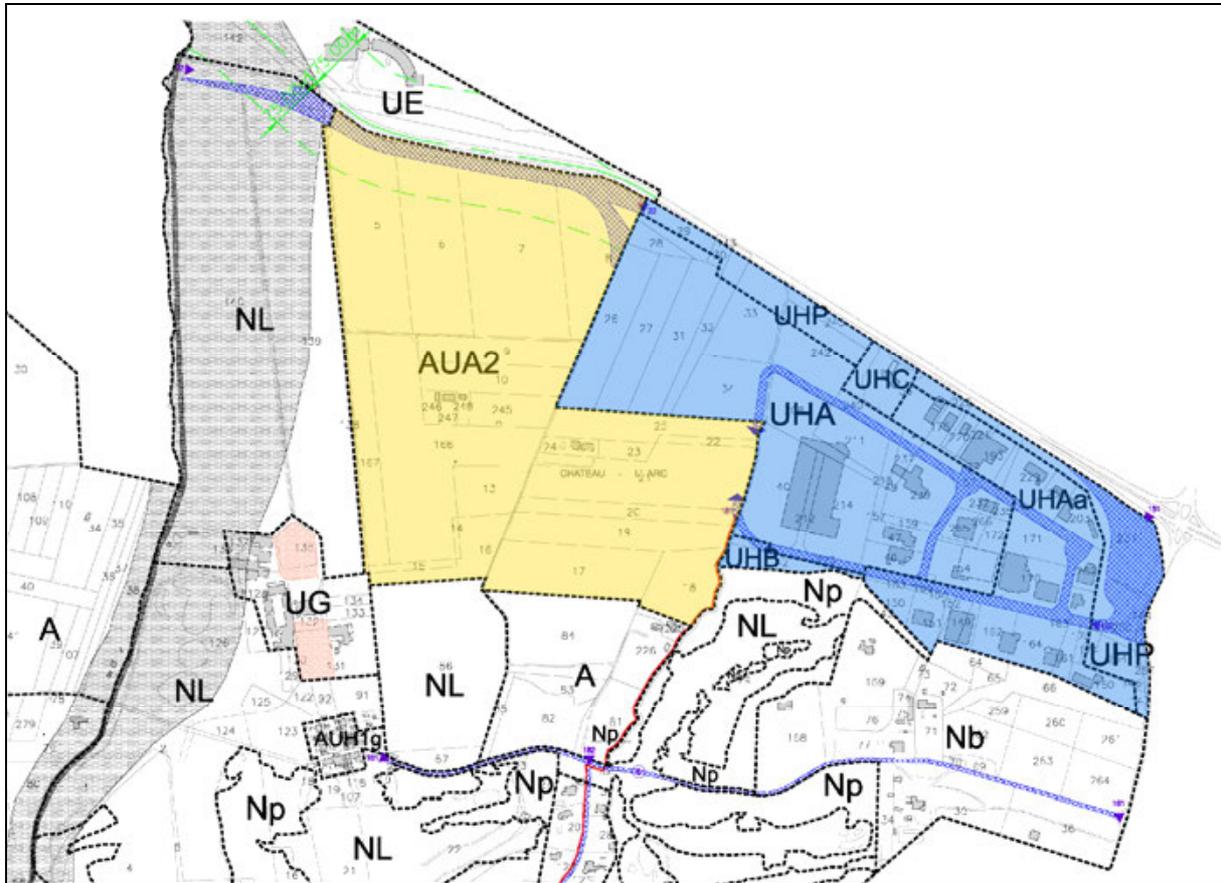
➤ **Les Servitudes d'Utilité Publique**

Une servitude pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation, dénommée « A2 », affecte le territoire de projet. Cette servitude a été établie au bénéfice de la Société du Canal de Provence dans les années 60, afin de permettre la création d'un réseau d'irrigation devant desservir l'ensemble de la plaine agricole de la Commune, selon un fonctionnement gravitaire.

De nombreux canaux, alimentés par la branche primaire du Canal de Provence située à l'aval, desservent le territoire de projet. L'arrêt de l'exploitation des cultures a conduit à l'abandon de leur fonction d'arrosage. Cependant, l'alimentation en eau brute de la zone peut permettre la mise en place de solutions économes en matière d'entretien des espaces végétalisés, participant ainsi à la gestion « durable » de la ressource en eau. Toutefois, s'agissant de branches secondaires, traversant des propriétés privées, le maintien de la Servitude d'Utilité Publique ne se justifie plus.

Le territoire de projet est également concerné par la servitude « T1 » relative aux voies de chemin de fer qui impose un recul des constructions de 35 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Cette marge de recul affecte marginalement l'extrémité Nord-Ouest de la zone AUA2.

EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU P.L.U. EN VIGUEUR



IV. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET ORGANISATIONNELLES

Les études préalables réalisées en vue de l'ouverture à l'urbanisation, sous conditions, de la zone « AUA2 » ont permis de définir les orientations programmatiques et organisationnelles du développement futur de la zone, englobant les terrains en devenir de la 3^{ème} tranche opérationnelle du parc d'activités Saint Charles existant.

Ces orientations, dont la synthèse est représentée dans le schéma ci-après, peuvent se résumer comme suit :

L'unique accès à l'extension de la zone d'activités de Saint Charles s'effectuera depuis la Route Départementale n°6, bordant le site au Nord. De manière à apporter une réponse adaptée à la fois en matière de sécurité et de fonctionnement, le projet prévoit l'aménagement d'un carrefour « simple », complété par une contre-allée de jonction placée le long de la R.D.6, se connectant directement sur le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c situé à l'aval.

Le carrefour permettra exclusivement l'entrée « en tourne à droite » des véhicules sur la zone, la contre-allée assurant leur sortie. Ce dispositif permet de pallier les problèmes de sécurité liés à l'entrecroisement des flux sortant de l'extension de la zone d'activités avec ceux en provenance d'Aix-en-Provence souhaitant accéder à la station services implantée le long de la R.D.6 dont l'accès s'effectue actuellement depuis cet axe. La localisation du carrefour d'entrée ne diffère pas de celle initialement projetée et reportée dans le P.L.U. en vigueur. En revanche, la conception de celui-ci a évolué de manière à apporter une réponse adaptée à la fois en matière de sécurité, de fonctionnement et de gestion des flux circulatoires, remettant en cause l'emplacement réservé porté au document graphique du P.L.U. en vigueur (Cf. Chapitre V – Paragraphe 5.2).

Connectée sur le carrefour d'entrée, une voie de desserte d'orientation Nord/Sud puis Est/Ouest, assurera la distribution générale des flux de la future zone. A terme, cet axe rejoindra au Sud-Est l'avenue des Monts Auréliens, assurant ainsi un bouclage du réseau viaire. Le principe d'implantation de la voie a été conçu de manière à rationaliser la desserte de la zone et à optimiser l'espace. Connectées sur cette dernière, des voies secondaires assureront la desserte des futurs programmes. En fonction des contraintes qui seront imposées en matière de sécurité, une jonction au Nord-Est, entre l'entrée de la future zone et l'avenue de l'Etoile existante, pourrait être aménagée. Cette éventuelle liaison constituera uniquement un accès technique et de secours emprunté exclusivement en cas de nécessité par les services compétents. Elle n'engendrera pas de perturbation et ne créera pas de danger pour la circulation générale à l'intérieur de la zone d'activités actuelle.

Afin de répondre aux besoins répertoriés, le projet de développement prévoit l'accueil d'activités économiques mixtes dont l'organisation sur le territoire opérationnel veille à garantir une bonne insertion paysagère des futures implantations ainsi que le respect de l'environnement.

Ainsi, la partie Sud du site sera réservée à des programmes d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales réalisés sous formes de villas d'entreprises dont la typologie (faible hauteur et faible densité) garantit le respect des exigences en matière d'insertion paysagère et environnementale (proximité du golf de Château l'Arc, échappées visuelles vers la Sainte Victoire,...).

Des activités industrielles et logistiques dont l'organisation et le fonctionnement exigent, outre un grand volume bâti offrant d'importantes capacités de production et/ou de stockage, de nombreux espaces de desserte (accès, aires de manoeuvre, parkings,...), s'implanteront dans la partie Nord du site, directement accessible depuis le carrefour d'entrée. Cette disposition apporte une réponse adaptée aux exigences programmatiques inhérentes à l'accueil de ce type d'activités, tout en garantissant une bonne insertion des futures implantations. De plus, elle permet de limiter les circulations internes et, ainsi, d'optimiser le fonctionnement à terme de la zone. Ces orientations nécessitent de créer, à partir des terrains de la 3^{ème} tranche opérationnelle, un îlot constructible cohérent avec la vocation et l'affectation des sols envisagés³.

La constructibilité envisagée s'établit à hauteur de 121 000 m² de Surface Hors Œuvre Nette avec près de 103 000 m² voués à l'activité industrielle et logistique et 18 000 m² affectés aux « villas

³ - Cette orientation a, d'ores et déjà, été prise en compte et entérinée par une modification de l'acte de création de la Z.A.C. Saint Charles ayant pour objet d'étendre la 3^{ème} tranche opérationnelle au Sud et marginalement à l'Ouest. Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du 01/04/2010 (Cf. Chapitre III ci-avant).

d'entreprises ». Il convient de noter qu'elle est inférieure à la capacité constructive évaluée au regard de l'occupation actuelle de la zone d'activités et des dispositions du P.L.U. en vigueur (P.M. 123 600 m² de S.H.O.N.).

Afin de répondre aux dispositions de l'article L.111.1.4° du code de l'Urbanisme relatif aux « entrées de ville », et ainsi lever le principe d'inconstructibilité qui affecte les terrains concernés, l'organisation des implantations le long de la R.D.6 doit permettre outre d'assurer la sécurité des accès, de constituer une façade urbaine valorisante aux abords de la voie. Les mesures qui seront mises en œuvre sont détaillées au chapitre VI relatif à l'article L.111-1-4° du code de l'Urbanisme.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



En complément, une attention particulière sera portée à l'interface entre le futur parc d'activités et les espaces avoisinants en particulier aux abords du golf de Château l'Arc, dont une partie des aires de jeux se développe au Sud et à l'Ouest, de manière à limiter les impacts potentiels liés à l'urbanisation des terrains.

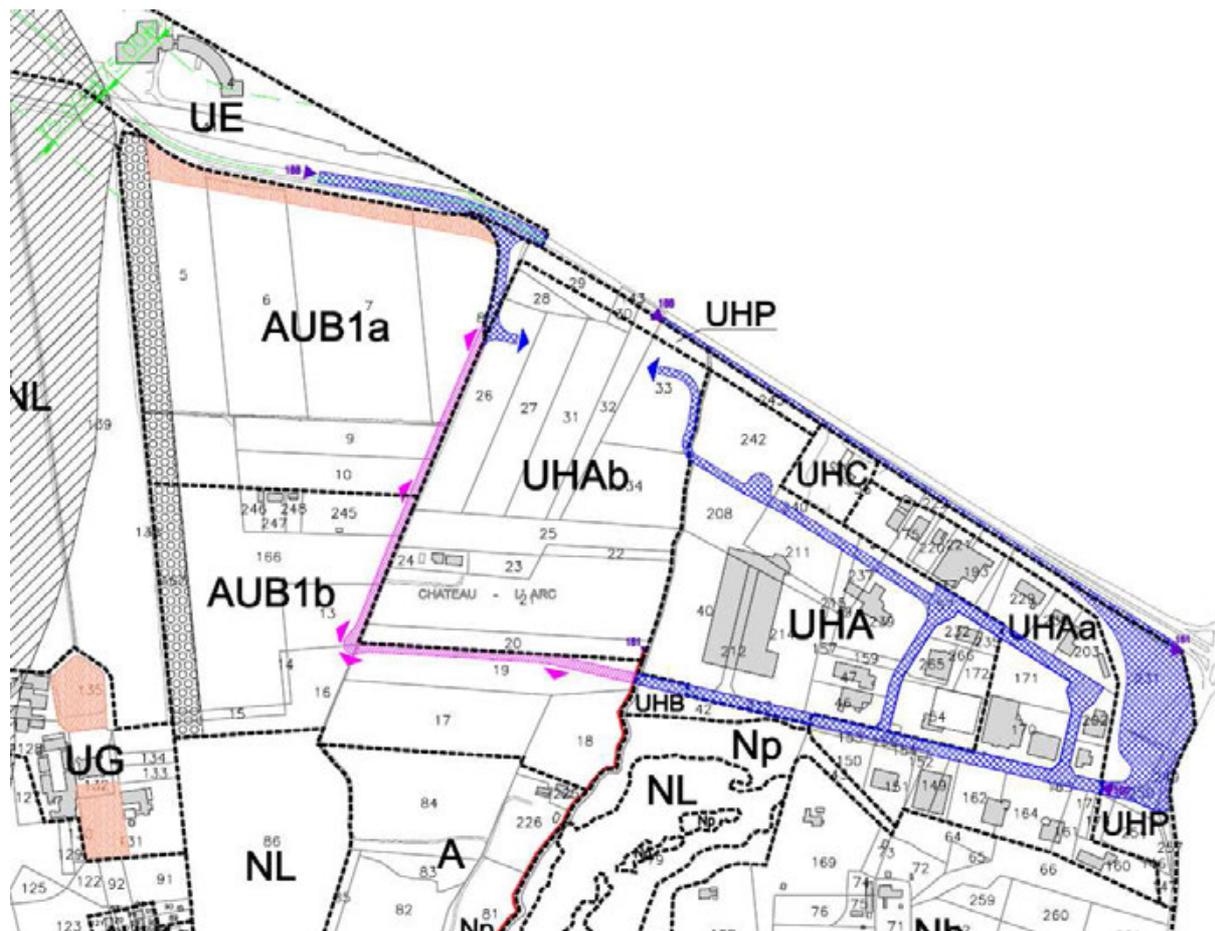
A ce titre, le projet prévoit en limite Ouest, de créer à partir de la haie boisée existante, une « coupure verte » de transition sur une bande de près de 30 mètres de large. Cette disposition doit permettre de limiter les impacts visuels directs depuis la partie latérale Ouest du golf, constituée d'espaces plus ouverts. Au Sud, les boisements interstitiels du golf masquent en très grande partie le site de projet.

Le projet prévoit également de préserver et valoriser la ripisylve du vallon Saint Charles qui longe le site à l'Est et marque la limite avec les terrains urbanisés de la zone d'activités actuelle, seul milieu présentant encore une certaine « naturalité » et un intérêt paysager.

Enfin, l'organisation des implantations à l'intérieur des îlots constructibles devra permettre de réserver des espaces verts afin de valoriser leurs abords et d'atténuer les aspects fonctionnels de l'ensemble

Le projet de développement est conçu selon des principes qui visent à assurer sa bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager tout en satisfaisant aux impératifs fonctionnels et programmatiques. Il permet d'assurer un aménagement et un programme de construction cohérents, qui respectent les exigences en matière d'insertion paysagère.

V. LE PROJET DE P.L.U. MODIFIE



5.1. Le zonage

Comme cela a été précédemment exposé, un des objectifs de la présente modification du P.L.U. est d'ouvrir à l'urbanisation, sous conditions, les terrains classés en zone AUA2 délimitée sur le secteur de Saint Charles, de manière à permettre la réalisation d'un parc d'activités mixtes dans le prolongement de la zone d'activités existante. Pour atteindre cet objectif, le projet de P.L.U. modifié s'attache donc à définir des règles adaptées au regard des orientations programmatiques et organisationnelles retenues.

Les études conduites préalablement à la modification du P.L.U. permettent de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Le projet de P.L.U. modifié propose ainsi de créer une nouvelle zone d'urbanisation future dite « réglementée », dénommée « AUB1 », dont le périmètre correspond à celui de la zone AUA2 préexistante, à l'exception des terrains inscrits dans le périmètre de la Z.A.C. Saint Charles (42 996 m²), qui sont classés en zone urbaine UH (Cf. Paragraphe ci-dessous).

Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol ainsi que les droits à construire sont définis dans le règlement de la zone AUB1 qui dispose que l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. (*Suite à l'enquête publique, la référence à l'article L.300-1 du Code l'Urbanisme est supprimée.*)

Afin de traduire au mieux les orientations retenues, la zone AUB1 comporte deux secteurs correspondant aux différentes utilisations et occupations du sol qui pourront y être autorisées (Cf. Paragraphe 5.2 ci-après).

Le projet de P.L.U. modifié prévoit, pour des raisons de faisabilité opérationnelle, et compte tenu de la situation des terrains et de la vocation des sols, d'étendre au Sud et marginalement à l'Ouest, la zone urbaine UH délimitée au P.L.U. en vigueur, recouvrant ainsi des terrains, d'une superficie de 4,3 hectares environ, actuellement inscrits en zone AUA2.

Les terrains considérés correspondent à :

- L'assiette foncière nécessaire à l'implantation d'une activité industrielle ou logistique à partir du secteur UHA préexistant. Compte tenu de l'utilisation et de l'occupation du sol envisagée, le projet de P.L.U. modifié prévoit la création d'un nouveau sous-secteur, dénommé « **UHAb** ».
- L'emprise nécessaire à l'aménagement du carrefour d'entrée sur la R.D.6 pour la réalisation duquel un emplacement est réservé dans le projet de P.L.U. modifié (Cf. Paragraphe 5.2 ci-après). Compte tenu de l'affectation future des sols, cette emprise est inscrite en secteur d'équipements UHP préexistant.

Ainsi défini, ce zonage modifie la nomenclature des zones et le tableau des surfaces du P.L.U. en vigueur. La zone AUA2 est supprimée et 19,9 ha sont classés en zone AUB1, 0,2 ha sont inscrits en secteur UHP et 4,1 ha en sous-secteur UHAb. Ainsi, la zone UH passant de 23,1 ha à 27,4 ha voit sa superficie étendue.

5.2. Le document graphique du règlement

5.2.1. Les zones et secteurs

La zone AUB1 comprend deux secteurs :

- Le secteur **AUB1a** (11 ha) voué préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles et logistiques, ainsi que d'activités tertiaires et de services connexes.
- Le secteur **AUB1b** (8,9 ha) dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises ».

Le secteur UHA, dédié à l'accueil d'activités économiques, comporte un second sous secteur dénommé **UHAb** (9,6 ha) dans lequel l'implantation d'établissements industriels est autorisée sans être soumise à des conditions spéciales.

5.2.2. Les emplacements réservés

La mise en œuvre du projet d'aménagement porté par la modification du P.L.U., nécessite d'adapter et de supprimer des emplacements existants prévus par le P.L.U. en vigueur.

L'emplacement n°22, réservé au bénéfice du Département, prévoit au droit du site de projet, l'aménagement d'un carrefour d'accès à la zone depuis la R.D.6 ainsi que l'élargissement de la voie.

Cependant, les études préalables menées en concertation avec le Conseil Général des Bouches du Rhône, ont conduit à retenir, de manière à apporter une réponse adaptée en matière de sécurité et de fonctionnement, le principe d'un carrefour permettant exclusivement les entrées « en tourne à droite ». Ce carrefour est complété par une contre-allée le long de la R.D.6, qui, connectée directement sur le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c situé à l'aval, assure ainsi l'acheminement des « flux sortants » vers cet ouvrage.

La mise en œuvre de cette disposition conduit donc à délimiter un nouvel emplacement n°188, d'une superficie de 9 700 m², réservé au bénéfice de la **Commune**, pour la réalisation du carrefour d'accès et sa contre-allée de jonction. En complément, cette réservation prévoit, depuis l'entrée de la zone, un accès direct au secteur UHAb délimité dans le projet de P.L.U. modifié.

L'emplacement n°22, réservé au bénéfice du Département, est supprimé, le projet d'élargissement de la R.D.6 **sur ce tronçon** étant abandonné, notamment du fait des nouveaux aménagements définis ci-avant.

L'emplacement n°150, réservé au bénéfice de la Commune, pour l'aménagement de la voirie interne à la zone d'activités St. Charles préexistante est légèrement adapté dans le projet de P.L.U. modifié, pour tenir compte du maillage viaire projeté : bouclage au Sud-Est entre le nouveau carrefour sur la R.D.6 et l'avenue des Monts Auréliens via la future voie principale de distribution, et la possible jonction au Nord-Est depuis l'avenue de l'Etoile à laquelle correspond à une adaptation de l'emplacement n°150, d'une superficie de 1 300 m², réservé au bénéfice de la Commune.

Bien que les voiries assurant la desserte interne de la zone d'activités actuelle aient été réalisées, les réservations portées au document graphique du règlement du P.L.U. en vigueur sont maintenues dans le projet de P.L.U. modifié pour des raisons de cohérence et de lisibilité du projet.

L'emplacement n°151, réservé au bénéfice du Département, pour l'aménagement d'un échangeur R.D.6/R.D.56c et d'un carrefour d'accès à la zone d'activités de St. Charles préexistante, est également conservé.

5.2.3. Les indications complémentaires portées au document graphique

➤ Servitude pour voie et réseaux à créer

En application de l'article 123-2 alinéa c du code de l'Urbanisme⁴, le projet de P.L.U. modifié instaure sur l'emprise nécessaire à la réalisation de la voie de desserte principale de la future zone, une servitude pour voies et réseaux à créer.

Cette voie, qui comportera les réseaux primaires nécessaires à la viabilité des terrains inscrits en zone AUB1, sera progressivement aménagée par la mise en œuvre des équipements propres des opérations d'ensemble successives qui seront réalisées.

➤ Zone inconstructible à planter / Plantations à réaliser

Le projet de P.L.U. modifié prévoit de réserver une bande inconstructible à planter de près de 30 mètres de large en limite Est de la zone AUB1, au contact des aires de jeux du golf de Château l'Arc, afin de constituer une véritable « coupure verte » de transition. Cette disposition permet d'atténuer les impacts potentiels liés à l'urbanisation des terrains et de préserver les échappées visuelles.

➤ Zone non aedificandi

Le projet de P.L.U. modifié réserve une zone non aedificandi, d'une emprise variable (20 m minimum), de manière à ce que les constructions futures soient implantées avec un recul suffisant par rapport à cet axe primaire de circulation.

Cette disposition est issue de la prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme relatif aux « entrées de ville » (Cf. Paragraphe ci-dessous). L'étude correspondante est détaillée au chapitre VI du présent rapport.

➤ Marges de recul

Afin de garantir la pérennité et la mise en valeur de la ripisylve du vallon de Saint Charles, seul milieu présentant encore une certaine « naturalité » et un intérêt paysager, le projet de P.L.U. modifié instaure, en application de l'article 8 des dispositions générales du règlement écrit du P.L.U. en vigueur, une marge de recul inconstructible.

Cette disposition s'applique sur une bande d'une largeur de 10 mètres, définie de part et d'autre de l'axe du fond du vallon à l'intérieur de laquelle aucune construction n'est admise, y compris les clôtures.

➤ Prescriptions par rapport aux voies et axes de transport

Une marge de recul inconstructible de 75 mètres définie de part et d'autre de l'axe de la R.D.6, en application des dispositions édictées par l'article L.111-1-4° du code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville, est reportée sur le document graphique du règlement du P.L.U. en vigueur.

La réflexion urbaine conduite dans le cadre de l'élaboration du projet d'ensemble à la fois en termes de sécurité des accès, de desserte, de façade valorisante le long de la route départementale et de développement urbain, permet de lever le principe d'inconstructibilité qui affecte les terrains concernés ; la marge de recul est donc supprimée dans le projet de P.L.U. modifié.

Les mesures qui seront mises en œuvre sont détaillées au chapitre VI relatif à l'article L.111-1-4° du code de l'Urbanisme.

⁴ - qui prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (zone AUB1).

5.3. La pièce écrite du règlement

5.3.1. Dispositions générales

Le projet de P.L.U. modifié modifie l'article 4 dans dispositions générales du règlement écrit (Titre I) définissant le découpage en zone en rajoutant les éléments complémentaires au zonage et notamment précise le symbole et les prescriptions concernant les « zones inconstructibles à planter » / « zone de plantations à réaliser » délimitées sur le document graphique.

Cet article (n°4) dispose que les plantations à réaliser doivent être constituées d'essences locales ou méditerranéennes mêlant strates arborées, arbustives et herbacées sempervirents.

5.3.2. Dispositions applicables aux zones et secteurs

Le règlement écrit du projet de P.L.U. modifié fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à l'intérieur de la zone AUB1 dans les conditions prévues à l'article R.123.9 du code de l'Urbanisme. Ces règles sont conçues de manière à permettre d'atteindre les objectifs d'aménagement énoncés dans le projet de développement.

L'article. 2-AUB1 définit les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés à l'intérieur de la zone AUB1. Cet article conditionne l'implantation de constructions à la réalisation des équipements nécessaires à l'accès, la desserte et la viabilité des terrains concernés.

En complément, l'article 5 - AUB1 relatif aux caractéristiques des terrains, dispose que pour être autorisées, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, dont la superficie minimale est fixée à 3 hectares. Cette disposition répond à la volonté de la commune de Fuveau de voir se réaliser des opérations d'aménagement et de construction cohérentes avec les orientations organisationnelles et programmatiques retenues. (*Suite à l'enquête publique, la référence à l'article L.300-1 du Code l'Urbanisme est supprimée*).

Par ailleurs, le contenu réglementaire de la zone AUB1 tient compte :

- des contraintes liées à la régulation des eaux pluviales auxquelles est soumise la zone et de la volonté de favoriser la mise en place de solutions économes en matière d'entretien des espaces végétalisés, participant ainsi à la gestion « durable » de la ressource en eau (Cf. Art. 4 -AUB1 - Desserte par les réseaux), de la volonté de respecter la morphologie du site en insérant les bâtiments dans la topographie du terrain naturel (Cf. Art. 10 - AUB1 - Hauteur des constructions) : La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote 237.00 N.G.F.
- la hauteur maximum des constructions est exprimée en cote NGF⁵ dans le secteur AUB1a voué à l'accueil d'activités industrielles et logistiques ; il s'agit d'une valeur altimétrique absolue constituant un « vélum ». La hauteur en tout point de la construction concernée ne pourra excéder cette cote de référence. Le principe retenu garantit une insertion des constructions cohérente avec la topographie générale du site permettant, outre de respecter la morphologie du terrain, de ménager la perception des volumes bâtis notamment depuis le golf de Château l'Arc et la R.D.6.
- des exigences en matière de qualité architecturale des constructions et de traitement paysager des espaces (Cf. Art. 11-AUB1 - Aspect extérieur des constructions et Art. 13-AUB1 - Espaces libres et plantations),
- de la volonté de créer une façade valorisante le long de la R.D.6 en imposant la réalisation d'une bande végétalisée d'une profondeur minimale de 3 mètres en frange Nord de la zone non aedificandi délimitée au document graphique (Cf. Art. 13-AUB1 - Espaces libres et plantations).

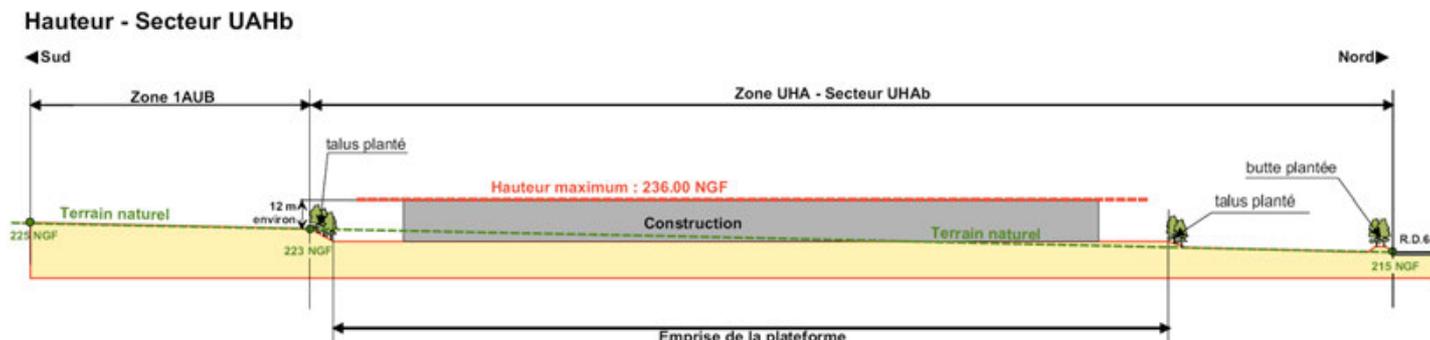
Enfin, en cohérence avec les orientations programmatiques du projet de développement, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,50 dans le secteur AUB1a et à 0,20 dans le secteur AUB1b. La constructibilité maximale autorisée dans la zone issue de l'application du C.O.S. pour chaque secteur, s'établit à hauteur de 72 730 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) environ. Elle est inférieure à la capacité constructive globale envisagée dans le P.L.U. en vigueur, comprise entre 75 000 m² et 100 000 m², et présente une densité globale équivalente à un C.O.S. de 0,37, en deçà de celle indiquée dans le document d'urbanisme actuel.

Le règlement écrit du projet de P.L.U. modifié définit également les règles applicables à l'intérieur du sous-secteur UHAb voué à l'accueil d'activités industrielles et logistiques, nouvellement créé dans la zone UH préexistante. La vocation envisagée des terrains concernés nécessite la définition de règles d'occupation et d'utilisation des sols adaptées. Ainsi, certains articles du règlement de la zone UH, qui demeure par ailleurs inchangé, définissent complémentirement des règles spécifiques pour le sous-secteur UHAb. L'ensemble des

⁵ - Nivellement Général de France

dispositions fixées dans la zone UH en matière de qualité architecturale des constructions, de traitement paysager des espaces, notamment le long de la R.D.6, et de respect du site et de l'environnement, s'applique à ce dernier.

A ce titre, la hauteur maximum des constructions est exprimée en cote NGF (Cf. Paragraphe ci-avant). Cette disposition permet de mieux insérer les constructions dans la topographie du site, qui présente une pente orientées Sud-Nord, et limite leur impact sur les terrains situés en amont par rapport à la disposition actuelle autorisant une hauteur des constructions de 14 m comptés à partir du terrain naturel.



Par ailleurs, afin de satisfaire à la fois les besoins des constructeurs et les dispositions du code de l'Urbanisme (art. L.110) qui prescrivent qu'il convient de gérer le sol de façon économe, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions, fixé à 0,50 dans le règlement du P.L.U. en vigueur pour le territoire couvert par la Z.A.C. Saint Charles, est étendu à 0,60, ce qui limitera la consommation inutile d'espace dans ce site voué à l'accueil d'activités industrielles.

Les possibilités maximales d'occupation des sols (Cf. Art.14 - UH) demeurent non réglementées. La capacité constructive résulte donc de l'application des autres règles d'urbanisme (coefficient d'emprise au sol, règles de prospect, hauteur, ...). Ainsi, elle peut être évaluée à 47 800 m² de S.H.O.N. et équivaut à une densité égale à un C.O.S. de 0,50.

5.4. Pièces annexes

➤ La délimitation du périmètre de la Z.A.C. de Saint Charles

Le projet de P.L.U. modifié reporte sur le plan annexé au règlement écrit, la nouvelle délimitation du périmètre de la Z.A.C. Saint Charles issue de la modification de la Z.A.C. approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune en date du 01/04/2010.

5.5. Les annexes sanitaires

En dehors de l'assainissement des eaux pluviales (problématique spécifique traitée dans le cadre des demandes d'autorisation) et à l'exception du réseau d'alimentation en eau potable dont le renforcement est d'ores et déjà programmé, l'ensemble des réseaux secs et humides existants à la périphérie immédiate du territoire de projet ont une capacité suffisante pour desservir les futurs programmes.

5.5.1. Traitement des eaux usées

Ce réseau est actuellement raccordé à la station d'épuration de la commune de Rousset dont la capacité de traitement s'établit à hauteur de 12 000 équivalents-habitants. La part dédiée à la commune de Fuveau, par convention, concernant le quartier de Saint-Charles est de 500 équivalents-habitants. En tenant compte des effluents de la zone d'activités existante qui représentent environ 150 équivalents-habitants, cette capacité de traitement est suffisante pour répondre aux besoins liés au développement du site de projet, qui s'établissent à 120 équivalents-habitants environ. Les eaux usées produites par son programme prévisionnel, pourront donc être traitées dans la station de Rousset.

5.5.2. Alimentation en eau potable

La zone d'activités actuelle est raccordée au réseau d'eau potable de Peynier.

Dans la perspective d'un développement urbain ultérieur, la Commune a prévu de réaliser une station de potabilisation sur le secteur Saint Charles afin de générer l'eau potable nécessaire aux futurs programmes à partir du réseau d'eau brute de la S.C.P. existant.

Le réseau d'adduction d'eau potable qui desservira les futures implantations, sera donc directement raccordé au futur équipement communal

5.5.3. Eaux d'arrosage et eaux d'extinction

Les eaux d'arrosage des espaces verts et les eaux d'extinction des services d'incendie seront issues du réseau d'eau brute de la S.C.P. existant.

5.5.4. Assainissement des eaux pluviales

Le développement de la zone AUB1 et du sous-secteur UHAb délimités dans le projet de P.L.U. modifié, nécessitera la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement des eaux pluviales adaptés aux contraintes hydrauliques s'exerçant sur les terrains concernés. Ces dispositifs assureront la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées.

Ils devront respecter les prescriptions édictées à l'article 10 des dispositions générales du règlement écrit du P.L.U. auxquelles sont soumis les terrains support du projet. Cet article prévoit pour les constructions nouvelles réalisées dans la zone d'assainissement pluvial « EP2 », la mise en place d'un dispositif de stockage sur la base d'un volume de 80 litres par mètre carré de surface imperméable supplémentaire. Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméable supplémentaire.

La localisation de principe des éventuels bassins à créer pour assurer le stockage des eaux collectées, telle qu'indiquée sur un document graphique dans les pièces annexes du règlement écrit du P.L.U. en vigueur, pourra évoluer en fonction des programmes qui seront réalisés.

5.6. Les Servitudes d'Utilité Publique

Une partie du territoire communal est concernée par une servitude d'utilité publique pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation, dénommée « A2 ».

Cette servitude a été établie au bénéfice de la Société du Canal de Provence dans les années 60, de manière à permettre la création d'un réseau d'irrigation devant desservir l'ensemble de la plaine agricole de la Commune afin de favoriser le développement de l'agriculture.

La servitude « T1 » relative aux voies de chemin de fer qui impose un recul des constructions de 35 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie, est sans incidence sur le projet. Elle affecte marginalement l'extrémité Nord-Ouest de la zone AUB1, concernée à la fois par la zone non aedificandi et la zone inconstructible à planter / plantations à réaliser, indications portées au document graphique du projet de P.L.U. modifié (Cf. Paragraphe 5.2).

VI. L'ARTICLE L.111.1.4° DU C.U. RELATIF « AUX ENTRÉES DE VILLE »

L'article L.111.1.4° du Code de l'Urbanisme, communément appelé « Amendement Dupont » vise à mieux maîtriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers :

- en limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation,
- en minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier,
- en gérant l'insertion paysagère de ces grands axes.

Cet article prévoit, en dehors des espaces urbanisés des communes, une marge de recul inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'institution de cette bande inconstructible a pour objet l'amélioration du traitement urbain et paysager des entrées de ville.

Les secteurs non urbanisés bordés par la R.D.6, voie classée à grande circulation, sont directement concernés par ce principe d'inconstructibilité.

Au droit du secteur de Saint Charles, seuls les terrains classés en zone d'urbanisation future « AUA2 » au P.L.U. en vigueur sont impactés par la marge de recul inconstructible.

En effet, les terrains inscrits en zone « UH » au P.L.U. en vigueur, ne sont pas concernés par cette contrainte car la réflexion urbaine conduite dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement de la zone d'activités de Saint Charles, à la fois en termes de sécurité des accès, de desserte, de façade valorisante le long de la route départementale et de développement urbain, a permis de lever l'inconstructibilité qui les affectait.

Le développement envisagé du secteur de Saint Charles porté par la présente modification du document d'urbanisme communal, tient compte des problèmes de sécurité des accès et de desserte, et des exigences en matière de qualité paysagère, urbaine et architecturale le long de la R.D.6, conformément aux dispositions de l'article L.111.1-4° du C.U.

➤ **La sécurité et la desserte**

L'unique accès à l'extension de la zone d'activités de Saint Charles s'effectuera depuis la Route Départementale n°6, bordant le site au Nord.

Le projet prévoit l'aménagement d'un carrefour « simple », complété par une contre-allée de jonction placée le long de la R.D.6, se connectant directement sur le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c situé à l'aval. Le carrefour permettra exclusivement l'entrée « en tourne à droite » des véhicules sur la zone, la contre-allée assurant leur sortie.

Ce dispositif dont l'emprise nécessaire à sa réalisation est portée en emplacement réservé dans le projet de P.L.U. modifié, permet :

- compte tenu de l'augmentation prévisionnelle du trafic, de ne pas charger le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c du trafic supplémentaire lié au fonctionnement de la future zone, qui sera principalement en provenance d'Aix-en-Provence, ainsi que le réseau de voiries internes du parc actuel dont la capacité n'est pas suffisante pour assurer la desserte de l'extension envisagée ;
- de pallier les problèmes de sécurité liés à l'entrecroisement des flux sortant de l'extension de la zone d'activités avec ceux en provenance d'Aix-en-Provence souhaitant accéder à la station services implantée le long de la R.D.6 dont l'accès s'effectue actuellement depuis cet axe.

Connecté sur le carrefour d'entrée, un système interne de voiries se bouclant au Sud-Est sur le réseau viaire existant, assurera la desserte de la future zone. Ce système a été conçu de manière à rationaliser la desserte de la zone et à optimiser l'espace.

L'option retenue en matière d'accès et de desserte permet d'apporter une réponse adaptée en matière de sécurité, de fonctionnement et de gestion des flux circulatoires.

➤ **La qualité paysagère, urbaine et architecturale**

Si la 3^{ème} tranche opérationnelle n'est pas directement impactée par le principe d'inconstructibilité, les dispositions préexistantes, définies au moment de l'élaboration du projet d'aménagement de la zone d'activités de Saint Charles actuelle de manière à garantir la création d'une façade valorisante et la bonne insertion des constructions aux abords de la route départementale, demeurent applicables aux terrains concernés. A ce titre, il convient de préciser que l'aménagement de la contre-allée le long de la R.D.6, ne remet pas en cause le principe de « butte plantée » qui avait été retenu. L'implantation de la voie et les aménagements paysagers à réaliser seront définis précisément dans le cadre des études opérationnelles à venir.

Concernant la zone d'urbanisation future affectée par la marge de recul inconstructible, le principe retenu consiste à conserver et valoriser le talus existant, et à organiser les implantations de manière à garantir la meilleure inscription possible des bâtiments.

Le projet prévoit la réservation d'une zone non aedificandi, de 20 m de large minimum en section courante à partir de la ligne de crête du talus. Cette disposition permettra de garantir un recul significatif des constructions par rapport à la R.D.6 (35 m environ par rapport à l'axe de la chaussée). Afin d'optimiser et de rationaliser l'espace, l'emprise inconstructible pourra toutefois accueillir des aires de stationnement paysagées. En complément, une haie boisée et des arbres d'alignements, placés en tête de talus et jouant un rôle de transition, participeront au traitement paysager de ce dernier et limiteront les perceptions visuelles du site par les automobilistes depuis la R.D.6. La ligne

d'horizon, très proche, sera dessinée par la cime de l'alignement d'arbres qui constituera un « masque visuel ».

TALUS EXISTANT LE LONG DE LA R.D.6



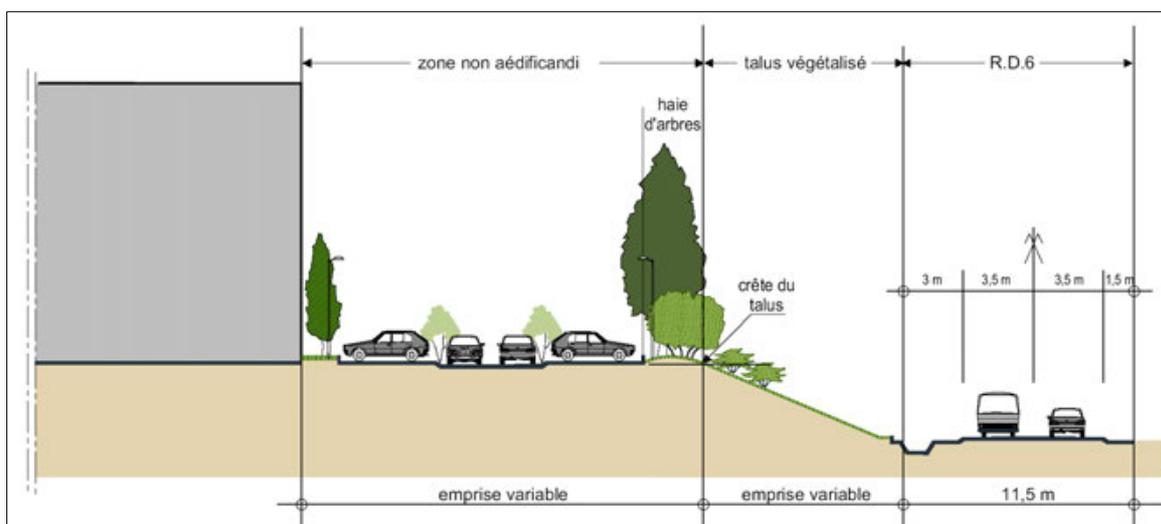
Ces dispositions, traduites dans le projet de P.L.U. modifié (Cf. Document graphique et règlement de la zone AUB1) permettent de garantir la création d'une façade valorisante le long de la R.D.6.

Concernant la qualité urbaine et architecturale, le projet de P.L.U. modifié prévoit à l'article 5 du règlement de la zone AUB1 relatif aux caractéristiques des terrains, que pour être autorisées, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, dont la superficie minimale est fixée à 3 hectares. Cette disposition répond à la volonté de voir se réaliser un développement urbain cohérent participant à la qualité urbaine du projet. (*Suite à l'enquête publique, la référence à l'article L.300-1 du Code l'Urbanisme est supprimée*).

L'ensemble des dispositions prévues dans le projet d'aménagement à la fois en termes de sécurité des accès, de desserte, de façade valorisante le long de la route départementale, et traduites dans le projet de P.L.U. modifié, permet de lever le principe d'inconstructibilité qui affecte les terrains concernés.

Ainsi, la marge de recul inconstructible de 75 mètres portée au document graphique du règlement du P.L.U. est supprimée sur le secteur Saint Charles.

DISPOSITIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1.4° DU C .U. – PROFIL DE PRINCIPE



VII. LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE « AUA2 »

Compte tenu du contexte socio-économique actuel, l'implantation d'activités qui sera génératrice de richesses et d'emplois pour la Commune, répond aux objectifs en matière de développement économique fixés par la Municipalité, et traduits dans le document d'urbanisme communal.

Au-delà des effets positifs prévisibles sur l'économie locale, dans un souci de développement durable du territoire, la conception du projet de développement garantit une bonne insertion du futur programme dans le paysage et le respect de l'environnement.

7.1. Au regard des effets sur l'économie locale

L'analyse du système économique local montre qu'un des enjeux du développement économique de la Commune est de soutenir la structure économique existante et de favoriser son développement. Le confortement des emplois et leur diversification passe notamment par le renforcement des zones d'activités existantes.

Le développement d'un parc d'activités économiques dans le prolongement de la zone actuelle sera à l'origine de la création d'un nombre certain d'emplois directs et indirects ; d'autant plus que la logistique, qui représente près de la moitié du programme envisagé, est un secteur en développement. Plusieurs entreprises ont d'ores et déjà manifesté leur souhait de venir s'installer sur le site.

La création d'emplois constitue un effet très positif pour le territoire fuvelain et du Pays d'Aix qui en ressentira très naturellement les retombées économiques et financières. L'une des conséquences positives attendues est la diminution du nombre des demandeurs d'emploi de la Commune et du Pays d'Aix. Le système de qualification par formation permettra à une partie des demandeurs d'emploi, d'acquérir les compétences requises pour travailler sur le site.

7.2. Au regard de l'insertion dans le paysage

La prise en compte de la préservation de la qualité du paysage et la maîtrise de son évolution ont guidé la définition du projet d'ensemble porté par la présente modification du P.L.U.

Les orientations organisationnelles et programmatiques retenues s'appuient sur une analyse du contexte topographique, visuel et paysager de la zone de projet.

La répartition et l'organisation des implantations entre la partie haute du site, au Sud de la R.D.6, et la partie basse, au contact du golf de Château l'Arc, garantissent une bonne insertion des futurs programmes.

En réservant la tranche Sud à l'accueil de villas d'entreprises, dont la typologie (faible hauteur et faible densité) garantit le respect des exigences en matière d'insertion paysagère, le projet limite les impacts potentiels liés à l'urbanisation des terrains en périphérie du golf. Il convient de noter que les boisements interstitiels de ce dernier, masqueront en très grande partie les futurs volumes bâtis au Sud.

En complément, la définition d'une interface à la fois le long de la R.D.6 et des aires de jeux du golf qui se développent latéralement à l'Ouest, permet de limiter les perceptions visuelles du site, situé à l'arrière plan, et de constituer une façade valorisante en périphérie de ces espaces. Elle s'appuie principalement sur la réservation « d'espaces verts de transition » et un recul optimum des constructions.

Par ailleurs, les échappées visuelles vers la Sainte Victoire depuis le plateau de Château l'Arc, élément structurant du paysage et de l'identité communale, ne seront pas impactées par les futurs implantations qui compte tenu de la déclivité des terrains, seront situées en contrebas ; sauf à disposer un observateur à proximité immédiate des bâtiments.

En fixant une hauteur absolue des constructions dans les secteurs voués à l'accueil d'activités industrielles et logistiques, le projet garantit l'insertion des constructions dans la topographie du terrain naturel et ménage la perception des futurs volumes bâtis, notamment depuis le golf de Château l'Arc. Enfin, la préservation de la ripisylve du vallon de Saint Charles participe au maintien et à la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Commune.

7.3. Au regard de la gestion des déplacements

En raison des dysfonctionnements observés du carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c et dans la perspective des développements urbains à venir sur l'ensemble des secteurs de Saint Charles et de Rousset, le Conseil Général des Bouches du Rhône a récemment réalisé des travaux de renforcement du carrefour améliorant ainsi son niveau de service et les conditions de circulation sur l'ensemble du secteur.

Compte tenu de l'augmentation prévisionnelle du trafic liée à l'urbanisation du secteur Saint Charles, les études conduites préalablement à la modification du P.L.U. ont confirmé la nécessité de créer un accès sécurisé depuis la R.D.6.

Cet accès permettra de ne pas charger le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c du trafic supplémentaire lié au fonctionnement de la future zone, qui sera principalement en provenance d'Aix-en-Provence, ainsi que le réseau de voiries internes du parc actuel dont la capacité n'est pas suffisante pour assurer la desserte de l'extension envisagée.

De manière à apporter une réponse adaptée à la fois en matière de sécurité et de fonctionnement, le projet prévoit l'aménagement d'un carrefour permettant exclusivement les entrées « en tourne à droite », complété par une contre-allée de jonction placée le long de la R.D.6, se connectant directement sur le carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c situé à l'aval et assurant ainsi la sortie des véhicules.

Ce dispositif permet de pallier les problèmes de sécurité liés à l'entrecroisement des flux sortant de l'extension de la zone d'activités avec ceux en provenance d'Aix-en-Provence souhaitant accéder à la station services implantée le long de la R.D.6 dont l'accès s'effectue actuellement depuis cet axe.

Le système interne de voiries a, quant à lui, été conçu de manière à garantir la meilleure desserte possible des secteurs constructibles dans un souci de rationalisation des infrastructures viaires et d'optimisation de l'espace participant ainsi à la bonne économie du projet.

Afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur, le projet prévoit la possibilité d'aménager depuis le carrefour d'entrée un accès technique et de secours, se connectant à l'Est sur l'avenue de l'Etoile. Cet accès ne constituera pas un accès permanent aux futures implantations depuis la zone d'activités existante ; il sera exclusivement réservé à l'intervention des services compétents en cas de nécessité. Ainsi, il n'engendrera pas de perturbation et ne créera pas de danger pour la circulation générale à l'intérieur de la zone d'activités actuelle.

Par ailleurs, le choix retenu de réaliser un parc d'activités économiques mixtes, permet outre de répondre aux besoins du marché, de limiter les flux circulatoires en incluant des activités industrielles à dominante logistique qui génèrent moins de déplacements motorisés par rapport aux bureaux et villas d'entreprises.

Au-delà des incidences sur le plan quantitatif, de nombreuses évaluations démontrent le bilan environnemental largement positif en termes de consommation de carburant et d'émission de polluants atmosphériques, du transport de marchandises par un système logistique par rapport à un système classique (sans centre de distribution, ni plate-forme logistique).

VIII. LE PROJET DE P.L.U. MODIFIÉ AU REGARD DES LOIS ET RÉGLEMENT EN VIGUEUR

8.1. Le Schéma de Développement Economique

La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a choisi de jouer un rôle précurseur en étant une des premières intercommunalités de France à se doter d'un Schéma de Développement Economique.

Issu d'une longue réflexion avec les 34 communes du Pays d'Aix, ce document stratégique qui a été approuvé en 2006 par le Conseil Communautaire, décline les orientations définies par le Projet d'Agglomération en matière de développement économique.

Il identifie précisément les axes prioritaires de développement, les modes opératoires à mettre en œuvre et les indicateurs de suivi permettant une évaluation des politiques publiques.

Les orientations stratégiques sont déclinées au niveau des cinq bassins de vie composant le Pays d'Aix et traduites en actions territorialisées qui tiennent compte de l'ensemble des spécificités économiques des communes.

Ainsi, pour la Haute Vallée de l'Arc, territoire auquel appartient la commune de Fuveau, le Schéma de Développement Economique préconise, notamment, la promotion des espaces économiques tout en garantissant la préservation de la qualité environnementale, à travers un développement maîtrisé de la zone de Fuveau-Rousset-Peynier.

Dans ce cadre, il prévoit, entre autres actions territorialisées, l'extension de la zone d'activités de Saint-Charles sur la Commune de Fuveau.

Le projet de modification P.L.U. qui a pour objet, entre autres, d'ouvrir à l'urbanisation la zone « AUA2 » délimitée sur le secteur de Saint Charles en vue de permettre l'accueil d'activités économiques mixtes, génératrices de richesses et d'emplois, est conforme aux orientations définies par le Schéma de Développement Economique et participe à la mise en œuvre des actions envisagées par celui-ci.

8.2. Le P.D.U.

Le Plan des Déplacements Urbains Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/06/2005, a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Marseille.

Cependant, parmi les actions à mener qui avaient été définies par le document de planification anciennement applicable, l'amélioration de la R.D.6 qui constitue la principale desserte de la Haute vallée de l'Arc et assure l'accès au pôle d'activités de Rousset, apparaît comme indispensable, notamment pour résoudre le point noir de la traversée de la Barque.

En complément du renforcement du carrefour giratoire R.D.6/R.D.56c, réalisé par le Conseil Général des Bouches du Rhône, compte tenu des dysfonctionnements préexistants et dans la perspective des développements urbains à venir sur l'ensemble du secteur, l'aménagement d'un carrefour d'accès depuis la R.D.6 à la future zone d'activités et sa contre-allée de jonction, dont l'emprise est portée en emplacement réservé au document graphique du projet de P.L.U. modifié, garantissant la sécurité et le confort des usagers, participera à l'amélioration des déplacements sur la R.D.6, répondant ainsi aux orientations définies par le P.D.U.

3 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur

Le dossier de modification entraîne des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

- 1 La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U, explicitant les points de modification,
- 2 Des modifications dans le règlement de différentes zones,
- 3 Des modifications dans les plans de zonage, reportées sur les planches 1, 2, 3, 4, 5 et 6
- 4 Des modifications sur le plan annexe au zonage, reportées sur la planche 3.7b
- 5 Des modifications dans la liste des emplacements réservés
- 6 L'introduction d'un nouveau document dans le dossier de P.L.U. : la pièce 2.2 – Orientations particulières d'aménagement.