



Commune de Fuveau

Plan Local d'Urbanisme

1.4 - Notice de présentation de la modification n°4

P.L.U. approuvé le 27/02/2008	
Révision P.L.U.	Modification P.L.U. N° 1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N° 2 : 30.05.2011 N° 3 : 21.10.2013 N° 4 : 23.11.2015
Mise à jour P.L.U. N° 1 : 05.08.2008 N° 2 : 26.01.2011	Modification simplifiée P.L.U. N° 1 : 21.11.2011 N° 2 : 08.09.2014

Sommaire

1 - INTRODUCTION	3
2 - OBJETS DE LA MODIFICATION N°4 ET DÉTAILS POINT PAR POINT	4
A – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	5
<i>A.1 - modifications des dispositions réglementaires écrites</i>	<i>5</i>
<i>A.2 - modifications des plans de zonage</i>	<i>10</i>
B – INSTAURATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
3 - LE PROJET DE MODIFICATION : IMPACTS SUR LE DOSSIER DU P.L.U. EN VIGUEUR.....	13
4 – ANNEXE : NOTICE PAYSAGÈRE	14

1 - Introduction

La présente modification est la quatrième 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. 123.13-1 du code de l'urbanisme.

Article L. 123-13-1 (extrait)

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
(...) »

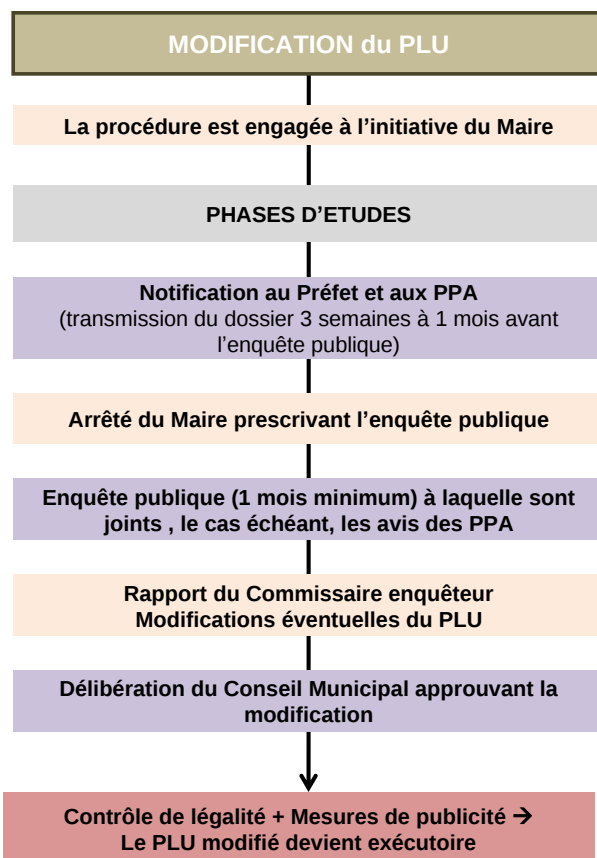
En effet si le projet envisagé n'envisage pas de

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

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

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; » - Extrait de l'article L. 123-13

Il fait alors l'objet d'une modification



Le plan local d'urbanisme de Fuveau porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales et devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet. (article L123-12 du code de l'urbanisme)

2 - Objets de la modification n°4 et détails point par point

La présente modification vise à assouplir le règlement du secteur AUB1b de la zone AUB1 du quartier d'activités de Saint Charles de la commune de Fuveau.

En effet, compte tenu de la conjoncture économique actuelle, le secteur AUB1b de Saint-Charles est toujours libre de toute activité depuis son ouverture à l'urbanisation en mai 2011. L'une des difficultés pour les entreprises réside notamment dans la contrainte réglementaire liée à la création d'activités sous la forme de "villas d'entreprise".

Cette obligation du règlement du secteur AUB1b, est un frein au développement économique et son évolution devient indispensable.

Ainsi, par la présente modification, la commune souhaite diversifier partiellement la forme et la densité des activités autorisées dans ce secteur, afin de faciliter l'installation d'entreprises sous autre forme que la villa d'entreprise.

Cette démarche s'appuie sur une étude paysagère réalisée à cet effet et qui est jointe en annexe à présente notice de présentation.

La zone AUB1 comprend actuellement deux secteurs,

- AUB1a (dédié préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles et logistiques) et
- AUB1b (dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises »).

La modification N°4 envisagée propose de scinder en deux le secteur AUB1b, que l'on maintient dans sa partie Ouest et qui devient le secteur AUB1c dans sa partie Est.

Pour ce nouveau secteur AUB1c il s'agit :

1. de revisiter l'application stricte du concept de « villa d'entreprise » en justifiant cet assouplissement réglementaire au regard :
 - des lois SRU, UH, ENL, ENE et ALUR qui visent à une utilisation rationnelle et durable des territoires en évitant de participer à l'étalement urbain
 - de l'étude paysagère réalisée en appui de cette modification
2. de traduire cette variante d'aménagement sous la forme d'une orientation d'aménagement qui pourra prendre la forme d'une orientation alternative :
 - villas d'entreprise avec hauteur maximale fixée à 8 m
 - bâtiments plus compacts avec une hauteur variable selon leurs localisations (Cf. étude paysagère)
3. de définir des règles spécifiques au nouveau secteur AUB1c
 - emprise au sol fixée à 0,22;
 - hauteur adaptée aux deux possibilités d'aménagement telles que définies dans les orientations d'aménagement particulières.
4. de modifier en conséquence les documents graphiques du règlement

A – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

A.1 - modifications des dispositions réglementaires écrites

Motivation :

La création d'un nouveau secteur à la zone AUB1 entraîne des modifications dans le règlement :

- Dans les dispositions générales, article 4
- Dans le règlement de la zone AUB1

Point 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES : ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'article 4 des dispositions générale énumérant les zones et secteur du PLU est complété pour ajouter le secteur AUB1c nouvellement créé.

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES [...] <u>Zones à urbaniser :</u> 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 six secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g, AUH1e la zone AUH2 la zone AUL2 [...]	ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES [...] <u>Zones à urbaniser :</u> Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III, sont : la zone AUA1 la zone AUB1 avec trois secteurs : AUB1a, et AUB1b et AUB1c la zone AUF2 la zone AUH1 avec six secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g, AUH1e la zone AUH2 la zone AUL2 [...]

Point 2. Titre III, CHAPITRE II - Zone AUB1 – présentation de la zone

Rédaction actuelle :	Rédaction proposée :
<u>Extrait du rapport de présentation :</u> Rappel La zone AUB 1 est une zone insuffisamment équipée, à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes dans le prolongement Ouest de la Z.A.C. « de Saint Charles ». Son 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. La zone AUB1 comporte deux secteurs : Secteur AUB1a : dédié préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles et logistiques ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises d'activités économiques, Secteur AUB1b : dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires,	<u>Extrait du rapport de présentation :</u> Rappel La zone AUB 1 est une zone insuffisamment équipée, à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes dans le prolongement Ouest de la Z.A.C. « de Saint Charles ». Son 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. La zone AUB1 comporte trois secteurs : Secteur AUB1a : dédié préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles et logistiques ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises d'activités économiques, Secteur AUB1b : dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires,

Rédaction actuelle :

commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises ».

Rédaction proposée :

commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises ».

Secteur **AUB1c** : secteur, dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales et faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières dont toute occupation du sol devra se réaliser en compatibilité avec celles-ci. Ce secteur AUB1c est également concerné par deux polygones d'implantation du bâti, figurant sur le document graphique réglementaire avec qui tout bâtiment devrait y être conforme.

Point 3. ARTICLE 2 - AUB1– TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rédaction actuelle :

ARTICLE 2- AUB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Sont autorisés :

1.1. En tous secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer un service public ou un service collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2. Sont autorisés, sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 3 hectares, et de la réalisation des équipements nécessaires à l'accès, la desserte et la viabilité des terrains concernés :

2.1. En tous secteurs

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une installation de chauffage ou de climatisation ou à une installation technique nécessaire au fonctionnement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'une construction autorisée.
- Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer un service public ou collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Rédaction proposée :

ARTICLE 2- AUB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

idem

Rédaction actuelle :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présence permanente (sécurité, maintenance, gardiennage, ...) dans l'établissement autorisé concerné, dans la limite d'un logement de 100 m² de SP maximum par exploitation.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à la condition qu'ils répondent aux exigences des normes et réglementations en vigueur à la date de leur réalisation.

2.2. En secteur AUB1a :

- Les constructions et installations d'activités industrielles et logistiques, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.
- Les constructions et installations d'activités tertiaires et de services connexes à l'activité industrielle ou logistique, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

2.3. En secteur AUB1b :

- Les constructions et installations d'activités tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises » et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

Rédaction proposée :

2.3 En secteur AUB1b:

Les constructions et installations d'activités tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises » et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

2.4 En secteur AUB1c

Les constructions et installations d'activités tertiaires, commerciales et artisanales à condition de respecter les orientations d'aménagement spécifiques à ce secteur et de s'inscrire dans les polygones d'implantation du bâti figurants sur le document graphique réglementaire. Toute construction en volume est interdite hors de ces polygones d'implantation.

Point 4. ARTICLE 9 - AUB1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Motivation :

Il est procédé à une légère augmentation du Coefficient d' Emprise au Sol (CES) afin de permettre une densité un peu plus importante nécessaire pour les activités réalisées sous autre forme que la Villa d'entreprise.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 9- AUB1 - EMPRISE AU SOL

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :
 - Secteur AUB1a : 0,50.

Rédaction proposée :

ARTICLE 9- AUB1 - EMPRISE AU SOL

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :
 - Secteur AUB1a : 0,50.

- Secteur AUB1b : 0,20.

2. Pour toute opération d'ensemble, les dispositions ci-dessus édictées s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.
3. Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Secteur AUB1b : 0,20.

- Secteur AUB1c : 0,22.

2. Pour toute opération d'ensemble, les dispositions ci-dessus édictées s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.
3. Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Point 5. ARTICLE 10- AUB1 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Motivation :

Il est procédé à une adaptation de la hauteur pour le nouveau secteur AUB1c en fonction des orientations d'aménagement qui s'imposent à ce secteur.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 10- UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur AUB1a :
 - 1.1. La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote 237.00 N.G.F.
 - 1.2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 -AUB1.
2. En secteur AUB1b :
 - 2.1. La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des toitures par rapport à sa projection sur le terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres.
 - 2.2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11- AUB1.

Rédaction proposée :

ARTICLE 10- UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur AUB1a :
 - 1.1. La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote 237.00 N.G.F.
 - 1.2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 -AUB1.
2. En secteur AUB1b :
 - 2.1. La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des toitures par rapport à sa projection sur le terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres.
 - 2.2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11- AUB1.
3. En secteur AUB1c :

Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Ouest du secteur AUB1c, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres 50 en tout point de la construction calculée à partir du terrain naturel dans la limite maximale de la cote 236,50 NGF

Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Est du secteur AUB1c, la hauteur des constructions ne pourra excéder, en tout point de la construction 8 mètres.

Point 6. ARTICLE 13 - AUB1 - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Motivation :

Il est intégré dans cet article les dispositions particulières applicables au secteur AUB1c en matière de protection d'éléments végétaux remarquables.

Rédaction actuelle :

ARTICLE 13 - AUB1 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,10 pour le secteur AUB1a et à 0,20 pour le secteur AUB1b.
2. En façade de la R.D. 6 :
 - Le talus devra être modelé et végétalisé.
 - La frange Nord de la zone non-aedificandi devra, sur une profondeur minimale de 3 mètres, être végétalisée et plantée (arbres isolés et/ou tiges basses en bosquets).
3. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels
4. 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 4 places de stationnement.
5. 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 ceinturés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.
6. 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.

Rédaction proposée :

ARTICLE 13 - AUB1 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,10 pour le secteur AUB1a et à 0,20 pour le secteur AUB1b et AUB1c
7. Dans le secteur AUB1c : sont identifiés les éléments végétaux à préserver dans les orientations d'aménagement particulières à ce secteur.

A.2 - modifications des plans de zonage

Point 7. PLAN 3.4- création du secteur AUB1c à Saint Charles

Motivation :

La délimitation du nouveau secteur AUB1c de la zone AUB1 s'appuie sur l'étude paysagère réalisée sur ce secteur.

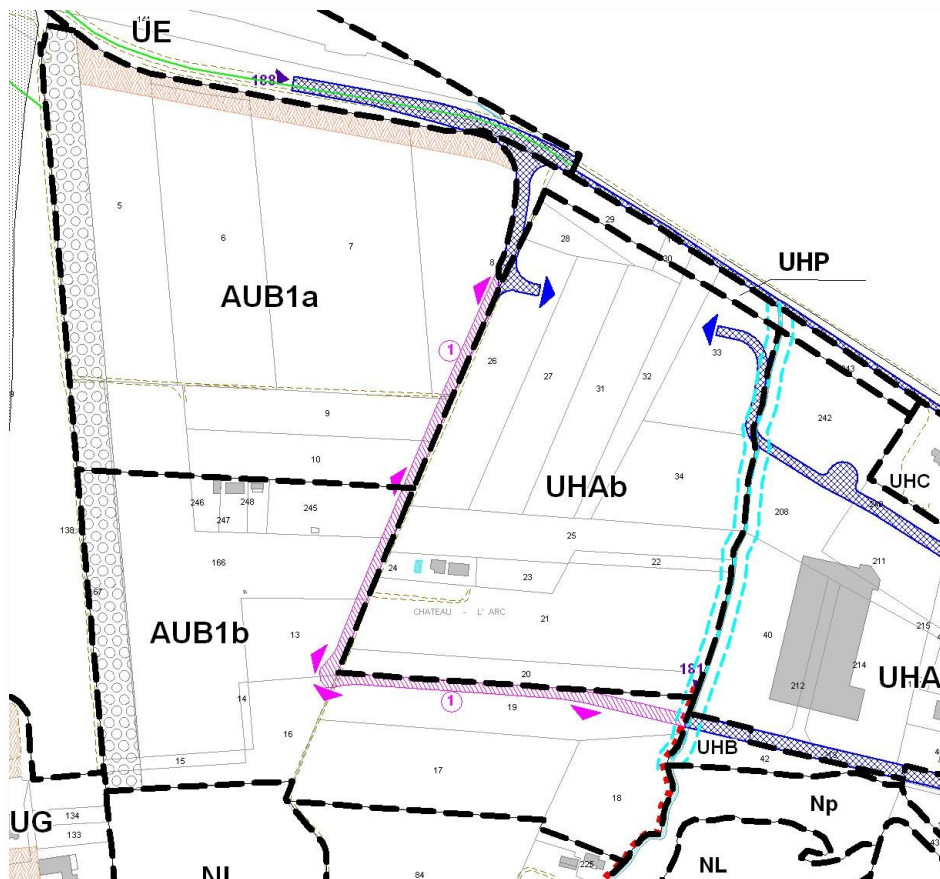
Celle-ci a permis de définir des prescriptions particulières sur ce secteur assurant une meilleure intégration de futures constructions dans leur environnement naturel, urbain et paysager. Il s'agit notamment de :

- Définir des zones d'implantation préférentielle des constructions,
- Moduler les hauteurs des futures constructions en fonction de la topographie et des co visibilitées depuis le sud,
- Créer une zone non aedificandi en limite sud-est du secteur, afin d'assurer une meilleure intégration des futurs bâtiments et préserver les vues sur le grand paysage (sainte victoire). Cette zone s'étend sur une profondeur de 30 m.

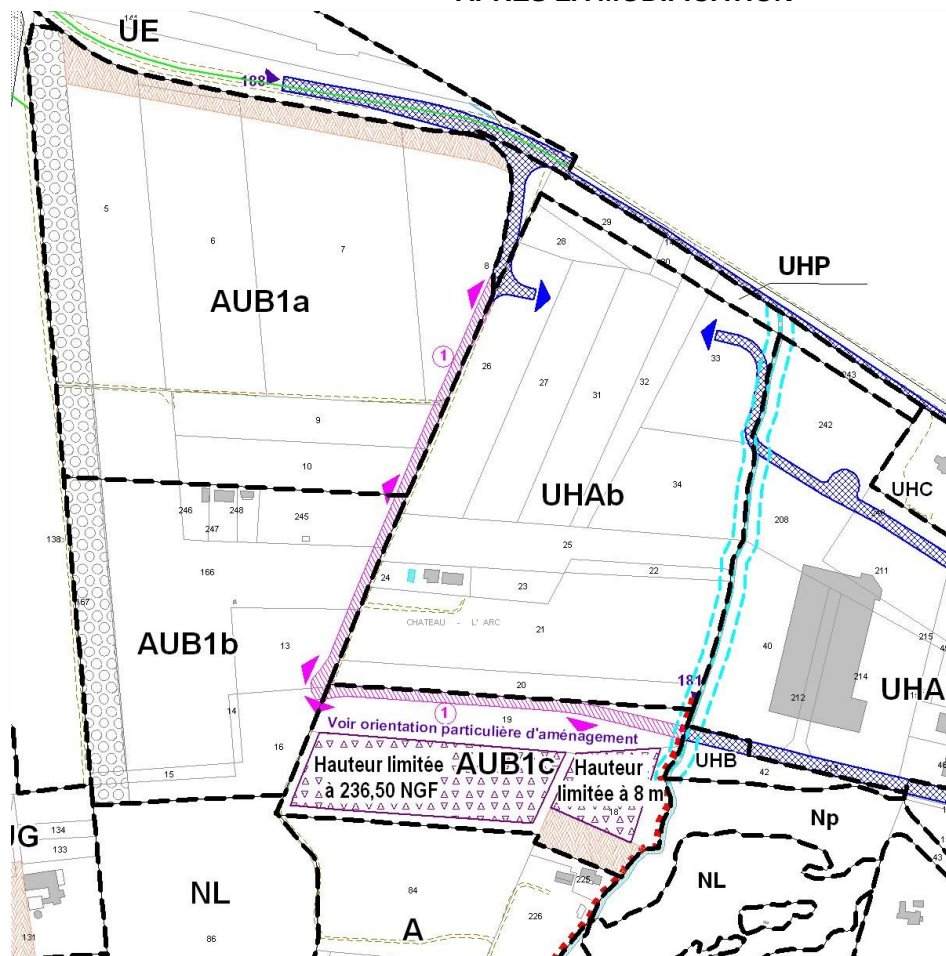
La légende du plan 3.4 est modifiée en conséquence

LEGENDE	LEGENDE
Limite de zone et de secteur	Limite de zone et de secteur
Emplacement réservé pour sentier piétonnier	Emplacement réservé pour sentier piétonnier
Emplacement réservé pour liaison vélo	Emplacement réservé pour liaison vélo
Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.123-1-7°	Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.123-1-7°
Zone non aedificandi	Zone non aedificandi
Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer	Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer
Servitude pour voie et réseaux à créer (L.123-2 al. c (du C.U.)	Servitude pour voie et réseaux à créer (L.123-2 al. c (du C.U.)
Plantations à réaliser	Plantations à réaliser
10 Numéro d'opération	10 Numéro d'opération
16 Emprise des voiries	16 Emprise des voiries
17 Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert	17 Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
Marge de recul au titre du L.111-1-4	Marge de recul au titre du L.111-1-4
Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifiés par l'IGN (carte 1/25 000°)	Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifiés par l'IGN (carte 1/25 000°)
Servitude Canal de Provence de 2,5m de part et d'autre de l'axe	Servitude Canal de Provence de 2,5m de part et d'autre de l'axe
NOTA : Les numéros de parcelles sont donnés à titre indicatif.	NOTA : Les numéros de parcelles sont donnés à titre indicatif.
	Polygone d'emprise des constructions dont la hauteur peut exéder 8 m

Avant la modification



APRÈS LA MODIFICATION



B – INSTAURATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une nouvelle orientation d'aménagement est réalisée afin de préciser les prescriptions d'aménagement spécifiques au nouveau secteur AUB1c.

Cette nouvelle orientation d'aménagement a pour objet principalement de prendre en compte les prescriptions de l'étude paysagère qui a été réalisée sur ce secteur afin de permettre la préservation du paysage et des co visibilitées et ainsi une meilleure intégration des futures constructions dans l'environnement.

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

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

- La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U., explicitant les points de modification,
- Des modifications apportées au document des orientations particulières d'aménagement : intégration d'une nouvelle orientation
- Des modifications dans le règlement (pièce 3),
- Des modifications dans le plan de zonage 3.4,

4 – Annexe : Notice paysagère