



Commune de Fuveau

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

MODIFICATION N°6 DU PLU

1.7 Notice de présentation

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 N°5 : 25.09.2017 N°6 : 17.12.2020
Mise à jour P.L.U. N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	Modification simplifiée P.L.U. N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
Mise en compatibilité N°1 : 15.09.2016	

Table des matières

Préambule	3
1. Modifications apportées au secteur de la Barque.....	6
1.1. Ajustements à apporter sur le secteur de la zone d'activités de La Barque	7
1.1.1. Présentation du secteur de la zone d'activités de La Barque	7
1.1.2. Prise en compte des évolutions récentes	8
1.1.3. Ajustements réglementaires pour permettre la réalisation d'un projet tertiaire	8
1.2. Aménagement global du quartier de la Barque	10
1.2.1. Présentation et justification du projet	10
1.2.2. Incidences du projet sur le dossier d'OAP.....	15
1.2.3. Incidences du projet sur le règlement	17
1.2.4. Incidences du projet sur le zonage.....	22
2. Ajustements réglementaires ZAC Saint-Charles	24
2.1. Présentation du projet	25
2.1. Incidences sur le règlement du PLU en vigueur	27
2.2. Incidences sur le zonage du PLU en vigueur	33
3. Modifications d'emplacements réservés	35
3.1. Modifications d'emplacements réservés	36
3.1.1. Modification de l'ER 22	36
3.2. Suppression d'emplacements réservés.....	38
3.2.1. Suppression de l'ER 24	38
3.2.2. Suppression de l'ER 151	39
3.2.3. Suppression de l'ER 156	40
3.2.4. Suppression de l'ER 177	41
3.2.5. Suppression de l'ER 188	42
3.2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés	44
4. Autres modifications de zonage	50
4.1. Ajout des périmètres d'OAP sur les plans de zonage.....	51
5. Autres modifications de règlement	52
5.1. Modification des annexes au règlement.....	53
5.2. Apport de précisions au règlement	55

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fuveau a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2008. Ce document a depuis fait l'objet de plusieurs procédures :

- 5 procédures de modification dont la dernière approuvée le 25.09.2017
- 5 procédures de mise à jour dont la dernière approuvée le 22.12.2017
- 3 procédures de modification simplifiée dont la dernière approuvée le 21.12.2017
- 1 procédure de mise en compatibilité approuvée le 15.09.2016.

Au regard de la mise en œuvre du PLU, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'apporter de nouvelles évolutions au document d'urbanisme en vigueur afin de procéder notamment :

- A des ajustements réglementaires portant sur des modifications du règlement écrit et graphique à apporter aux zones UH et UK correspondant à la ZAC Saint Charles et à la ZAC de la Barque ;
- A la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Barque, classé au PLU en vigueur en zone AUH2, afin de préciser la structuration future du quartier ;
- A des modifications d'emplacements réservés.
- De plus, suite aux modifications opérées et afin d'améliorer la lisibilité des documents, certains compléments ont été apportés au zonage et au règlement : report des périmètres de l'ensemble des OAP sur les planches graphiques et mention dans le règlement.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence urbanisme a été transférée à la Métropole Aix-Marseille Provence. Ainsi, la procédure de modification n°6 du PLU sera approuvée par le Conseil Métropolitain.

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

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

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

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

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

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

Contrairement à la révision générale ou allégée du PLU, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, aux organismes mentionnés à l'article L.121-4

du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune concernée au titre de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme.

- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Métropolitain après Enquête Publique.

Le dossier de modification n°6 du PLU comprend :

- la présente notice de présentation ;
- le dossier d'OAP modifié ;
- le règlement modifié ;
- les plans de zonage modifiés ;
- la liste des ER modifiée ;
- les plans annexes au règlement modifiés.

Le présent dossier sera soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

1. MODIFICATIONS APPORTEES AU SECTEUR DE LA BARQUE

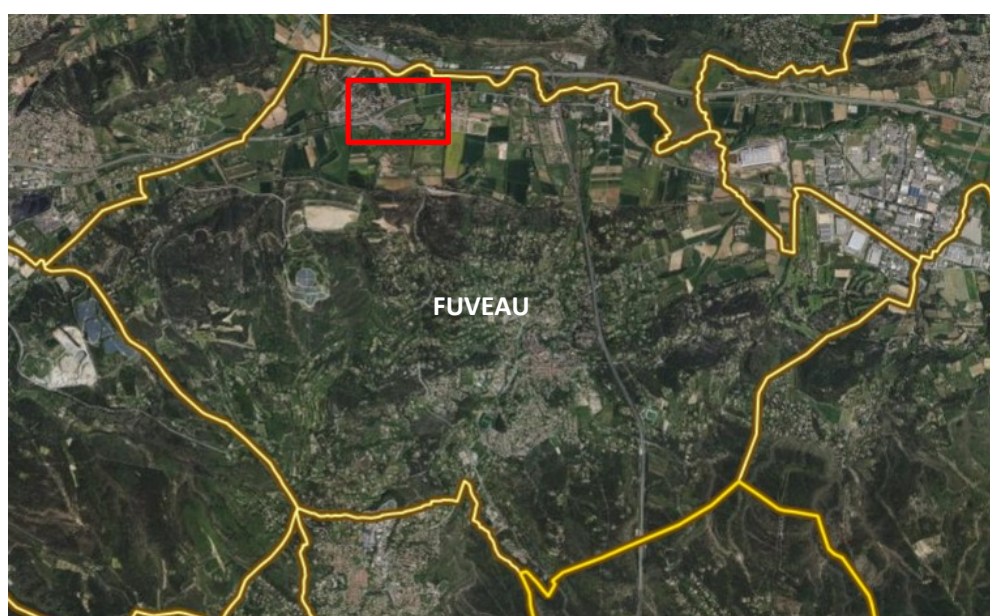
1.1. AJUSTEMENTS A APPORTER SUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BARQUE

1.1.1. Présentation du secteur de la zone d'activités de La Barque

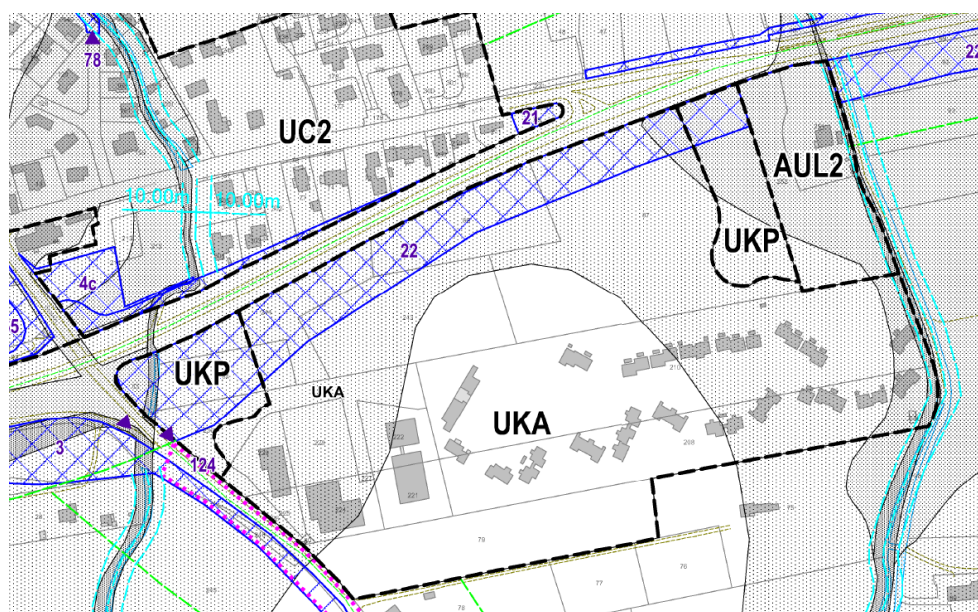
La ZAC de La Barque, créée en 1991 et développée en 2002, se localise au nord de la commune de Fuveau, entre la RD6 et la RD96. Elle est composée d'une résidence hôtelière de 92 logements et de quelques activités (entreprises, immeuble multi-services, boulangerie...). L'accès à cette zone s'effectue depuis un rond-point sur la RD96.

Au PLU en vigueur, ce secteur d'activités est classé en zone UK, comprenant les sous-secteurs UKA et UKP.

Localisation de la ZA de la Barque (source géoportail)



Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



1.1.2. Prise en compte des évolutions récentes

Plusieurs évolutions récentes ont été apportées sur ce secteur, nécessitant une modification du zonage et du règlement du PLU en vigueur.

Tout d'abord, le secteur de la Barque est concerné par une ZAC créée par décision du conseil municipal en date du 3 mai 1991. Cette dernière a été supprimée par le Conseil Métropolitain du 24/10/2019. Il convient donc de mettre à jour le règlement écrit du PLU en vigueur ainsi que l'annexe au règlement (voir chapitre Autres modifications de règlement).

Ensuite, la ZA de la Barque est grevée au Nord par l'emplacement réservé n°22 « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » au bénéfice du Département. Les élus étant désireux de finaliser l'aménagement de la zone d'activités de La Barque, il est nécessaire de modifier l'ER n°22 en tenant compte des récents aménagements routiers réalisés. En effet, l'aménagement du giratoire sur la RD96 et l'aménagement de la bretelle d'accès à la RD6 ont amené le Département à réévaluer ses besoins fonciers :

- Réduction de la largeur de l'ER 22 aux abords de des zones UKA et UKP : la nouvelle emprise de l'ER nécessaire au Département est calculée à 30 mètres de l'axe de la RD6 afin de conserver une implantation des constructions en retrait de cette voie et de permettre d'éventuels aménagements routiers. Cette nouvelle emprise de l'ER se trouve réduite sur les parcelles cadastrées AE 86 et 87, et la parcelle AE 243 n'est plus impactée par l'ER.
- Suppression de l'ER 22 sur le secteur qui est devenu du domaine public routier départemental (bretelle d'accès et bassin de rétention).

Enfin, la zone d'activités de la Barque comprend une zone UKP réservée à l'aménagement d'un bassin de rétention. Une étude pluviale¹ a été réalisée pour réestimer les besoins en matière de gestion des eaux pluviales. En effet, depuis 2002, la gestion pluviale du secteur a évolué (nouvelles constructions qui ont intégré des bassins de rétention, gestion du pluvial lors des récents travaux de voiries). Ainsi, en tenant compte des aménagements hydrauliques déjà réalisés et du caractère actuel de la zone, les dimensions du futur bassin de rétention ont été réestimées : d'après l'étude le besoin nécessaire représente 600 m³ soit un bassin d'une superficie d'environ 1500m². La zone UKP doit donc être redéfinie en tenant compte de ce nouveau besoin.

L'ensemble de ces modifications impactent donc le zonage de la zone d'activités de la Barque. Il est nécessaire de les prendre en compte pour permettre la finalisation et la commercialisation de la zone. Ces modifications impactent notamment le nord de la ZA qui présente des disponibilités foncières.

1.1.3. Ajustements réglementaires pour permettre la réalisation d'un projet tertiaire

A ce jour, le nord de la ZA est concerné par un projet tertiaire (environ 17 000m² de bureaux) qui est en cours d'études. Pour permettre une optimisation des dernières disponibilités foncières de la ZA tout en veillant à son intégration paysagère, il est nécessaire d'encadrer le développement futur du site. C'est pourquoi, la commune souhaite apporter plusieurs modifications à son PLU.

L'optimisation foncière du site de projet nécessite d'augmenter la hauteur autorisée en zone UKA à 11m à l'égout (actuellement 9m à l'égout au PLU en vigueur). Toutefois, le site de projet présente une sensibilité paysagère qu'il est important de prendre en compte afin de préserver le cadre de vie de la commune. En effet, il est important d'être vigilant notamment vis-à-vis de la préservation des vues sur la Sainte Victoire et le massif de l'Etoile depuis les routes départementales aux abords de la zone

¹ Audit Hydraulique de la gestion des eaux pluviales de la ZAC de la Barque – Bureau d'études CERRETI – Mars 2019

d'activités. Il est donc nécessaire d'encadrer les hauteurs autorisées sur le site en fonction des vues existantes sur le grand paysage.

De plus, la commune souhaite que le projet intègre un aménagement paysager de faible hauteur (afin de ne pas masquer la vue) aux abords de la RD6 dans une volonté de garantir une bonne insertion paysagère des futures constructions.

Ainsi, pour encadrer au mieux l'aménagement du site, les élus ont fait le choix de réaliser une Orientation Particulière d'Aménagement sur le secteur de projet. Un sous-secteur UKAa correspondant à l'emprise de l'OAP a également été créé pour autoriser des hauteurs différentes par rapport au reste de la zone UK, dans le respect des dispositions de l'OAP. Les dispositions de l'OAP sont présentées au chapitre suivant relatif à l'aménagement global du quartier de La Barque.

Zoom sur la ZA de la Barque : zone UK du PLU en vigueur



1.2. AMENAGEMENT GLOBAL DU QUARTIER DE LA BARQUE

1.2.1. Présentation et justification du projet

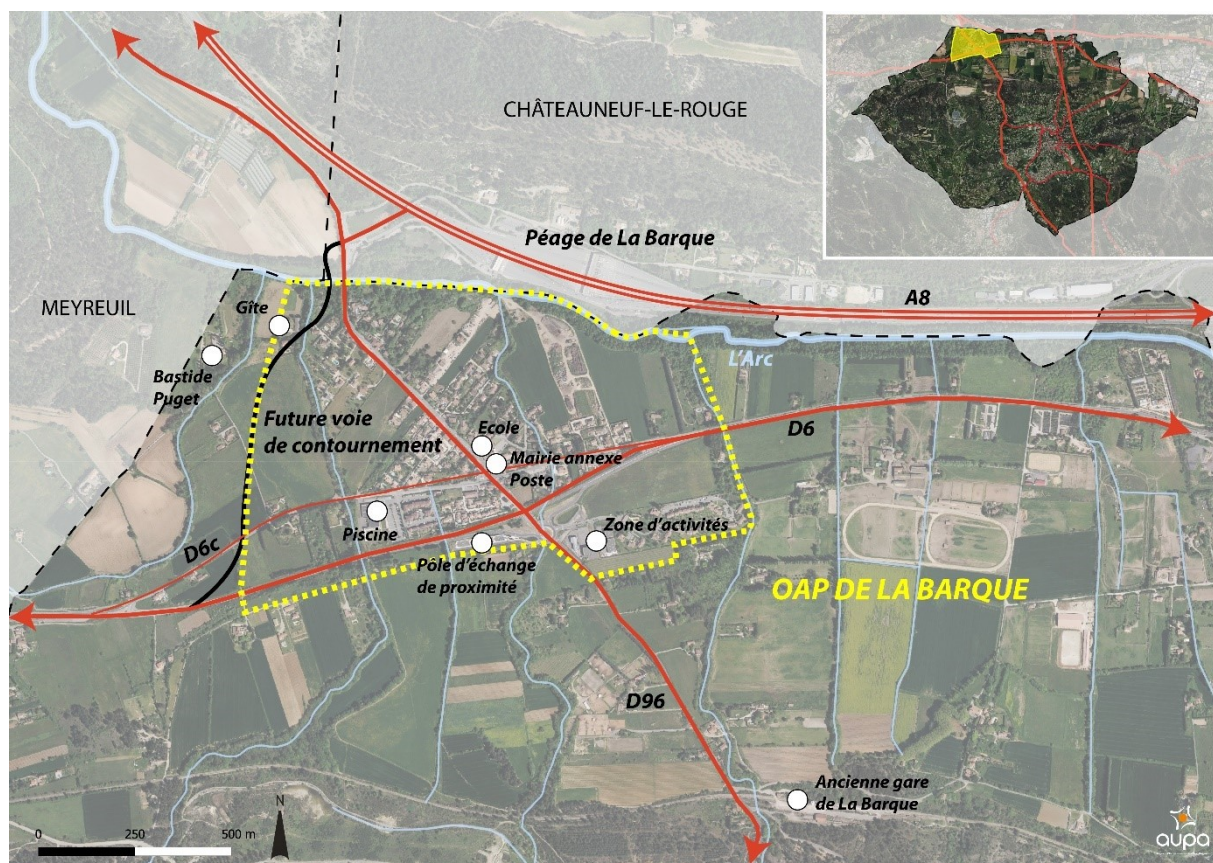
Objet de l'OAP

La commune de Fuveau a défini une orientation d'aménagement et de programmation encadrant l'urbanisation du hameau de La Barque suite au projet engagé de barreau routier entre l'A8 et la D6. Cette OAP du hameau de la Barque n'est pas une OAP de programmation consistant à figer l'urbanisation de manière stricte mais une esquisse destinée à orienter le devenir du quartier de la Barque à long terme. Il s'agit de décliner des grands principes d'aménagement et de requalification pour ainsi affirmer ce hameau comme pôle secondaire de la commune avec l'accueil de logements supplémentaires (entre 100 et 150) et d'équipements complémentaires.

Le positionnement du barreau de la Barque étant désormais connu, la commune (en lien avec les services de la Métropole) a commencé sa réflexion sur l'organisation de ce quartier à partir de ce nouvel élément structurant. Une partie du hameau de la Barque est classé en zone AUH2 qui a été délimitée depuis plus de 9 ans, son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que dans le cadre du PLUi. Cette OAP, non obligatoire réglementairement sur des zones urbaines et des zones à urbaniser fermées, résulte ainsi d'une volonté d'affichage des principes généraux d'aménagement du secteur.

Les réflexions relatives à l'aménagement global du quartier de La Barque intègrent également la zone d'activité existante où l'enjeu est d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions sur la zone d'activité.

Localisation de l'OAP :



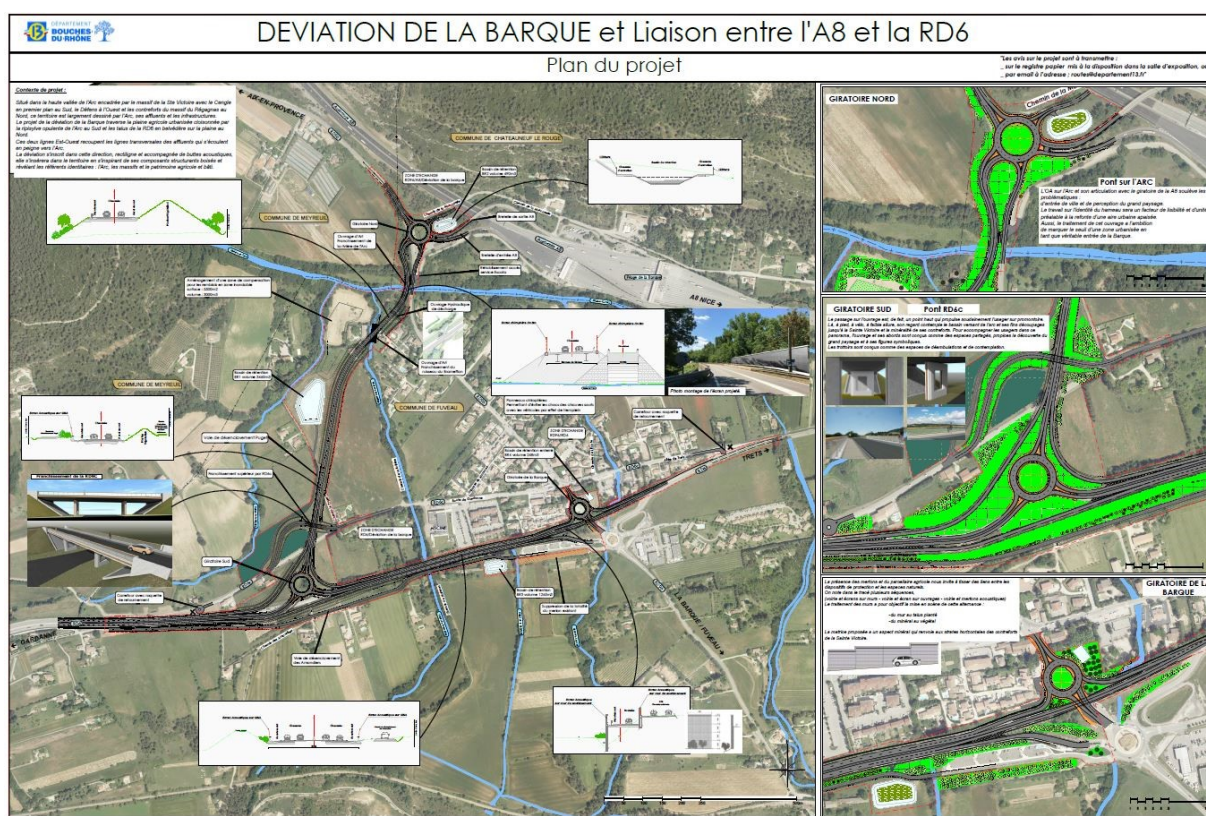
Localisation du site

Situé au nord-ouest de Fuveau, à 4,5km du centre-ville, le hameau de La Barque profite d'une position stratégique, aux portes de la commune et à la convergence d'axes structurants : l'autoroute A8 où se situe le péage qui porte le nom du hameau ; l'A52 accessible par un embranchement à quelques kilomètres et les départementales D6 et D96 qui le traversent.

La création de la voie de contournement de la Barque entre la RD6 et l'A8 est une opportunité pour le hameau de retrouver une vie de quartier, notamment le long de la RD96 qui est traversée par 17 000 véhicules par jour dont 3 000 poids-lourds (sources : étude d'impact du contournement de La Barque, 2015 – CD13 Direction des routes). Prévue pour 2022, la voie de contournement permettra une très forte réduction du trafic routier sur la RD96, avec une estimation d'environ 3 300 véhicules par jour.

Aujourd'hui, avec plus de 1 000 habitants, une école qui va être agrandie, une activité commerciale présente, un futur parc de bureaux et une voie de contournement à venir, l'enjeu pour ce hameau est de projeter son aménagement de manière plus transversale, en lui redonnant de la qualité urbaine, à son échelle, et en réinvestissant l'espace public et les lieux de vie pour ses habitants réaffirmant ainsi son rôle de hameau et de pôle secondaire.

Extrait du plan d'aménagement de la déviation de la Barque (source : CD13, enquête publique) :



Objectifs de l'OAP

Cette OAP poursuivra les orientations du PADD :

- affirmation de l'identité de La Barque comme pôle secondaire de Fuveau et véritable quartier par une revalorisation de ces espaces publics et le renforcement d'équipements --> 1 : Affirmer l'identité de la ville et de ses quartiers

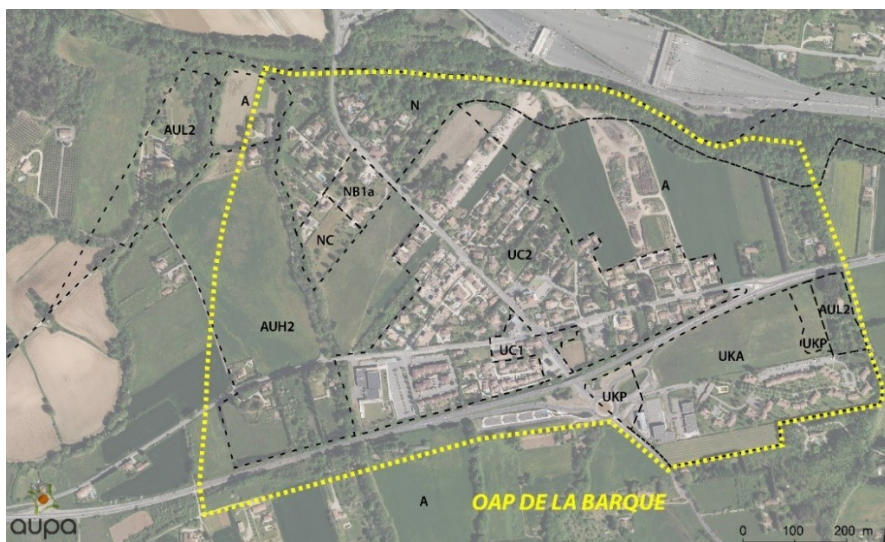
- amélioration de l'adaptation des activités de La Barque liées au nouveau plan d'aménagement routier --> 2 : Améliorer l'attractivité de la ville
- requalification et aménagement du carrefour et de la RD96 --> 2 : Améliorer l'attractivité de la ville
- préservation des espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les vallats pour limiter l'urbanisation du hameau --> 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et agricole
- gestion des risques dans l'aménagement par la prise en compte du risque inondation liées à l'Arc et aux vallats en tenant compte de la protection des biens et des personnes mais aussi de la qualité de l'environnement et des paysages et éloignement de la population du futur barreau routier --> 4 : Minimiser l'exposition aux risques naturels et industriels

Plus spécifiquement sur le secteur de la zone d'activités de La Barque, l'objectif de l'OAP est de définir des mesures d'intégration et de protection paysagères, notamment sur la partie Nord de la ZA où des disponibilités foncières existent.

Ainsi, l'OAP créée permet dans un premier temps de prendre en compte les vues sur le grand paysage (Sainte Victoire et Massif de l'Etoile) depuis les routes départementales. Les hauteurs ont donc été limitées en fonction des cônes de vues existant sur le secteur de projet. La hauteur des constructions est donc limitée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage sur moitié nord du site de projet et à 11 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage sur la moitié sud du site de projet. L'OAP permet ainsi de limiter l'impact paysager et notamment visuel des nouvelles constructions sur le grand paysage.

De plus, l'OAP prévoit également une bonne intégration paysagère du projet avec la définition d'un aménagement paysager aux abords de la RD6. Pour des raisons de sécurité routière et de préservation contre le risque inondation, cet aménagement paysager ne devra pas constituer une haie d'arbres qui viendrait masquer la vue sur le grand paysage. Le regroupement de sujets (arbustes et arbres de hautes tiges) sous forme de bosquets discontinus sera recherché. L'OAP précise les dimensions de cet espace paysager : profondeur maximale de 3 mètres et hauteur maximale de 3 mètres. Enfin, pour le choix des végétaux, les essences locales méditerranéennes économes en eau seront demandées.

Enjeux de planification



Le secteur de l'OAP est situé sur plusieurs zonages avec un règlement général et spécifique qui devra être pris en compte (cf règlement).

- UC : zone résidentielle d'habitat de densité moyenne. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux. Le secteur UC1 en contact avec le centre peut être densifié. Le secteur plus large UC2 qui rassemble l'essentiel des lotissements.

- AU : secteurs à urbaniser avec AUH2 correspondant à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour d'infrastructures d'équipement viaires, d'assainissement et d'alimentation en eau potable et AUL2 correspondant à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du POS, voués à une urbanisation future à dominante d'activités de loisirs. Elle recouvre principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé.

- UK : Zone qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Barque créée le 3 mai 1991 et supprimée par délibération du conseil métropolitain le 24 octobre 2019.

- A : Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

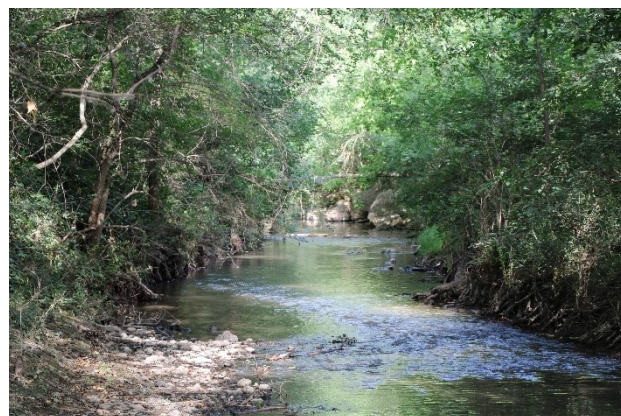
- N : Zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées

NB1a et NC : Anciennes zones du POS (annulation partielle du PLU)

Le site est bordé par un réseau hydrographique structurant : l'Arc et ses vallats, qui délimite de manière naturelle l'urbanisation du hameau. Il s'agit ici de contenir l'urbanisation au vallon des Louvas, dans la zone UC2 au vallon de Bramefan, de la zone AUH2.



Le vallon des Louvas pris dans son épaisseur



L'Arc

Réseaux divers

Concernant les réseaux d'assainissement, le hameau de La Barque est en grande majorité équipé de l'assainissement collectif. Les zones NC et NB1a sont identifiées comme vouées à l'assainissement collectif et la zone AUH2 comme une zone vouée à l'assainissement collectif devant être pris en charge par l'aménageur. Le secteur AUL2 (bastide Puget) est identifié quant à lui comme une zone d'assainissement non collectif.

Le traitement d'épuration se fait aujourd'hui à la STEP de Rives-Hautes. L'ancienne station d'épuration de la Barque est aujourd'hui utilisée comme station de relevage envoyant les eaux usées vers la STEP de Rives-Hautes.

Concernant les réseaux d'eau, les zones UC1, UC2, UKA, UKP, NB1a et NC sont connectées à un réseau d'alimentation en eau potable. Une partie de la zone AUH2 est potentiellement connectable à ce réseau d'eau. Le secteur est également traversé par le réseau du canal de Provence.

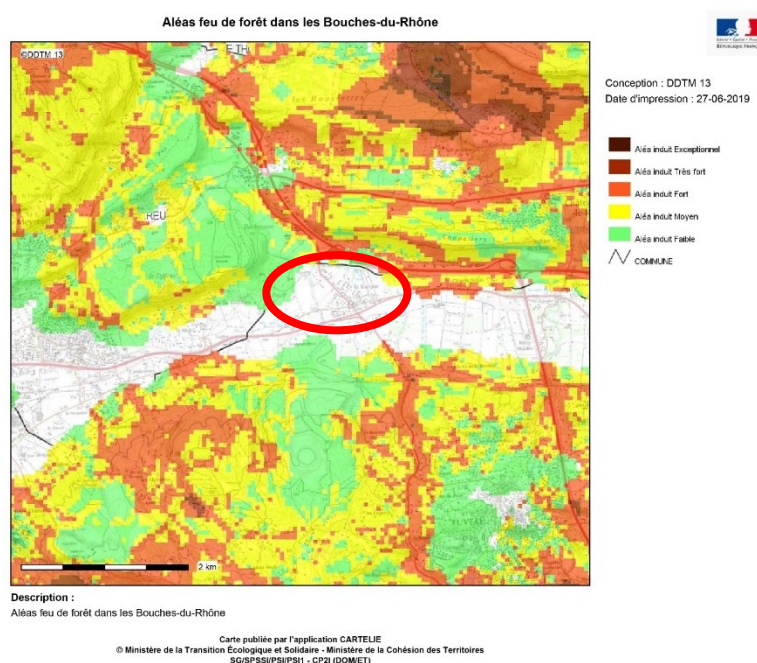
Périmètres de protection du milieu naturel

Le secteur de La Barque contient une ZNIEFF géologique, Stratotype du Begudien (1358G00), qui suit la RD 96 depuis l'embranchement de la RD 45 qui mène à Gréasque jusqu'à la gare de péage de la Barque. Ce site se trouve en bordure de route et de ce fait facilement accessible et vulnérable. Ce stratotype est classé dans la catégorie IV par le BRGM. Il ne doit faire l'objet d'aucune perturbation et d'aucun aménagement.

La rivière de l'Arc fait partie des cours d'eau inscrit dans le SRCE à remettre en bon état. Il existe également un plan d'action en faveur des espèces menacées pour l'aigle de Bonelli sur ce secteur.

Risques naturels

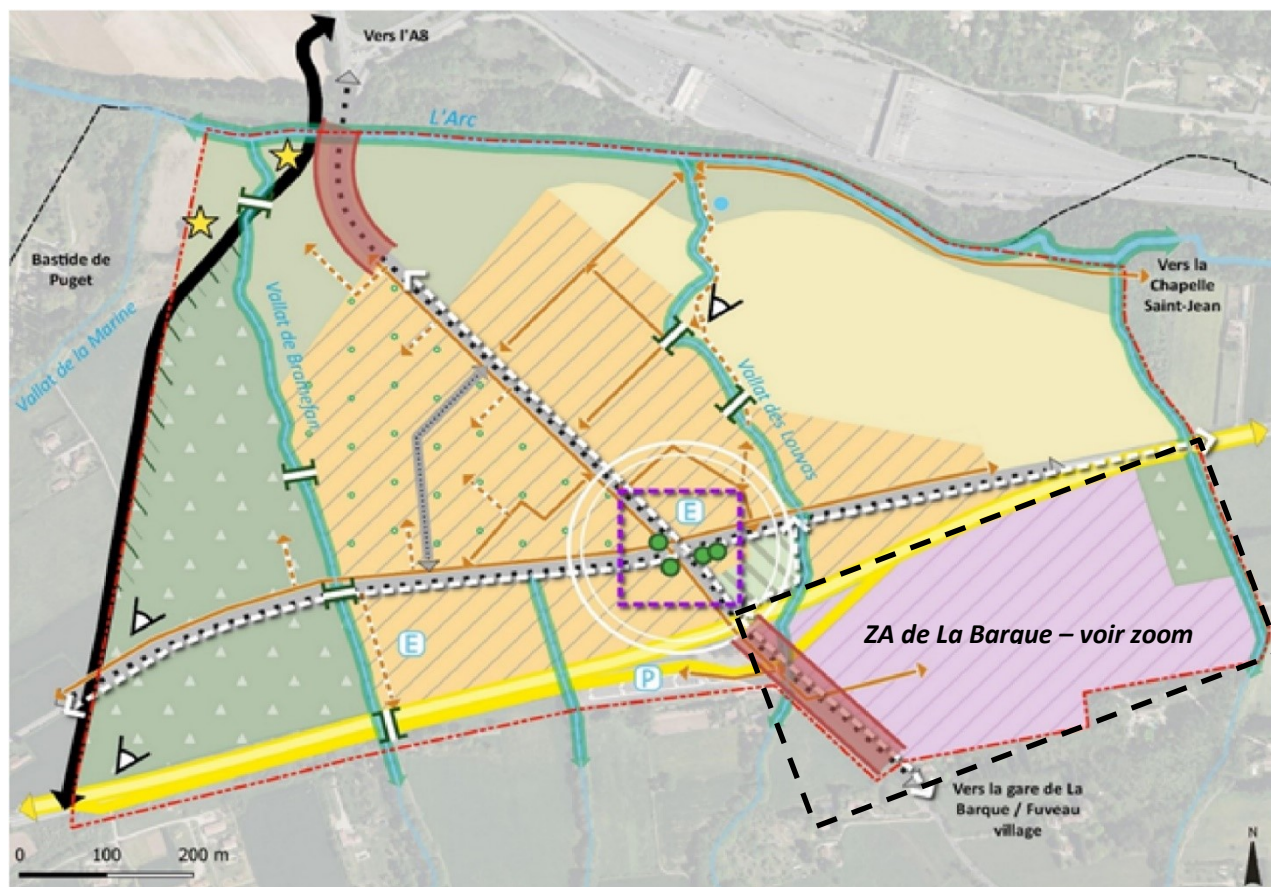
Le secteur de la Barque est soumis au risque inondation. L'aléa fort est principalement concentré au nord du hameau, au niveau de l'Arc et du vallon de la Marine (cf aléa inondation dans le zonage du PLU). L'aléa moyen est majoritairement localisé à l'est du hameau en zone agricole et de par le vallon des Louvas, au niveau de la rue des écoles et du boulodrome. Le hameau est également situé en zone de sismicité d'aléa faible. Le risque feu de forêt est également présent avec un aléa induit fort au nord du hameau, au niveau de l'autoroute A8, le long de l'Arc (cf carte aléa feu de forêt).



1.2.2. Incidences du projet sur le dossier d'OAP

Le dossier d'OAP du PLU en vigueur a été modifié pour y intégrer une OAP supplémentaire « 6 – Hameau de La Barque ».

Extrait du dossier d'OAP modifié – OAP 6 – Hameau de La Barque



OAP de La Barque

- Limite communale
- Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / éléments de programmation

- Espace bâti à dominante habitat
- Espace bâti d'activités économiques
- Espace de plein air, à vocation de loisirs
- Espace à dominante agricole
- Espace à dominante naturelle

Traitement des espaces publics / qualité environnementale et paysagère

- Centralité à renforcer
- Espace public à requalifier
- Espace public à conforter et à aménager
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Station de relevage
- Arbres à préserver
- ★ Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Composantes naturelles et paysagères à intégrer aux projets de densification
- Frange naturelle paysagère et corridor écologique à préserver
- / Principe d'écran végétal
- Cours d'eau et vallats comme espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer
- / Perspective paysagère à valoriser

Circulation et déplacements

- Entrée de ville à requalifier et à aménager

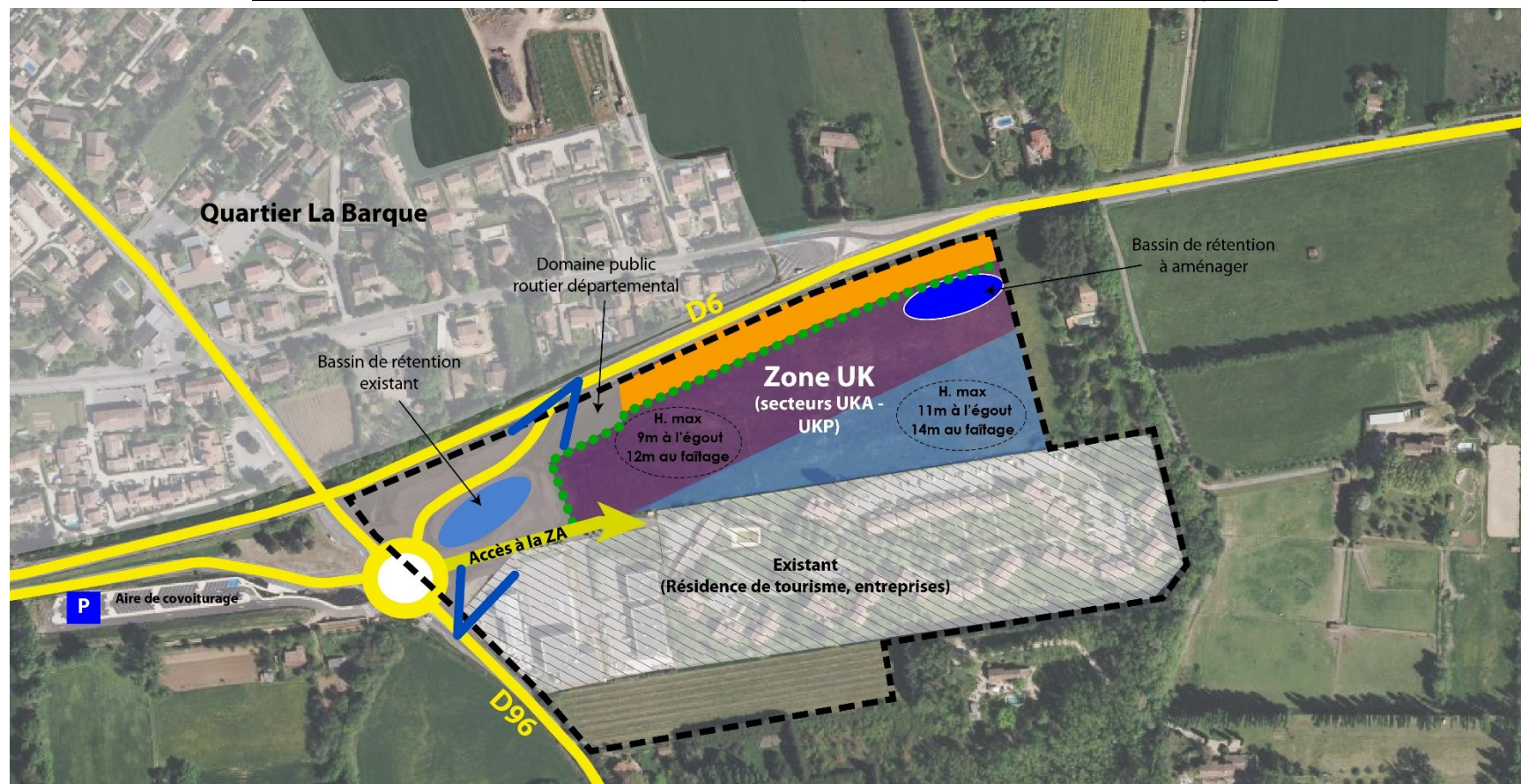
Réseau viaire

- ↔ Future voie de contournement
- ↔ RD6
- Voie de liaison RD6-RD96
- ↔ RD96 à requalifier en boulevard urbain
- ↔ Maillage interne à créer, principe de voie de desserte partagée
- P Pôle d'échanges existant à conforter

Maillage des modes actifs

- ↔ Maillage pour modes actifs structurant à préserver, à aménager
- - - Principe de mode actifs prévu ou à prévoir porosité/traversée à assurer au sein du tissu résidentiel
- ↔ Liaison cyclable à créer
- ↔ Principe de franchissement sécurisé à prévoir

Extrait du dossier d'OAP modifié : Zoom ZA de La Barque - Schéma des orientations d'aménagement



Orientation d'aménagement paysagère



Cônes de vue à préserver



Hauteur des constructions autorisée



Aménagement paysager de faible hauteur

Vocation des espaces / Destination du bâti

Activités tertiaires limitées à :

■ 9m à l'égout et 12m au faîtage

■ 11m à l'égout et 14m au faîtage



Bassin de rétention

Rappel du plan de zonage

■ Emplacement réservé pour voirie

■ Zone UK (comprenant les secteurs UKA et UKP)

1.2.3. Incidences du projet sur le règlement

L'aménagement global du quartier de la Barque impacte uniquement le règlement de la zone UK – zone d'activité de la Barque. En effet, un sous-secteur UKAa a été créé au nord de la zone d'activité de la Barque où des hauteurs spécifiques sont autorisées et précisée au plan de zonage conformément aux dispositions de l'OAP.

Pour rappel, pour permettre l'optimisation foncière du nord de la ZA, il est nécessaire d'augmenter la hauteur autorisée en zone UKA à 11m à l'égout (actuellement 9m à l'égout au PLU en vigueur). Toutefois, le site de projet présente une sensibilité paysagère qu'il est important de prendre en compte afin de préserver le cadre de vie de la commune (préservation des vues sur la Sainte Victoire et le massif de l'Etoile depuis les routes départementales aux abords de la ZA).

Dans ce cadre et en cohérence avec les OAP, deux polygones d'implantation du bâti figurent sur le document graphique règlementaire.

Le règlement va rappeler à l'article 4 les principes de stockage et de rejets prévus dans le cadre du zonage pluvial exposés à l'article 9 des dispositions générales.

Modifications apportées au règlement du PLU – Zone UK

~~En rouge~~ : éléments supprimés / En jaune : éléments ajoutés

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<i>Rappel et extrait du rapport de présentation</i>	
<u>Rappel :</u> -Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement <u>Extrait du rapport de présentation :</u> La zone UK, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de La Barque » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 mai 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques. La zone UK comporte deux secteurs : -Secteur UKA : dédié à l'accueil d'activités économiques. -Secteur UKP : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>Rappel :</u> -Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement <u>Extrait du rapport de présentation :</u> La zone UK, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de La Barque » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 mai 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques. La zone UK comporte deux secteurs : -Secteur UKA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte un sous-secteur UKAa. -Secteur UKP : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UK est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Hameau de La Barque) dont les dispositions doivent être respectées.
Article 2 – UK – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
<u>1. Dans le secteur UKA :</u> 1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site. 1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées. 1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur. 1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial. 2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>1. Dans le secteur UKA :</u> 1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site. 1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées. 1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur. 1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial. 2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, en zone UK, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Hameau de La Barque s'appliquent.

Article 4- UK - Desserte par les réseaux	
Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement) Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires : <u>Rejets industriels :</u> Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.	Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement) Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires : <u>Assainissement pluvial :</u> Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU «Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméabilisée par rapport à celle existante, de compenser l'augmentation du ruissellement induite. Est considérée comme surface imperméabilisée, toute surface aménagée hors espaces verts. Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m², et pour les cas de régularisation de constructions existantes, les présentes dispositions ne s'appliquent pas. Le principe commun des dispositifs de stockage à la parcelle pour les zones EP1, EP2, EP3 et EP0 conformément aux prescriptions du SAGE de l'Arc : pour les constructions présentant une augmentation de la surface imperméabilisée supérieure ou égale à 50 m², un dispositif de stockage sur la parcelle sera aménagé sur la base d'un volume de : - 80 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations d'ensembles et, - 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations individuelles. Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméabilisée supplémentaire. -Zones équipée d'ouvrages de dépollution Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1000 m² un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Il permettra d'atteindre une efficacité sur l'abattement des Matières en suspension de 70% pour une pluie de 30 mm en une heure. Dans tous les cas les aménagements devront comporter : • Un système de collecte des eaux, dont la vidange n'excèdera pas 48 h, • Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière selon le zonage pluviale, • Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle sous condition que la nature du sol puisse absorber le volume rejeté (solution à

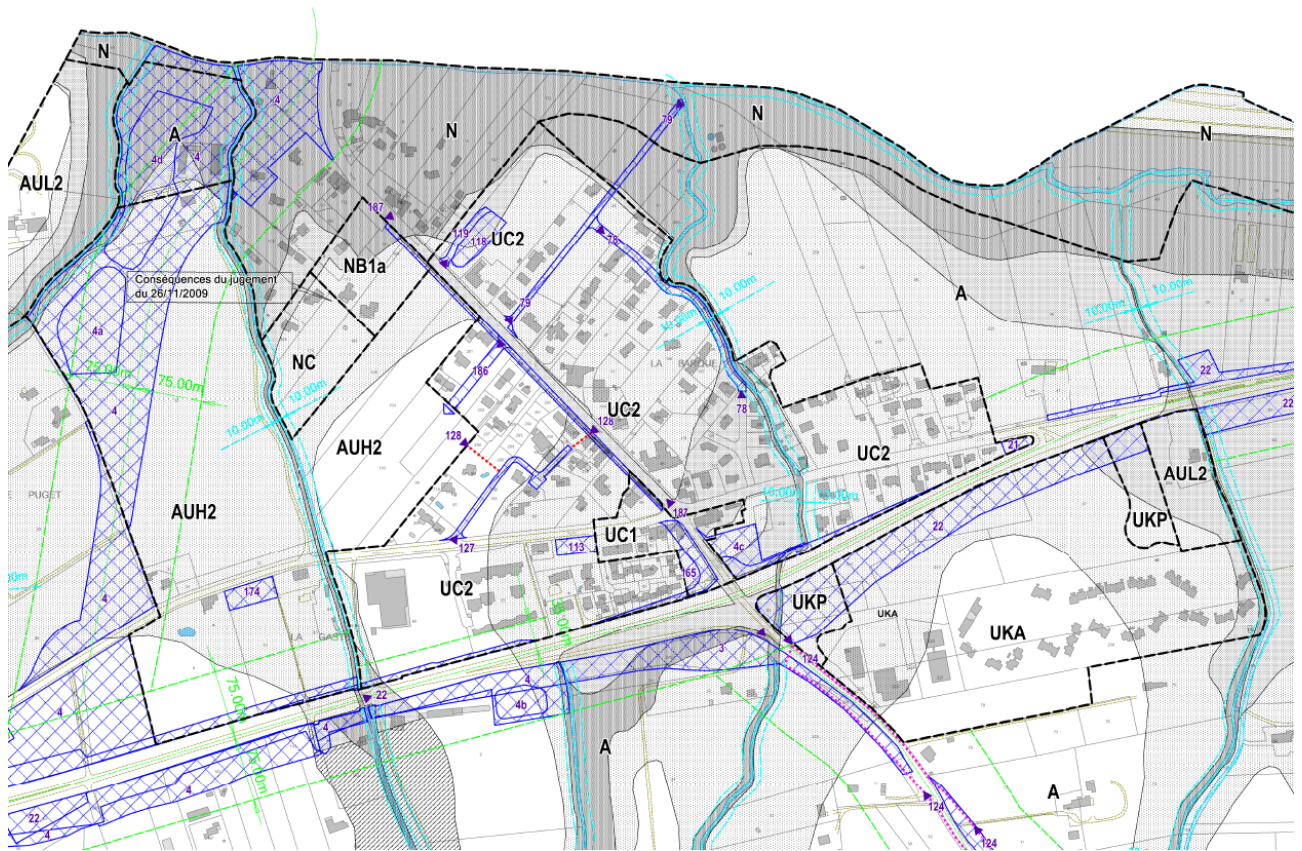
	privilégier – mais interdit sur zone de risque lié à la dissolution du gypse) soit par déversement dans les réseaux publics, talweg ou fossés. Les dispositifs à mettre en œuvre sont par ordre de préférence décroissante : Pour les constructions ou aménagement ponctuels : - à l'échelle de la construction : cuve de récupération d'eau de pluie, ou rétention intégrée dans la construction; - à l'échelle de la parcelle individuelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés ; Pour les opérations d'ensemble : - au niveau de la voirie et des parties communes : - extensions latérales de la voirie (fossés, noues), - stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), - au niveau des lots issus de l'opération d'ensemble : - stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis infiltration dans le sol - stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis évacuation vers un exutoire de surface - stockage des eaux dans des bassins enterrés puis évacuation vers un exutoire de surface <u>Rejets industriels :</u> Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.
Article 9 – UK – Emprise au sol	
<u>1. Dans le secteur UKA :</u> 1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Non réglementée	<u>1. Dans le secteur UKA et le sous-secteur UKAa :</u> 1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Non réglementée
Article 10 – UK – Hauteur maximum des constructions	
La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous conditions et étude spécifique au niveau du	<u>1. Dans les secteurs UKA et UKP :</u> La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà,

permis de construire.	sous conditions et étude spécifique au niveau du permis de construire. 2. Dans le sous-secteur UKAa : Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Nord-Ouest du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,00 m à l'égout et 12,00 m au faîtage. Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Sud-Est du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11,00 m à l'égout et 14,00 m au faîtage.
Article 14 – UK – Possibilité maximale d'occupation des sols	
-Secteur UKA : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m² par îlot de propriété. -Secteur UKP : non réglementée. La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.	-Secteur UKA et UKAa : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m² par îlot de propriété. -Secteur UKP : non réglementée. La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.

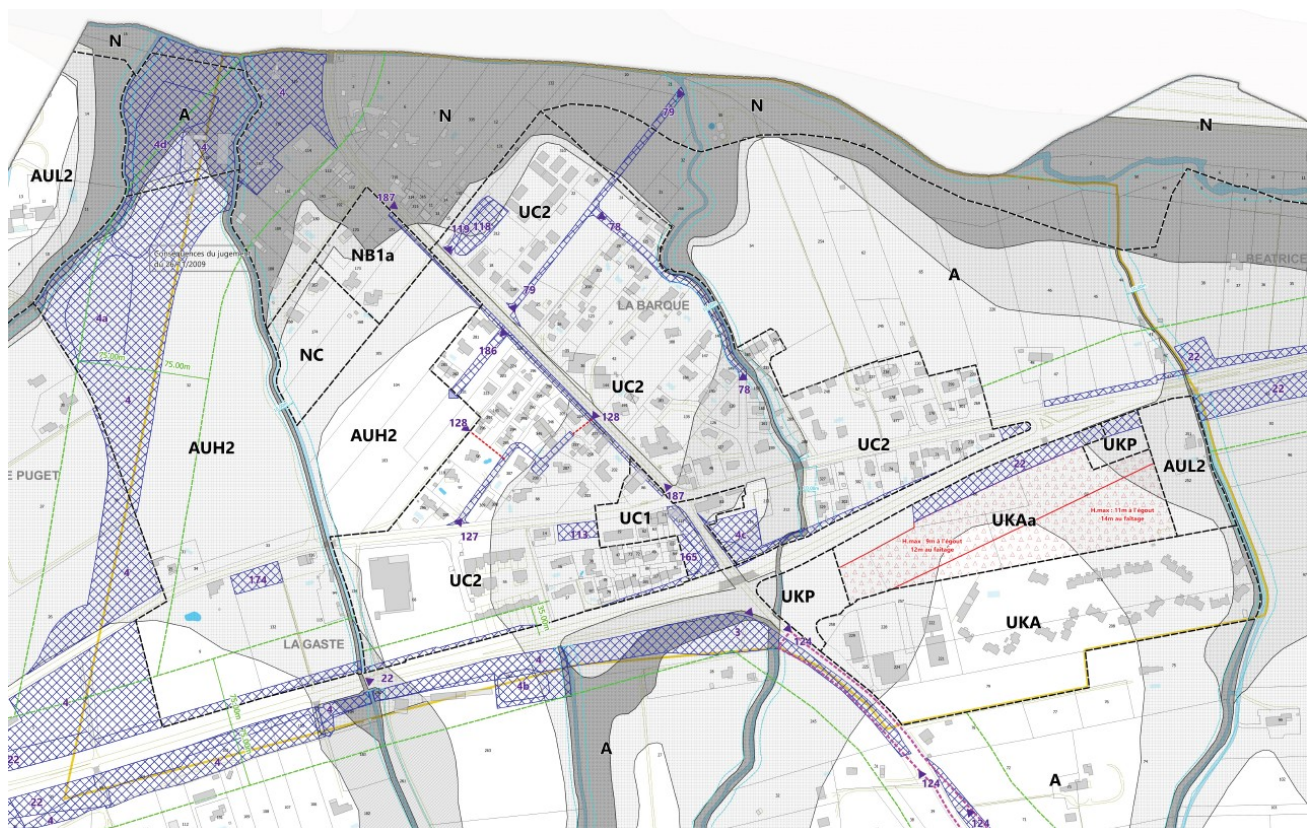
1.2.4.

Incidences du projet sur le zonage

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)

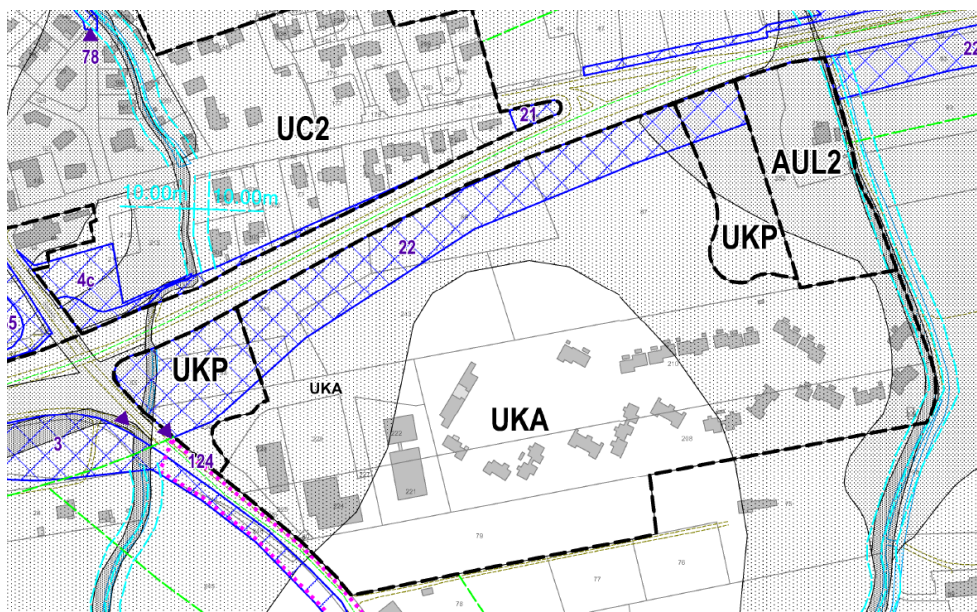


Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)

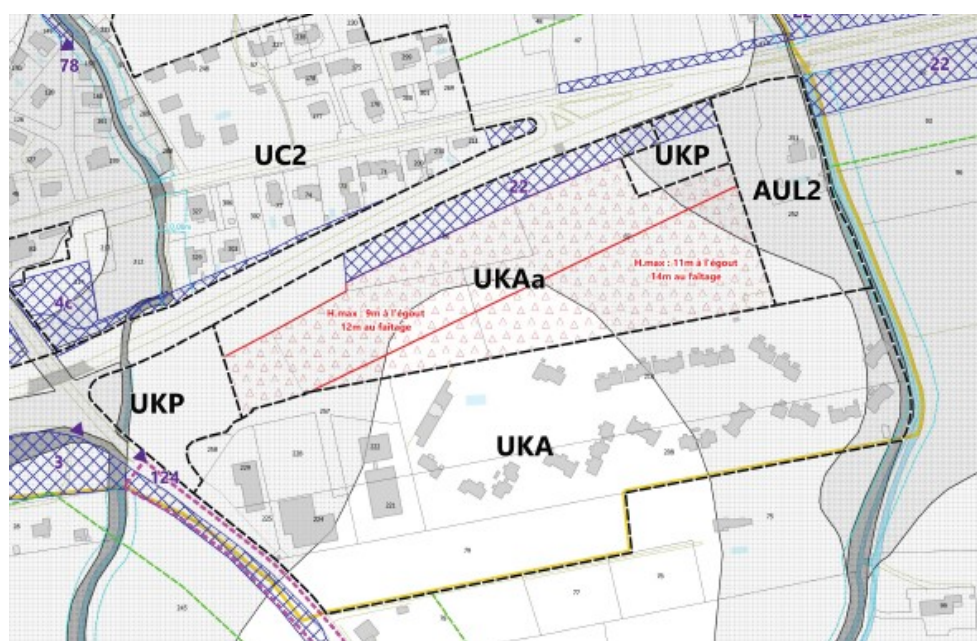


Zoom sur la ZA de la Barque

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)



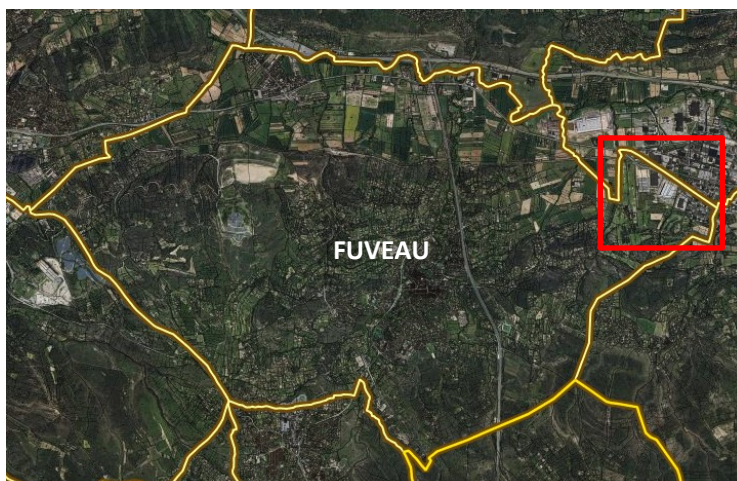
2. AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES ZAC SAINT-CHARLES

2.1. PRESENTATION DU PROJET

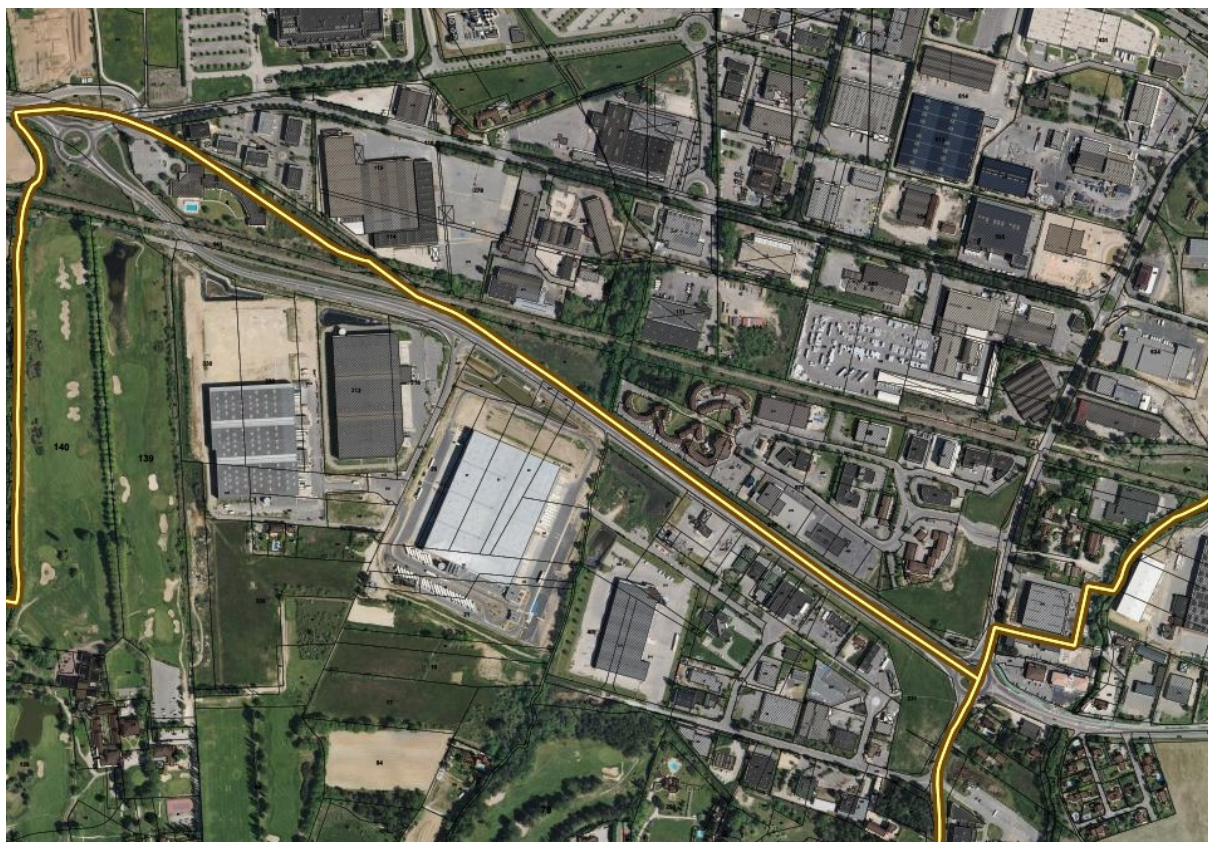
Le secteur de la ZAC Saint Charles, voué au développement économique, est localisé à l'extrémité Nord-Est du territoire communal, en bordure Sud de la RD6. Il s'agit d'un secteur d'activités limitrophe de la zone industrielle de la commune de Rousset.

La ZAC Saint-Charles, constituée de la zone d'activités existante dont la réalisation a débuté au milieu des années 1990, est inscrite en zone UH au PLU en vigueur et présente encore des disponibilités foncières.

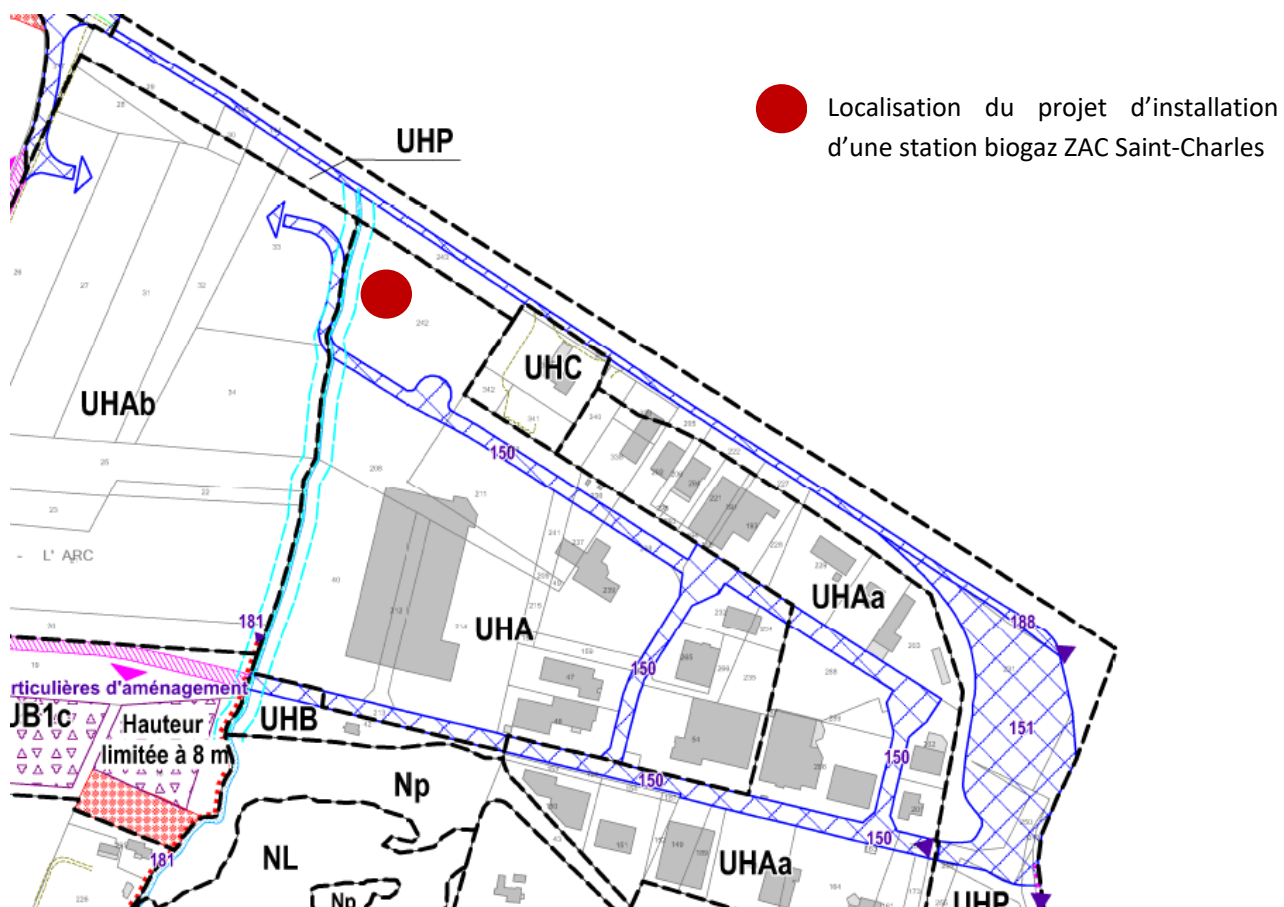
Localisation de la ZAC Saint-Charles (source géoportail)



Zoom sur la ZAC Saint Charles (source : géoportail)



La ZAC Saint Charles est aujourd'hui concernée par un projet d'installation d'une station biogaz au nord de la zone, en secteur UHA du PLU en vigueur dédié à l'accueil d'activités économiques.



Zoom sur le secteur de projet localisé au sein de la ZAC Saint-Charles (source : géoportail)



Toutefois, au PLU en vigueur, le secteur UHA est dédié à l'accueil d'activités économiques alors que le secteur UHC est dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures.

Ainsi, dans un souhait de cohérence et pour permettre la réalisation du projet de station biogaz, il est nécessaire de modifier le zonage et le règlement du PLU.

2.1. Incidences sur le règlement du PLU en vigueur

Afin de permettre l'installation d'une station biogaz au sein de la ZAC Saint Charles, plusieurs modifications de règlement sont nécessaires.

Dans un premier temps, la commune a fait le choix de préciser que le secteur UHC est dédié également aux activités biogaz pour éviter toute confusion. Ainsi, la vocation de la zone UHC a été complétée en précisant que le secteur UHC est dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz).

Ensuite, l'article UH 3 – Accès et voirie du règlement du PLU en vigueur nécessite des modifications. En effet, en secteur UHC les accès à partir de la RD6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie pour l'ensemble du secteur. Deux modifications de cet article sont nécessaires pour permettre la station biogaz :

- Prendre en compte la contre-allée en bordure de RD6 réalisée récemment dont la commune est gestionnaire : cette contre-allée servira d'accès futur à la station biogaz. Il convient donc de modifier le règlement en précisant : en secteur UHC les accès à partir de la contre-allée sont limités à 1 entrée et 1 sortie par secteur.
- Créer un nouveau sous-secteur pour permettre à la station biogaz d'avoir ses propres accès : la station biogaz nécessitera également une entrée et une sortie. Ainsi, le règlement a été modifié par la création d'un sous-secteur UHCa, en précisant que les accès s'effectueront à partir de la contre-allée et sont limités à 1 entrée et 1 sortie par secteur et sous secteur.

Enfin, étant donné que la contre-allée se situe en secteur UHP il est nécessaire de modifier le règlement de l'article UH 3 – Accès et voirie pour le secteur UHP. En effet, pour accéder à la future station biogaz, il sera nécessaire de traverser une partie du secteur UHP. Ainsi, le règlement du secteur UHP a été modifié afin d'autoriser les accès directs sur la contre-allée et les accès depuis celle-ci sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, entendu la commune.

Modifications apportées au règlement du PLU – Zone UH

En rouge : éléments supprimés / En jaune : éléments ajoutés

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
Rappel et extrait du rapport de présentation	
La zone UH, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Saint Charles » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 1^{er} février 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques. La zone UH comporte quatre secteurs : - Secteur UHA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte un sous-secteur : UHAa. et UHAb. - Secteur UHB : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'animation et de développement du quartier. - Secteur UHC : dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures. - Secteur UHP : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	La zone UH, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Saint Charles » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 1^{er} février 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques. La zone UH comporte quatre secteurs : - Secteur UHA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte deux sous-secteurs : UHAa et UHAb. - Secteur UHB : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'animation et de développement du quartier. - Secteur UHC : dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz), qui comporte un sous-secteur UHCa. - Secteur UHP : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 1 – UH – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	
<u>1. Dans tous les secteurs :</u> 1.1. Les campings et caravanings. 1.2. L'ouverture des carrières d'exploitation. 1.3. Les constructions de type précaire démontables et transportables, sauf à titre provisoire pour la durée des chantiers de construction. <u>2. Dans le secteur UHA :</u> 2.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation. 2.2. Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'article 2-UH point 1. <u>3. Dans le secteur UHB :</u> 3.1. Les établissements industriels de toutes natures. 3.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 2. <u>4. Dans le secteur UHC :</u> 4.1. Les établissements industriels de toutes natures. 4.2. Les constructions de toutes natures autres que	<u>1. Dans tous les secteurs :</u> 1.1. Les campings et caravanings. 1.2. L'ouverture des carrières d'exploitation. 1.3. Les constructions de type précaire démontables et transportables, sauf à titre provisoire pour la durée des chantiers de construction. <u>2. Dans le secteur UHA :</u> 2.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation. 2.2. Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'article 2-UH point 1. <u>3. Dans le secteur UHB :</u> 3.1. Les établissements industriels de toutes natures. 3.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 2. <u>4. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :</u> 4.1. Les établissements industriels de toutes natures. 4.2. Les constructions de toutes natures autres que

celles prévues à l'article 2-UH point 3.	celles prévues à l'article 2-UH point 3.
<u>5. Dans le secteur UHP :</u> 5.1. Les établissements industriels de toutes natures. 5.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 4.	<u>5. Dans le secteur UHP :</u> 5.1. Les établissements industriels de toutes natures. 5.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 4.
Article 2 – UH – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
<u>1. Dans le secteur UHA :</u> 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 UHAb où ils sont autorisés sans être soumis à condition spéciale.. 1.2. Les entrepôts et magasins d'exploitation ou de vente de produits à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle. 1.3. Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées implantée sur la parcelle. 1.4. Les immeubles à usage de bureaux et services à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle. 1.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone. 1.6. Les cantines ou restaurants d'entreprise. 1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie. <u>2. Dans le secteur UHB :</u> 2.1. Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au développement et à l'animation du quartier et aux besoins des activités de la Z.A.C., 2.2. Les constructions et aménagements de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure et d'équipements d'infrastructure. <u>3. Dans le secteur UHC :</u> 3.1. Le stockage enterré et la distribution d'hydrocarbures, ainsi que les constructions et équipements annexes. <u>4. Dans le secteur UHP :</u> 4.1. Les aménagements de constructions et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou privés et d'infrastructure. 4.2. Toutes constructions liées aux équipements autorisés.	<u>1. Dans le secteur UHA :</u> 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 UHAb où ils sont autorisés sans être soumis à condition spéciale.. 1.2. Les entrepôts et magasins d'exploitation ou de vente de produits à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle. 1.3. Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées implantée sur la parcelle. 1.4. Les immeubles à usage de bureaux et services à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle. 1.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone. 1.6. Les cantines ou restaurants d'entreprise. 1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie. <u>2. Dans le secteur UHB :</u> 2.1. Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au développement et à l'animation du quartier et aux besoins des activités de la Z.A.C., 2.2. Les constructions et aménagements de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure et d'équipements d'infrastructure. <u>3. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :</u> 3.1. Le stockage enterré et la distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz), ainsi que les constructions et équipements annexes. <u>4. Dans le secteur UHP :</u> 4.1. Les aménagements de constructions et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou privés et d'infrastructure. 4.2. Toutes constructions liées aux équipements autorisés.

<u>5. Dans le secteur UHA et ses deux secteurs UHAa et UHAb, les secteurs UHC et UHP :</u> 5.1 Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes.	<u>5. Dans le secteur UHA et ses deux sous secteurs UHAa et UHAb, les secteurs UHC et UHP :</u> 5.1 Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes.
Article 3 – UH – Accès et voirie	
<u>1. Dans tous les secteurs :</u> 1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. 1.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. <u>2. Dans le secteur UHA :</u> 2.1. Les accès sur la voie principale Est-Ouest sont interdits côté Nord. 2.2. Les entrées des parcelles devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. <u>3. Dans le secteur UHB :</u> 3.1. Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voie principale Est-Ouest. <u>4. Dans le secteur UHC :</u> 4.1. Les accès à partir de la R.D. 6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie pour l'ensemble du secteur. <u>5. Dans le secteur UHP :</u> 5.1. Les accès directs sur la contre-allée de la R.D.6 sont interdits. Néanmoins les accès depuis celle-ci peuvent être autorisés dans la zone UHP sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie. 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.	<u>1. Dans tous les secteurs :</u> 1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. 1.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. <u>2. Dans le secteur UHA :</u> 2.1. Les accès sur la voie principale Est-Ouest sont interdits côté Nord. 2.2. Les entrées des parcelles devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. <u>3. Dans le secteur UHB :</u> 3.1. Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voie principale Est-Ouest. <u>4. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :</u> 4.1. Les accès à partir de la R.D. 6 contre-allée de la RD6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie pour l'ensemble du par secteur et sous-secteur. <u>5. Dans le secteur UHP :</u> 5.1. Les accès directs sur la contre-allée de la R.D.6 sont interdits. Néanmoins ainsi que les accès depuis celle-ci peuvent être autorisés dans la zone UHP sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie. 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 6 – UH – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'hors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques. 2. Malgré les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.	1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'hors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques. 2. Malgré les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.

3. A défaut d'indication, les constructions sont distantes, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer : 3.1. d'au moins cinq mètres en secteur UHA ; 3.2. d'au moins deux mètres en secteur UHB ; 3.3. sans objet en secteurs UHC et UHP.	3. A défaut d'indication, les constructions sont distantes, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer : 3.1. d'au moins cinq mètres en secteur UHA ; 3.2. d'au moins deux mètres en secteur UHB ; 3.3. sans objet en secteur UHC, sous-secteur UHCa et secteur UHP.
Article 9 – UH – Emprise au sol	
<u>1. Dans le secteur UHA :</u> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 60% de la surface de la parcelle. <u>2. Dans les secteurs UHC :</u> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 20% de la surface de la parcelle. <u>3. Dans les secteurs UHB et UHP :</u> Non réglementée.	<u>1. Dans le secteur UHA :</u> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 60% de la surface de la parcelle. <u>2. Dans le secteur UHC et sous-secteur UHCa :</u> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 20% de la surface de la parcelle. <u>3. Dans les secteurs UHB et UHP :</u> Non réglementée.
Article 10 – UH – Hauteur maximum des constructions	
<u>1. Dans le secteur UHA hors sous secteur UHAb :</u> La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à : -14 mètres dans le secteur UHA, -12 mètres dans le sous secteur UHAa, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous condition et études spécifique au niveau du permis de construire. <u>2. Dans le secteur UHAb :</u> 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. <u>3. Dans le sous secteur UHB :</u> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236,00 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. <u>4. Dans les sous secteurs UHC :</u> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 224,40 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.	<u>1. Dans le secteur UHA hors sous secteur UHAb :</u> La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à : -14 mètres dans le secteur UHA, -12 mètres dans le sous secteur UHAa, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous condition et études spécifique au niveau du permis de construire. <u>2. Dans le sous-secteur UHAb :</u> 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. <u>3. Dans le secteur UHB :</u> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236,00 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. <u>4. Dans le secteur UHC et sous-secteur UHCa :</u> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 224,40 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.

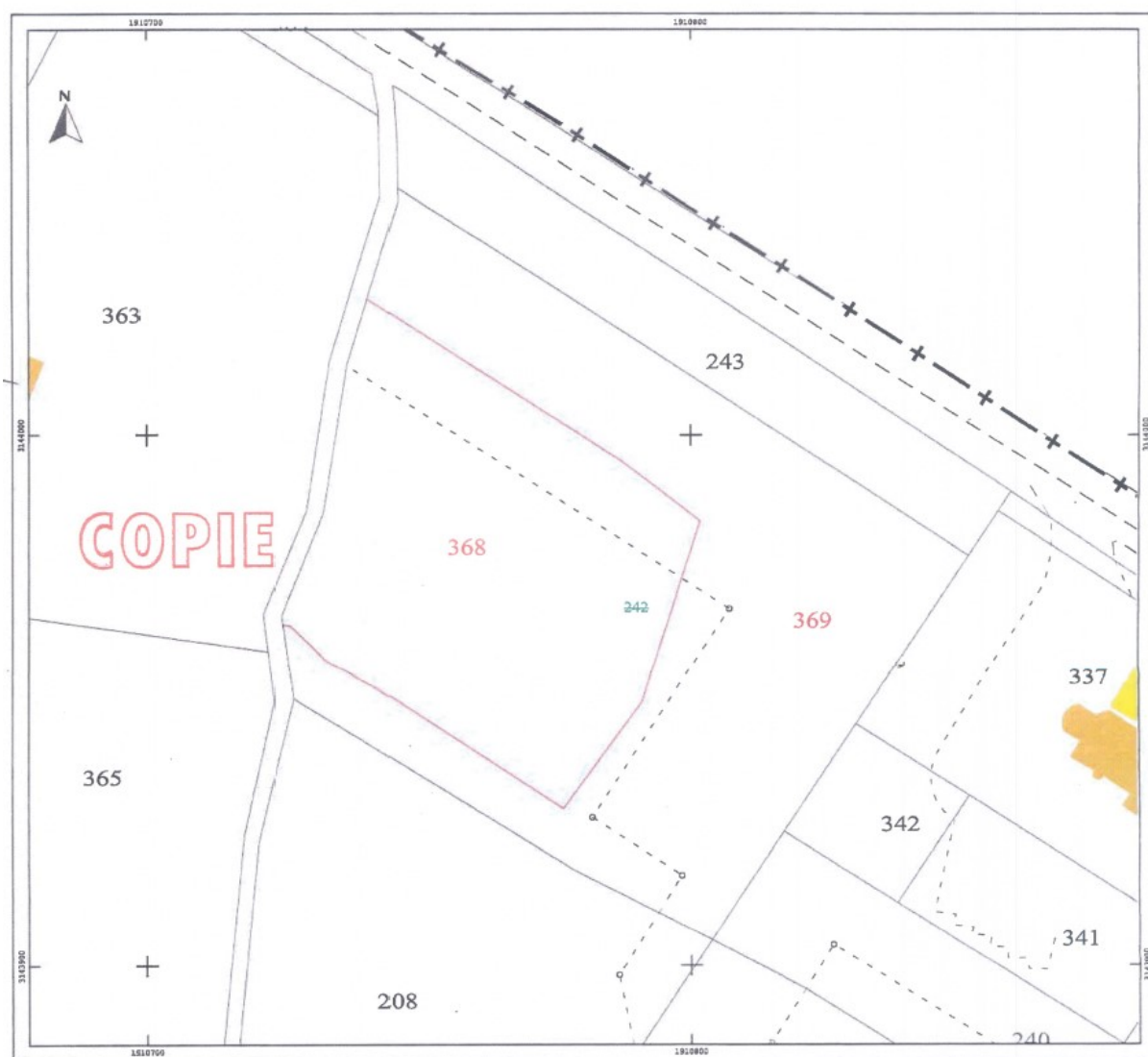
<u>5. Dans le sous secteur UHP :</u> La hauteur maximale des constructions à l'égout de la couverture ne devra pas dépasser 6 m par rapport à la côte du sol naturel.	<u>5. Dans le secteur UHP :</u> La hauteur maximale des constructions à l'égout de la couverture ne devra pas dépasser 6 m par rapport à la côte du sol naturel.
Article 14 – UH – Possibilité maximale d'occupation des sols	
• Secteur UHA : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'article 2-UH point 1.5 est de 100 m² par îlot de propriété. • Secteur UHB : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions à usage d'équipements privés est de 9 000 m². • Secteur UHC : La SP maximum autorisée est de 1 500 m². • Secteur UHP : Non réglementée. La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.	• Secteur UHA : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'article 2-UH point 1.5 est de 100 m² par îlot de propriété. • Secteur UHB : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions à usage d'équipements privés est de 9 000 m². • Secteur UHC et sous-secteur UHCa : La SP maximum autorisée est de 1 500 m². • Secteur UHP : Non réglementée. La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.

2.2. INCIDENCES SUR LE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

La parcelle concernée par le projet de station biogaz a fait l'objet d'un détachement comme figuré sur le plan ci-après. Ainsi, la limite Est du secteur UHCa s'appuie sur les limites de la parcelle 368 nouvellement créée.

Le secteur UHCa représente une superficie d'environ 6 160 m².

Plan de détachement – Parcelle AW 242



3. MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

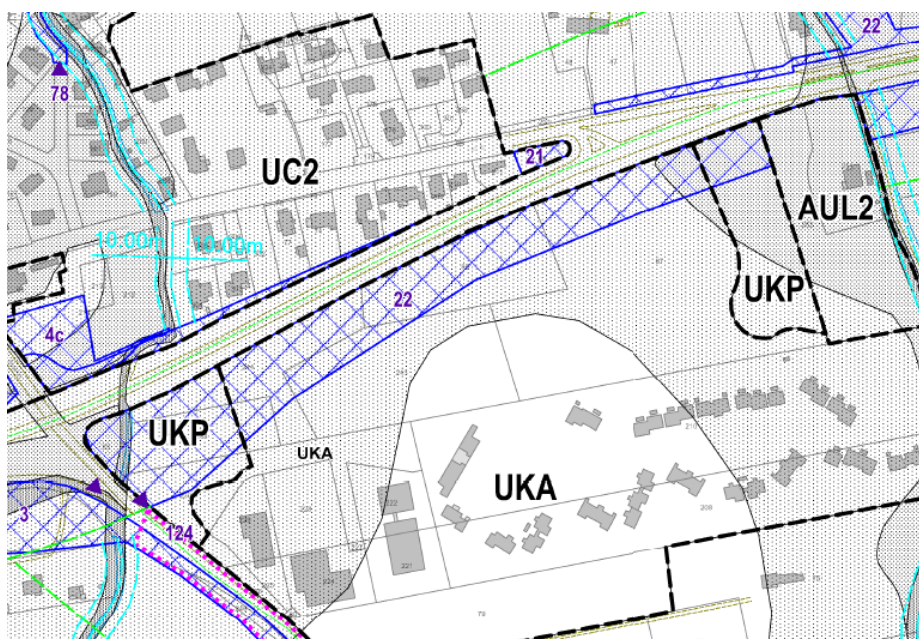
3.1. MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.1.1. Modification de l'ER 22

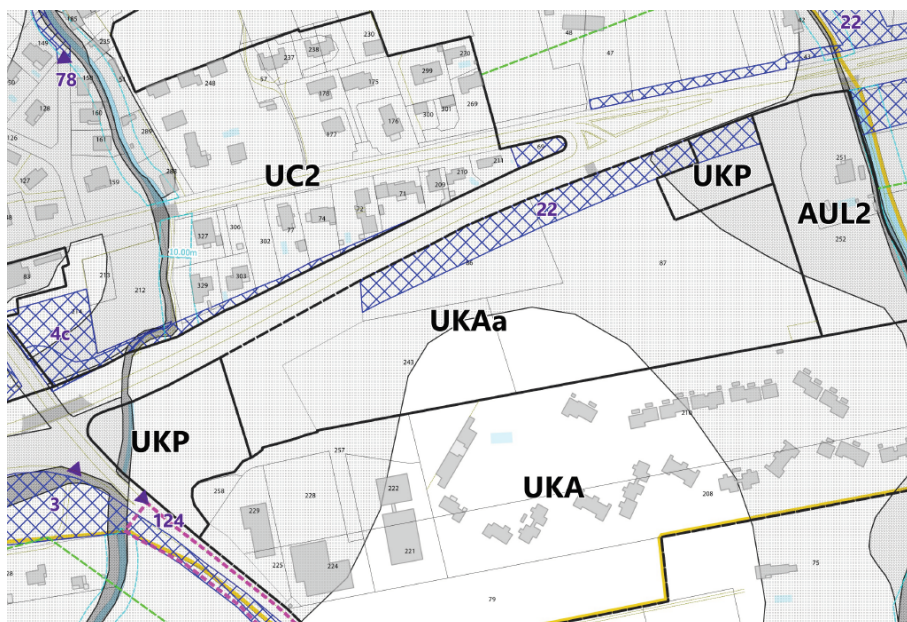
L'ER 22 au bénéfice du Département concernant la « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » est à modifier suite à la réévaluation des besoins fonciers nécessaires pour le projet (voir chapitre précédent – Modifications apportées à la ZA de la Barque). Ainsi l'ER 22 est à réduire aux abords des zones UKA et UKP (la largeur de l'ER 22 nécessaire est réévaluée par le Département à 30 mètres à compter de l'axe de la RD6) et à supprimer sur le secteur qui est devenu du domaine public routier départemental (bretelle d'accès et bassin de rétention).

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



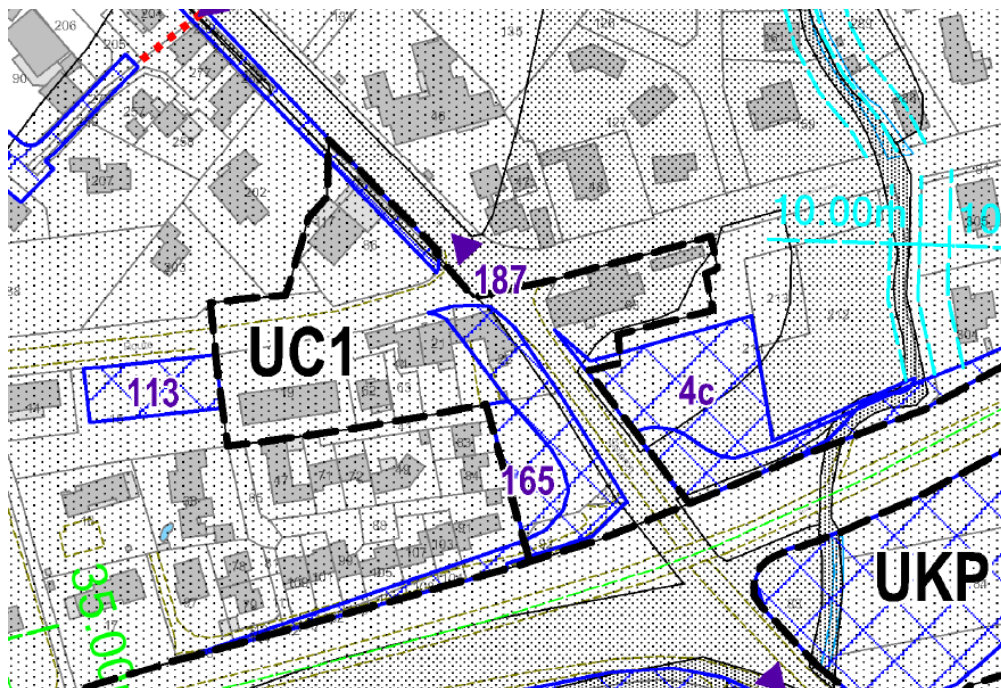
Extrait du zonage modifié (plan 3.2.)



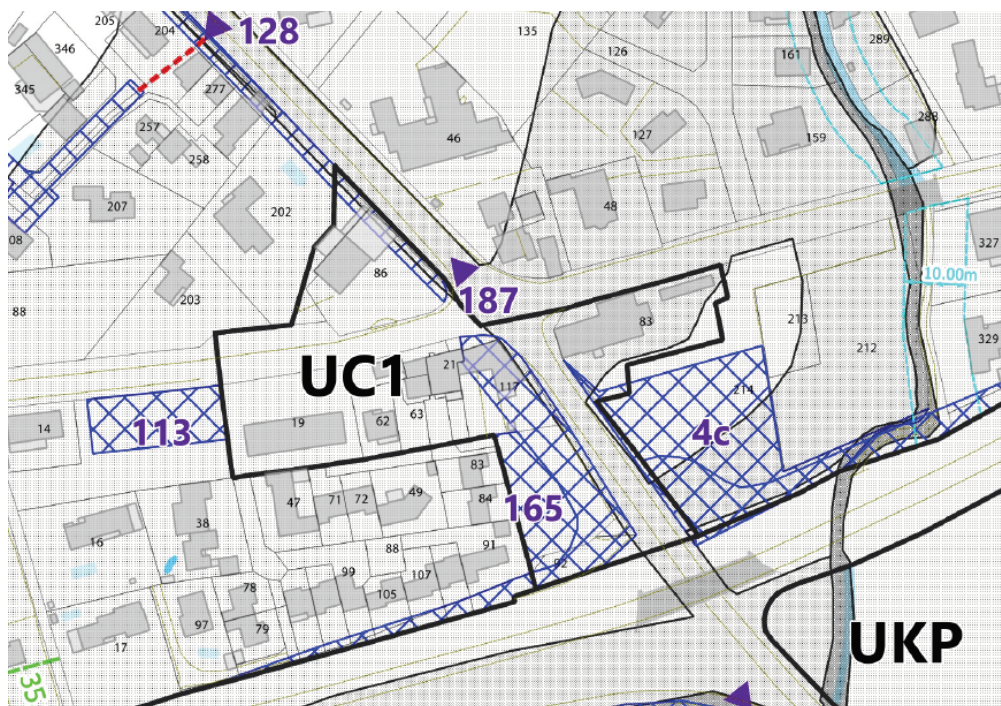
De plus, l'ER 22 « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » au bénéfice du Département est à supprimer sur la parcelle AB 21. En effet, le Conseil Départemental a indiqué à la commune que la parcelle AB21 n'était pas concernée par le projet de contournement de La Barque. Il n'est donc pas nécessaire de maintenir cet ER sur cette parcelle.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)



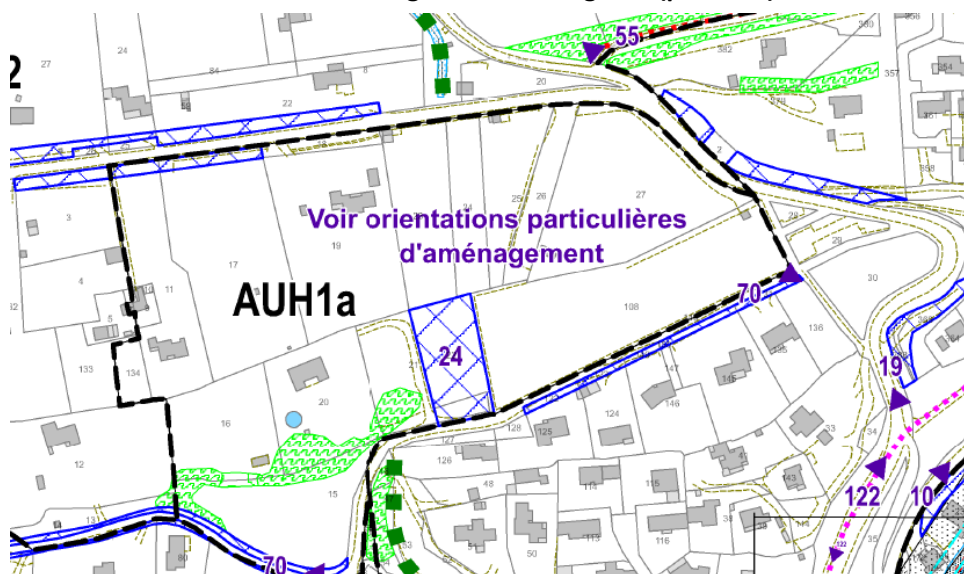
3.2. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

3.2.1. Suppression de l'ER 24

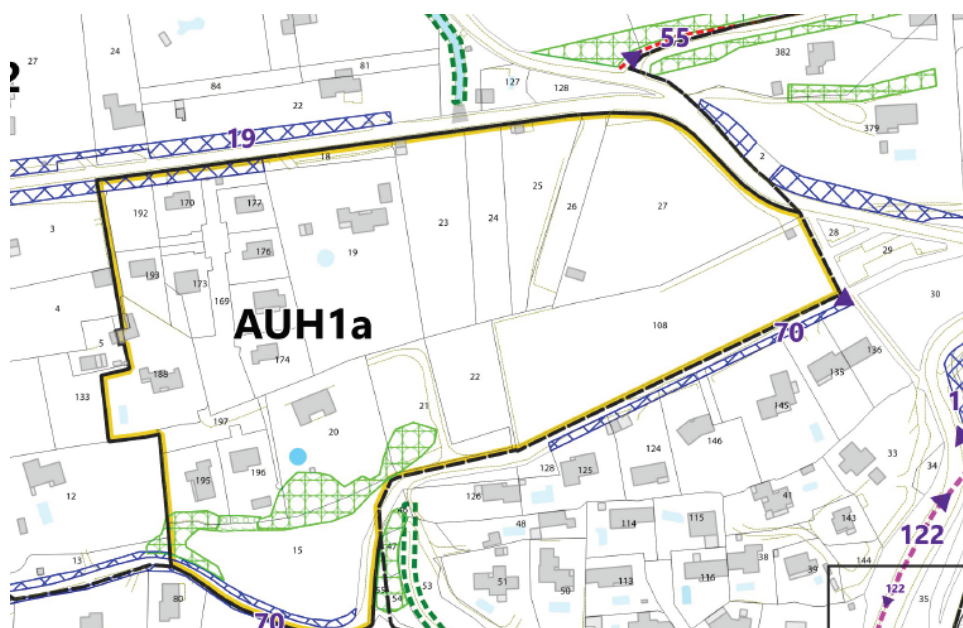
L'ER 24 « Equipement public : extension cimetière et parking » au bénéfice de la commune est à supprimer. En effet, le foncier nécessaire pour la réalisation de ce projet a été acquis par la commune. L'ER peut donc être supprimé.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.3.)



Extrait du
zonage du PLU modifié (plan 3.3.)

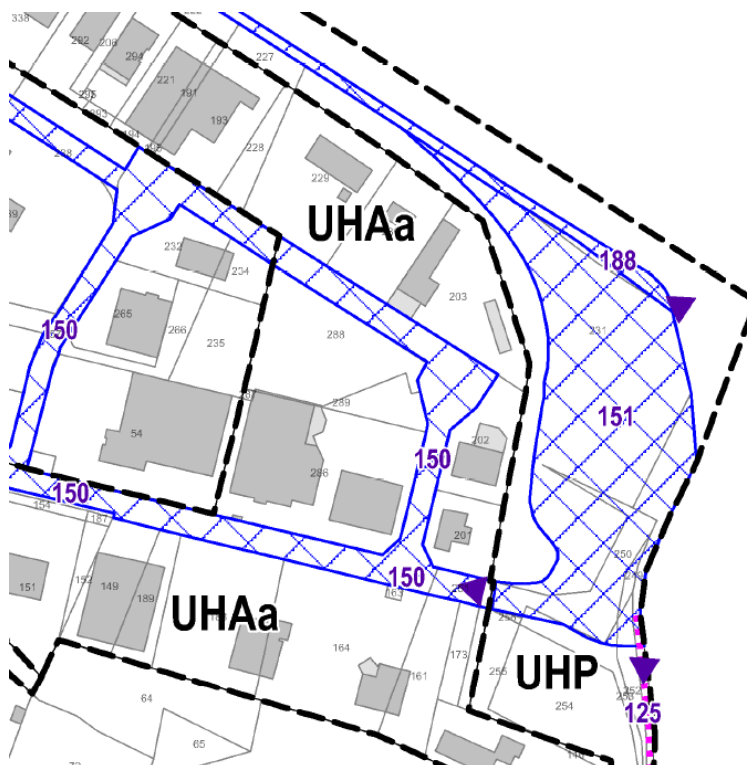


3.2.2. Suppression de l'ER 151

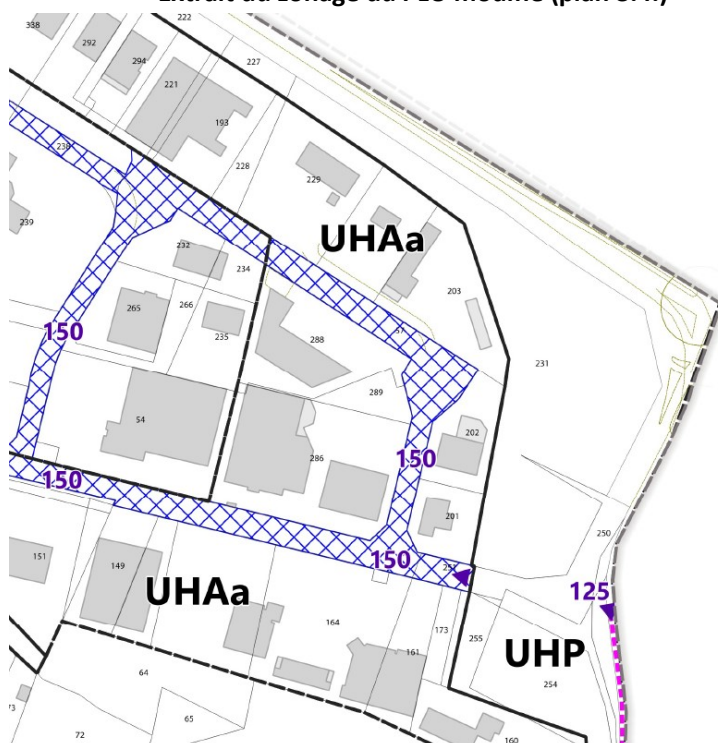
L'ER 151 « RD6/RD56c : Echangeur et carrefour d'accès à la zone d'activités de Saint Charles » au bénéfice du Département est à supprimer. En effet, l'accès à la zone d'activités est existant et s'effectue plus au sud. L'ER n'est donc plus nécessaire.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.4.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.4.)

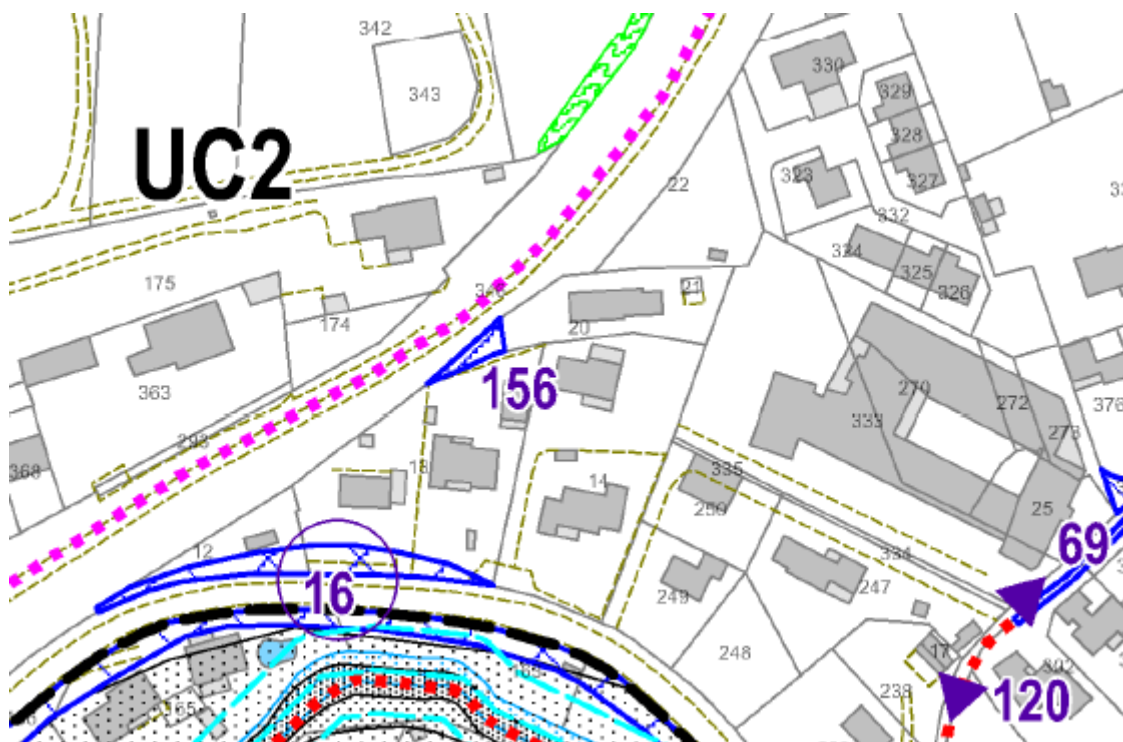


3.2.3. Suppression de l'ER 156

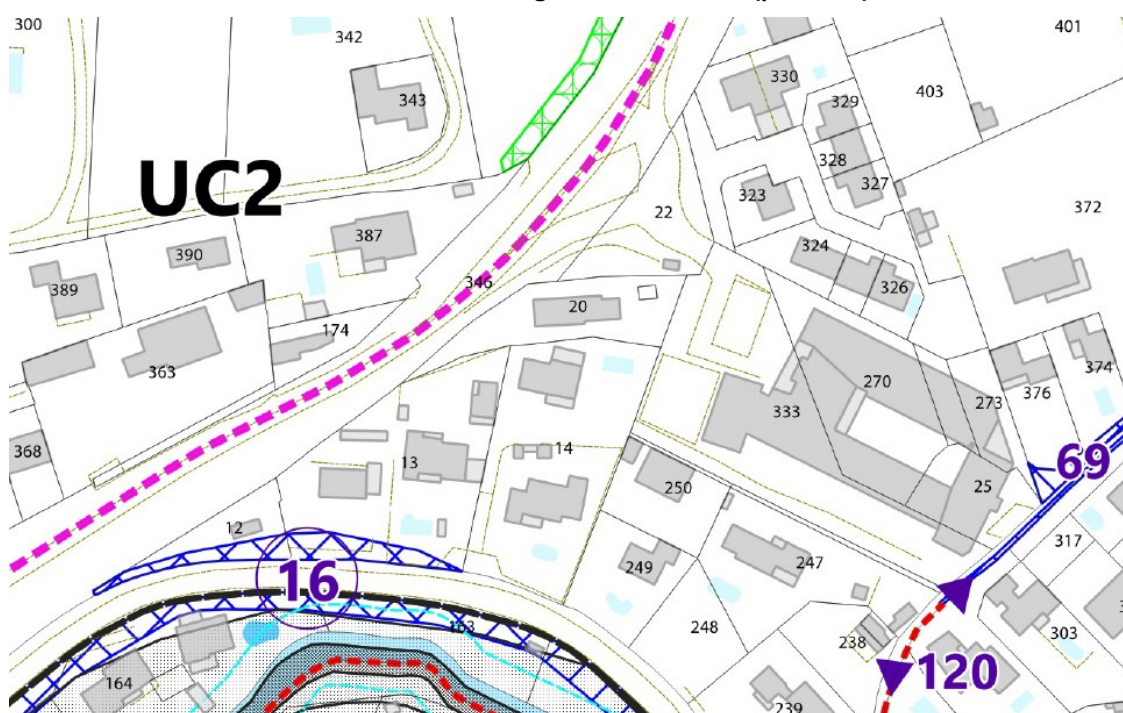
L'ER 156 « Accès à l'opération n°122 (école) » au bénéfice de la commune est à supprimer étant donné que les travaux ont été réalisés.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.3.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.3.)

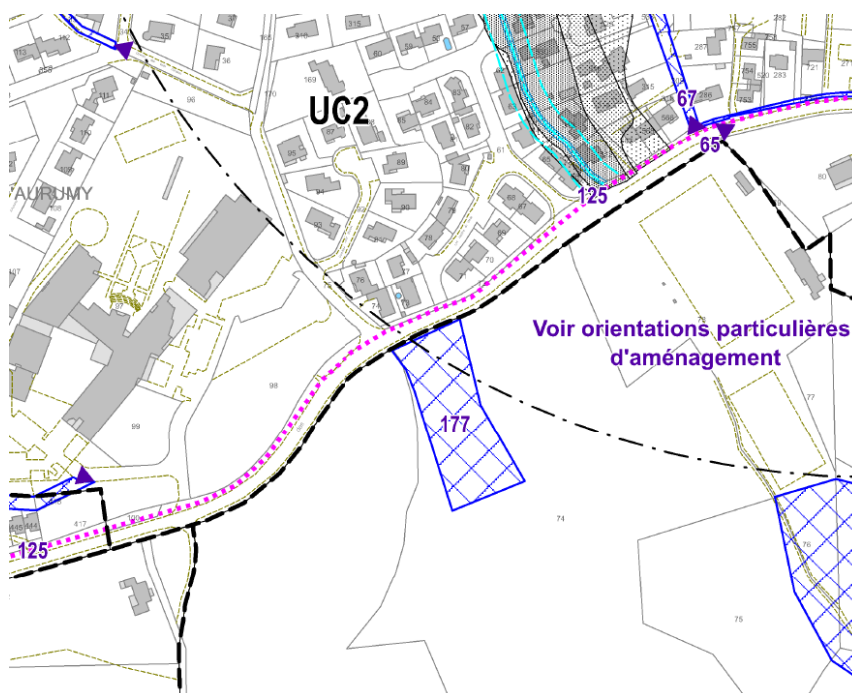


3.2.4. Suppression de l'ER 177

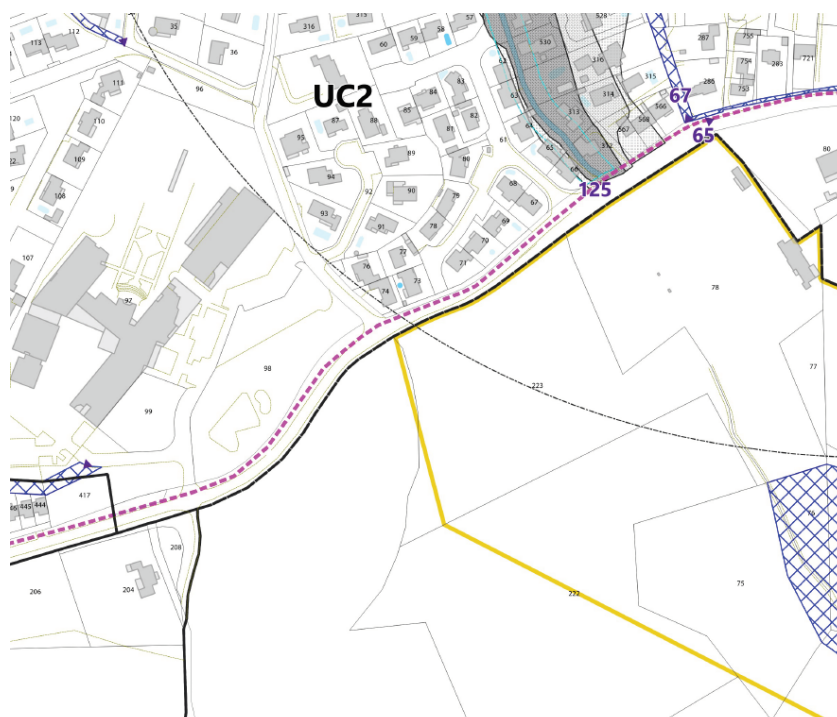
L'ER 177 « Bassin de rétention » au bénéfice de la commune est à supprimer étant donné que les acquisitions foncières ont été effectuées. La commune, dorénavant propriétaire du foncier a engagé des travaux d'aménagement de l'ensemble du secteur, comprenant un bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales réceptionnées sur le site.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.3.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.3.)

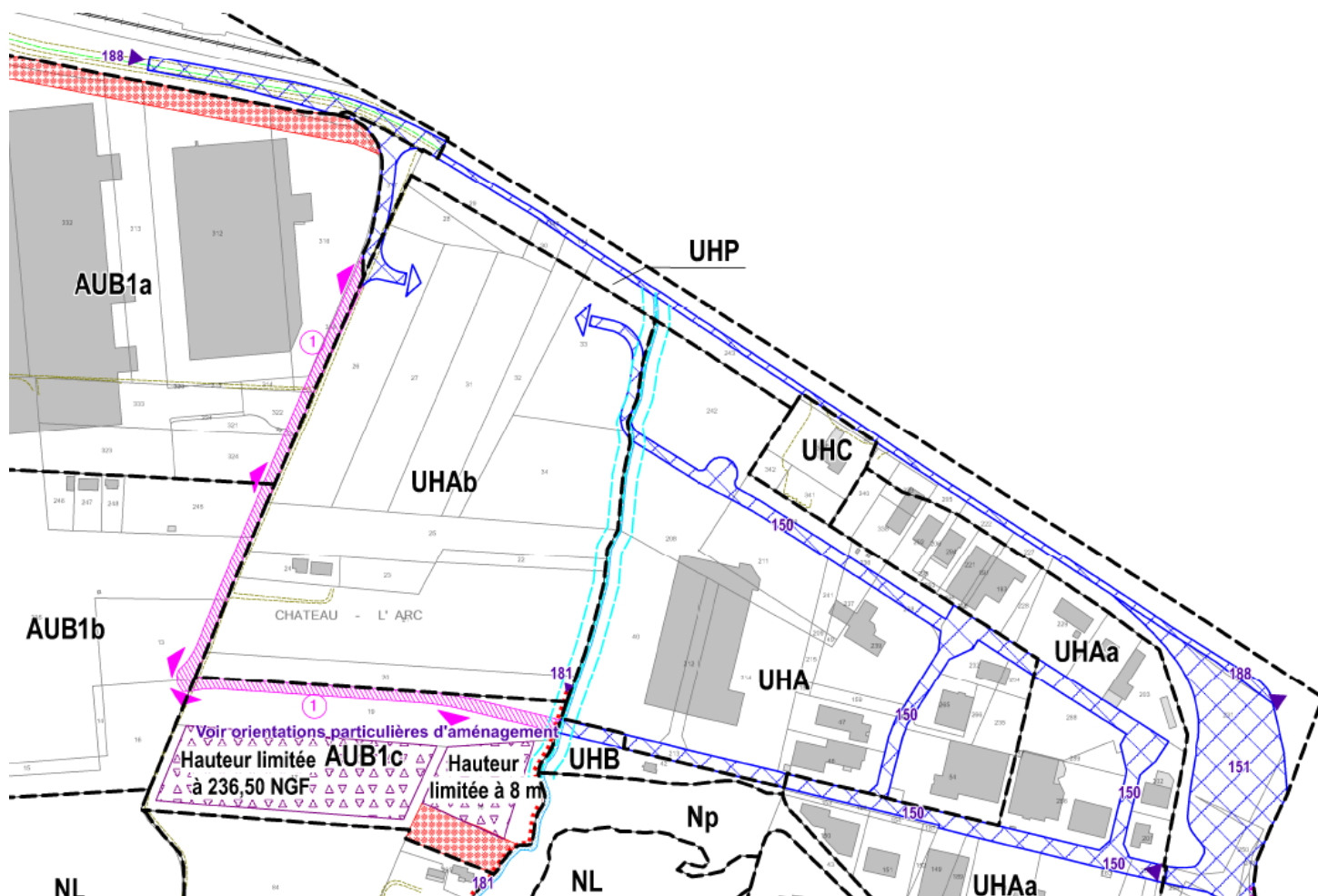


3.2.5. Suppression de l'ER 188

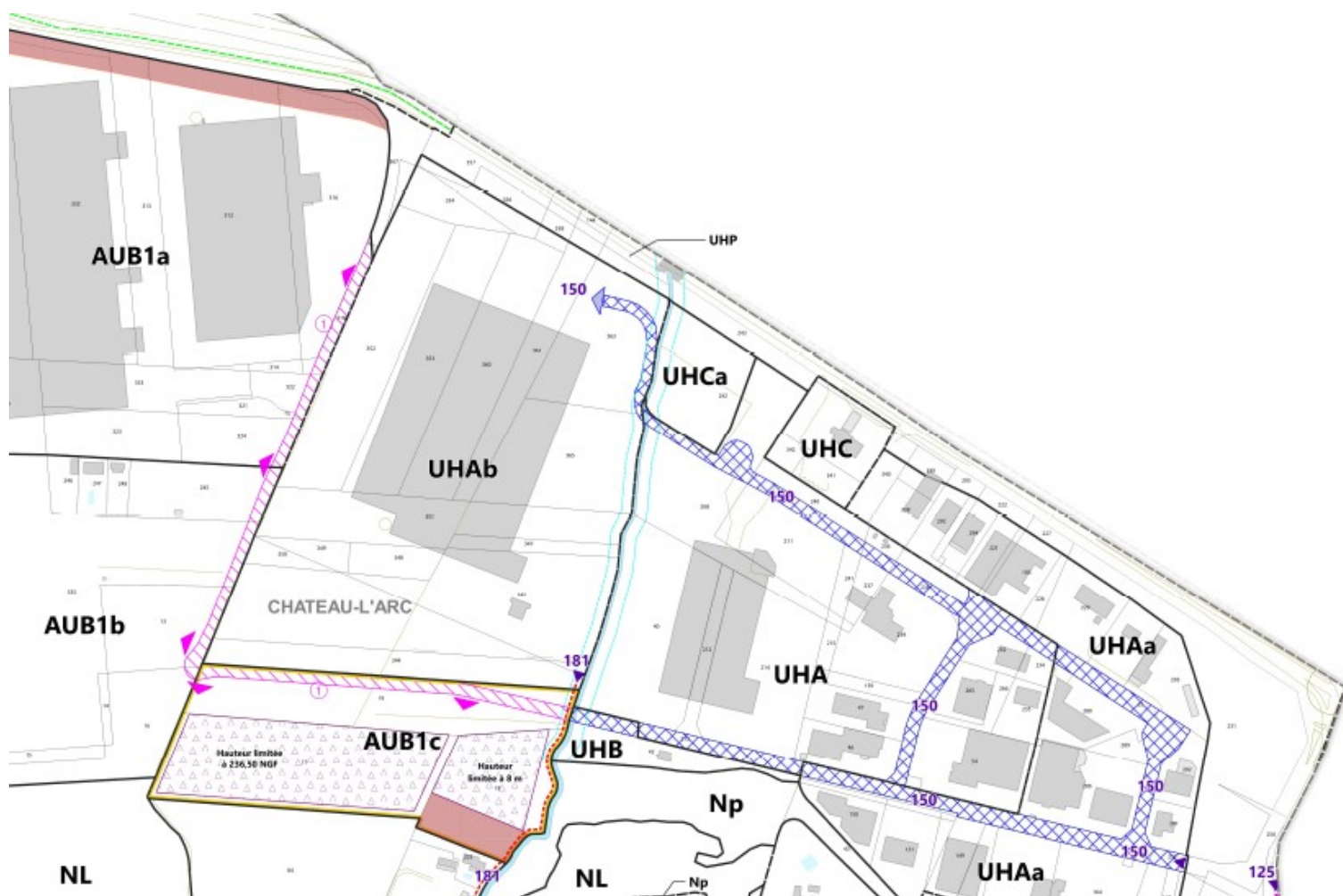
L'ER 188 « Aménagement d'un carrefour et d'une contre allée zone d'activités Saint-Charles » au bénéfice de la commune est à supprimer car les travaux ont été réalisés.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.4.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.4.)



3.2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

L'ensemble des modifications apportées aux emplacements réservés nécessitent une mise à jour de la liste des ER.

En rouge : ER supprimé

En jaune : ER modifié

Extrait de la pièce 4 – Liste des emplacements réservés et servitude L.123-2c

1 - Liste des emplacements réservés

Remarque : la liste des emplacements réservés est classée par bénéficiaire et numéro d'opération

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE DÉPARTEMENT	Superficie m²
3	Voie de 25 m RD96	2/3/5		66 983
4	Barreau de liaison RD6/A8 et ses aménagements connexes	2		130 646
4a	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°1	2		6 927
4b	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°2	2		1 765
4c	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°3	2		298
4d	Barreau de liaison RD6/A8 – Zone de compensation hydraulique	2		10 800
10	RD46 emprise de 16 m au nord de l'agglomération	1/3/5		16 815
11	RD46 emprise de 16 m au nord-est de l'agglomération, route de Rousset	3/4/5		15 030
12	Aménagement à 10 m d'emprise du RD57A à l'est de l'agglomération	1		722
15	Aménagement à 16 m d'emprise du RD57A à l'est de l'autoroute A52 (route dite des Michels)	4/5		12 690
16	Carrefour à créer, intersection chemin de la Foux et RD46b	3		1 320
18	Voie de 16 m RD 46b route de l'Apailadou à Queiranne	3/5		7 380
19	Voie de 20 m RD56E entre la RD 96 et le RD 46	3		10 950
20	Voie de 20 m à créer liaison de la commune de Meyreuil à l'ancienne D6	2/6		6 900
21	Triangle carrefour RD6 et RD 6 c	2		385
22	Mise à deux fois deux voies de la RD6	2/5/6		176 508
23	Voie de dégagement de la RD6	5		15 037
154	RD6/RD56c : Échangeur et carrefour d'accès à la zone d'activités de Saint Charles	4		11 933

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
13	Création d'une voie de 16 m déviation à l'est de l'agglomération	1/3		7 000
14	Route de l'Appailladou à la Queiranne emprise de 12m	1/3		1 590
24	Équipement public : extension cimetière et parking	3		1 790
25	Voie de desserte accompagnée de stationnements latéraux, avec aire de retournement pour le groupe scolaire de l'Ouvière	3		3 380
26	Ancienne RD46B en agglomération, emprise de 16 m au nord de l'agglomération, du croisement avec la RD57A jusqu'à l'opération n°13	1		1 025
30	Rue du Pont - voie carrossable	1		735
31	Rue du docteur Defaix - voie carrossable	1		335
32	Rue Mirabeau	1		337.5
33	Rue Victor Leydet - voie carrossable - contre allée est du cours Leydet	1		440
34	Rue du jeu de boules - voie carrossable	1		516
35	Rue du Clos - voie carrossable	1		420
36	Rue du Noyer - voie carrossable	1		305
37	Rue des Fabres - voie carrossable	1		470
38	Traverse des Fabres	1		60
39	Liaison D46b au futur parking du Tuve (ER N°112)	1		256
40	Rue du Tuve	1		550
41	Liaison, rue du Tuve au parking du Tuve	1		30
42	Liaison chemin des Michels à la rue du Tuve	1		30
43	Impasse de la Bastide Garrias	1		315
44	Rue d'Aubagne	1		246
45	Rue Kléber	1		78
46	Rue des Acacias	1		148
47	Rue Cachichi	1		325
48	Impasse du Soleil	1		1 328
49	Impasse du midi	1		216
50	Rue du midi	1		370
51	Traverse de Rieret	1		385
52	Voie de 4 m avec plaque de retournement, quartier le Tour des Frères	1		262
53	aménagement du carrefour entre la RD 46a et l'ancienne route de Toulon à Aix en Pce	1		90
54	Voie de 8 m avec plaque de retournement rue St Michel	1		105
56	Voie de 8 m Lieu-dit Saint Clé	5		5 830
55	Création d'un chemin piéton / voiture sur le chemin de la carraire	3		1 215
57	Création d'une maison médicale et espace public	3		2 135
58	Voie et cheminement piétonnier de 8m d'emprise pour desserte de la zone AUH1b du Cros du Pont	3		1 020
59	Voie de 10 m d'emprise avenue Guerin Marchi	3		134
60	Chemin des Pradels 8 m d'emprise	4/5		6 359
61	Chemin de la Roucaoudo raccordé au chemin des Pradels emprise 8 m avec plaque de retournement	5		1 348

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
62	Voie de 8 m lieu-dit Les Longs Cols	5		7 728
63	Voie de 10 m chemin de Lanet liaison RD57A (route des Michels à la RD46b, route de l'Affailladou à la Queiranne)	5		9 494
64	Voie de 12 m chemin de la Foux	3		1 600
65	Voie de 12 m chemin des Vertus	3		265
67	Voie de 8 m à créer reliant chemin des Vertus et la Tèse	3		3 400
68	Voie et cheminement piétonnier de 8m, chemin des Chouans	3		1 156
69	Voie de 6 m chemin de la Roque Martine	3		580
70	Voie de 8 m chemin du Cros du Pont	3		3 407
71	Voie de 8 m pour desserte de la zone AUH1b du Cros du Port	3		1 223
72	Voie de 8 m chemin de St François liaison à la RD96	3		1 573
73	Voie de 8 m avec plaque de retournement, chemin de l'Aire, liaison avenue Alexandre Philip	3		2 063
74	Voie de 8 m à créer reliant l'avenue Alexandre Philip au lotissement Domaine d'Aurumy	3		1885
75	Voie de 8 m à créer reliant la RD57A (chemin des Michels) au chemin des Pradels	4/5		4 770
76	Voie de 8 m chemin de la Bastide Neuve	4/5		8 810
78	Voie communale de contournement liaison RD6, RD96	2		3 917
79	Chemin de liaison de la RD96 à la Station d'Epuration	2		2 265
80	Rue du Joyeux	1		279
81	Rue du Château Vert	1		287
83	Place publique	1		549
84	Place publique	1		110
85	Voie de 8 m de large à créer et aménagement de ses abords	1		1 313
86	voie de 6 m de large à créer avec une aire de retournement	1		588
88	Chemin piétonnier de 2,5 m de liaison entre l'ER 86 et l'ER 120	1		132
89	Voie de 5 m de large à créer entre l'ER 85 et l'ER30	1		125
91	Place des Figuiers	1		163
93	Liaison piétonnière entre l'escalier de la zone du 14 Juillet à la rue Chanoine Moisan, largeur 2 m	1		90
94	Aménagement du sentier piétonnier des 30 Gouttes, largeur 2 m	1/3		4400
95	Chemin piétonnier, chemin du Goï, largeur 2m	1		297
96	Chemin piétonnier de 4 m aux Ecoles	3		960
97	Cheminement piétonnier de 2 m rue des Chouans	3		292
98	Cheminement piétonnier de 2 m reliant le chemin de Masse au chemin à créer n°67	3		492
99	Cheminement piétonnier de 4 m reliant le chemin des Aires au chemin des Verts Coteaux	3		320
100	Cheminement piétonnier de 2 m reliant le chemin des Vertus à la RD96	3		785
101	Cheminement piétonnier de 4 m longeant le grand Vallat	3		2 520
102	Cheminement piétonnier de 4 m longeant la ZAC st François aux tennis municipaux	3		1 480

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
103	Cheminement piétonnier de 2 m longeant la zone NL à l'Ouest de l'agglomération	3		1 240
104	Cheminement piétonnier de 4 m de large reliant la rue Guérin Marchi à la future voie n°58 de desserte de la zone AUH1b du Cros du Pont	3		200
105	Logements sociaux et voirie	1	100% de logements sociaux 4 à 5 logements environ	193
106	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 3 logements environ	130
107	Création d'un parking pour le centre-ville d'environ 25 places	1		735
108	Élargissement à 5.50 m du chemin existant reliant la rue Jean Monnet au Cours Victor Leydet	1		45
109	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 4 à 6 logements environ	525
110	Création d'un parking de proximité du centre-ville	1		540
112	Parking du centre-ville	1		1 330
113	Création d'un parking de 25 places environ à la Barque	2		1305
114	Réservation équipement SIBAM intercommunal, réserve d'eau	3		17 595
115	Château d'eau	5		6 785
117	STEP (AL5, AL6 et AL4 partiel)	5		14 430
118	Création d'un parking de 70 places environ à la Barque	2		1 655
119	Création d'une voirie de 7 m pour desservir le parking public (ER 118) et l'opération de logement prévue sur la parcelle AD19	2		568
120	Création d'un cheminement piéton (2 m)	3		280
122	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et l'ancienne gare (3m)	1/3/5		13 695
124	Création d'un cheminement doux vélo entre l'ancienne gare et la Barque (3m)	2/3/4		5 030
125	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et la zone d'activité de Saint Charles (3m)	2		23 720
126	Création d'un cheminement piéton (2m)	1/3		340
127	Voie de desserte de 6 m, du secteur UC2 au quartier de la Barque	2		1 385
128	Cheminement piétonnier de 4 m, du secteur UC2 au quartier de la Barque	2		530
129	Voie de desserte du secteur UC2 au quartier de Font d'Aurumy, reliant l'avenue Alexandre Philip et le carrefour avenue Maréchal Leclerc (RD46)/chemin des Vertus modifié	3		2420
130	Création d'un cheminement doux (2m)	3		60
131	Voie de desserte de 8 m dans le secteur AUH1c au quartier de Font d'Aurumy, reliant le chemin des Vertus modifié	3		2 070
133	Passage piétonnier de la Tèse reliant les opérations 67 et 132	3		20
134	Voie de desserte de 4 m, prolongeant le chemin des Verts Coteaux vers le chemin des Aires	3		400

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
136	Logements sociaux et espace public	1	100% de logements sociaux et espace public 15 logements env.	2979
137	Voie de desserte de 6 m de l'opération 108 depuis la RD 46b	1		175
138	Parking Est centre-ville	1		12 840
139	Équipement de proximité, de sport et de loisir	1		1 420
140	Elargissement à 10 m, chemin de la Galère	3		10
141	Elargissement à 8 m, chemin du Goï	1/3		210
142	Cheminement piétonnier reliant la ZAC de la Foux au centre-ville	1/3		430
144	Voie de desserte de 6 m, de la zone AUH1a depuis le chemin des Vertus et retournement	3		1900
145	Equipement culturel et espace vert	3		12 695
146	Aménagement d'un carrefour existant desservant la zone AUH2, Ferme La Bégude	3		65
147	Passerelle piétonne au nord du village, largeur 2 m	3		60
148	Voie et placette ZAC Font d'Aurumy	3		920
150	Voirie interne à la ZAC Saint Charles et desserte de la zone AUA2	4		15685
152	Voirie interne à la ZAC de la Foux	3		2 280
153	Bassin de rétention pluvial ZAC de la Foux	3		690
154	Cheminement piétonnier quartier le Tuve Fuveau Est, largeur 2,5 m	1		475
155	Aire de retournement	3		70
156	Accès à l'opération N° 122 (école)	3		70
157	Bassin de rétention zone AUH1c	3		550
158	Bassin de rétention zone AUH1b	3		890
161	Voie de desserte de 5 m	4		5 030
164	Parking au Nord du centre-ville	3		1 190
165	Parking quartier de la Barque	2		675
167	Cheminement piétonnier de 1,4m	1		24
174	Bassin de rétention,	1		1 300
176	Cheminement piétonnier de 7 m et de 2,5 m de largeur	1		10
177	Bassin de rétention	3		4 070
178	Bassin de rétention	3		12 470
181	Passage piétonnier de 2,5 m de l'ER 60 quartier Château l'Arc à la zone d'activités de St-Charles via le Canal de Provence	4		4 750
182	Élargissement du chemin du Castellas	4		2 500
183	STEP pour le hameau Belle Nuit	6		6 185
184	Voie de desserte de 5 m et aire de retournement quartier Font d'Aurumy	3		495
185	Cheminement piétonnier de 3 m en prolongement de l'ER 184,	3		270
186	Voie de 10 m pour desservir la zone AUH2	2		965

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
187	Aménagement complémentaire au boulevard urbain de la RD 96, quartier de la Barque	2		2 460
188	Aménagement d'un carrefour et d'une contre allée zone d'activités Saint-Charles	4		5190

2- Servitude 123-2c

Rappel du Code de l'Urbanisme – article L.123-2c

"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant :...

c) 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."

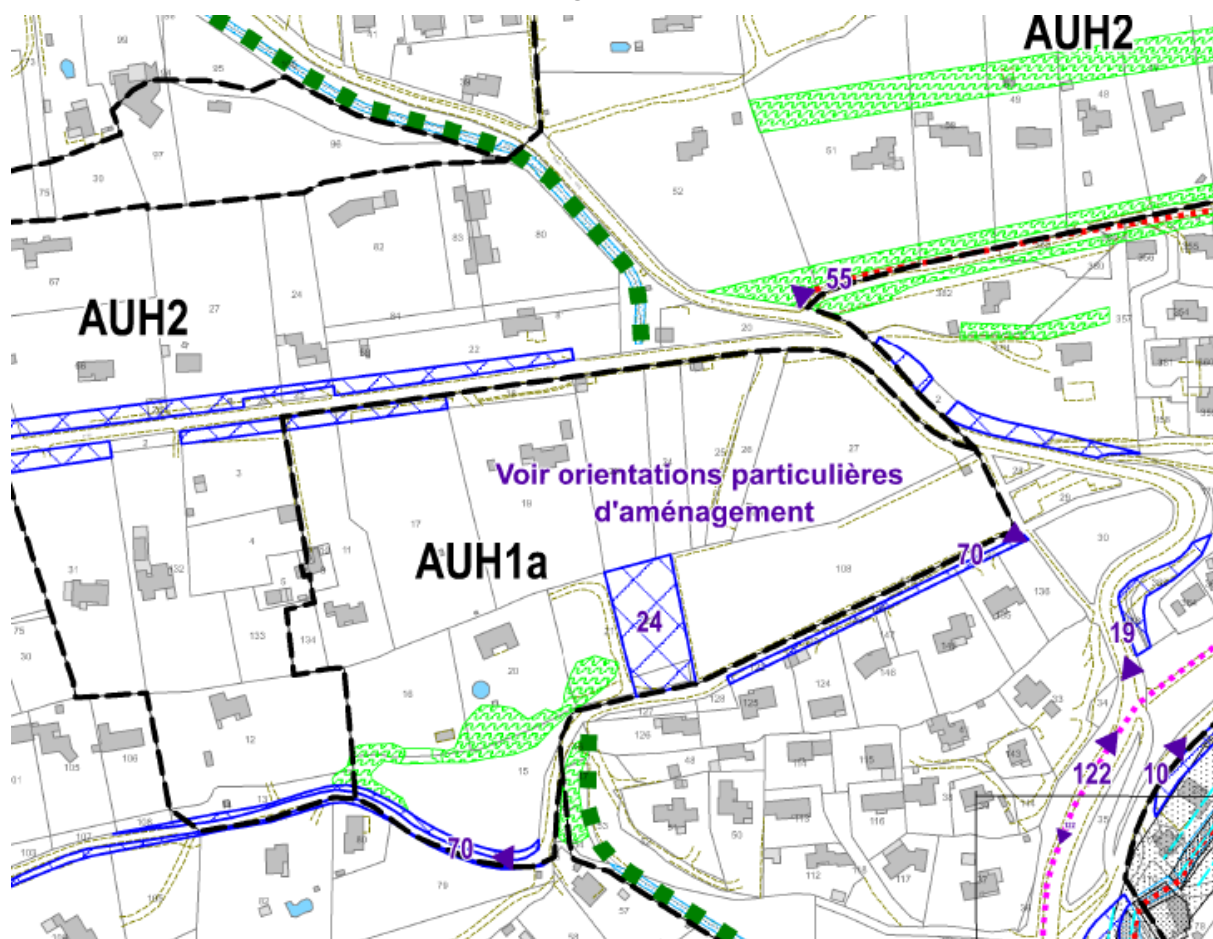
N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
1	Principe d'une voirie de desserte des zones AUB1a et AUB1b de Saint Charles	4		5 980

4. AUTRES MODIFICATIONS DE ZONAGE

4.1. AJOUT DES PERIMETRES D'OAP SUR LES PLANS DE ZONAGE

Les plans de zonage du PLU en vigueur ne font pas mention du périmètre des OAP existantes. Seul une phrase indique que le secteur est concerné par une OAP : « Voir orientations particulières d'aménagement ».

Extrait du PLU en vigueur : la mention des OAP



Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger afin d'apporter plus de précisions et de lisibilité aux plans de zonage. Ainsi, les 5 OAP du PLU en vigueur ont été ajoutées sur les plans de zonage ainsi que l'OAP de La Barque créée via la présente procédure de modification du PLU.

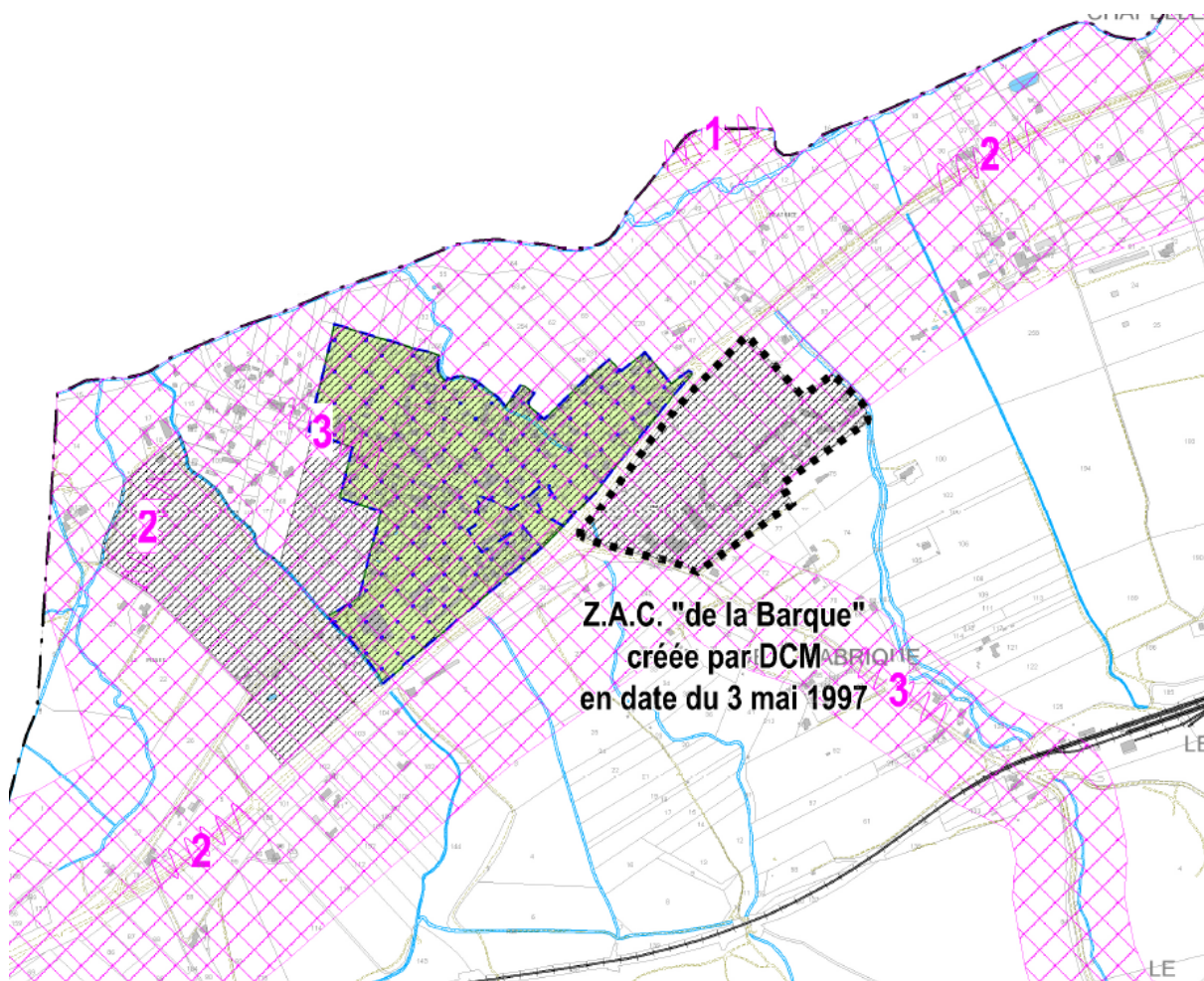
5. AUTRES MODIFICATIONS DE REGLEMENT

5.1. MODIFICATION DES ANNEXES AU REGLEMENT

Suite à la suppression de la ZAC de la Barque par le Conseil Métropolitain en date du 24/10/2019, il convient de mettre à jour le règlement du PLU en vigueur. Le règlement de la zone UK a été mis à jour (voir chapitre précédent : Modifications apportées à la ZA de La Barque).

Il convient de mettre également à jour les annexes du règlement. Ainsi, la planche 3.7.a. Planche 1 Ouest (voies bruyantes, DPU, secteur de mixité sociale, ZAC) doit être modifiée pour supprimer le périmètre de la ZAC.

Extrait la planche 3.7.a. Planche 1 Ouest (voies bruyantes, DPU, secteur de mixité sociale, ZAC) du PLU
en vigueur



La suppression de la ZAC de la Barque engendre également plusieurs modifications des annexes du règlement écrit.

Modifications apportées au règlement du PLU – Annexes

Suppression de l'annexe 17 à la zone UK :

ANNEXE 17 A LA ZONE UK

COMMUNE DE FUVEAU - ELABORATION DU P.L.U. INTEGRATION DE LA Z.A.C. DE LA BARQUE TABLEAU DE CORRESPONDANCE

P.A.Z.			P.L.U.			
Zones	Secteurs	Sous secteurs	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Vocations
UEA	-	-	UK	UKA	-	Activités économiques
P	P1	-		UKP	-	Equipements publics et collectifs

Cette modification nécessite de renuméroter l'ensemble des annexes suivantes :

- Annexe 18 à la zone UL = Annexe 17 à la zone UL
- Annexe 19 à la zone UM = Annexe 18 à la zone UM
- Annexe 20 à la zone UM = Annexe 19 à la zone UM
- NB : La numérotation de l'Annexe 20 à la zone A est maintenue car cohérente au regard de la nouvelle numérotation des annexes.

5.2. APPORT DE PRECISIONS AU REGLEMENT

Rappel de l'existence d'OAP au sein du règlement

Le règlement du PLU en vigueur ne rappelle pas au sein de chaque zone concernée lorsqu'elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans une volonté de précisions, le règlement du PLU en vigueur a été complété en ce sens.

Le caractère des zones concernées par une OAP a été complété par la mention suivante : Le secteur XX est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées ».

De plus, l'article 2 « Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales » des zones concernées par une OAP a été complété avec la mention suivante : « De plus, en secteur XX, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent ».

Cette modification concerne les zones :

- AUH1a : quartier des Rajols et quartier du cimetière
- AUH1d : quartier de l'Ouvière
- AUB1c : quartier de Saint Charles
- NL : quartier du plateau sportif des Planes
- UC1, UC2, UKa, UKAa UKP, AUH2, AUL2, A, N : hameau de La Barque.

Insertion d'un paragraphe relatif aux emplacements réservés dans les dispositions générales

Les dispositions générales sont complétées afin de préciser les limitations au droit à construire, les autorisations et les interdictions sur les ER.

Les dispositions générales sont ainsi complétées :

ARTICLE 31 – EMBLACEMENT RESERVE

Articles L 151-41, R 151-48 et R 151-50 du code de l'Urbanisme

Le règlement graphique délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, à des espaces verts à créer ou à modifier ou encore à des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé :

- des constructions, installations et édification de clôture peuvent être autorisées à titre précaire ;
- aucune autre autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué ;
- ne peuvent pas être positionnées les places de stationnement à réaliser en application du règlement de la zone concernée et des Dispositions Générales, sauf si l'emplacement réservé a été institué pour du stationnement et que le bénéficiaire de cet emplacement donne son accord.

Par ailleurs, les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé doivent être prises en compte pour mesurer :

- L'emprise au sol;
- La surface des espaces verts et les espaces de pleine terre.