



PLU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

CARNOUX-EN-PROVENCE

MODIFICATION N° 10s
Approuvée le 03/07/2015



NOTICE DE
PRESENTATION | 2

* sous forme
POS

COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
DIRECTION DE LA PLANIFICATION,
DE L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT
ET
DU FONCIER
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX
02



MPM MARSEILLE
PROVENCE
METROPOLE

COMMUNE DE CARNOUX-EN-PROVENCE

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°10 du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme

I – RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES DU PLU DE CARNOUX-EN-PROVENCE

La commune de Carnoux-en-Provence est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 12 mars 1982. Ce POS a fait l'objet de modifications successives et d'une révision approuvée le 13 mars 1986 par le Conseil Municipal.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le POS est désormais dénommé Plan Local d'Urbanisme (PLU). La gestion de ce document est assurée par la Communauté Urbaine.

Depuis, neuf modifications et deux révisions simplifiées ont été approuvées par le Conseil de Communauté.

Par délibération du 28 novembre 2014, la commune a sollicité le lancement par la communauté urbaine Marseille Provence Métropole d'une procédure de modification simplifiée n°10 du plan local d'urbanisme de la commune de Carnoux-en-Provence.

Cette procédure a été officiellement engagée par délibération du conseil de communauté en date du 19 décembre 2014.

II – OBJETS DE LA MODIFICATION

Le plan local d'urbanisme de la commune de Carnoux en Provence a fait l'objet d'une modification simplifiée N°9, approuvée par le conseil de communauté le 13 décembre 2013, visant à corriger quelques erreurs matérielles relatives au règlement.

Le document d'urbanisme en vigueur a été révisé en 1986 et comporte, malgré les précédentes modifications, de nombreux éléments réglementaires qui ne sont plus adaptés.

Il apparaît ainsi nécessaire d'opérer une relecture des dispositions réglementaires et des planches graphiques afin d'adapter le document aux besoins et contraintes actuels de la commune.

De même, compte tenu de l'urbanisation progressive, la commune connaît une pénurie de terrains à bâtir contraire à la demande constante et élevée de nouveaux habitants ou pour satisfaire au besoin engendré par le phénomène de décohabitation.

La précédente modification apportait avec la ZAC « centre-ville » un début de réponse à cette tension foncière. La 8^{ème} modification approuvée par délibération du conseil communautaire du 15 février 2013, proposait de libérer de la constructibilité en permettant la densification de la zone urbaine, en particulier avec la suppression de l'article 5. Un contrôle de la densification a été néanmoins assuré au travers de l'application du COS résiduel et de l'emprise au sol. Au total, une centaine de logements ont été rendu possible sur un total actuel d'environ 3 000.

La présente modification simplifiée n°10 du Plan Local d'Urbanisme est engagée pour :

D'une part, accentuer la fonction de centralité du centre-ville (Zone U.P.M) à plan masse (ZAC centre-ville, dénommée Galerie du Parc).

D'autre part, réajuster des dispositions du règlement à l'urbanisation existante et prendre en compte l'évolution législative suite aux différentes réformes de la loi Grenelle 2 de l'Environnement et de la loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui modifie le droit de l'urbanisme.

Enfin, de mettre à jour les annexes du PLU.

Au vu de ces objectifs et conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, ce projet de modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ; il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en faveur des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; ne comporte pas de graves risques de nuisance.

III – PROJET DE MODIFICATION

A - Modification des documents graphiques :

1) Le plan masse du centre-ville :

Le centre-ville de la commune de Carnoux-en-Provence est une zone U.P.M. Elle est réglementée par un plan Masse. A la demande de la commune, gestionnaire de la ZAC centre-ville, il est proposé quelques ajustement des emprises au sol dans le projet global afin d'améliorer la qualité et le fonctionnement de l'espace public du centre-ville.

Les emprises au sol sur cette partie du territoire sont strictement délimitées par des emplacements « grisés » sur les planche 3 et de détail 2 du PLU, le nombre d'étage de chaque bâtiment est lui aussi précisé.

Pour réaffirmer la centralité de ce secteur, quatre modifications sont proposées dans cette zone (Planche de détail 2)

Tout d'abord, il convient d'améliorer le fonctionnement des équipements publics, pour ce faire, l'emprise au sol de la mairie va être agrandi. Cet agrandissement permet la restructuration du bâtiment et de rapatrier et centraliser les différents services pour un meilleur accueil du public. A cette occasion, l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) sera total.

En deuxième lieu, il est prévu deux bâtiments d'angle de part et d'autre du parc public. Les études ont montré que pour une meilleure harmonisation et intégration de ces bâtiments dans la trame urbaine, les surfaces lésées doivent être légèrement modifiées et élargies.

En troisième lieu, il est proposé l'extension de l'emprise au sol des annexes de la Bastide, bâtiment public dans lequel se situe le restaurant « La Crémaillère », et de porter l'emprise totale du bâtiment à un étage. L'agrandissement du bâtiment va permettre également la création et l'installation de locaux associatifs.

Enfin, l'emprise constructible sur l'îlot de la caserne des pompiers est étendue pour permettre l'extension du bâtiment existant et la création d'un logement de fonction.

2) Extension de la zone UPM sur le secteur UD2 : (Planche de détail 2)

Il est proposé d'étendre le secteur à plan masse, zone UPM sur un petit secteur accueillant déjà des activités situées en continuité immédiate du centre-ville, afin d'autoriser la création entre autres de locaux commerciaux. Il s'agira également de maintenir le volume des constructions existantes, et de ne pas autoriser la surélévation desdites constructions. En effet, le règlement du POS ne permet pas aujourd'hui la création d'une activité commerciale sur ce secteur, classée en zone UD2.

Cette modification s'inscrit dans l'objectif de redynamiser l'activité du centre-ville de la commune.

3) La mise aux normes nationales des planches graphiques du POS :

Suite à l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013, les données relatives aux documents d'urbanisme devront être disponibles, à partir du 1^{er} janvier 2016, sur le portail national de l'urbanisme ou à défaut sur le site internet de la collectivité, au format SIG selon les standards du Conseil National de l'information Géographique (CNIG).

A l'occasion de la présente modification du POS, sont prises en compte les nouvelles normes graphiques imposées au niveau national. Cela a pour conséquence de légères modifications de la représentation visuelle des données cartographiques. La légende est adaptée en conséquence.

Les planches graphiques n°1, 2, 3 et détails 1 et 2 sont concernées.

B - Modification du règlement :

Le plan local d'urbanisme actuellement opposable sur le territoire de Carnoux-en-Provence a été révisé » pour la dernière fois en 1986.

Ce document permet toujours de gérer l'aménagement et le développement de la commune, pour autant, l'urbanisation s'est développée et les projets ont évolué, c'est pourquoi il convient aujourd'hui de réajuster certaines dispositions du règlement et prendre en compte le contexte législatif récent. (Lois Grenelle, loi ALUR)

1) Modification des dispositions générales :

ARTICLE DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME (COS RESIDUEL)

Cette disposition ne s'applique plus. L'article est sans objet.

2) Modification de l'article 4 de toutes les zones :

ARTICLE UD 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Il est rajouté à l'article une disposition concernant les piscines

ASSAINISSEMENT :

2.1 – eaux Usées :

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

3) Modification de l'article 6 de la zone UPM :

ARTICLE UPM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En zone UMPa : aux étages, des saillies telles que balcons, loggias, escaliers, etc... pourront se développer au-delà de l'implantation au sol des constructions telle que prévues au plan, lorsque ceux-ci sont au-dessus des emprises publiques non accessibles aux véhicules. Cette disposition est supprimée, elle est règlementée par le seul document graphique. Planches de détail 1 et 2.

4) Modification de l'article 7 de la zone UE :

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutefois, les installations classées et tous les entrepôts doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 (dix) mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition est supprimée, la distance est ramenée à 5 (cinq) mètres, pour toutes les activités.

C – Mise à jours des annexes :

1) Les Servitudes d'utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique sont mises à jour d'après les fichiers informatisés fournis par les services de l'Etat. Elles concernent à la fois la liste et la carte affectant l'utilisation du sol. (Annexe 5.3)

2) Le risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, portant modification de l'arrêté en date du 24 mai 2000 délimitant les zones à risque d'exposition au plomb dans le département des Bouches-du-Rhône est intégré à l'annexe 5.5, conformément au code de l'urbanisme.

3) La Zone d'Aménagement Concertée « Galerie du Parc »

Le périmètre de la ZAC centre-ville « galerie du Parc » est intégrée à l'annexe 5.6, conformément au code de l'urbanisme.

4) Le Droit de Prémption Urbain

Le périmètre du Droit de Prémption Urbain (DPU) est intégré à l'annexe 5.7, conformément au code de l'urbanisme.