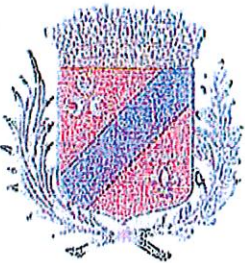




MARSEILLE
PROVENCE
METROPOLE
COMMUNAUTE URBAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Carnoux en Provence

ACTE REÇU LE

31. JUIL 2003

PREFECTURE
DES BOUCHES-DU-RHONE

2 - NOTICE DE
PRESENTATION

Modification

Approuvée par délibération
du Conseil Communautaire
du 27 06. 03

COMMUNE DE CARNOUX EN PROVENCE

Modification du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

1 Rappel des procédures antérieures

La commune de Carnoux en Provence est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 12 mars 1982. Ce document a fait l'objet d'une révision, approuvée le 13 mars 1986.

Quatre modifications se sont, ensuite, succédées : le 25 mars 1988, le 23 novembre 1989, le 25 janvier 1996 et le 29 juin 2000.

Depuis le 31 décembre 2000, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole exerce les compétences qui lui sont dévolues, notamment en matière d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme.

La « Charte pour l'Action et la Solidarité Communautaires » signée par l'ensemble des Communes membres, prévoit une étroite concertation avec les communes dans l'exercice des compétences en matière d'urbanisme.

Le 8 novembre 2001, le Conseil Municipal de la Commune de Carnoux en Provence a demandé à la Communauté urbaine d'engager la modification du document d'urbanisme applicable sur son territoire.

Le 21 décembre 2001, une procédure de modification a été engagée par l'Assemblée Délibérante de la Communauté Urbaine.

2 Objets de la modification

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme est engagée pour :

- D'une part, accentuer la fonction de centralité du centre ville (zone UPM)
- D'autre part, réajuster des dispositions du règlement à l'urbanisation existante sur le territoire communal.
- Enfin, adapter les dispositions d'urbanisme applicables dans le périmètre de l'ancienne « Z.A.C. de l'Anguilla » aux besoins actuels et aux nouvelles dispositions réglementaires.



Conformément aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla doit être intégrée, au moins formellement, dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Il y donc lieu :

- o D'une part, d'intégrer dans le règlement du P.L.U., les dispositions réglementaires de la Z.A.C. et de ce fait, d'actualiser, voir de modifier l'appellation des zones de la Z.A.C., afin d'éviter toute confusion et d'assurer une meilleure lisibilité des documents.
- o D'autre part, d'intégrer, l'ancien Plan d'Aménagement de Zone dans les documents graphiques du P.L.U.

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, ce projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.L.U.

Il n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Il ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Enfin, cette modification ne porte pas atteinte aux servitudes d'utilité publiques.

3 Projet de modification

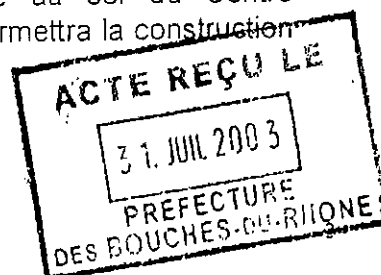
3.1. Modifications des emprises au sol dans la zone UPM

Le centre ville de la commune de Carnoux en Provence est en zone U.P.M. Elle est réglementée par un Plan Masse.

A ce titre, les emprises au sol sur cette partie du territoire sont strictement délimitées par des emplacements « grisés » sur la planche 3.2 du P.L.U. 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.

- Tout d'abord, il convient d'améliorer le fonctionnement des équipements publics, pour ce faire, l'emprise au sol du Centre Culturel va être agrandie. Cet agrandissement permettra la construction de locaux annexes d'archivage.



- En deuxième lieu, il convient de rendre l'aménagement des bâtiments déjà existants plus cohérent. A ce titre, la présente modification va permettre, sur la parcelle où est implanté le restaurant « la Cremaillère », la construction d'un local à usage de rangement, en discontinu du bâtiment.

Cette modification redonnera à cet espace un aspect plus accueillant, elle permettra de redynamiser une pratique sociale sur ce secteur.

- En troisième lieu, l'autorisation d'une emprise au sol, par grisage, sur la parcelle 102, au nord de la zone UPM, permettra de répondre, en partie, à la demande de logements sur la commune. L'accueil d'une nouvelle population doit renforcer la centralité de ce secteur.
- Enfin, l'emprise constructible sur l'îlot de l'école est étendue pour permettre au bâtiment scolaire de s'adapter et de s'étendre, pour un meilleur accueil des enfants.

3.2. Modifications 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 il convient aujourd'hui de réajuster certaines dispositions du règlement à l'urbanisation existante sur le territoire communal.

- Ainsi, l'article 14 – « Coefficient d'Occupation des Sols » de la zone NAD2 va être actualisé, afin de répondre à des besoins légitimes d'extension dans cette zone. La légère augmentation du COS (0.20 à 0.25) permettra, en effet, une évolution raisonnable du bâti existant, qui se limitera à une superficie urbanisable d'environ 1,5 ha.
- L'article UE 7 – « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » doit être modifié, pour permettre la réalisation d'aménagements, et notamment d'extensions légères de bâtiments existants.
- L'article 11. « Aspect Extérieur » alinéa 2 – « Clôtures » de la zone UD, comprenant les sous secteurs UD1 et UD2, est ajusté pour mieux prendre en compte l'aménagement existant. Cette modification, sans remettre en cause la hauteur totale des clôtures, permettra la réalisation de clôtures en partie pleines, en harmonisation avec l'existant.



- Enfin, l'article UD 14 « coefficient d'occupation des sols » nécessite d'être précisé. Il est, notamment, indiqué que les bibliothèques appartiennent à la catégorie des installations d'intérêt général auxquelles le COS ne s'applique pas.

3.3. Modifications de l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla

L'achèvement de l'urbanisation sur ce secteur fait apparaître la nécessité de trois modifications pour permettre le développement d'un aménagement qui tienne compte de la morphologie aboutie du tissu urbain.

3.3.1. Modification d'un emplacement P3

La première modification consiste en un changement de zonage : l'emplacement P3 (partie de la parcelle lieudit les réservoirs, cadastrée section AE n°372) est transformé en zonages urbains UDc et UP3. Ces deux secteurs représentent une superficie minimale d'environ 5500 m². Cette modification permettra à ce secteur d'accueillir trois bâtiments à usage d'habitation, en continuité avec le bâti déjà existant et confortera ainsi l'homogénéité, la cohérence et la vocation de cette zone.

Dans un souci de qualité urbaine, un espace vert sera créé sur le nouveau zonage UP3, dans la partie Sud Est de ce secteur.

3.3.2. Création d'un COS dans la zone UDc

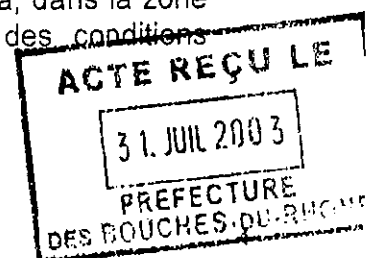
La Z.A.C. de l'Anguilla a été clôturée par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2001, il convient donc de réglementer la densité dans le secteur UDc, qui accueille trois nouvelles parcelles constructibles.

En cohérence avec le zonage UD2 alentour, dont le COS est de 0.20, un COS identique de 0.20 est créé dans la zone UDc.

3.3.3. Modification du règlement des zones UDb et UB

La troisième modification consiste à autoriser les constructions, en limite Nord du périmètre de l'ancienne Z.A.C., c'est-à-dire dans les zones UDb et UB. A cet effet, les troisièmes paragraphes des articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de chacune des deux zones sont supprimés.

Cette modification donnera davantage de latitude pour la mise en œuvre, notamment d'extension de bâtiments, sans pour autant remettre en cause le type d'urbanisation présent sur le secteur puisqu'elle permettra, dans la zone concernée, la réalisation d'aménagements modérés selon des conditions similaires à l'existant.



4 Modification des pièces écrites et des documents graphiques

Compte tenu des modifications présentées, il convient de rectifier les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme, PLU intégrant l'ancien Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de l'Anguilla:

- le règlement,
- les documents graphiques.

Les éléments modifiés sont présentés en **caractères gras** lorsqu'ils sont rajoutés, ils sont barrés lorsqu'ils sont supprimés.

4.1. le règlement

4.1.1. modifications de forme

Compte tenu de la nécessité d'intégrer le règlement de l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla dans le règlement du P.L.U., conformément à la loi S.R.U., il convient de redéfinir et de compléter les dispositions générales du règlement et les appellations de certaines zones de l'ancienne Z.A.C. pour éviter toute confusion.

Ces modifications ne portent en rien sur le contenu des dispositions réglementaires des dites zones.

A savoir :

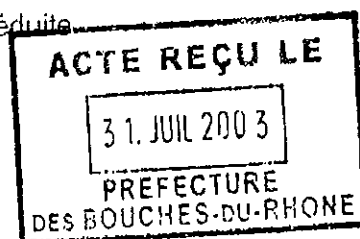
- le titre 1 relatif aux dispositions générales du P.L.U. est actualisé par l'intégration des dispositions générales de l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla. Il s'agit notamment de la rédaction de l'article DG 3 « division du territoire en zones ». Celui-ci doit énumérer les nouvelles dénominations des zonages de l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla.

Ainsi, l'ancien article DG – 3 – DIVISION du TERRITOIRE en ZONES actuellement applicable :

Le territoire couvert par le Plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées, délimitées sur les documents graphiques.

Les Zones Urbaines sont :

- U.P.M. : Zone à Plan masse
- U.D. : Zone d'agglomération discontinue, à densité réduite
- U.E. : Zone d'activités industrielles et commerciales



Les Zones naturelles sont :

- N.A.D. : Zone d'Urbanisation Future
N.A.E. : Zone d'Urbanisation Future, affectée aux activités
N.D. : Zone naturelle Protégée

Devient :

Le territoire couvert par le Plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées, délimitées sur les documents graphiques.

Les Zones Urbaines sont :

- U.P.M. : Zone à Plan masse
U.D. : Zone d'agglomération discontinue, à densité réduite
U.E. : Zone d'activités industrielles et commerciales
U.B. : réservés aux habitations individuelles isolées, éventuellement jumelées, de densité réduite et aux équipements publics de superstructure
UC : réservés à l'habitat collectif, semi collectif et individuel groupe, ainsi qu'aux commerces, artisanats et équipements publics de superstructure
UDa : réservés aux habitations individuelles isolées ou groupées
UDb : réservés aux habitations individuelles isolées ou groupées
UDc : réservés aux habitations individuelles isolées éventuellement jumelées, de densité réduite
UP1, UP2, UP3 et UP4 : réservés aux équipements de superstructure et d'infrastructure ou compatibles avec les activités de pleins air, de sport et de loisirs.

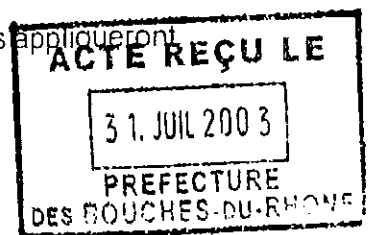
Les Zones naturelles sont :

- N.A.D. : Zone d'Urbanisation Future
N.A.E. : Zone d'Urbanisation Future, affectée aux activités
N.D. : Zone naturelle Protégée

Il est, en outre, précisé qu'après l'intégration de l'ancienne Z.A.C., les dispositions générales du P.L.U., et notamment les dispositions des articles

- DG - 5 - « zones de bruit »
- DG - 6 - « rappel des procédures »
- DG - 7 - « reconstruction après sinistre »
- DG - 8 - « ouvrages techniques d'intérêt public »
- DG - 9 - « entrées de ville »
- DG - 10 - « dispositions applicables en bordure de ruisseaux et thalwegs »,

non prévus aux dispositions générales initiales de la Z.A.C., s'appliqueront aux zonages intégrés.



- les zones urbaines de l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla (zones UB, UC, UDA, UDB et UDC) gardent leur dénomination
- les secteurs P deviennent des zonages UP :
 - le secteur P1 porte l'appellation UP1
 - le secteur P2 porte l'appellation UP2
 - les secteurs P3 portent l'appellation UP3
 - les secteurs P4 portent l'appellation UP4
- toutes les références au P.A.Z., dans le règlement de l'ancienne Z.A.C. sont supprimées et remplacées par des références soit à « l'ancienne Z.A.C. » soit au « document graphique planche 3.3 ».

4.1.2. modifications de fond

4.1.2.1 modifications de fond du règlement du PLU

- **article 14 de la zone NAD2 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

Tout d'abord, il convient de réajuster le C.O.S. des zones NAD2 afin de se rapprocher de l'occupation du sol réelle sur ces secteurs.

La légère augmentation de C.O.S. sera de nature à autoriser une évolution raisonnable et limitée du bâti plutôt que de permettre de nouvelles constructions. Il s'agit de répondre à des besoins légitimes d'extension.

Ainsi, l'alinéa 1 de l'article NAD 14 – « coefficient d'occupation des sols », actuellement applicable :

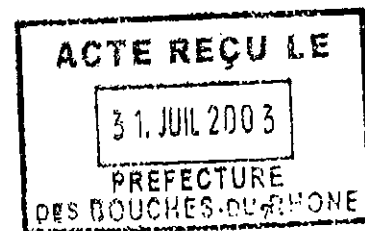
1 – le COS applicable au secteur NAD2 et NAD3 est fixé à :

- a) 0.20 pour les constructions individuelles d'habitation
- b) 0.30 pour les bâtiments collectifs d'habitation comprenant plus de 2 (deux) logements et pour les opérations de loisirs, publiques ou privées.

Devient :

1 – le COS applicable au secteur NAD2 est fixé à :

- a) 0.25 pour les constructions individuelles d'habitation
- b) 0.30 pour les bâtiments collectifs d'habitation comprenant plus de 2 (deux) logements et pour les opérations de loisirs, publiques ou privées.



- le COS applicable du secteur NAD 3 est fixé à :

a) 0.20 pour les constructions individuelles d'habitation

b) 0.30 pour les bâtiments collectifs d'habitation comprenant plus de 2 (deux) logements et pour les opérations de loisirs, publiques ou privées.

- **article 7 de la zone UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La modification de l'article UE7 donnera davantage de latitude pour la mise en œuvre notamment d'extensions de bâtiments, sans pour autant remettre en cause le type d'urbanisation présent sur le secteur puisqu'elle permettra, dans les zones concernées, la réalisation d'aménagements selon des conditions similaires à l'existant.

L'article UE 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » actuellement applicable :

1 – la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

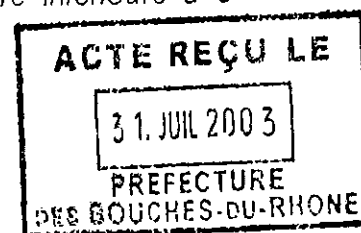
2 - pour toutes les constructions, autres que les bâtiments de bureaux, cette distance minimale sera portée à 10 mètres si la parcelle limitrophe est située en zone autre que la zone UE. Les installations classées et tous les dépôts doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - toutefois, la construction sur la limite séparative entre parcelles voisines de la zone, pourra être autorisée sur une seule de ces limites de parcelle, à condition que celle-ci ne jouxte pas une autre zone que la zone UE

4 – dans le cas de projets portant sur plusieurs parcelles, la construction sur les limites communes à ces parcelles pourra être autorisée si celles-ci ne jouxtent pas une autre zone que la zone UE.

Devient :

1 – la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres (INCHANGE).



2 - pour toutes les constructions, cette distance minimale sera portée à 4 mètres si la parcelle limitrophe est située dans une zone non constructible et à 10 mètres si la parcelle limitrophe est située en zone autre que la zone UE. Les installations classées et tous les dépôts doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - toutefois, la construction sur la limite séparative entre parcelles voisines de la zone, pourra être autorisée sur une seule de ces limites de parcelle, à condition que celle-ci ne jouxte pas une autre zone que la zone UE (INCHANGE).

4 - dans le cas de projets portant sur plusieurs parcelles, la construction sur les limites communes à ces parcelles pourra être autorisée si celles-ci ne jouxtent pas une autre zone que la zone UE (INCHANGE).

- article 11.2 de la zone UD : clôtures

En troisième lieu, la rédaction des dispositions de l'article 11.2 relatif aux clôtures de la zone UD sera rectifiée. La modification ne changera pas la hauteur totale de celles-ci mais permettra d'en réaliser les parties pleines en harmonisation avec l'existant.

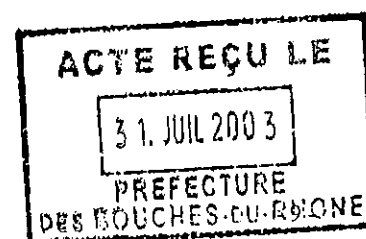
L'article 11.2 « clôtures » actuellement applicable :

1 - les clôtures et portails doivent être de forme simple. La hauteur des clôtures, mesurée en tout point à partir du terrain naturel du fond situé au niveau le plus élevé, ne doit pas dépasser 2.00 mètres.

2 - les clôtures doivent être implantées en dehors, ou en limite, des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques. Sauf indications contraires, ces emprises sont parallèles à l'axe de la voie.

3 - les clôtures sur voies sont constituées d'un grillage, éventuellement posé sur un muret bahut dont la hauteur moyenne au dessus du sol de la voie est de 0.40 m et de 0.20 m d'épaisseur. La clôture ne comportera pas d'autre partie maçonnée que le muret bahut et les piliers des portails. L'opacité est assurée par les plantations de haies vives à feuillage persistant, qui ne doivent pas déborder sur le domaine public.

4 - dans le cas où la retenue des terres du terrain naturel de la propriété impose la construction d'un mur de soutènement sur rue en guise de clôture, la hauteur de celui-ci ne devra pas être supérieure à 2 (deux) mètres mesurés à partir du sol du domaine public. Le mur de soutènement devra faire l'objet d'une déclaration de travaux particulière, indépendante de celle de la clôture.



Le mur de soutènement pourra éventuellement être surmonté d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive, d'une hauteur totale au plus égale à 1.50 mètre.

5 – les clôtures séparant deux propriétés voisines seront réalisées en grillage fixé sur un muret bahut maçonné dont la hauteur moyenne est de 0.40 mètres et d'une épaisseur au moins égale à 0.20 mètres. L'opacité est assurée par des haies vives à feuillage persistant.

Une clôture plane en maçonnerie, sur une seule des limites de propriété, ne pourra être autorisée que dans le cas où le bâtiment d'habitation est édifié sur cette même limite séparative. La clôture est alors réalisée en prolongement des constructions. Elle devra être traitée de manière à assurer une utilisation de matériaux identiques à ceux de la construction du bâtiment d'habitation adjacent (SUPPRIME).

6 – les compteurs de services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné, placé dans la clôture sur rue.

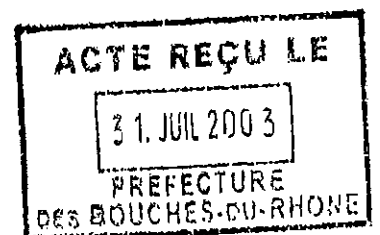
Devient :

1 – les clôtures et portails doivent être de forme simple. La hauteur des clôtures, mesurée en tout point à partir du terrain naturel du fond situé au niveau le plus élevé, ne doit pas dépasser 2.00 mètres (INCHANGE).

2 – les clôtures doivent être implantées en dehors, ou en limite, des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques. Sauf indications contraires, ces emprises sont parallèles à l'axe de la voie (INCHANGE).

3 – si les clôtures sur voies sont constituées d'un grillage, elles seront posées sur un muret bahut dont la hauteur moyenne au dessus du sol de la voie est de 0.50 m. La clôture ne comportera pas d'autre partie maçonnée que le muret bahut et les piliers des portails. L'opacité est assurée par les plantations de haies vives à feuillage persistant, qui ne doivent pas déborder sur le domaine public.

4 – dans le cas où la retenue des terres du terrain naturel de la propriété impose la construction d'un mur de soutènement sur rue en guise de clôture, la hauteur de celui-ci ne devra pas être supérieure à 2 (deux) mètres mesurés à partir du sol du domaine public. Le mur de soutènement devra faire l'objet d'une déclaration de travaux particulière, indépendante de celle de la clôture. Le mur de soutènement pourra éventuellement être surmonté d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive, d'une hauteur totale au plus égale à 1.50 mètre (INCHANGE).



5 - les compteurs de services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné, placé dans la clôture sur rue (ANCIEN PARAGRAPHE 6, INCHANGE).

- **article 14 de la zone UD : coefficient d'occupation des sols**

Enfin, il est précisé à l'article 14 de la zone UD que le Coefficient d'Occupation des Sols ne s'applique pas aux installations d'intérêt général telle que les bibliothèques.

L'article UD 14 actuellement applicable :

1 - le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- a) 0.50 dans le secteur UD1
- b) 0.20 dans le secteur UD2

2 - le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments et aux installations d'intérêt général tels que :

- Bâtiments scolaires
- Bâtiments à vocation médicale, sanitaire, cliniques ou assimilés
- Equipements d'infrastructures

Devient :

1 - le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- a) 0.50 dans le secteur UD1
- b) 0.20 dans le secteur UD2

(INCHANGE)

2 - le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aux aménagements de bâtiments et aux installations d'intérêt général tels que, *par exemple* :

- Bâtiments scolaires, **bibliothèques...**
- Bâtiments à vocation médicale, sanitaire, cliniques ou assimilés ...
- Equipements d'infrastructures ...

4.1.2.2. Modifications de fond de l'ancien règlement de l'ancienne Z.A.C. de l'Anguilla

- **article 14 de la zone UDc : création de C.O.S.**

Faisant suite à la clôture de la Z.A.C. de l'Anguilla et à la création de trois parcelles constructibles en zone UDc, il est créé un COS à l'article 14 de la zone UDc de la Z.A.C.

Tout comme le COS de la zone UD2 alentour, ce COS est fixé à 0.20



L'article 4.14 « coefficient d'occupation des sols » de l'ancien règlement de la Z.A.C. actuellement applicable :

Il n'est pas prévu de COS

La surface de plancher développée Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) maximum autorisée est de 250 m² par lot. Chaque lot de terrain ne pourra compter qu'un seul logement.

Total S.H.O.N. : 2000 m²

Devient :

1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.20

2 - le COS n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments et aux installations d'intérêt général tels que, par exemple :

- bâtiments scolaires, bibliothèques...
- bâtiments à vocation médicale, sanitaire, cliniques, ou assimilés...
- équipements d'infrastructure...

- L'article 7 des zones UDb et UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour autoriser les constructions, en limite Nord de l'ancienne Z.A.C., c'est-à-dire dans les zones UDb et UB, les troisièmes paragraphes des articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des deux zones sont supprimés.

L'article 3.7 de la zone UDb « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » actuellement applicable :

Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative. Lorsque deux constructions sont construites sur la même limite, elles devront présenter une même unité de volume et d'aspect.

Si les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, la distance horizontale de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre les 2 points diminué de 4m. Cette distance n'étant jamais inférieure à 4m.

En limite de ZAC, la distance horizontale de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre les 2 point diminuée de 4m. Cette distance n'étant jamais inférieure à 4m-(SUPPRIME).

