

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône

MODIFICATION N°2

Notice de Présentation

Historique du P.L.U. de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Prescription du Plan d'Occupation des Sols par arrêté préfectoral le	12 février 1975
Révision générale du Plan d'Occupation des Sols par délibération du Conseil Municipal le	31 août 1993
Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	16 mai 2019
Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du	05 mars 2020
Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du	04 novembre 2021
Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	27 juin 2023
Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	27 juin 2024
Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	27 juin 2024
Mise à jour du Règlement Graphique du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	05 décembre 2024
Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	

SOMMAIRE

1 - CONTEXTE DE LA PROCEDURE	
1.1 Préambule : Contexte institutionnel	4
1.2 Objet de la Modification N° 2 : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEb	5
1.3 Les autres procédures d'évolution du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône en cours	6
1.4 Cadre règlementaire de la procédure de modification	6
1.4.1 La procédure de modification de droit commun	6
1.4.2 L'évaluation environnementale	7
1.4.3 Contenu du dossier de Modification N°2 et étapes de la procédure	7
2 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N° 2	
2.1 Présentation du site de projet : la zone 2AUEb	8
2.1.1 Localisation et occupation du sol	8
2.1.2 Accès et desserte	10
2.1.3 Réseaux	11
2.1.4 Risques et nuisances	13
2.1.5 Dispositions du PLU en vigueur	15
2.2 Présentation du projet d'extension de la Zone d'Activités de Malebarger et justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation	16
2.3 Un projet prévu au Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur ..	20
2.4 Un projet compatible avec le SCoT Ouest Etang de Berre et avec le projet de SCoT Métropolitain	21
3 - JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AUX DIFFERENTES PIECES DU PLU	
3.1 Modification du zonage	22
3.1.1 Les modifications apportées au zonage	22
3.1.2 Bilan des surfaces	23
3.1.3 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	24
3.1.4 Échéancier prévisionnel d'ouverture de la zone et de réalisation des équipements	24
3.2 Modification du règlement écrit	25
3.2.1 Création d'un secteur 1AUEd	25
3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation	43
3.3.1 Adaptation du préambule	43
Portée juridique des OAP	47
Secteurs concernés à Port-Saint-Louis-du-Rhône	48
3.3.2 Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation	
Contexte et objectifs	50
Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation	51
Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation	52
Échéancier prévisionnel d'ouverture de la zone et de réalisation des équipements	54

1 – CONTEXTE DE LA PROCEDURE

1.1 Préambule : Contexte institutionnel

En application de l'article L. 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1^{er} janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1^{er} juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence était organisée en 6 Conseils de Territoires.

Dans ce cadre, et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoires par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires. La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1^{er} juillet 2022.

Ainsi à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La procédure de Modification n° 2 du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône s'inscrit dans ce contexte juridique.

1.2 Objet de la Modification N° 2 : l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUEb

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône dispose d’un PLU approuvé le 16 mai 2019. Il a depuis fait l’objet de trois mises à jour (en 2020, 2021 et 2023), de deux modifications (en 2024) et d’une erreur matérielle de nature géomatique sur la planche graphique (2024).

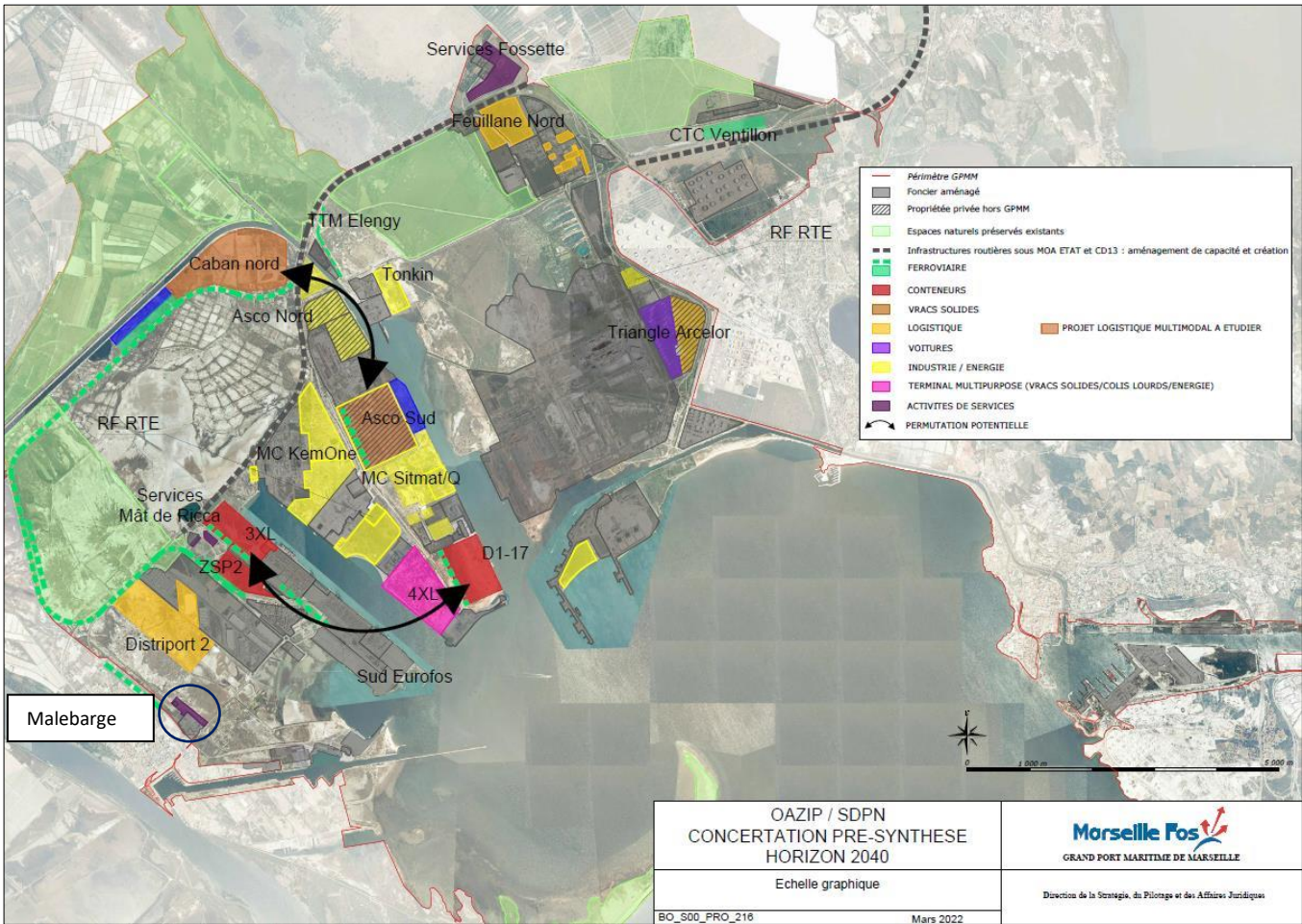
La présente Modification N 2 du PLU a pour objet **l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUEb**, située dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos, pour **permettre l’extension de la zone d’activités de Malebarge**, afin de structurer un aménagement de qualité en entrée de ville Nord-Est, et gérer l’interface entre le développement de l’urbanisation saint-louisienne et les activités de la Zone Industriale-Portuaire.

Cette procédure de modification s’inscrit également en cohérence avec la stratégie globale de développement des activités de la Zone Industriale-Portuaire, portée par le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM).

Cette stratégie est déclinée d’une part dans le Projet Stratégique 2020-2024 qui prévoit notamment le développement de la logistique maritime, la redynamisation industrielle et l’innovation énergétique. Elle a été complétée par les Orientations d’Aménagement de la ZIP (OAZIP) à horizon 2030 et 2040, approuvées par le Conseil de Surveillance du GPMM du 29 avril 2022, qui sont l’aboutissement d’une concertation de plus de six mois copilotée par l’Etat, la Région, la Métropole et le GPMM.

Le développement de la zone d’activités de Malebarge a été programmé dans ce cadre.

Localisation de la zone au sein de la ZIP de Fos
Orientations d’Aménagement de la ZIP à horizon 2040



1.3 Les autres procédures d'évolution du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône en cours

Deux procédures d'ouverture à l'urbanisation sont actuellement menées au sein du périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos, sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône. Ces procédures participent au développement des axes majeurs du projet stratégique du GPMM et à la réalisation des projets identifiés dans le cadre des OAZIP. Outre la présente Modification N 2, il s'agit de :

- La Modification N 4 en cours, relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEa pour permettre l'extension de la zone d'activités logistique existante de Distriport.

Ces deux procédures participent donc, chacune à leur échelle, à la mise en œuvre de la stratégie de développement du GPMM. Toutefois chacun des projets concernés ayant sa propre dynamique, ils font l'objet de procédures distinctes.

Par ailleurs, les procédures de Modification N°1 et N°3 du PLU, approuvées le 27 juin 2024, sont venues apporter diverses évolutions des dispositions du règlement écrit et graphique.

Enfin, deux autres procédures de modification du PLU ont été prescrites afin de prendre en compte l'évolution des projets communaux :

- La Modification N°5, portant sur l'interdiction de l'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol dans le secteur Nord du canal Saint-Louis situé en zone 2AU et dans le secteur du Mazet au Sud du canal Saint-Louis ;
- La Modification N°6, destinée à la prise en compte des possibilités de création de zones refuges au sein des hameaux dits d'Olga et Carteau.

1.4 Cadre réglementaire de la procédure de modification

1.4.1 La procédure de modification de droit commun

La procédure de Modification du plan local d'urbanisme est codifiée aux articles L. 153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L. 153-41 du même code précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Tel est le cas de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEb. Cette procédure n'implique pas de changer les orientations définies par le PADD du PLU en vigueur, ni de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages.

Les modifications envisagées concernent les règlements écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation et auront pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire au sein de la zone ouverte à l'urbanisation.

La présente procédure relève bien du champ d'application de la modification de droit commun.

1.4.2 L'évaluation environnementale

Au titre de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale lorsqu'elle estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Compte tenu de la nature du projet et de la sensibilité environnementale du site, **la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'engager une évaluation environnementale** de la Modification n°2 du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône. Celle-ci figure au tome 2 du présent dossier de modification.

De ce fait, le projet de modification a fait l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée des études, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Les **objectifs poursuivis et les modalités de la concertation** ont été définis par **délibération n°URBA-011-14312/23/CM du 29 juin 2023**.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération n° URBA-016-16418/24/CM du 27 juin 2024.

1.4.3 Contenu du dossier de Modification N°2 et étapes de la procédure

Le dossier de **Modification N° 2** du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône comprend les pièces suivantes :

- La présente **notice de présentation**, qui constitue une annexe au rapport de présentation du PLU et vaut actualisation de celui-ci au titre de l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- Le **règlement graphique modifié** (zonage) ;
- Le **règlement écrit modifié** ;
- Le **dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifié**.

Étapes de la procédure :

- **0 – Prescription de la procédure**, réalisation des études et concertation ;
- **1.a – Bilan de la concertation** tiré par délibération en Conseil de Métropole ;
- **1.b – Saisine de la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** ;
- **1.c – Notification du projet de Modification N° 2 aux Personnes Publiques Associées (PPA)** et à la commune ;
- **2 – Enquête publique** ;
- **3 – Correction éventuelle du projet** pour tenir compte des avis formulés, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;
- **4 – Approbation de la Modification N° 2** du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône en Conseil de Métropole.

2 - Exposé des motifs de la Modification N° 2

2.1 Présentation du site de projet : la zone 2AUEb

2.1.1 Localisation et occupation du sol

▪ Situation communale

Le site de projet se situe au lieu-dit Les Enfores, à l'intérieur du périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) du 11 octobre 1971 modifiée le 21 janvier 1993 dont le règlement de zone a été remplacé par le règlement du PLU de Port-Saint-Louis-du-Rhône approuvé en mai 2019.

La zone 2AUEb située en continuité Nord-Est de la zone d'activité de Malebarger existante, est une zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles. La présence des accès et réseaux nécessaires à proximité de la zone permettent d'envisager son ouverture à l'urbanisation.

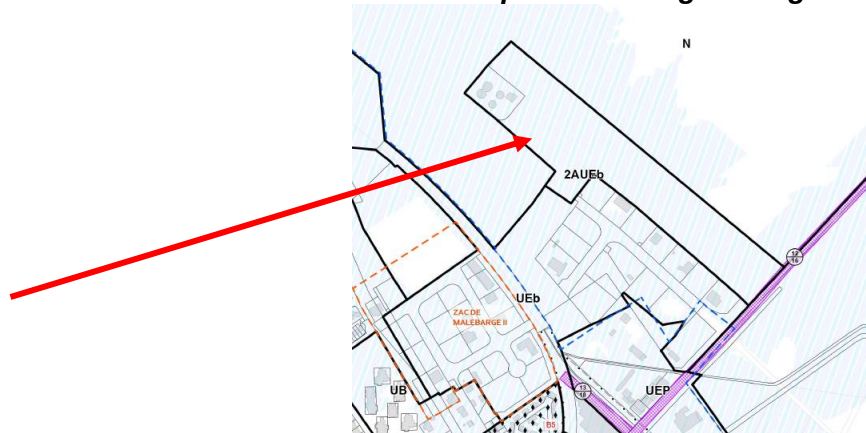
Le périmètre du projet correspond à la zone classée en 2AUEb au PLU, dans la ZIP.

Il est limité au Nord-Est par le chemin de halage et la roubine. Il supporte la station de traitement des eaux usées de la ville, mise service en 2010, d'une capacité de traitement de 16 000 EH, extensible à 24 000 EH.

L'emprise considérée est constituée de deux parcelles dont les superficies respectives sont précisées ci-dessous :

- Parcelle B1023 d'une superficie de 0,6 ha supportant la station d'épuration ;
- Parcelle B1024 d'une superficie de 321 ha, pour partie de 6,7 ha.

Extrait du plan de zonage en vigueur



L'emprise 2AUEb d'extension de la zone d'activités de Malebarger se situe en continuité de la zone UEb en limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine et accessible par l'avenue Marx Dormoy depuis la RD268 et la route du Mât de Ricca.

- **Contexte urbain et paysager (dont occupation du sol)**

En continuité de la zone UEb, la zone d'extension de la zone d'activités de Malebarge classée en zone 2AUEb est située à l'entrée Nord-Est de la ville.

La zone est accessible par le site industrialo-portuaire depuis la RD268 et la route du Mât de Ricca débouchant sur l'axe RP535 / Avenue Marx Dormoy.

Cette zone ne supporte pas de construction à l'exception de la station d'épuration.

Elle est séparée de la zone d'activité de Distriport par de grands espaces ouverts, alternant espaces libres naturels et friches industrielles dont les limites ne sont pas réellement traitées.

Photo aérienne – occupation du sol



Photo 1
Vers le chemin de
halage



Photo 2
Vers le Sud



Photo 3
Vers Distriport

2.1.2 Accès et desserte

▪ Principe général de circulation

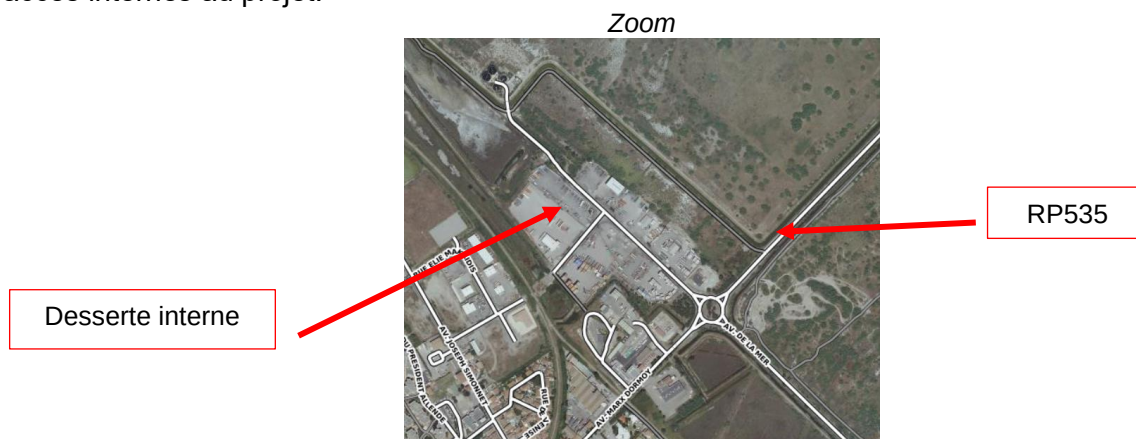
Le projet, situé en entrée de ville Nord-Est, est desservi par la RP 535, connectée à la RD268 par l'avenue du Mât de Ricca.

Ces voies sont adaptées à la fréquentation des poids lourds.

Le positionnement du projet permet d'éviter la traversée de la ville par les poids lourds.



La voie de desserte de la zone d'activités de Malebargue existante voisine sera étendue pour les besoins d'accès internes au projet.



Par ailleurs, la route portuaire P535 en continuité de l'avenue Marx Dormoy, fait l'objet d'un emplacement réservé (ER **N°12**) pour élargissement de voie à 16 mètres sur une emprise de 2800 mètres comme illustré ci-dessous en violet.

▪ Piste cyclable

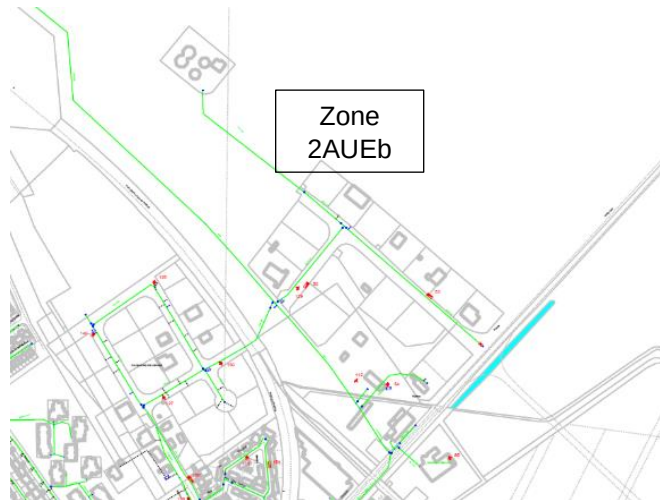
Une piste cyclable sera créée le long de la RP 535 à proximité du projet qui reliera le secteur au centre-ville.

Les accès à proximité de la zone d'extension de la zone d'activité de Malebargue permettent d'envisager son ouverture à l'urbanisation.

2.1.3 Réseaux

- Eau potable

Le réseau d'eau potable se situe à proximité, comme illustré sur l'extrait plan « Assainissement Eau Potable » du PLU ci-après :

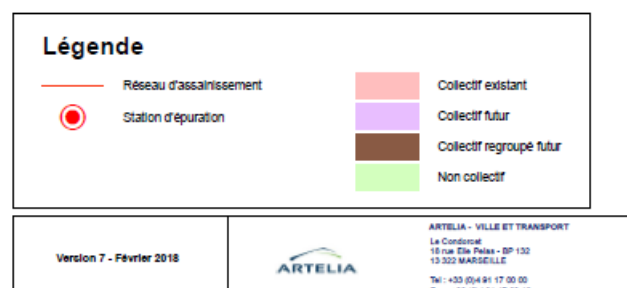
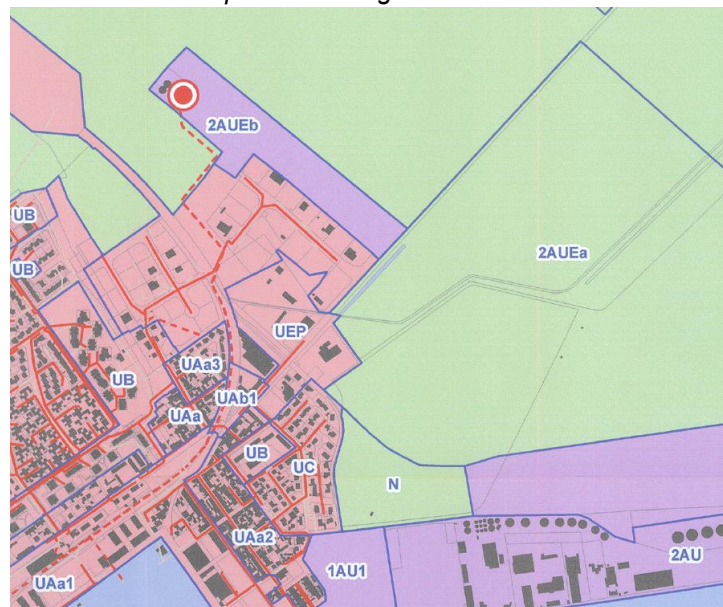


- **Assainissement eaux usées**

Le projet sera desservi par les réseaux publics d'eau et assainissement présents à proximité.

Compte tenu de la proximité du secteur avec la zone urbaine, et en accord avec l'A.R.S., le traitement des eaux usées s'effectuera par un raccordement au réseau communal avec un fonctionnement gravitaire sur la base d'un assainissement collectif futur.

Extrait plan de zonage d'assainissement



▪ **Assainissement eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée conformément aux prescriptions du PLU en vigueur. Le secteur d'extension inclus dans la zone Interface Ville Port est classé en IVP1.

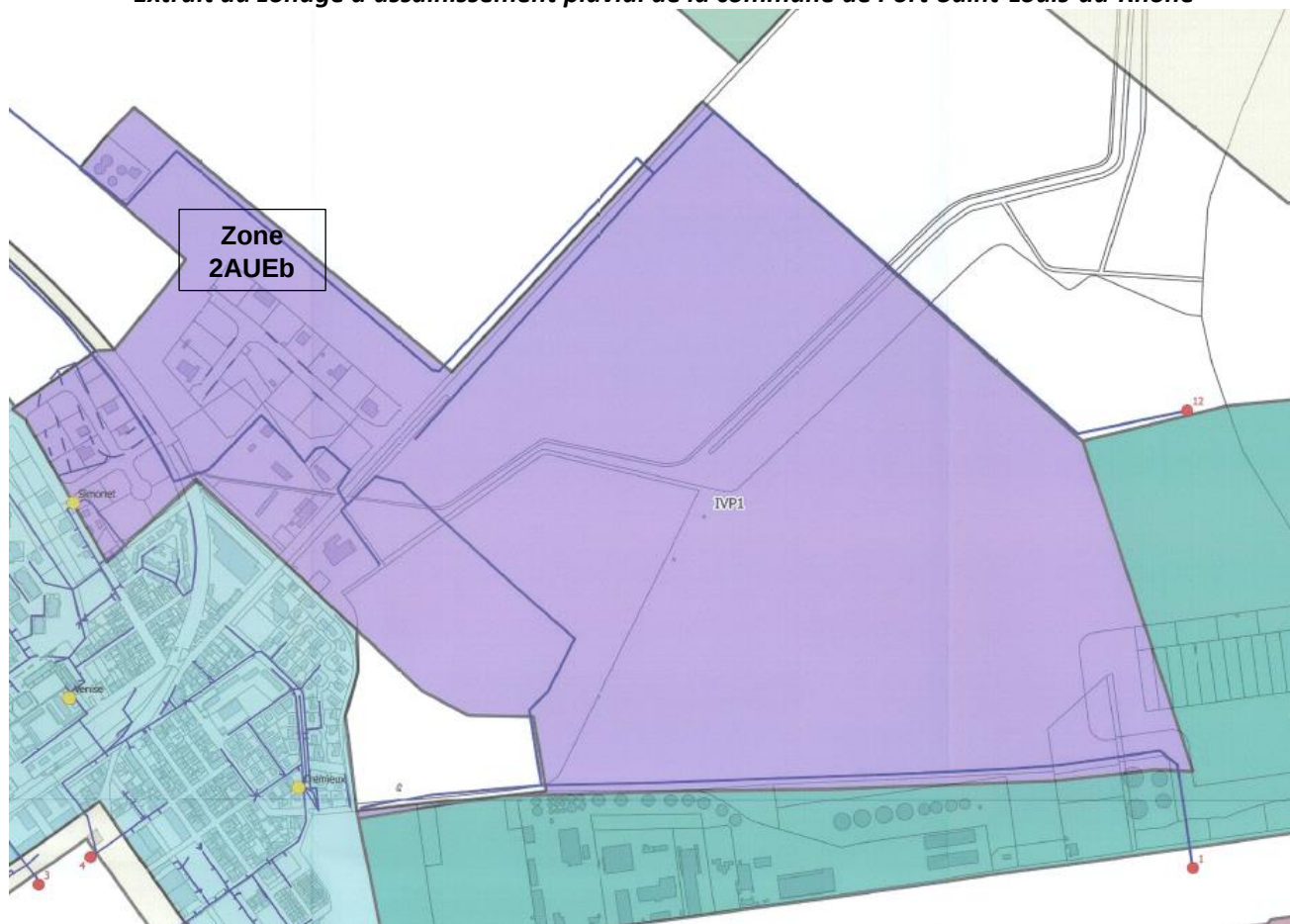
Le secteur IVP1 est drainé vers deux roubines existantes illustrées sur le plan de zonage ci-dessous, qui rejettent les eaux pluviales :

- d'une part vers le canal Saint-Louis au sud (exutoire n°1),
- d'autre part vers la mer (exutoire n°12 vers la Darse n°3) à l'est.

Ces deux roubines sont parfois équipées d'ouvrages et la capacité hydraulique de cet ensemble est limitée. Aussi, il est nécessaire de prendre des mesures compensatoires à l'urbanisation des terrains qu'elles desservent pour limiter les rejets à leur valeur actuelle afin de ne pas les augmenter.

Les réseaux nécessaires à proximité de la zone d'extension de la zone d'activité de Malebarger permettent d'envisager son ouverture à l'urbanisation.

Extrait du zonage d'assainissement pluvial de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

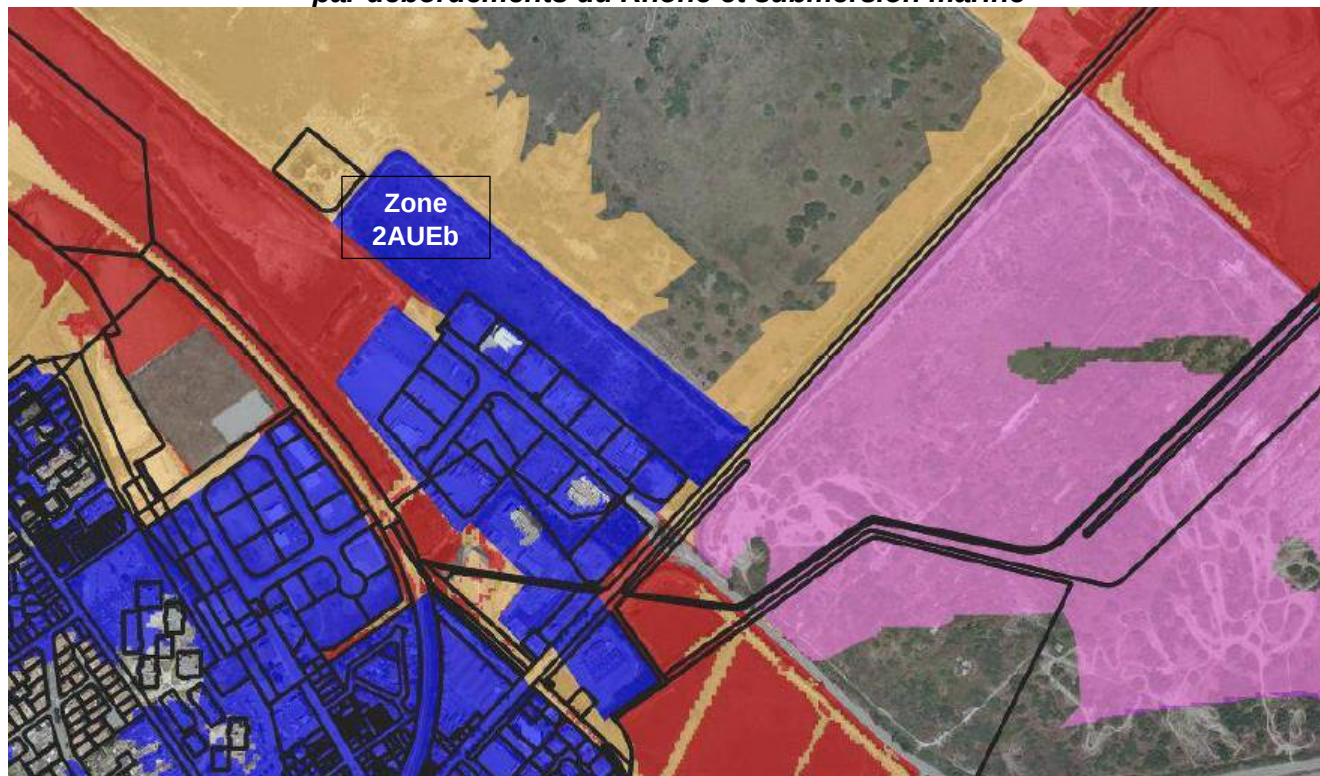


2.1.4 Risques et nuisances

- **Plan de Prévention du Risque d'inondation par débordements du Rhône et submersion marine**

La zone de projet est intégralement concernée par les **zones R1 et B majoritairement** du PPRI par débordements du Rhône et submersion marine en vigueur sur la commune.

Présentation de la matrice d'analyse du risque du PPRI par débordements du Rhône et submersion marine



ALEA	Fort (H > 1m)	Modéré (H ≤ 1m)	Bande de sécurité derrière les digues
ENJEUX			
Centre urbain (CU)		B	
Autres Zones urbanisées (AZU)	R2	B	
Zones peu ou pas urbanisées (ZPPU)	R2	R1	RH
Espace stratégique en cours de mutation (ESM)	ESM2	ESM1	

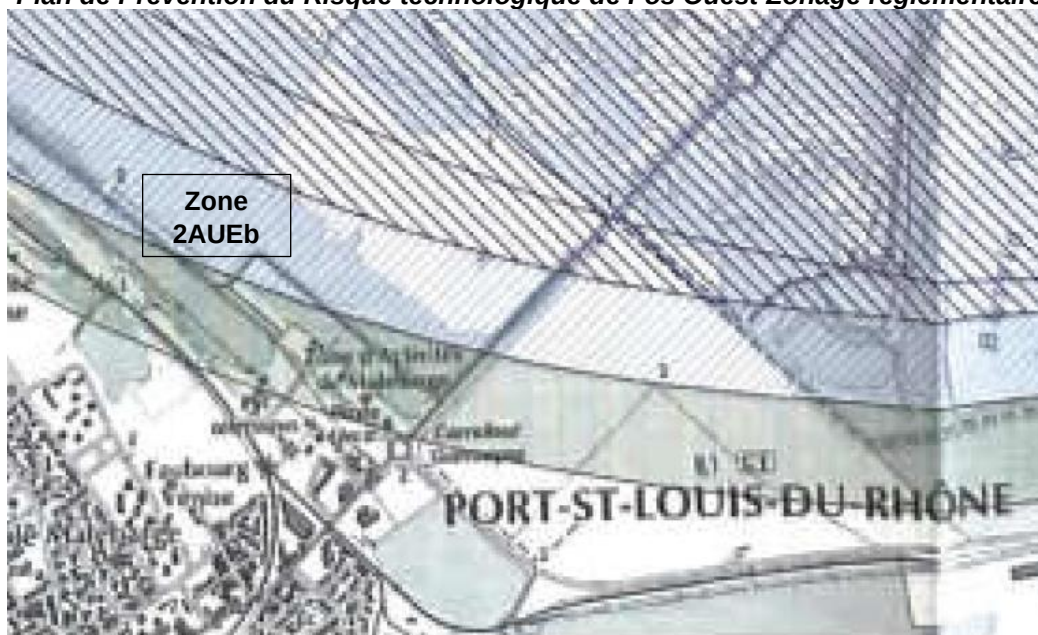
La zone **B** constituant les « Autres Zones Urbanisées » (AZU) couvre toute la partie Sud du projet. La zone **R1** constituant les « Zones Peu ou Pas Urbanisées » (ZPPU) couvre la partie à l'extrême Nord du projet qui supporte la station d'épuration.

Ces zones sont soumises à l'aléa modéré (H ≤ 1m) pour lesquelles le principe applicable est la **constructibilité sous condition des bâtiments et équipements d'activités économiques**.

▪ Plan de Prévention du Risque technologique de Fos Ouest (PPRT FO)

La zone de projet est concernée principalement par la **zone à risques b2** et la **zone v** du PPRT FO en vigueur sur la commune.

Plan de Prévention du Risque technologique de Fos Ouest Zonage réglementaire



Zonage réglementaire avec n° de zones
 Grand R : zone d'interdiction renforcée
 Petit r : zone d'interdiction
 Grand B : zone d'autorisation limitée
 Petit b : zone d'autorisation sous conditions
 Petit v : zone de recommandation
 Emprise foncière exploitants
 Scan 25 (c) IGN

La zone à risques **b** est concernée par des niveaux d'aléas différents selon les effets et comprend deux sous-zones **b1** et **b2** selon l'intensité des phénomènes dangereux. Le principe applicable à cette zone est **l'autorisation limitée de construire et d'aménager**.

- La zone **b2** constituant la « Zone d'autorisation sous conditions » couvre majoritairement l'emprise du projet qui supporte la station d'épuration. Elle est une zone d'exposition à l'effet toxique – Aléa « moyen M ».

La zone à risques **v** est concernée par un effet toxique d'aléa faible. Le principe applicable à cette zone est **l'autorisation de construire et d'aménager**.

- La zone **v** constituant la « Zone de recommandations » couvre une partie de l'extrême Sud du projet. Elle est une zone d'exposition à l'effet toxique – Aléa « faible Fai ».

▪ Autres risques et servitudes

Outre les deux plans de prévention des risques naturels et technologiques détaillés précédemment, la zone de projet est concernée par d'autres risques et servitudes de manière plus marginale. Sans induire d'inconstructibilité sur la zone, ces éléments devront être pris en compte dans le cadre du projet et pourront nécessiter des ajustements ponctuels portant notamment sur des dispositions constructives et traitement des sols.

Le secteur 2AUEb est concernée par :

- Une zone de **sismicité faible** (zone 2), dans laquelle des règles de construction parasismique sont applicables ;
- Une zone **faiblement à moyennement exposée à l'aléa retrait et gonflement des argiles** (zone B2), dans laquelle sont applicables différentes mesures de prévention ;
- Deux anciens sites industriels **PAC1317156** et **PAC1314635** recensé dans la base de données BASIAS

2.1.5 Dispositions du PLU en vigueur

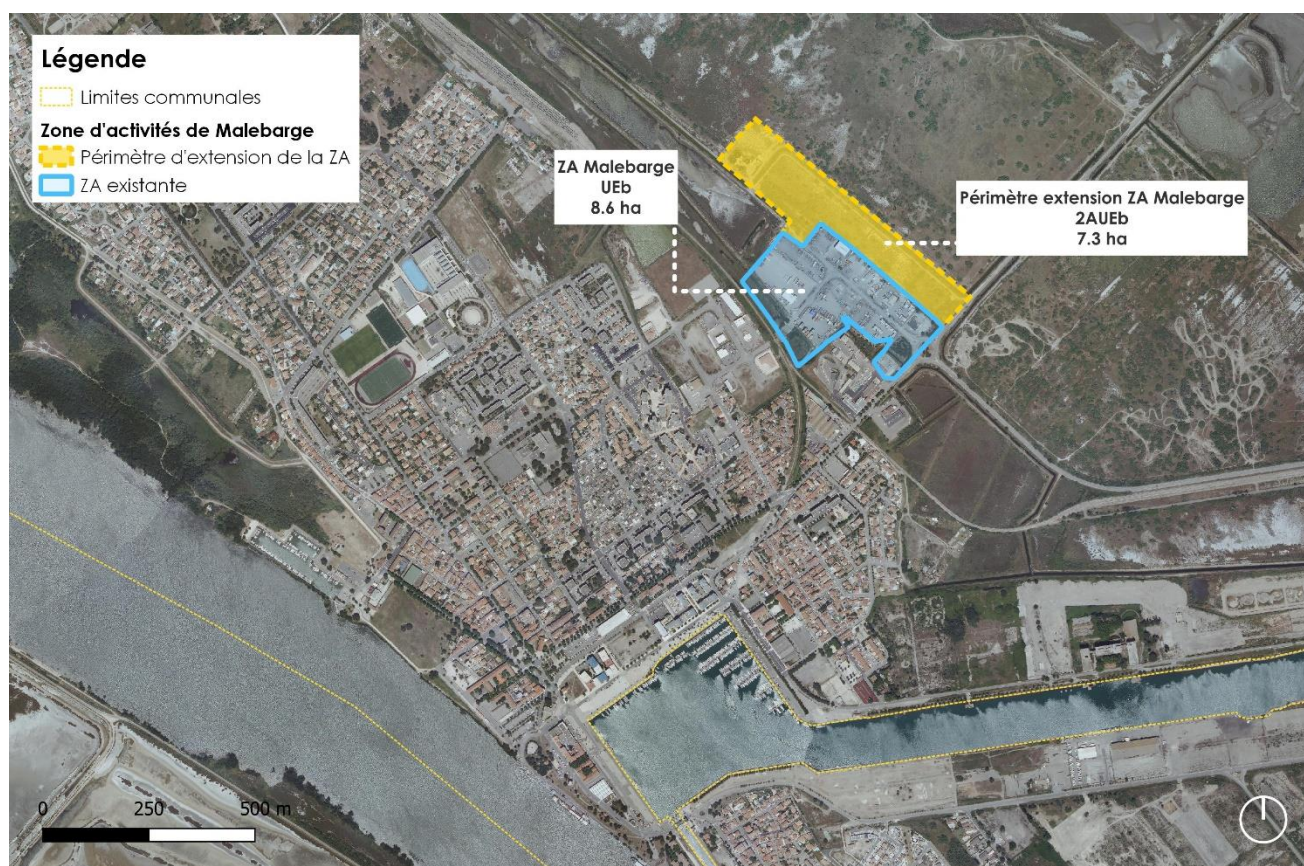
Le secteur 2AUEb du PLU en vigueur est un secteur de la zone 2AUE. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles, en raison de sa proximité immédiate de secteurs dédiés à l'habitat.

Le règlement applicable au sein de l'ensemble de la zone 2AUE précise qu'il s'agit d'une zone d'urbanisation future non réglementée qui nécessite, pour être aménagée, une procédure d'évolution du PLU comportant une évaluation environnementale. Lors de l'ouverture à l'urbanisation, chaque secteur doit faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

C'est pourquoi le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités de Malebarge, tel qu'illustré ci-dessous.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEb destiné à l'extension de la zone d'activités de Malebarge nécessite d'apporter les évolutions suivantes au PLU :

- Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEb via son reclassement en secteur 1AUEd et modification du règlement graphique en conséquence ;
- Modification du règlement écrit afin de définir des règles adaptées aux besoins du nouveau secteur 1AUEd ;
- Élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble du secteur.



Situation de la Zone d'Activités de Malebarge et de son extension

Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Service Ingénierie Territoriale PLUi Secteur 3 / AB / Imprimé le 27.01.2023

2.2 Présentation du projet d'extension de la Zone d'Activités de Malebarge et justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

La procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEb, située dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), au Nord-Est de la zone d'activités de Malebarge, pour permettre son extension.

Ce projet répond à plusieurs orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, notamment :

- Conforter l'activité économique historique en s'appuyant sur des projets d'aménagement permettant de répondre aux enjeux économiques et de développement de la ZIP ;
- Soutenir les projets d'extension des zones d'activités économiques existantes (dont Malebarge).

Le projet permet le développement des activités dédiées à la maintenance et aux services connexes du transport et de la logistique de la zone Industriale Portuaire, en complémentarité avec l'offre d'espaces logistiques gérés dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) destinés à l'accueil d'entrepôts de très grande superficie.

La superficie de la zone à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir le projet d'extension de la zone d'activités de Malebarge d'une superficie d'environ 8 ha se compose :

- de 5 hectares environ destinés au développement économique,
- de 3 hectares occupés par une station d'épuration existante, une roubine et des espaces à préserver.

Située en continuité de la zone d'activités existante, cette extension peut être facilement desservie par le prolongement de la voie de desserte interne et des réseaux existants. De plus, la zone facile d'accès permet d'éviter la traversée de la ville par les poids lourds.

Son positionnement qui répond aux besoins d'extension d'activités existantes sur site permet également de satisfaire aux besoins fonciers pour des lots d'une superficie supérieure à 5000 m² et permet le déplacement d'activités de transport, implantées aujourd'hui en zone urbaine, en entrée de ville.

2.2.1 Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose que : « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* » (Art. L.153-38 du code de l'urbanisme).

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEb en extension de la zone d'activités de Malebarge prévue dans le cadre de la présente modification a été justifiée par la délibération motivée n° URBA-002-13029/22/CM du 15 décembre 2022 du Conseil de la Métropole.

Les motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont exposés ci-après :

- **Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées**

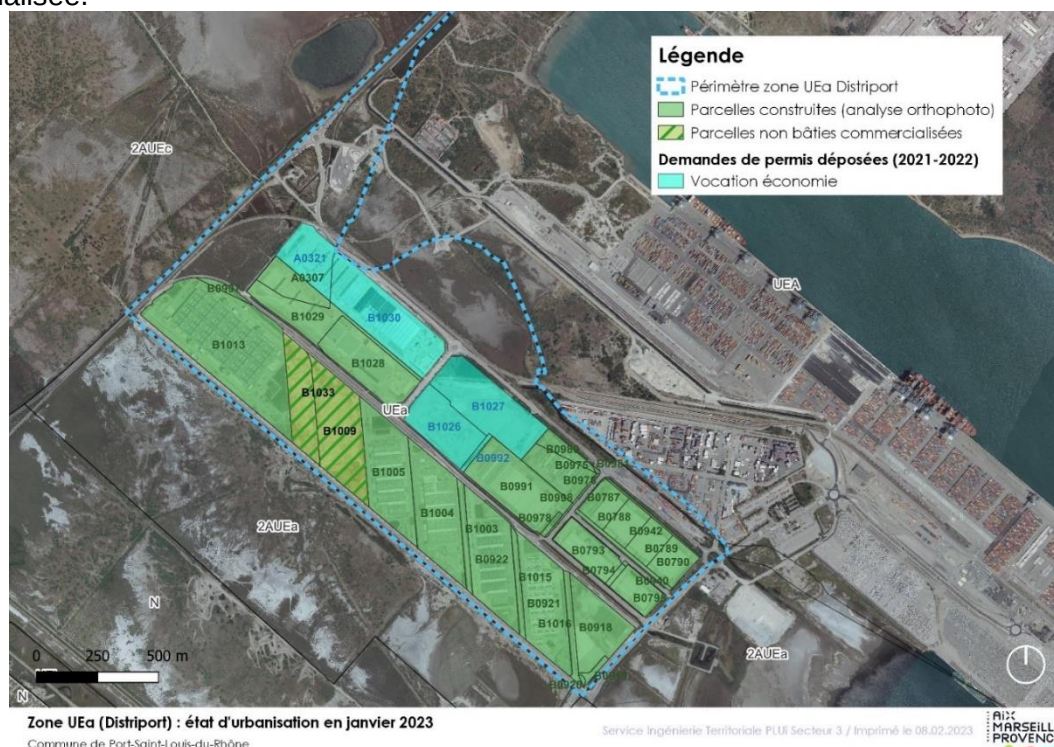
Les demandes d'installation et de développement d'activités de transport-logistique recensées par la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône nécessitent majoritairement la mise à disposition de tenements fonciers de 5000 m² à 1,6 ha maximum. De plus, ce type d'activité générant d'importantes nuisances en matière de trafic routier, il convient de les positionner de manière à éviter l'augmentation des flux de poids lourds dans les secteurs urbanisés et en particulier résidentiels.

Au regard de ces caractéristiques, il n'existe pas de disponibilités foncières adaptées à l'accueil et au développement d'activités de transport-logistique au sein des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique (zones UE) du PLU en vigueur de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Le PLU en vigueur compte une zone UEa, dédiée aux activités industrialo-portuaires, et deux zones UEb destinées à l'accueil d'activités économiques mixtes, tertiaires, artisanales et commerciales : la zone UEb correspondant à la zone d'activité de Malebarge et à une zone UEb située sur la presqu'île du Mazet.



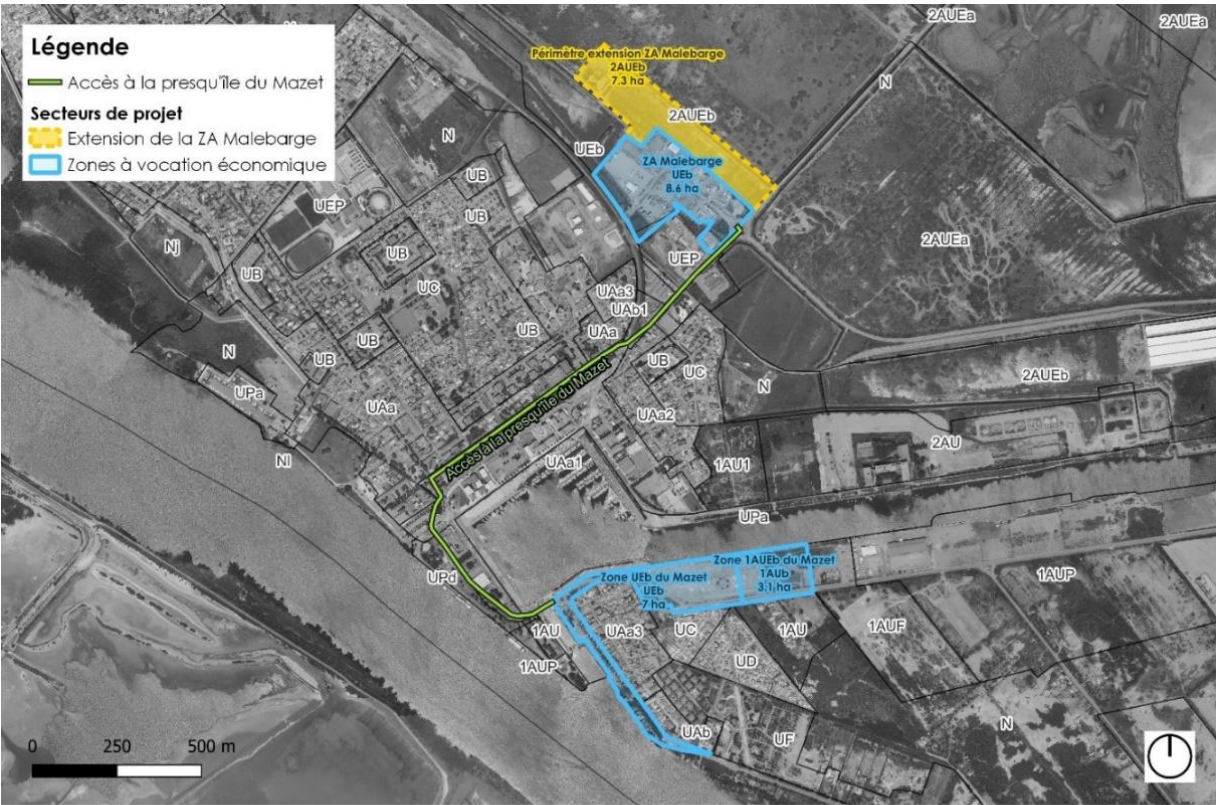
La zone UEa correspond au site de Distriport, majoritairement bâti. Ce site, géré par le GPMM, n'est pas adapté à l'accueil des activités visées. En effet, il est destiné à l'accueil d'entrepôts de très grande superficie en lien avec le port de conteneurs. De plus la totalité des parcelles disponibles est déjà commercialisée.



La zone UEb de la presqu'île du Mazet, bien que non urbanisée, est localisée en limite de zones résidentielles qui accueille un espace intergénérationnel reliant la Presqu'île du Mazet à la ville et offrant un nouveau lieu de détente et de partage pour les habitants.

À ce jour elle n'est accessible que par une voie de dimensions limitées imposant la traversée du centre-ville – et notamment d'un pont levant de 6 m de large. La distance à parcourir entre la ZA de Malebarge existante et la presqu'île du Mazet est environ 1,8 km. Le développement des activités visées sur ce site n'est donc pas envisageable. Il convient de noter qu'une zone 1AUEb, destinée à une urbanisation

future à vocation économique, est délimitée en continuité de cette zone UEb. Elle apparaît inadaptée au développement des activités visées pour les mêmes raisons.



Situation des zones UEb et 1AUb de la presqu'île du Mazet par rapport aux secteurs Malebargé
Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Service Ingénierie Territoriale PLU
Secteur 3 / Imprimé le 08.02.2023



Quant à la zone d'activités de Malebargé, elle est déjà majoritairement occupée par des activités de transport, de logistique et d'artisanat et les locaux sont tous loués. Les quelques parcelles disponibles présentent des superficies de l'ordre de 2000 m² ne correspondant pas aux besoins identifiés. C'est pourquoi il apparaît nécessaire d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUEb située en continuité de la zone d'activité de Malebargé pour permettre son extension.

Zone UEb ZA Malebargé : état de commercialisation en janvier 2023

Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Parcelle	Surface (m ²)	Surface (ha)	Statut locatif
B0719	2543	0,3	En location
B0719	2657	0,3	En location
B0719	2718,7	0,3	En location
B0719	3446,6	0,3	En location
B0725	846,9	0,1	En location
B0721	2506,4	0,3	En location
B0726	2709,7	0,3	En location
B0715	2714	0,3	En location
B0718	2550,2	0,3	En location
B0733	8907,4	0,9	En location
B0729	3392,6	0,3	En location
B0712	3640,8	0,4	En location
B0731	35,8	0	En location
B0717	2667,5	0,3	En location
B0713	1004,7	0,1	En location
B0734	3515,3	0,4	En location
B0720	2451,9	0,2	En location
B0723	2664,8	0,3	En location
B0728	3418,3	0,3	En location
B0727	2878,7	0,3	En location
B0732	41,9	0	En location
B0301	4962,1	0,5	En location



Service Ingénierie Territoriale PLU Secteur 3 / Imprimé le 31.01.2023
Orthophoto 2020



Il convient de préciser en parallèle que les zones d'activité économique existantes sur la commune voisine de Fos-sur-Mer ont des vocations ou présentent des contraintes qui ne permettent pas d'y envisager à ce jour l'installation des activités attendues sur l'extension de la zone d'activité de Malebarge. En particulier, la zone du Guignonnet présente des problématiques de desserte en réseaux et d'accès qui ne permettent pas de répondre aux besoins identifiés.

▪ **Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones**

La zone 2AUEb, d'une superficie d'environ 8 ha, répond à toutes les caractéristiques nécessaires au développement de la zone d'activité de Malebarge :

- Située en entrée de ville Nord-Est, elle est facile d'accès et son positionnement permet d'éviter la traversée de la ville par les poids lourds ;
- Située en continuité de la zone UEb, elle peut être facilement desservie par le prolongement de la voie de desserte interne de la zone d'activité de Malebarge ;
- Les réseaux d'eau et d'assainissement existants à proximité permettent d'envisager un raccordement facilité de la future extension de la zone ;
- En termes des risques, la zone 2AUEb est concernée par :
 - la zone B et R1 du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ;
 - Les zones b2 et V du Plan de Prévention des Risques technologiques Fos Ouest (PPRT FO).

Les dispositions de ces deux documents ne s'opposent pas au développement futur des activités visées au sein de la zone 2AUEb.

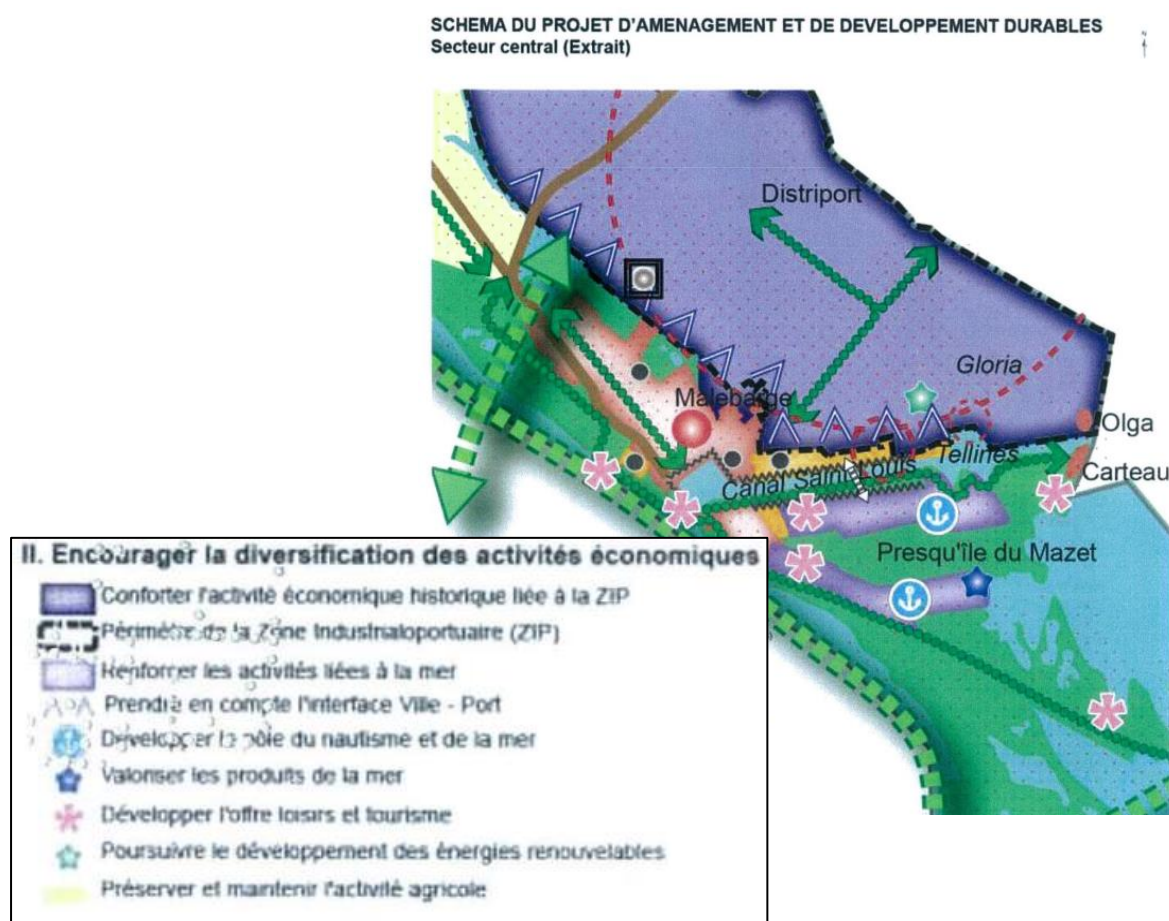
2.3 Un projet prévu au Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur

La PADD a pour objectif de conforter l'activité économique historique en s'appuyant sur des projets d'aménagement permettant de répondre aux enjeux économiques et de développement de la ZIP par le soutien des projets d'extension des zones d'activités économiques existantes (dont Malebarge), le renouvellement de l'offre foncière et immobilière pour l'accueil de PME-PMI à valeur ajoutée et l'accueil d'activités tertiaires.

Il souligne la nécessité d'un développement axé sur les complémentarités et les relations entre les différents secteurs économiques tout en optimisant l'élargissement de la palette des secteurs d'activités à proximité des fonctions économiques motrices.

Le projet répond à ces ambitions puisqu'il va permettre l'extension de la zone d'activités de Malebarge, afin de permettre le développement des activités dédiées à la maintenance et aux services connexes du transport et de la logistique de la zone Industriale Portuaire sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, en lien avec l'activité portuaire (équipements liés au transport intermodal, plateformes de déchargement et de stockage, entrepôts...). Il s'agit principalement de proposer une offre d'accueil complémentaire aux espaces logistiques gérés par le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM) destinés à l'accueil d'entrepôts de très grande superficie.

Extrait du PADD du PLU en vigueur



2.4 Un projet compatible avec le SCoT Ouest Etang de Berre et avec le projet de SCoT Métropolitain

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône et tout particulièrement le secteur industrialo-portuaire, s'inscrivent dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Étang de Berre, à travers la recherche d'une diversification de l'activité économique dans un contexte de mutation de l'emploi industriel historique.

Le PLU de la ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône classe ce secteur en zone 2AUEb qui est une zone d'urbanisation future à plus long terme à vocation principale d'activités économiques.

Le projet d'extension de la zone d'activités de Malebarge répond à plusieurs orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur, notamment à travers l'Axe 2 : « Encourager la diversification des activités économiques » ainsi introduit :

« Bénéficiant de la proximité de la zone industrialo-portuaire (ZIP) de Fos, l'une des plus importantes du monde, Port-Saint-Louis rencontre néanmoins des difficultés à développer l'offre d'emploi sur son territoire.

La ZIP de Fos concentre historiquement les fonctions motrices de l'économie locale et constitue aujourd'hui encore l'un des principaux créateurs d'emplois du bassin de vie Ouest-Etang de Berre. Toutefois cette situation introduit une forme de dépendance vis-à-vis des grandes entreprises dont le développement est très lié aux mutations économiques internationales.

L'enjeu est de maintenir et pérenniser l'activité industrialo-portuaire existante, de soutenir les activités existantes (artisanat, commerces, services, pêche, conchyliculture, etc.) dans le tissu urbain mixte, les zones d'activités mais également de favoriser l'essor de nouvelles activités économiques.

La Commune de Port-Saint-Louis s'inscrit ainsi dans les objectifs du SCoT Ouest Etang de Berre, à travers la recherche d'une diversification de l'activité économique dans un contexte de mutation de l'emploi industriel historique. »

3 - Justification des changements apportés aux différentes pièces du PLU

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEb destiné à l'extension de la zone d'activités de Malebarga nécessite d'apporter les évolutions suivantes au PLU :

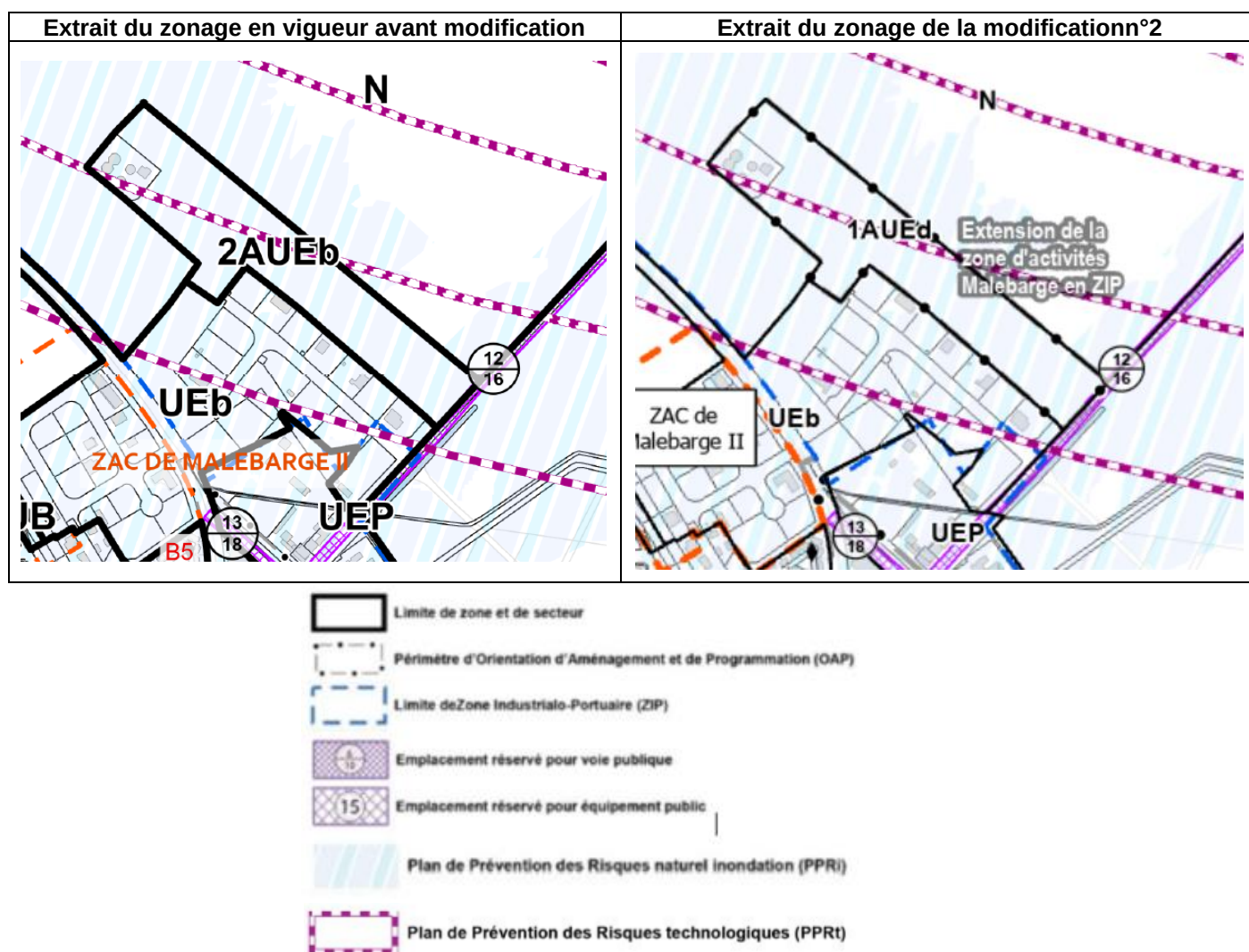
- Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUEb via son reclassement en secteur 1AUEd et modification du règlement graphique en conséquence ;
- Modification du règlement écrit afin de définir des règles adaptées aux besoins du nouveau secteur 1AUEd ;
- Élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble du secteur.

3.1 Modification du zonage

3.1.1 Les modifications apportées au zonage

L'intégralité du secteur 2AUEb situé en continuité de la zone d'activités de Malebarga existante, zone d'urbanisation future à long terme du PLU en vigueur, est **reclassé en secteur 1AUEd dit d'urbanisation future à court terme**. La présence de l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) à proximité, permet ce reclassement en cohérence avec les dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme.

Les planches de zonage n°5.2 - Sud Commune et n°5.3 - Centre-Ville du PLU sont modifiées en conséquence.



3.1.2 Bilan des surfaces

Le territoire de la commune de Port-Saint-Louis s'étend sur une superficie de 7704 ha.

Le tome 3 « Choix d'aménagement » du Rapport de Présentation du PLU opposable met en évidence la superficie des zonages couvrant ce territoire rappelée ci-dessous :

PLU			
ZONE	CARACTERISTIQUES	SURFACE EN HA	PART
U	Zone urbaine	751	10%
AU	Zone à urbaniser	2 264	29%
A	Zone agricole	2 656	35%
N	Zone naturelle	2 031	26%
TOTAL		7 704	100%

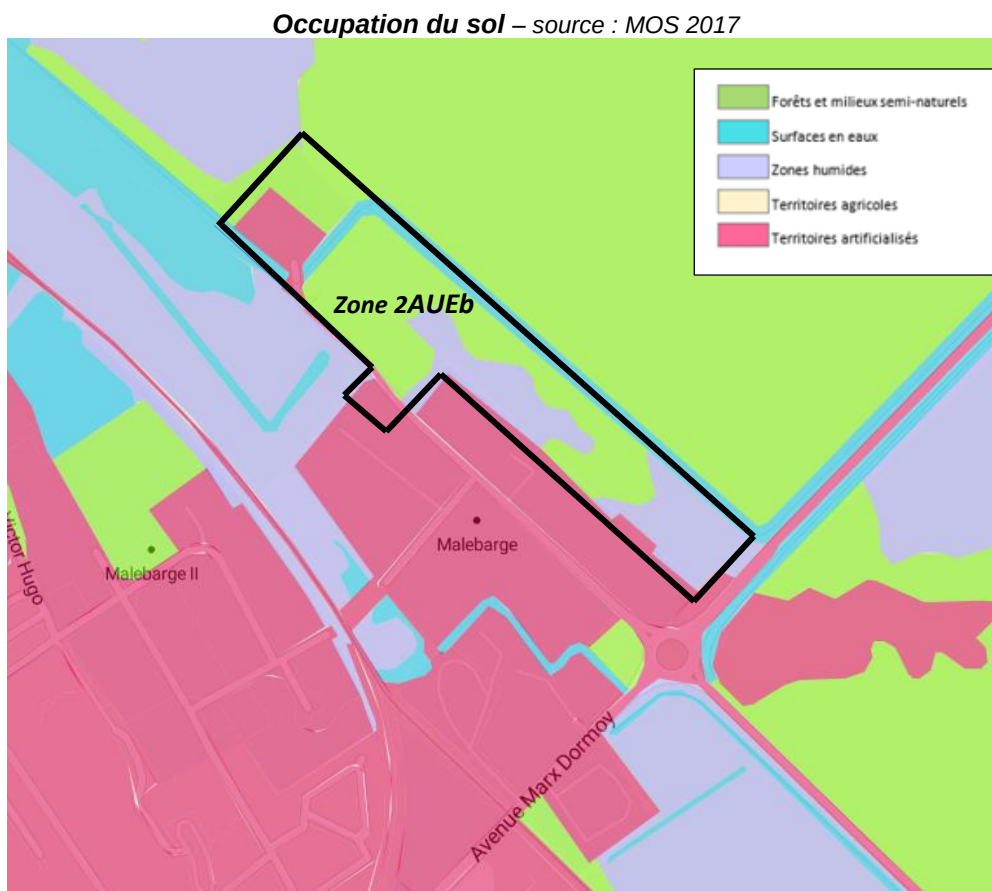
Dans la présente procédure de modification, l'emprise d'environ 7,3 ha supportant l'extension de la zone d'activités de Malebarger est classée en zone **1AUEd** au détriment de la zone 2AUEb. Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des superficies des zones d'urbanisation future en mettant en évidence la situation après la modification effectuée.

Evolution des zonages 1AUE/2AUE dans le cadre de la modification N° 2 du PLU

ZONE	DEFINITION DU ZONAGE	SURFACE en ha	PART	SURFACE en ha	PART
ZONES D'URBANISATION FUTURE		2264	29,40%	2264	29,40%
1AU	Zone d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation principale d'habitat (réglementé)	10	0,10%	10	0,10%
1AU1	Zone d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation principale d'habitat (secteur à plan masse)	5		5	
2AU	Zone d'urbanisation future à plus long terme à vocation principale d'habitat (non réglementé)	25	0,30%	25	0,30%
1AUE	Zone d'urbanisation future à court/moyen terme d'activités économiques (réglementé)	4	Moins de 0,1%	11,3	Moins de 0,1%
1AUEb	Activités économiques mixtes : tertiaire - artisanat- commerces (Mazet)	3		3	
1AUEc	urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques - secteur Caban	1		1	
1AUEd	Activités économiques mixtes : tertiaire - artisanat- commerces (Extension Malebarger - ZIP)	0		7,3	
2AUE	Zone d'urbanisation future à plus long terme d'activités économiques (non réglementé)	2126	27,60%	2119	27,50%
2AUEa	Activités économiques industrialo-portuaire (ZIP)	362		362	
2AUEb	Activités économiques mixtes non industrielles (ZIP)	59		51,7	
2AUEc	Zone du Caban	1705		1705	
1AUF	Zone d'urbanisation future à court/moyen terme d'activités de loisir et de tourisme (réglementé)	11	0,10%	11	0,10%
1AUP	Zone d'urbanisation future à court/moyen terme d'activités liées à la mer (réglementé)	90	1,20%	90	1,20%

3.1.3 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon le Mode d'Occupation du Sol (MOS) métropolitain de 2017, l'occupation de la zone 2AUEd est aujourd'hui à dominante semi-naturelle et humide.



L'ouverture à l'urbanisation de la zone induira une consommation d'espaces naturels en mauvais état de conservation de l'ordre de 2,3 ha.

Une démarche « Eviter – Réduire- Compenser (ou séquence ERC) a déjà été élaborée pour limiter les effets négatifs du projet sur ces espaces naturels.

3.1.4 Echancier prévisionnel d'ouverture de la zone et de réalisation des équipements

Les opérations de construction s'effectueront au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

3.2 Modification du règlement écrit

3.2.1 Création d'un secteur 1AUEd

La zone 1AUE du PLU en vigueur concerne les zones d'urbanisation future à court-moyen terme à vocation principale d'activité économique. Les caractéristiques de cette zone répondent ainsi à la vocation principale de la future zone d'extension de la zone d'activités de Malebarge, c'est pourquoi le site de projet est reclassé en zone 1AUE. Un **secteur 1AUEd dédié au site d'extension est créé afin de définir des règles spécifiquement adaptées aux besoins du projet et prenant en compte les enjeux environnementaux** mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale.

La création de ce nouveau secteur **1AUEd** « Extension de la zone d'activités de Malebarge en ZIP » impacte la rédaction du règlement de la façon suivante :

A. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

- **Article DG2.12 « Dispositions particulières applicables à la ZIP »**
 - En rajoutant la zone **1AUEd** « Urbanisation future à court-moyen terme du secteur Malebarge dans le périmètre de la zone Industriale-Portuaire, à vocation d'activités économiques dédiées à la maintenance et aux services connexes du transport et de la logistique de la zone Industriale-Portuaire » ;
 - En rajoutant la zone **1AUec** « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques - Secteur Caban dans la zone Industriale-Portuaire constituant une omission lors de la modification n°3 créant ce secteur ;
 - En supprimant la zone **1AUEb** constituant une erreur matérielle issue de l'approbation du PLU en mai 2019. Le secteur 1AUEb se situe dans le périmètre de la Presqu'île du Mazet ;

Version initiale de l'article DG2.12 des Dispositions Générales du règlement

DG2.12 - Dispositions particulières applicables à la ZIP

Le règlement de la ZIP de Fos a été intégré et s'applique dans les zones UEa, 1AUEb, 2AUEa, 2AUEb et N.

Version modifiée de l'article DG2.12 des Dispositions Générales du règlement

DG2.12 - Dispositions particulières applicables à la ZIP

Le règlement de la ZIP de Fos a été intégré et s'applique dans les zones UEa, **1AUec**, **1AUEd**, 2AUEa, 2AUEb et N ;

▪ **Article DG9.2 « Zones à urbaniser AU »**

- En rajoutant le secteur **1AUed** « Urbanisation future à court-moyen terme du secteur Malebarga dans le périmètre de la zone Industriale-Portuaire, à vocation d'activités économiques dédiées à la maintenance et aux services connexes du transport et de la logistique de la zone Industriale-Portuaire (ZIP) ».
- En supprimant la zone d'activités de Malebarga du secteur **2AUEb**.

Version initiale de l'article DG9.2 des Dispositions Générales du règlement

**PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT

DG9.2– Zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser dites zones « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont au nombre de 6 :

- La zone 1AU « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation principale d'habitat » comportant 1 secteur :
 - 1AU1 : « Urbanisation future et renouvellement urbain à court-moyen terme à vocation principale d'habitat (secteur à plan masse).
- La zone 1AUE « Urbanisation future à court - moyen terme à vocation principale d'activités économiques » comportant 2 secteurs :
 - 1AUEb « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes (Mazet) » ;
 - 1AUEc « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques (Secteur Caban dans la Zone Industriale-Portuaire (ZIP).
- La zone 1AUF « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités de loisirs et de tourisme ».
- La zone 1AUP « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités liées à la mer ».
- La zone 2AU « Urbanisation future ultérieure à vocation d'habitation ».
- La zone 2AUE « Urbanisation ultérieure à vocation d'activités économiques » (Caban) comportant 3 secteurs :
 - 2AUEa : « Urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques industrio-portuaires (ZIP) » ;
 - 2AUEb : « Future urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles (Malebarga et Mazet) »
 - 2AUEc : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques sur le secteur de Nord de la commune « Caban Nord »

DG9.3– Zone agricole « A »

La zone agricole dite zone « A », à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

DG9.4– Zone naturelle et forestière « N »

La zone naturelle dite zone « N », à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V comportant 3 secteurs :

- Nh : « Secteur des hameaux existants de la Plage Nord et de Carteau »,
- Nj : « Secteur dédié aux jardins familiaux » ;
- NI : « Secteur littoral de protection de la nature renforcé » (loi littoral).

Version modifiée de l'article DG9.2 des Dispositions Générales du règlement

Les zones à urbaniser dites zones « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont au nombre de 6 :

- La zone 1AU « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation principale d'habitat » comportant 1 secteur :
 - 1AU1 : « Urbanisation future et renouvellement urbain à court-moyen terme à vocation principale d'habitat (secteur à plan masse).
- La zone 1AUE « Urbanisation future à court - moyen terme à vocation principale d'activités économiques » comportant trois secteurs :
 - 1AUEb « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes (Mazet) » ;
 - - 1AUEc urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques - secteur Caban dans la Zone Industriale-Portuaire(ZIP),
 - 1AUEd urbanisation future à court-moyen terme du secteur Malebargé dans le périmètre de la zone Industriale Portuaire, à vocation d'activités économiques dédiées à la maintenance et aux services connexes du transport et de la logistique de la zone Industriale-Portuaire (ZIP).
- La zone 1AUF « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités de loisirs et de tourisme ».
- La zone 1AUP « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités liées à la mer ».
- La zone 2AU « Urbanisation future ultérieure à vocation d'habitation ».
- La zone 2AUE « Urbanisation ultérieure à vocation d'activités économiques » (Caban) comportant 3 secteurs :
 - 2AUEa : « Urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques industrielles-portuaires (ZIP) » ;
 - 2AUEb : « Future urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles (Mazet) » ;
 - 2AUEc : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques sur le secteur de Nord de la commune « Caban Nord ».

B. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

- Zone **1AUE** « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation principale d'activités économiques »

En rajoutant les prescriptions associées au secteur **1AUEd** dans les articles suivants dont les modifications sont précisées sous le titre « *Version modifiée du règlement de la zone 1AUE* » :

Articles modifiés	Justification des modifications apportées
<i>Caractéristiques et évolution de la zone</i>	Sont rajoutées les caractéristiques de la zone 1AUEd nouvellement créé. L'OAP associée à ce nouveau secteur est mentionnée.
1AUE-1.1 - sont interdits dans l'ensemble de la zone	<u>Justification 1</u> : Avant la création de la zone 1AUEd , les zones 1AUEb et 1AUEc couvraient la totalité de la zone 1AUE partageant les mêmes interdictions. Il n'était pas utile de distinguer ces interdictions en deux articles distincts. Ils sont en conséquence regroupés dans ce même article et extraits de l'article 1AUE-1.2. <u>Justification 2</u> : Ces mêmes interdictions s'opposent également à la zone 1AUEd
1AUE-1.2 – Occupations et utilisation du sol - De plus, sont interdits dans les secteurs 1AUEb et 1AUEc	L'intitulé de l'article est modifié pour supporter les interdictions exclusivement réservées à la zone 1AUEd .
1AUE-4.2 - Assainissement Eaux Usées 1AUE-6.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques 1AUE-7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1AUE-9.1 - Emprise au sol des constructions 1AUE-10.1 - Hauteur maximum des constructions	Articles modifiés pour intégrer les prescriptions de la zone 1AUEd qui sont identiques à celles de la zone 1AUEb existante du secteur du Mazet.
1AUE-11.1 - Aspect général des constructions	Article réorganisé par zones et en 5 sous-titres suivants, pour la bonne lisibilité de ses prescriptions pour les secteurs 1AUEb 1AUEc et 1AUEd : 1AUE-11.1 - Aspect général des constructions 1AUE-11.2 - Toitures 1AUE-11.3 - Clôtures 1AUE-11.3 - Installations diverses 1AUE-11.3 - Aires de stationnement et de Stockage
1AUE-12.1 – Stationnement - Dispositions générales	Article modifié pour intégrer les prescriptions de la zone 1AUEd qui sont identiques à celles de la zone 1AUEb existante du secteur du Mazet.
1AUE-13.1 - Espaces libres et plantations	Article modifié pour : *intégrer les prescriptions de la zone 1AUEd qui sont identiques à celles de la zone 1AUEb existante du secteur du Mazet avec une précision apportée sur les sujets à supprimer ; *rajouter des prescriptions exclusivement affectées à la zone 1AUEd

Version initiale du règlement de la zone 1AUE

PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME
ZONE 1AUE : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUE Extrait du rapport de présentation (pièce 2) : <u>Caractéristiques et évolution de la zone</u> « La zone 1AUE concerne une zone d'urbanisation future destinée au développement des activités économiques non liées à la mer sur le territoire et répond pour partie au besoin des projets d'extension des zones d'activités économiques existantes. Cette zone est constituée de deux secteurs : - 1AUEb urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes (tertiaires, artisanat, commerces) du Mazet au Sud du Canal Saint-Louis; - 1AUEc urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques - secteur Caban en ZIP. La zone 1AUE est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation « Station de distribution d'hydrogène pour les poids lourds » et « Le Mazet », repérées au règlement graphique (pièce 5). La zone 1AUE, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis aux risques naturels ou aux risques technologiques. La zone est impactée par : - Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRn) ; - Un risque sismique ; - Un risque retrait gonflement des argiles ; - Une servitude liée aux risques technologiques du PPRT Fos Ouest. La zone 1AUE est également concernée par la prise en compte des maladies vectorielles. A ce titre les annexes « servitudes » (pièce 7), les dispositions des articles DG3 et DG4 du Titre I du présent règlement sont opposables nonobstant l'application des articles 1AUE 1 à 1AUE 14 suivants. » SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE 1AUE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 1AUE-1.1- Sont interdits dans l'ensemble de la zone : • Les constructions destinées à l'habitation; • Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; • Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ; • L'aménagement de terrains en vue de camping ou de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L. ; • Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ; • Les carrières. 1AUE-1.2- De plus, sont interdits dans le secteur 1AUEb et 1AUEc : • Les constructions destinées à l'industrie ; • Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets non directement liés à une activité économique, de quelque nature qu'elle soit. 1AUE-1.3- Secteurs de Risques : Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies...) repérés au règlement graphique (pièce 5) et aux annexes (pièce 7), les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions de l'article DG3 du Titre I du présent règlement.	1AUE-1.4- Secteurs soumis à des nuisances : Dans les secteurs soumis à des nuisances (zones d'exposition au bruit, activité d'exploitation du sol et du sous-sol, etc.) repérés au règlement graphique (pièce 5) et aux annexes (pièce 7), les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions de l'article DG4 du titre I du présent règlement. ARTICLE 1AUE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 1AUE-2.1- Sont autorisés sous conditions : • Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site. 1AUE-2.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : NON RÉGLEMENTÉ SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE 1AUE-3 : DESSERTE ET ACCÈS 1AUE-3.1- Desserte du terrain : Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées. Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement. 1AUE-3.2- Configuration et aménagement des accès : Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité). Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. ARTICLE 1AUE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 1AUE-4.1- Alimentation en Eau Potable : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.
MODIFICATIONS N°1 et N°3	MODIFICATIONS N°1 et N°3
RÈGLEMENT	RÈGLEMENT
Page 171 sur 222	Page 172 sur 222

PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	REGLEMENT	PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	REGLEMENT
<u>Dans le secteur 1AUEc :</u> Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable du GPMM. Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau brute, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau brute du GPMM. Les forages individuels sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter. 1AUE-4.2-Assainissement Eaux-Usées : S'appliquent les dispositions générales (Titre I chapitre DG7.2) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante : <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet. <u>Dans le secteur 1AUEc :</u> Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées, être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif individuel. Les installations des sous-traitants implantés sur la même unité foncière qu'un industriel seront nécessairement raccordées à l'assainissement non collectif (ANC) ou à la station d'épuration (STEP) de ce dernier et l'implantation de nouvelles constructions est conditionnée à la capacité des dispositifs de traitement et des réseaux à traiter les effluents supplémentaires. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans les réseaux, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié. Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain. Il est rappelé que la réalisation d'un ANC est conditionnée à l'aptitude des sols à la parcelle (se référer à la pièce 7.2.2). <u>De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :</u> Les canalisations d'eaux usées doivent être placées autant que possible en position hors sol. Les parties enterrées des canalisations doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct. 1AUE-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales : <u>S'appliquent les dispositions générales (Titre I chapitre DG7.3) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :</u> Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.		Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'opération de construction ou d'aménagement s'accompagnant de la réalisation de bassin de rétention, des dispositions techniques devront être mises en œuvre afin de limiter toute stagnation d'eau liée aux équipements et constructions qui pourrait favoriser le développement des maladies vectorielles. <u>De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :</u> Les ouvrages et canalisations d'eaux pluviales doivent être placés autant que possible en position hors sol. Les ouvrages et parties enterrées des canalisations doivent être isolés des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct. 1AUE-4.4- Gaz, électricité, télécommunications et communications électroniques : La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques ou de communications électroniques est exigée pour toute construction neuve, sauf contrainte technique majeure. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes. Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain. ARTICLE 1AUE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS NON RÉGLEMENTÉ. ARTICLE 1AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 1AUE-6.1- <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées. <u>Dans le secteur 1AUEc :</u> Lorsqu'une marge de recul est représentée au règlement graphique (pièce 5), les constructions et installations peuvent être édifiées sur cette limite, ou au-delà. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des réseaux de pipelines, de transport d'énergie, ni aux voies ferrées et aux infrastructures routières. En l'absence de marge de recul représentée au règlement graphique (pièce 5), l'implantation des constructions respectera une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.	
MODIFICATIONS N°1 et N°3	REGLEMENT Page 173 sur 222	MODIFICATIONS N°1 et N°3	REGLEMENT Page 174 sur 222

PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	REGLEMENT	PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	REGLEMENT
1AUE-6.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : NON RÉGLEMENTÉ ARTICLE 1AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES 1AUE-7.1. - <u>Dans la zone 1AUEb :</u> Les constructions peuvent être édifiées : - Soit sur une seule limite séparative ; - Soit à une distance au moins égale à 5 m (CINQ METRES) de la limite séparative. <u>Dans le secteur 1AUEc :</u> L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations 1AUE-7.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : NON RÉGLEMENTÉ. ARTICLE 1AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ NON RÉGLEMENTÉ. ARTICLE 1AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 1AUE-9.1- <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière. <u>Dans le secteur 1AUEc</u> L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 5 % (CINQ POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière 1AUE-9.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : NON RÉGLEMENTÉ.		ARTICLE 1AUE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 1AUE-10.1- <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 12 m (DOUZE METRES). Toutefois, pour les éléments de superstructures techniques (silos, cuves de stockage, portiques, installations de levage, etc.) nécessaires à l'activité des hauteurs supérieures peuvent être admises. <u>Dans le secteur 1AUEc</u> La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 m (SEPT METRES). 1AUE-10.2- Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif : NON RÉGLEMENTÉ. ARTICLE 1AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 1AUE-11.1 – <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> <u>Aspect général des constructions :</u> Par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <u>Toitures :</u> Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Les constructions ou installations en saillie, au-dessus du toit des bâtiments, seront traitées de façon à s'intégrer dans le volume de la construction. <u>Clôtures :</u> Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT). Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage. Toutefois, dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures devront être conformes au règlement du PPRn, dont les dispositions sont rappelées l'article DG3.1.4 du Titre I du présent règlement. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants. <u>Installations diverses (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.) :</u> Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.	
MODIFICATIONS N°1 et N°3	REGLEMENT	MODIFICATIONS N°1 et N°3	REGLEMENT
	Page 175 sur 222		Page 176 sur 222

PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	REGLEMENT	PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE PLAN LOCAL D'URBANISME	REGLEMENT
<u>Aires de Stationnement et de Stockage :</u> Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives. La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés. <u>Dans le secteur 1AUEc :</u> NON RÉGLEMENTÉ ARTICLE 1AUE-12 : STATIONNEMENT Les modalités de réalisation et de calcul, ainsi que les règles relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides rechargeables et au stationnement des deux-roues motorisés et des vélos sont énoncées à l'article DG6 du Titre I du présent règlement. 1AUE-12.1- Dispositions générales <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> <u>Bureau</u> 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher. <u>Commerce et artisanat :</u> 1 (UNE) place de stationnement ou garage pour les premiers 70 m² de surface de plancher (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) puis 1 (UNE) place par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire. <u>Industrie :</u> - Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'entreprise. Les aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnée pour permettre le stationnement de véhicules nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, du personnel, des fournisseurs et des clients. <u>Autres établissements :</u> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité. En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes. <u>Dans le secteur 1AUEc</u> NON RÉGLEMENTÉ		1AUE-12.2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : NON RÉGLEMENTÉ. ARTICLE 1AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 1AUE-13.1- <u>Dans le secteur 1AUEb :</u> La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires. <u>Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer :</u> les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune. <u>Plantations sur les aires de stationnement :</u> Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) emplacements en enfilade et pour 6 (SIX) emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes. <u>Espaces libres et espaces verts à créer :</u> 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 80 m² (QUATRE-VINGT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif. <u>Dans le secteur 1AUEc</u> La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés. Les espaces hors de l'emprise des constructions, des infrastructures techniques, des voies, aires de stationnements et piétonniers seront traités en espaces verts.	
MODIFICATIONS N°1 et N°3		MODIFICATIONS N°1 et N°3	
REGLEMENT		REGLEMENT	
Page 177 sur 222		Page 178 sur 222	

Version modifiée du règlement de la zone 1AUE**ZONE 1AUE : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUE****Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :****Caractéristiques et évolution de la zone**

« La zone 1AUE concerne une zone d'urbanisation future destinée au développement des activités économiques non liées à la mer sur le territoire et répond pour partie au besoin des projets d'extension des zones d'activités économiques existantes.

Cette zone est constituée de trois secteurs :

- 1AUEb urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes (tertiaires, artisanat, commerces) du Mazet au Sud du Canal Saint-Louis;
- 1AUEc urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques - secteur Caban en ZIP ;
- 1AUEd urbanisation future à court-moyen terme du secteur Malebarge dans le périmètre de la zone Industriale Portuaire à vocation d'activités économiques dédiées à la maintenance et aux services connexes du transport et de la logistique de la zone Industriale Portuaire (ZIP).

La zone 1AUE est concernée par trois orientations d'aménagement et de programmation « Extension de la zone d'activités Malebarge », « Station de distribution d'hydrogène pour les poids lourds » et « Le Mazet », repérées au règlement graphique (pièce 5).

La zone 1AUE, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis aux risques naturels ou aux risques technologiques. La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRn) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait gonflement des argiles ;
- Une servitude liée aux risques technologiques du PPRT Fos Ouest.

La zone 1AUE est également concernée par la prise en compte des maladies vectorielles.

A ce titre les annexes « servitudes » (pièce 7), les dispositions des articles DG3 et DG4 du Titre I du présent règlement sont opposables nonobstant l'application des articles 1AUE 1 à 1AUE 14 suivants. »

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****1AUE-1.1- Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'habitation;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping ou de stationnement isolé de caravanes, et de P.R.L. ;
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets non directement liés à une activité économique, de quelque nature qu'elle soit.

1AUE-1.2- De plus, sont interdits dans le secteur 1AUEd :

- . Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- . Les constructions destinées à la restauration ;
- . Les constructions destinées au cinéma ;
- . Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la station d'épuration.

1AUE-1.3- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies...) repérés au règlement graphique (pièce 5) et aux annexes (pièce 7), les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions de l'article DG3 du Titre I du présent règlement.

1AUE-1.4- Secteurs soumis à des nuisances :

Dans les secteurs soumis à des nuisances (zones d'exposition au bruit, activité d'exploitation du sol et du sous-sol, etc.) repérés au règlement graphique (pièce 5) et aux annexes (pièce 7), les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions de l'article DG4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1AUE-2.1- Sont autorisés sous conditions :**

Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.

1AUE-2.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUE-3 : DESSERTE ET ACCÈS****1AUE-3.1- Desserte du terrain :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Cette desserte doit en particulier satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement.

1AUE-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (développements, visibilité).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 1AUE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1AUE-4.1- Alimentation en Eau Potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées doivent disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

Dans le secteur 1AUEc :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable du GPM.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau brute, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau brute du GPM.

Les forages individuels sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

1AUE-4.2-Assainissement Eaux-Usées :

S'appliquent les dispositions générales (Titre I chapitre DG7.2) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans le secteur 1AUEb et 1AUEd :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement avant rejet.

Dans le secteur 1AUEc :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées, être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif individuel.

Les installations des sous-traitants implantés sur la même unité foncière qu'un industriel seront nécessairement raccordées à l'assainissement non collectif (ANC) ou à la station d'épuration (STEP) de ce dernier et l'implantation de nouvelles constructions est conditionnée à la capacité des dispositifs de traitement et des réseaux à traiter les effluents supplémentaires.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans les réseaux, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Il est rappelé que la réalisation d'un ANC est conditionnée à l'aptitude des sols à la parcelle (se référer à la pièce 7.2.2).

De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les canalisations d'eaux usées doivent être placées autant que possible en position hors sol. Les parties enterrées des canalisations doivent être isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

1AUE-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

S'appliquent les dispositions générales (Titre I chapitre DG7.3) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, il doit être réalisé sur le terrain, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la (les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs doivent permettre, selon le cas, soit l'évacuation directe ou après régulation de ces eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet s'il en existe, soit leur percolation sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent.

Ainsi, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics ou privés existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre d'opération de construction ou d'aménagement s'accompagnant de la réalisation de bassin de rétention, des dispositions techniques devront être mises en œuvre afin de limiter toute stagnation d'eau liée aux équipements et constructions qui pourrait favoriser le développement des maladies vectorielles.

De plus, dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « pollution » :

Les ouvrages et canalisations d'eaux pluviales doivent être placés autant que possible en position hors sol. Les ouvrages et parties enterrées des canalisations doivent être isolés des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par un apport de remblais constitués de matériaux inertes propres afin d'éviter le contact direct.

1AUE-4.4- Gaz, électricité, télécommunications et communications électroniques :

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques ou de communications électroniques est exigée pour toute construction neuve, sauf contrainte technique majeure. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE 1AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1AUE-6.1-

Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Dans le secteur 1AUEc :

Lorsqu'une marge de recul est représentée au règlement graphique (pièce 5), les constructions et installations peuvent être édifiées sur cette limite, ou au-delà.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des réseaux de pipelines, de transport d'énergie, ni aux voies ferrées et aux infrastructures routières.

En l'absence de marge de recul représentée au règlement graphique (pièce 5), l'implantation des constructions respectera une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

1AUE-6.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1AUE-7.1. -**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur une seule limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à 5 m (CINQ METRES) de la limite séparative.

Dans le secteur 1AUEc :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée. Toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

1AUE-7.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE 1AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE 1AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1AUE-9.1-**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUEc

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 5 % (CINQ POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière

1AUE-9.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE 1AUE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1AUE-10.1-**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :**

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 12 m (DOUZE METRES). Toutefois, pour les éléments de superstructures techniques (silos, cuves de stockage, portiques, installations de levage, etc.) nécessaires à l'activité des hauteurs supérieures peuvent être admises.

Dans le secteur 1AUEc

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 m (SEPT METRES).

1AUE-10.2- Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE 1AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUE-11.1 – Aspect général des constructions**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur 1AUEc :

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-11.2 – Toitures**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :**

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

Les constructions ou installations en saillie, au-dessus du toit des bâtiments, seront traitées de façon à s'intégrer dans le volume de la construction.

Dans le secteur 1AUEc :

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-11.3 – Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Dans le secteur 1AUEb

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut enduit avec grillage, ou réalisées avec un système à claire voie voire un simple grillage.

Dans le secteur 1AUEc :

NON RÉGLEMENTÉ

Dans le secteur 1AUEd :

Les clôtures doivent être réalisées avec un système à claire voie ou un simple grillage et permettre le passage de la petite faune.

Toutefois, dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures devront être conformes au règlement du PPRnI, dont les dispositions sont rappelées l'article DG3.1.4 du Titre I du présent règlement.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Les murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.

1AUE-11.4 – Installations diverses (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.)

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

1AUE-11.5 – Aires de Stationnement et de Stockage

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et doivent être entièrement masquées par des haies vives.

La conception des aires de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE 1AUE-12 : STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation et de calcul, ainsi que les règles relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides rechargeables et au stationnement des deux-roues motorisés et des vélos sont énoncées à l'article DG6 du Titre I du présent règlement.

1AUE-12.1- Dispositions générales**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :****Bureau**

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

Commerce et artisanat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage pour les premiers 70 m² de surface de plancher (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) puis 1 (UNE) place par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

Industrie :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'entreprise. Les aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnée pour permettre le stationnement de véhicules nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, du personnel, des fournisseurs et des clients.

Autres établissements :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, le pétitionnaire doit prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il n'est exigé que le nombre arrondi à l'entier inférieur d'unités de stationnement, calculé en fonction des normes respectivement imposées aux affectations actuelles et futures de la construction existante. En cas de division d'un ensemble immobilier, celle-ci doit être réalisée de manière à respecter pour chacun des terrains issus de la division, les obligations en matière de stationnement imposé aux constructions existantes.

Dans le secteur 1AUEc

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-12.2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE 1AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AUE-13.1-**Dans les secteurs 1AUEb et 1AUEd :**

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés. Les sujets dont la suppression s'avère nécessaire (mauvais état phytosanitaire, sujet dangereux), doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation à créer : les voies ayant une emprise supérieure à 12 m (DOUZE METRES) doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations sont déterminés en accord avec la commune.

Plantations sur les aires de stationnement : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) emplacements en enfilade et pour 6 (SIX) emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé que dans ce dernier cas, la dalle supérieure doit néanmoins être végétalisée par des arbres ou arbustes en bacs et des plantes grimpantes, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté en pleine terre et comporter au moins un arbre de haute tige par 80 m² (QUATRE-VINGT METRES CARRES) de terrain aménagé en espace vert. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

Dans le secteur 1AUEc :

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent dans la mesure du possible être préservés. Les espaces hors de l'emprise des constructions, des infrastructures techniques, des voies, aires de stationnements et piétonniers seront traités en espaces verts.

Dans le secteur 1AUEd :

Les essences végétales devront être adaptées au climat méditerranéen et en cohérence avec les espaces naturels à proximité.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

C. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AUE

- Zone 2AUE « Urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques »
 - En supprimant dans le chapitre consacré aux caractéristiques et évolution de la zone « la zone d'activités de Malebarge ».

Version initiale du règlement de la zone 2AUE « Chapitre consacré aux caractéristiques et évolution de la zone »

PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 2AUE : URBANISATION FUTURE ULTERIEURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à plus long terme à vocation principale d'activités économiques. Le PADD prévoit le développement d'activités économiques :

- En extension de la plateforme logistique de Distriport et de la zone d'activités de Malebarge;
- A l'arrière de la zone 2AU au Nord du Canal Saint-Louis en interface entre la ZIP et l'extension de la ville projetée ;
- Dans le secteur Nord de la commune dit « Caban Nord » qui comporte les secteurs des Salins du Relais, du Caban ou l'Elurig de l'Oiseau.

Cette zone comporte trois secteurs :

- 2AUEa : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques industrielles-portuaires (ZIP) ;
- 2AUEb : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles, en raison de sa proximité immédiate de secteurs dédiés à l'habitat ;
- 2AUEc : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques

La zone 2AUE d'urbanisation future non réglementée nécessite pour être aménagée, une procédure d'évolution du PLU qui comportera une évaluation environnementale avec application de la séquence « Eviter - Réduire - Compenser » (ERC).

Lors de leur ouverture à l'urbanisation, ces secteurs feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi la mise en œuvre du PLU n'engendre pas d'effets directs sur ces espaces.

Par ailleurs, les réseaux existant à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AUE, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis aux risques naturels, aux risques technologiques.

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRni) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait-gonflement des argiles ;
- Une servitude liée au risque technologique PPRT DEULEP;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site exploité par la Société d'Exploitation Port Tellines (S.E.P.T) ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de la plateforme logistique exploitée par la société GCA LOGISTICS FOS ;
- Des dispositions préventives au titre du R.111.2 du Code de l'Urbanisme liée au risque technologique du PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration.

La zone 2AUE est également concernée par la prise en compte des maladies vectorielles.

A ce titre les annexes « servitudes » (pièce 7), les dispositions des articles DG3 et DG4 du Titre I du présent règlement sont opposables nonobstant l'application des articles 2AUE 1 à 2AUE 14 suivants. »

Version modifiée du règlement de la zone 2AUE « Chapitre consacré aux caractéristiques et évolution de la zone »

ZONE 2AUE : URBANISATION FUTURE ULTERIEURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à plus long terme à vocation principale d'activités économiques. Le PADD prévoit le développement d'activités économiques :

- En extension de la plateforme logistique de Distriport ;
- A l'arrière de la zone 2AU au Nord du Canal Saint-Louis en interface entre la ZIP et l'extension de la ville projetée ;
- Dans le secteur Nord de la commune dit « Caban Nord » qui comporte les secteurs des Salins du Relais, du Caban ou l'Etang de l'Oiseau.

Cette zone comporte trois secteurs :

- 2AUEa : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques industrialo-portuaires (ZIP) ;
- 2AUEb : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles, en raison de sa proximité immédiate de secteurs dédiés à l'habitat ;
- 2AUEc : urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques

La zone 2AUE d'urbanisation future non réglementée nécessite pour être aménagée, une procédure d'évolution du PLU qui comportera une évaluation environnementale avec application de la séquence « Eviter - Réduire - Compenser » (ERC).

Lors de leur ouverture à l'urbanisation, ces secteurs feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi la mise en œuvre du PLU n'engendre pas d'effets directs sur ces espaces.

Par ailleurs, les réseaux existant à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AUE, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis aux risques naturels, aux risques technologiques.

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRnI) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait-gonflement des argiles ;
- Une servitude liée au risque technologique PPRT DEULEP ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site exploité par la Société d'Exploitation Port Tellines (S.E.P.T) ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de la plateforme logistique exploitée par la société GCA LOGISTICS FOS ;
- Une servitude liée aux risques technologiques du PPRT Fos Ouest.

La zone 2AUE est également concernée par la prise en compte des maladies vectorielles.

A ce titre les annexes « servitudes » (pièce 7), les dispositions des articles DG3 et DG4 du Titre I du présent règlement sont opposables nonobstant l'application des articles 2AUE 1 à 2AUE 14 suivants. »

3.3 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée pour préciser les principes d'aménagement de la zone.

La Pièce N°4 du Plan Local d'Urbanisme consacrée aux OAP fait actuellement état des trois OAP suivantes :

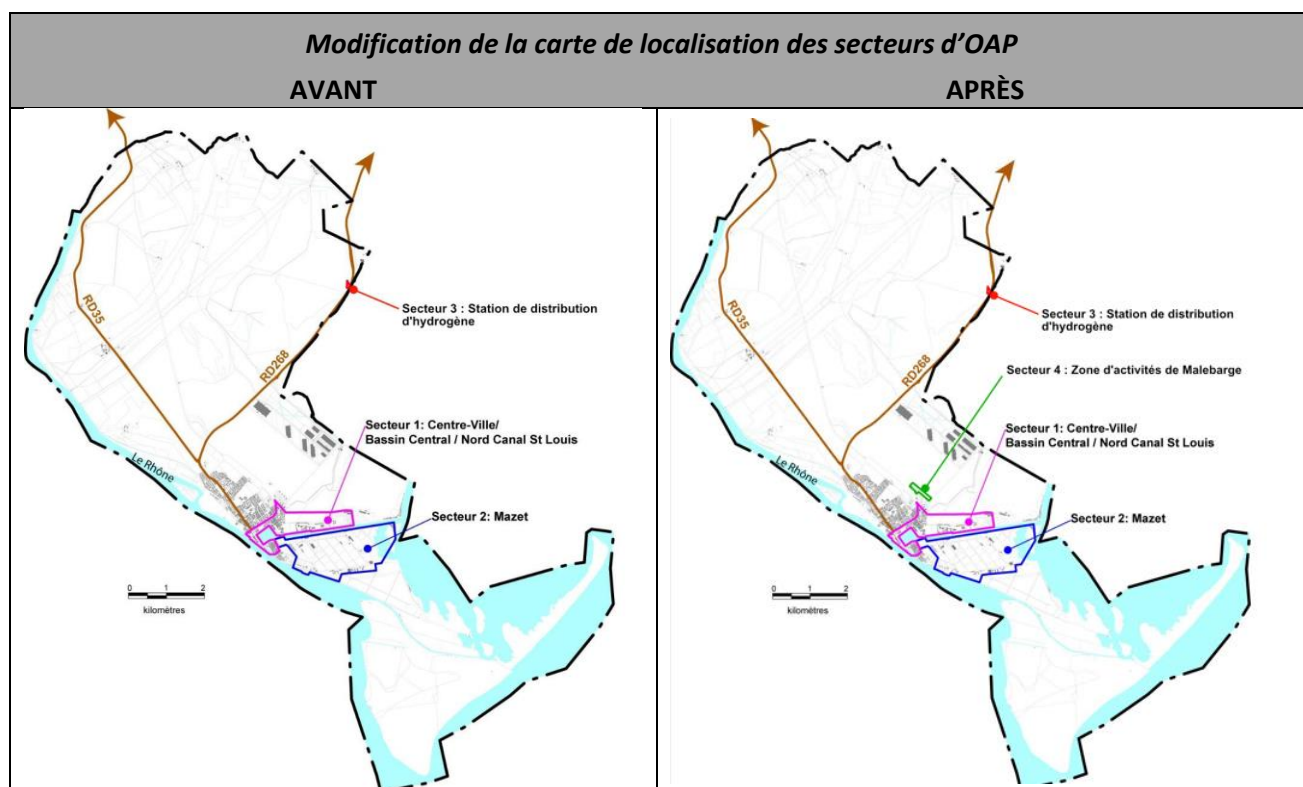
- Orientation d'aménagement et de programmation – secteur 1 « Centre-ville – Bassin central – Nord canal Saint Louis »
- Orientation d'aménagement et de programmation - secteur 2 « Le Mazet »
- Orientation d'aménagement et de programmation - secteur 3 « Station de distribution d'hydrogène pour les poids lourds »

3.3.1 Adaptation du préambule

Le préambule du document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » est modifié pour tenir compte de l'ajout d'un secteur d'OAP.

La Pièce N°4 sera complétée sur les points suivants :

- Dans le sommaire :
➡ Par le rajout de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur 4 « Extension de la Zone d'Activités Malebarge en ZIP » ;
- Dans le préambule - Secteurs concernés à Port-Saint-Louis-du-Rhône :
➡ Par le rajout du paragraphe suivant :
« La 4^{ème} OAP est située dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), au Nord-Est de la zone d'activités de Malebarge, pour permettre son extension au vu des besoins en matière de développement économique. Cet espace participe au développement des activités économiques mixtes non industrielles, et également à l'organisation de la zone d'interface entre les activités industrielo-portuaires et l'extension urbaine. Cette évolution permettra l'aménagement de l'entrée Nord de la ville en parallèle du développement du secteur de Malebarge. »,
➡ Par l'actualisation de la carte suivante illustrant les 4 OAP :



3



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône

MODIFICATION N°2

PIECE N° 4

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Historique du P.L.U. de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Prescription du Plan d'Occupation des Sols par arrêté préfectoral le	12 février 1975
Révision générale du Plan d'Occupation des Sols par délibération du Conseil Municipal le	31 août 1993
Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	16 mai 2019
Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	05 mars 2020
Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	04 novembre 2021
Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	27 juin 2023
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	27 juin 2024
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	27 juin 2024
Mise à jour du Règlement Graphique du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	05 décembre 2024
Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence le	



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
BP 48014
13567 MARSEILLE CEDEX 02
T : 04 91 99 99 00



Hôtel de Ville
3, Avenue du Port
13230 PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE

Direction des Services Techniques
Pôle urbanisme
25, Avenue Marx Dormoy
13230 PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE

SOMMAIRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR 1 « CENTRE-VILLE – BASSIN CENTRAL – NORD CANAL SAINT LOUIS »	7
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 2 « LE MAZET »	11
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 3 « STATION DE DISTRIBUTION D'HYDROGENE POUR LES POIDS LOURDS »	16
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 4 « EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES MALEBARGE EN ZIP »	23

PREAMBULE

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies aux articles L.151-6 à L.151-7 du code de l'urbanisme, elles peuvent, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, *« définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles définissent (voir l151-6-1) un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme (...) »*.

Portée juridique des OAP

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

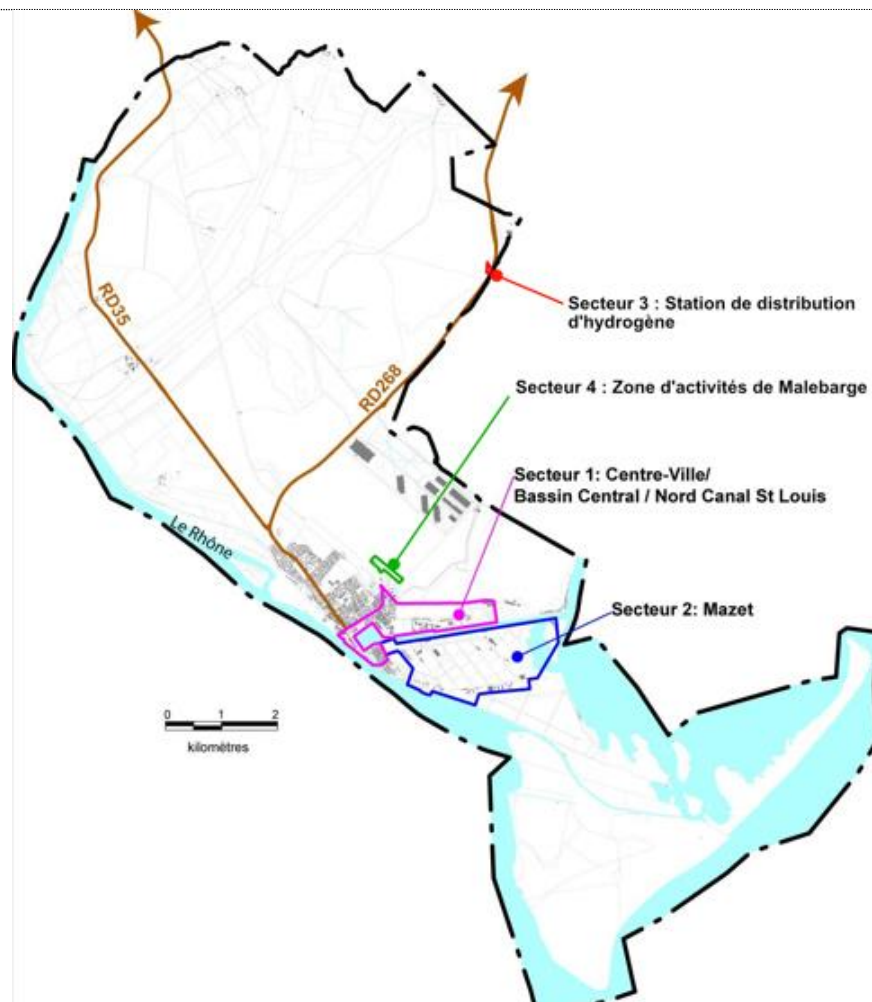
Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

Les OAP sont en cohérence avec le PADD dont elles traduisent les axes notamment dans les domaines tels que l'habitat, l'économie, le patrimoine et la prise en compte des risques afin de réaliser les objectifs fixés par le PADD.

Secteurs concernés à Port-Saint-Louis-du-Rhône

Trois orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées sur la commune :

- La 1^{ère} OAP recouvre le secteur délimité entre l'Avenue de la République et le Bassin central, ainsi qu'entre l'avenue de la Mer et les quais au Nord du canal Saint-Louis. Cet espace urbain qui prolonge le centre-ville s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain engagée par la collectivité autour du Bassin central et au Nord du canal Saint-Louis. Ce secteur, qui comprend les faubourgs Foch et Hardon, accueille des logements, des services de proximité, des activités, des équipements et participe à la centralité et à la mixité des fonctions de Port-Saint-Louis ;
- La 2^{ème} OAP est localisée sur la presqu'île du Mazet et comprend à l'Est le quartier de Carteau. Cet espace participe également du renouvellement urbain notamment en termes d'activités économiques liées à la mer et d'activités mixtes, tout en intégrant la préservation du « cœur vert » du Mazet et en permettant d'y accueillir, outre de nouvelles activités, une offre de loisirs et de tourisme.
- La 3^{ème} OAP est située dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), au lieu-dit du Caban, à l'Ouest de la route départementale RD 268, à l'Est par la limite de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône avec celle de Fos-sur-Mer pour permettre l'implantation d'une station de distribution d'hydrogène pour les poids lourds. Cet espace participe au développement des activités économiques mixtes non industrielles.
- La 4^{ème} OAP est située dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), au Nord-Est de la zone d'activités de Malebarge, pour permettre son extension au vu des besoins en matière de développement économique. Cet espace participe au développement des activités économiques mixtes non industrielles, et également à l'organisation de la zone d'interface entre les activités industrielles-portuaires et l'extension urbaine. Cette évolution permettra l'aménagement de l'entrée Nord de la ville en parallèle du développement du secteur de Malebarge.



3.3.2 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP créée en extension de la zone d'activités de Malebarger contient les éléments se rapportant aux thèmes suivants :

- Contexte et objectifs ;
 - Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation ;
 - Le traitement de l'entrée de ville ;
 - La prise en compte du canal bordant le nord-est du site...
- La création du chapitre relatif à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur 4 « Extension de la Zone d'Activités Malebarger en ZIP »

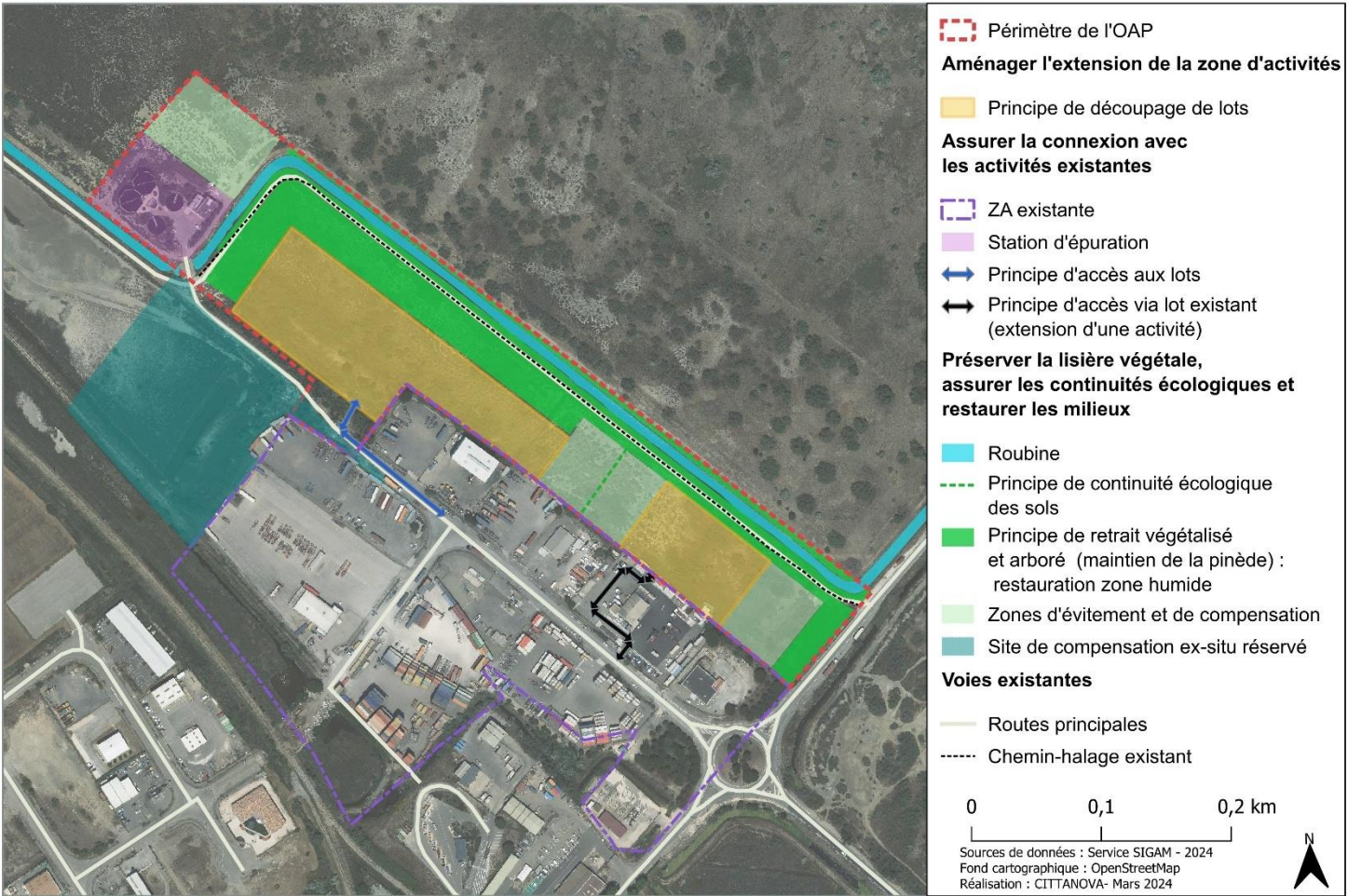
Pièce N°4 OAP modifiée par la création de la nouvelle OAP

4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION –**SECTEUR 4 « EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES MALEBARGE EN ZIP »****4.1 Contexte et objectifs**

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), au Nord-Est de la zone d'activités de Malebarge, pour permettre son extension et suivre et accompagner les entreprises. Il est actuellement occupé par : - Des friches industrielles, des zones humides dégradées et remblayées - La station d'épuration à l'extrême Nord du secteur, d'une capacité de 16 000 EH. Ce secteur est limité en périphérie Est par le chemin de halage et la roubine existants. Le secteur est classé en zone « d'urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles, en raison de sa proximité immédiate de secteurs dédiés à l'habitat » 2AUEb.
Superficie	Le secteur est constitué de deux parcelles : - La parcelle B1023 supportant la station d'épuration d'une superficie de 6000 m², - La parcelle B1024 de 321 ha qu'il occupe pour partie. D'une superficie d'environ 7,3 ha, ce secteur est mobilisable pour le développement d'activités économiques mixtes non industrielles.
Destination future de la zone	Conformément aux orientations inscrites au PADD, ce secteur doit permettre d'encourager la diversification des activités économiques (Axe 2), en confortant l'activité économique historique par : - Le soutien du secteur industriel-portuaire, - La promotion de la logistique portuaire à forte valeur ajoutée, - Le développement d'activités économiques non industrielles dédiés à la maintenance et aux services connexes de transport et de la logistique de la zone Industriale Portuaire (ZIP).
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt au : - Maintien et pérennisation de l'activité industriel-portuaire existante, - Soutien des activités existantes dans le tissu urbain mixte ; - Développement des activités économiques mixtes non industrielles dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire, en raison de sa proximité immédiate de secteurs dédiés à l'habitat ; - Organisation de la zone d'interface entre les activités industriel-portuaires et l'extension urbaine, - Aménagement de l'entrée Nord de la ville. - Déplacement d'une entreprise de transport, implantée aujourd'hui en zone urbaine, en entrée de ville pour améliorer le cadre de vie des habitants

4.2 Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MALEBARGE DANS LE PERIMETRE DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE- OAP FINALE



4.3 Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par : - Le développement des activités économiques mixtes non industrielles dans le périmètre de la Zone Industriolo-Portuaire, en raison de sa proximité immédiate de secteurs dédiés à l'habitat ; - Le déficit de surfaces disponibles de cette taille (entre 1 et 2 ha) pour des activités de transport liées au trafic en croissance constante de conteneurs sur le môle Graveleau ; - Le besoin d'extension des activités présentes. Les opérations de construction s'effectueront au fur et à mesure de la réalisation des équipements. L'urbanisation du secteur prendra également en compte : - Le Plan de Prévention de Risque naturel Inondation (PPRni) ; - Le PPRT Fos-Ouest ; - Les sols pollués générés par d'anciens sites industriels et activités de services : sites PAC1317156 et PAC1314635 recensés dans la base de données BASIAS ; - Le risque sismique (aléa faible) qui couvre la commune, en référence au TIM du 7 juillet 2015 ; - Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrains qui n'induisent pas d'inconstructibilité, mais qui incitent à la mise en œuvre de dispositions constructives et environnementales en référence au Porter à connaissance spécifique de l'Etat en date du 27 avril 2015
Typologie de l'urbanisation	Les espaces dédiés accueilleront des activités économiques mixtes non industrielles dans le périmètre de la Zone Industriolo-Portuaire sur des lots d'une superficie supérieure à 5000 m² à 1,6 ha maximum en les positionnant de manière à éviter l'augmentation des flux de poids lourds dans les secteurs urbanisés et en particulier résidentiels.
Accessibilité et desserte du secteur	L'accès au secteur est assuré principalement par la route portuaire 535 et la liaison avec la commune par l'avenue Marx Dormoy qui fait l'objet de l'emplacement réservé N°12 pour élargissement à 16 m qui permettra l'aménagement d'une piste cyclable. La desserte interne sera assurée par les voies existantes et la création d'une voirie de l'ordre de 80 m de longueur permettant d'accéder aux différents lots.

Valorisation du paysage urbain et naturel	L'emprise de l'extension Nord-Est de la zone d'activités de Malebarge se situe dans le périmètre des secteurs à enjeux particuliers identifiés par la DTA des BDR, puis par le SCoT et les inventaires écologiques réalisés sur le site, où les impératifs de développement, de réhabilitation et reconversion ou de diversification et sécurisation doivent être conjugués avec la préservation des espaces naturels. Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions, les bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives environnantes. La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants seront pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés. Les sujets dont la suppression s'avère nécessaire (mauvais état phytosanitaire), doivent faire l'objet de mesures compensatoires. La création d'une nouvelle entrée de ville qui accompagne le développement du secteur de Malebarge, participera également à la valorisation du site et de son environnement en conformité avec le PPRT Fos Ouest.
Mise en valeur des continuités écologiques	- Trame brune entre les futurs lots, pour assurer la continuité écologique des sols (pleine terre végétalisée). - 15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté avec des essences typiques du milieu méditerranéen en pleine terre - Retrait végétalisé par rapport à la roubine. Des alignements d'arbres et une végétation dense peuvent être encourager pour masquer les entrepôts, en privilégiant des essences locales présentes sur le site : peupliers blancs et noirs, fruticées à Ciste de Montpellier et de Badasse à 5 feuilles. - Maintien de la végétation existante le long de la route portuaire, voire étendre la pinède pour marquer l'entrée de ville. - Maintien de la lisière arborée existante pour assurer la transition avec les activités logistiques de la ZIP - Mise en place de clôtures grillagées entre les lots permettant le passage de la faune.

4.3 Échéancier prévisionnel d'ouverture de la zone et de réalisation des équipements

L'opération d'aménagement projetée sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et de l'obtention des autorisations administratives.

Il n'y aura pas d'acquisition foncière puisque le GPMM est propriétaire des terrains qu'il mettra en location.