

PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône

MODIFICATION N°3

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

SOMMAIRE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR 1 « CENTRE-VILLE – BASSIN CENTRAL – NORD CANAL SAINT LOUIS »	6
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

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 l'151-6-1) 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 4^{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.



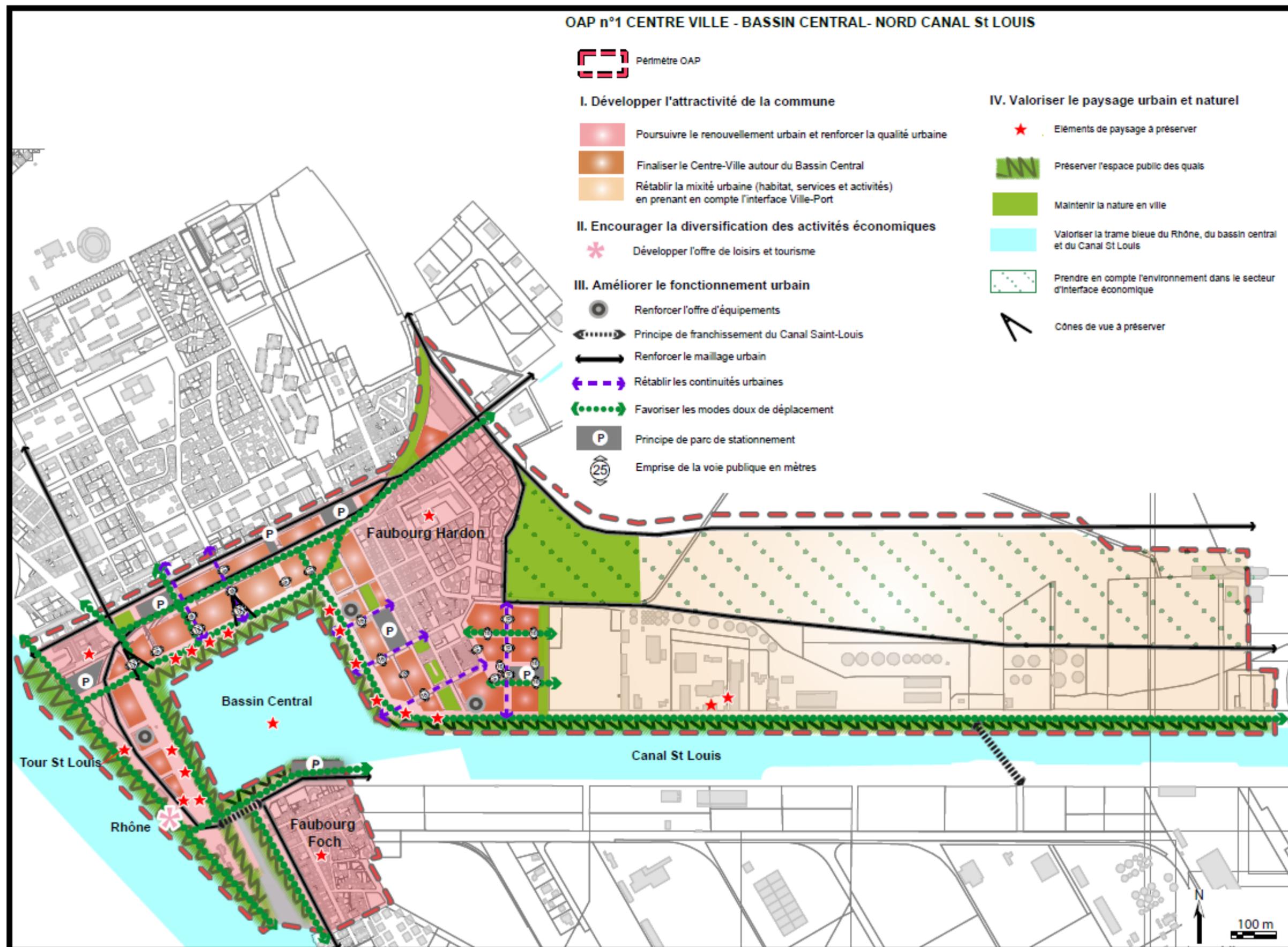
1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR 1 « CENTRE-VILLE – BASSIN CENTRAL – NORD CANAL SAINT LOUIS »

1.1 Contexte et objectifs

Situation de la zone	<p>Il s'agit d'un secteur urbain de renouvellement situé au Sud du centre ancien, autour du bassin central et au Nord du Canal Saint Louis qui comprend un tissu urbain de centre-ville, des faubourgs historiques (Hardon, Foch), des activités et des friches industrielles.</p> <p>Le secteur comprend des zones urbaines, des zones d'urbanisation future et des zones naturelles telles que : UA, UAa, UAa1, UAa2, UAa3 ; UAb, UAb1 ; UB ; UC ; UEb, UEP ; UPd ; 1AU, 1AU1, 1AUP ; 2AU ; 2AUEa, 2AUEb ; N.</p>
Superficie	<p>Le secteur, d'une superficie d'environ 131 ha, déjà pour partie urbanisé, est destiné à accueillir plusieurs fonctions urbaines en complément de l'existant : des équipements, de l'habitat, des activités, du stationnement, des espaces publics et des cheminements doux.</p>
Destination future de la zone	<p>Conformément aux orientations inscrites au PADD, ce secteur doit permettre d'organiser et de finaliser la composition du centre-ville autour du bassin central et du canal Saint- Louis (axe 1) par le renforcement du maillage urbain (axe 3) et la valorisation des paysages (axe 4) tout en proposant une mixité des fonctions. Il est prévu d'y accueillir à court et plus long termes un habitat diversifié sous forme de maisons de ville, de logements collectifs, mais également des équipements, des services et des activités économiques non industrielles.</p>

Objectifs poursuivis	<p>Il s'agit, dans ce secteur qui prolonge le centre-ville :</p> <ul style="list-style-type: none">- De renforcer les fonctions urbaines et la mixité en y implantant des logements et des équipements ;- D'assurer le maillage urbain, les continuités entre les quartiers et développer les modes doux de déplacement ;- De préserver et valoriser le paysage urbain et naturel (trame bleue, cône de vue).
-----------------------------	---

1.2 Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



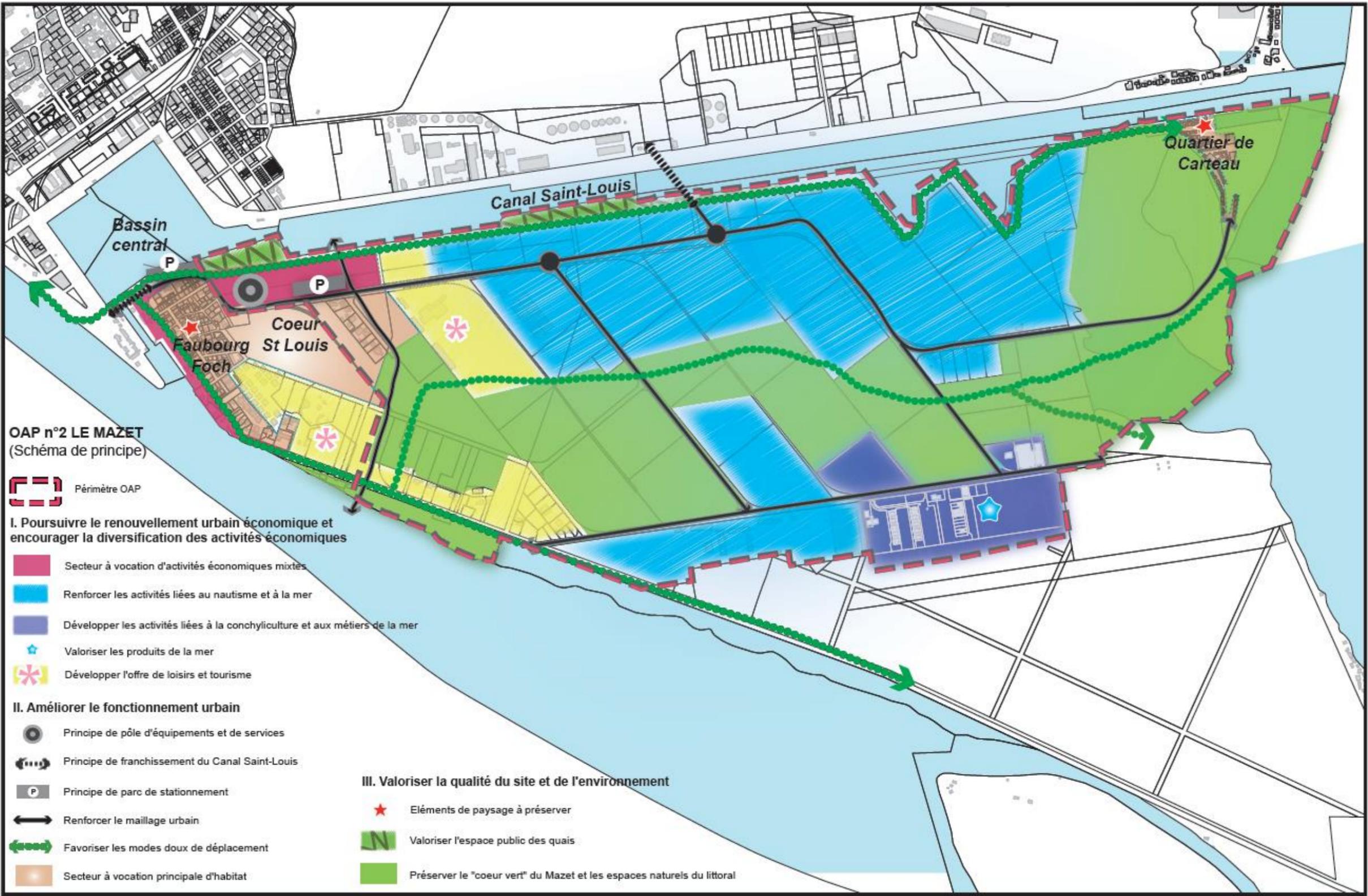
<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : l'accessibilité, la diversité de l'urbanisation et le maintien des éléments remarquables du paysage.</p> <p>Les secteurs U autour du bassin central seront urbanisés à court terme, puis, dans un second temps, les secteurs situés au Nord du canal Saint-Louis seront urbanisés à moyen et long terme, après réalisation des dessertes et réseaux.</p> <p>Pour les zones 2AU, 2AUEa, 2AUEb, situées au Nord du canal Saint Louis, celles-ci nécessiteront pour être aménagées une procédure d'évolution du PLU qui comportera une évaluation environnementale avec application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC).</p> <p>L'urbanisation prendra également en compte le Plan de Prévention de Risque naturel Inondation (PPRni) ainsi que le risque industriel Seveso (PPRt DEULEP) et la pollution des sols présente sur certains sites et faisant l'objet de servitudes d'utilité publique.</p> <p>Le secteur est exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui n'induit pas d'inconstructibilité, mais qui incite 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.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p>Ce secteur prévoit le renforcement de la mixité fonctionnelle à travers de l'habitat sous forme de logements collectifs et individuels, mais également sous forme d'activités de bureaux et de services.</p> <p>Les équipements publics sont complétés (parkings, espaces verts, etc.).</p> <p>L'espace public des quais est préservé et mis en valeur.</p>

Accessibilité et desserte du secteur	<p>Les accès et la desserte du secteur sont assurés par la voirie existante (Av. du Port, Av. Joseph Simonet, Av. Marx Dormoy, Av. de la Mer...) et les voies nouvelles créés (emplacements réservés).</p> <p>Des cheminements doux permettent de longer les quais du Rhône, du bassin central et du canal Saint-Louis et de rejoindre ainsi le centre-ville et les autres quartiers.</p> <p>Un principe de franchissement du Canal Saint-Louis est également prévu afin d'améliorer la liaison avec le Mazet et le Sud du territoire.</p>
Valorisation du paysage urbain et naturel	<p>Le secteur, situé sur un site essentiellement urbain, préserve les valeurs paysagères à travers le maintien des perspectives visuelles depuis le centre-ville vers le bassin central, la valorisation de la trame bleue du Rhône et du canal Saint-Louis avec le maintien des quais et de leurs perspectives.</p> <p>Il se compose également d'éléments de paysage à préserver et valoriser.</p>

2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR 2**« LE MAZET »****2.1 Contexte et objectifs**

Situation de la zone	<p>Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe au Sud du bassin central et du Canal Saint-Louis au niveau de la presqu'île du Mazet. Il est actuellement occupé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'habitat au niveau du faubourg Foch et du quartier Carteau ; - Des activités économiques mixtes, liées à la mer et liées au développement touristique ; - Des friches industrielles - Des espaces naturels. <p>Le secteur comprend des zones urbaines, à urbaniser et naturelles : UC, UEb, UF, UPa, UPb, 1AU, 1AUEb, 1AUF, 1AUP, N, NI et Nh.</p>
Superficie	<p>D'une superficie d'environ 275 ha, ce secteur est principalement mobilisable pour le développement d'activités économiques liées à la mer, aux loisirs, au tourisme et à de l'activité mixte tels que de l'artisanat, du tertiaire et des commerces.</p>
Destination future de la zone	<p>Conformément aux orientations inscrites au PADD, ce secteur doit permettre d'engager le renouvellement urbain de la presqu'île du Mazet (axe 1), d'encourager la diversification des activités économiques (axe 2), participer à l'amélioration du fonctionnement urbain (axe 3) et avec son « cœur vert » à la préservation et la valorisation les espaces naturels (axe 4).</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir plusieurs fonctions urbaines : habitat, équipements et activités économiques.</p>
Objectifs poursuivis	<p>L'aménagement de ce secteur concourt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les activités économiques ; - Encourager la mixité des fonctions ; - Valoriser et préserver le paysage urbain et naturel.

2.2 Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement, sur une partie du secteur, d'activités liées à la mer, aux loisirs et tourisme et aux activités économiques mixtes (artisanat, tertiaire) - L'aménagement d'un franchissement du Canal Saint-Louis et l'amélioration de la desserte ; - La préservation des espaces naturels au sein du Mazet. <p>Les zones U seront dans un premier temps urbanisées à court/moyen termes et les espaces au Sud du canal seront urbanisés à plus long terme une fois les équipements installés.</p> <p>L'urbanisation prendra également en compte le Plan de Prévention de Risque naturel Inondation (PPRni) et la pollution des sols présentes sur certains sites et faisant l'objet de servitudes d'utilité publique.</p> <p>Le secteur est exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui n'induit pas d'inconstructibilité, mais qui incite 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.</p>
<p>Typologie de l'urbanisation</p>	<p>Les secteurs dédiés à l'habitat sont localisés sur les franges Est et Ouest du secteur et correspondent à de l'urbanisation existante. On retrouve le faubourg Foch à l'Ouest et le quartier habité de Carteau à l'Est.</p> <p>Les espaces dédiés aux équipements seront installés à l'Ouest de la zone, à proximité de du faubourg Foch.</p>

	<p>Les espaces dédiés aux activités économiques accueilleront notamment des activités liées à mer, au tourisme et loisirs, ainsi qu'à des activités économiques mixtes tels que de l'artisanat, du tertiaire ou des commerces.</p> <p>Le « cœur vert » du Mazet sera maintenu et préservé.</p>
<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>L'accès au secteur est assuré par le pont à bascule au niveau de l'Av. de la 1^{ère} Division de la France Libre.</p> <p>Un second franchissement du canal est prévu pour améliorer l'accès du site.</p> <p>La desserte interne est assurée par les voies existantes. Des cheminements doux sont envisagés pour permettre de longer les quais et de traverser le « cœur vert » du Mazet.</p>
<p>Valorisation du paysage urbain et naturel</p>	<p>Le secteur se situe au sein d'un continuum écologique et se définit comme une zone à reconnecter. Il comprend également des espaces à préserver.</p> <p>Il se compose à l'Est, au Sud du quartier Carteau, d'espaces remarquables du paysage ainsi que d'espaces proches du rivage identifiés au titre de la loi « Littoral » et classés en zone NI.</p> <p>Des éléments de paysage à préserver et à valoriser ont été identifiés sur le quartier de Carteau.</p> <p>En ce sens, le projet a pour objectif de valoriser la qualité du site et de l'environnement en préservant le « cœur vert » du Mazet et les espaces naturels du littoral. Par ailleurs, un plan de gestion sera mis en place afin de préserver et de valoriser le « cœur vert » du Mazet.</p>

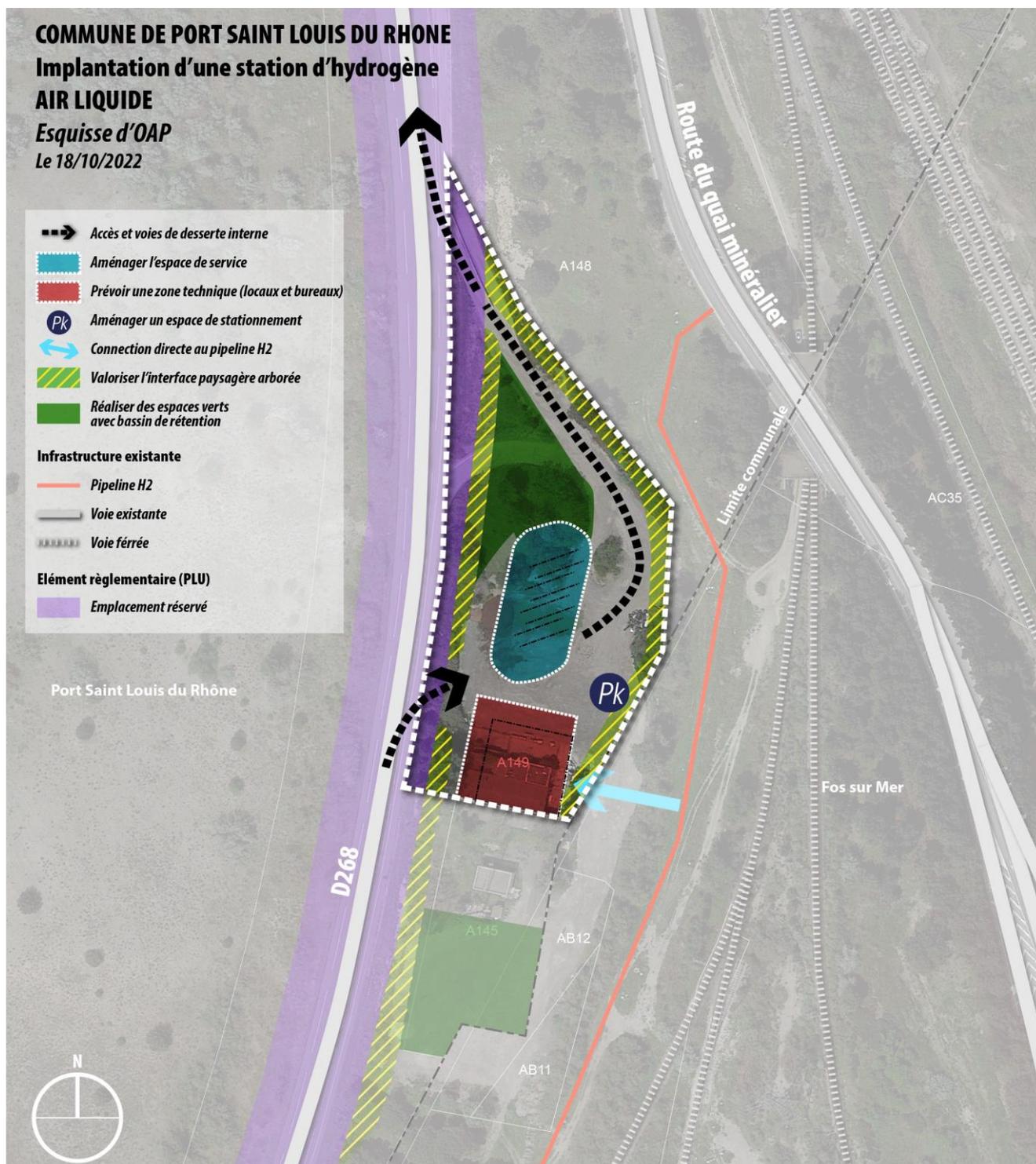
3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR 3 « STATION DE DISTRIBUTION D'HYDROGENE POUR LES POIDS LOURDS »

3.1 Contexte et objectifs

Situation de la zone	<p>Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe dans le périmètre de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), au lieu-dit du Caban, pour permettre l'implantation de la station de distribution d'hydrogène pour les poids lourds. De forme triangulaire, il est délimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'ouest par la RD 268, - à l'est par la limite de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône avec celle de Fos-sur-Mer, - au sud par d'anciennes constructions à l'état d'abandon <p>Ce secteur est actuellement occupé par des bâtiments également abandonnés, des voies, des aires de stockage et un bosquet d'arbres.</p> <p>Le secteur est classé en zone « d'urbanisation future ultérieure à court- moyen terme à vocation principale d'activités économiques – secteur Caban en ZIP » 1AUEc avec à sa périphérie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'ouest au-delà de la RD 268, la zone 2AUEc, - à l'est, la zone UEA de Fos-sur-Mer destinée aux activités.
Superficie	<p>Les parcelles impactées par le projet cadastrées A 145 en partie 148 en partie et 149 ont une contenance de 6,5 hectares.</p> <p>Le projet lui-même objet de la présente OAP, est d'une contenance d'environ 1 hectare.</p>

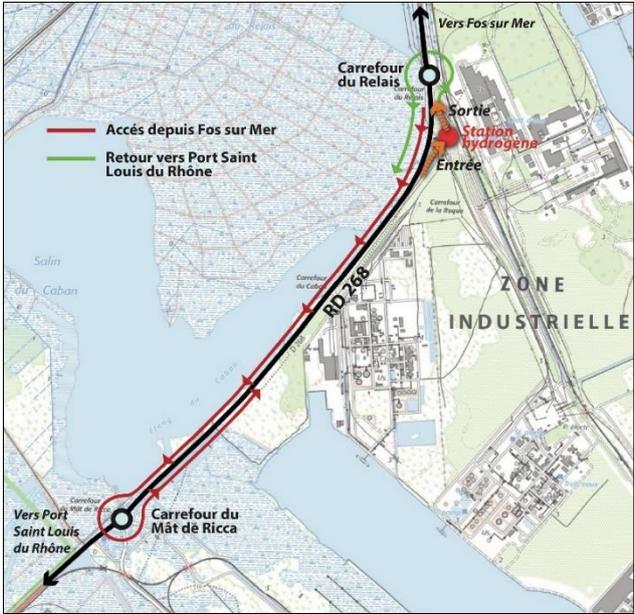
<p>Destination future de la zone</p>	<p>La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône et tout particulièrement le secteur, s'inscrivent dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Étang de Berre, à travers la recherche d'une diversification de l'activité économique dans un contexte de mutation de l'emploi industriel historique.</p> <p>Le PLU de la ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône classe ce secteur en zone 1AUEc qui est une zone d'urbanisation future à court- moyen terme à vocation principale d'activités économiques – secteur Caban en ZIP.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du même PLU prévoit dans son axe 2 d'encourager la diversification des activités économiques.</p> <p>Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement de la Zone Industriale-portuaire (OAZIP) du GPMM approuvées en mars 2022, envisagent le développement des implantations et activités sous réserve qu'il inclut la réduction des nuisances de pollutions.</p> <p>L'installation d'une station de distribution d'hydrogène pour les poids lourds, au sein de la zone 1AUEc, dans le périmètre de la ZIP de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône entre parfaitement dans cette volonté.</p>
<p>Objectifs poursuivis</p>	<p>L'aménagement de ce secteur concourt à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre à disposition des usagers des carburants alternatifs, - situer les installations directement accessibles par la RD 268, - implanter le projet sur des surfaces anthropisées et à l'état d'abandon, - valoriser et préserver l'espace vert existant.

3.2 Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



<p>Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement de la Zone Industriale-Portuaire (OAZIP) de Fos-sur-Mer / Port-Saint-Louis du Rhône, plusieurs centaines d'hectares ont été identifiées comme pouvant être destinées aux activités.</p> <p>Dans le cas présent la destination de services pour une activité de distribution d'hydrogène pour les poids lourds nécessite une desserte par le pipeline H2 existant et accessible directement par une voie principale publique.</p> <p>Deux parcelles sur les deux communes offrent cette possibilité :</p> <ul style="list-style-type: none">° la première sur la commune de Fos-sur-Mer, dans la Zone d'activité du Tonkin, en cours d'installation,° la seconde, objet du présent projet sur la commune de Port-Saint-Louis du Rhône, au cœur de la Zone Industriale-Portuaire et nécessaire à la distribution de carburant aux poids lourds. <p>De surcroît, le fait que le secteur ait été déjà aménagé et construit, parfaitement desservi par tous les réseaux et totalement anthropisé, justifie en soit le choix de sa destination.</p> <p>L'urbanisation du secteur prendra également en compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le PPRT Fos-Ouest en cours d'élaboration ;- Les SUP relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques I3,- Les SUP de maîtrise des risques autour de ces canalisations de transport,- Le risque sismique 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. <p>Elle n'est pas concernée par le Plan de Prévention de Risque naturel Inondation (PPRni).</p>
---	--

Typologie de l'urbanisation	<p>La station de distribution d'hydrogène se compose de plusieurs installations :</p> <ul style="list-style-type: none">- ° l'auvent de protection des bornes de distribution H2 pour poids lourds, couvrant également les voies au niveau de ces bornes,- ° 4 à 6 bornes de remplissage, pour une fréquence de 50 remplissages/jour,- ° les voies d'accès pour poids lourds aux bornes de remplissage,- ° la connexion directe au pipeline H2 situé en limite est,- ° une zone technique comprenant entre autres les modules de stockage, de compression et refroidissement de l'hydrogène,- ° un local technique,- ° le local de confinement exigé par le PPRT,- ° une aire de stationnement pour véhicules de service. <p>Le projet envisage un coefficient d'emprise au sol de 0,05 et une hauteur de l'ordre de 7 m. Au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être proches de la RD 268 dans la mesure où l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none">° aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,° et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. <p>Le règlement applicable devenant par la présente modification celui de la zone 1AUEc du PLU modifié.</p>
------------------------------------	--

<p>Accessibilité et desserte du secteur</p>	<p>L'accès au secteur est déjà assuré par une entrée et une sortie sans tourne-à-gauche à partir de la RD 268.</p> <p>Le trafic arrivant du nord devra emprunter au sud le giratoire du Mât de Ricca, celui devant rejoindre le sud devra emprunter le giratoire du Relais au nord.</p> <p>L'entrée sera déplacée au sud et la sortie maintenue telle quelle.</p> 
<p>Valorisation du paysage urbain et naturel</p>	<p>L'emprise du projet se situe dans le périmètre des secteurs à enjeux particuliers identifiés par la DTA des BDR, puis par le SCoT, où les impératifs de développement, de réhabilitation et reconversion ou de diversification et sécurisation doivent être conjugués avec la préservation des espaces naturels.</p> <p>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.</p>
<p>Mise en valeur des continuités écologiques</p>	<p>Le massif existant au nord de l'installation et les espaces verts situés en bordure de la RD 268 et en limite de l'opération seront pris en considération lors de l'établissement du projet et seront mis en valeur.</p> <p>Les espaces destinés à la rétention/ traitement des eaux pluviales seront végétalisés.</p>

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

L'opération d'aménagement projetée sera réalisée en une seule phase dès l'obtention des autorisations administratives.

Il n'y aura pas d'acquisition foncière puisque le GPMM est propriétaire des terrains qu'il louera à Air Liquide.

Le projet sera mis en service en décembre 2025 avec un début de travaux en mars 2025.

A titre d'information, les subventions ADEME obtenues par le projet sont conditionnées à une mise en service en 2025.