



PLAN LOCAL D'URBANISME Projet

PIECE N°6

Règlement – Pièce écrite

Décembre 2017

Elaboration	7 avril 2015	18 décembre 2017	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation

Pour ampliation le Maire :

Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

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

Direction des Services Techniques
Pôle Urbanisme
Avenue Marcel Baudin
13230 PORT SAINT LOUIS DU RHÔNE

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	9
ARTICLE DG1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	10
ARTICLE DG2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	10
ARTICLE DG 3– RISQUES.....	13
ARTICLE DG4 – NUISANCES.....	34
ARTICLE DG5 – AUTRES DISPOSITIONS.....	40
ARTICLE DG6- STATIONNEMENT	61
ARTICLE DG7 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	66
ARTICLE DG8 – LEXIQUE.....	74
ARTICLE DG9 –DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	80
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	83
ZONE UA : TISSU URBAIN DE centre VILLE, de RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE HAMEAUX	84
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	84
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	85
ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	86
ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	86
ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	87
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	87
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	88
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	89
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	89
ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	89
ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	90
ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT	92
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	93
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	94
ZONE UB : TISSU URBAIN A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF.....	95
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	95
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	96
ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	96
ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	97
ARTICLE UB-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	98
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	98
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	99
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	99
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	100
ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	100
ARTICLE UB-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	100
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT	101
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	102
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	103
ZONE UC : TISSU URBAIN A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL CONTINU DE DENSITE MOYENNE ET FORTE	104
ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	104
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	105
ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	105
ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	106
ARTICLE UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	107
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	107

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	107
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	108
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	108
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	108
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	109
ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT	110
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	111
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	111
ZONE UD : TISSU URBAIN A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL DISCONTINU DE FAIBLE DENSITE	112
ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	112
ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	113
ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	113
ARTICLE UD-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	114
ARTICLE UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	115
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	115
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	115
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	116
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	116
ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	116
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	117
ARTICLE UD-12 STATIONNEMENT	118
ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	119
ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	119
ZONE UE : TISSU URBAIN À VOCATION D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES.....	120
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	120
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	121
ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS	121
ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	122
ARTICLE UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	123
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	123
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	123
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	124
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	124
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	124
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	124
ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT.....	125
ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	126
ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	126
ZONE UEP : ZONE URBAINE A L'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS.....	127
ARTICLE UEP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	127
ARTICLE UEP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	128
ARTICLE UEP-3 : DESSERTE ET ACCÈS	128
ARTICLE UEP-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	128
ARTICLE UEP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	129
ARTICLE UEP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	129
ARTICLE UEP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	129
ARTICLE UEP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	129
ARTICLE UEP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	130
ARTICLE UEP-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	130
ARTICLE UEP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	130
ARTICLE UEP-12 : STATIONNEMENT.....	131

ARTICLE UEP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	131
ARTICLE UEP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	132
ZONE UF : TISSU URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME.....	133
ARTICLE UF-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	133
ARTICLE UF-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	134
ARTICLE UF-3 : DESSERTE ET ACCÈS	134
ARTICLE UF-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	135
ARTICLE UF-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	136
ARTICLE UF-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	136
ARTICLE UF-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	136
ARTICLE UF-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	136
ARTICLE UF-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	136
ARTICLE UF-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	136
ARTICLE UF-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	137
ARTICLE UF-12 : STATIONNEMENT.....	138
ARTICLE UF-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	138
ARTICLE UF-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	139
ZONE UP : TISSU URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES liées à la mer	140
ARTICLE UP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	140
ARTICLE UP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	141
ARTICLE UP-3 : DESSERTE ET ACCÈS	142
ARTICLE UP-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	143
ARTICLE UP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	144
ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	144
ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	144
ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	145
ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	145
ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	145
ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	145
ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT	146
ARTICLE UP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	147
ARTICLE UP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	148
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	149
ZONE 1AU : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	150
ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	150
ARTICLE 1AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	151
ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	152
ARTICLE 1AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	153
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	153
ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	154
ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	154
ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	154
ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	154
ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	154
ARTICLE 1AU-12 STATIONNEMENT	156
ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	157
ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	157
ZONE 1AUE : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUE ..	158
ARTICLE 1AUE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	158
ARTICLE 1AUE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	159
ARTICLE 1AUE-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	159

ARTICLE 1AUE-4 : DESSERTER PAR LES RÉSEAUX	159
ARTICLE 1AUE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	161
ARTICLE 1AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	161
ARTICLE 1AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	161
ARTICLE 1AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	162
ARTICLE 1AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	162
ARTICLE 1AUE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	162
ARTICLE 1AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	162
ARTICLE 1AUE-12 : STATIONNEMENT	163
ARTICLE 1AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	164
ARTICLE 1AUE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	164
ZONE 2AU : URBANISATION FUTURE ULTERIEURE A VOCATION D'HABITAT	165
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	165
ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	165
ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	165
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	166
ARTICLE 2AU-3 : DESSERTER ET ACCÈS.....	166
ARTICLE 2AU-4 : DESSERTER PAR LES RÉSEAUX	166
ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	167
ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	167
ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	167
ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	167
ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	167
ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	167
ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	167
ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT	167
ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	168
SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	168
ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	168
ZONE 2AUE : URBANISATION FUTURE ULTERIEURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	169
ARTICLE 2AUE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	169
ARTICLE 2AUE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	170
ARTICLE 2AUE-3 : DESSERTER ET ACCÈS.....	170
ARTICLE 2AUE-4 : DESSERTER PAR LES RÉSEAUX	170
ARTICLE 2AUE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	171
ARTICLE 2AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	171
ARTICLE 2AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	171
ARTICLE 2AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	172
ARTICLE 2AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	172
ARTICLE 2AUE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	172
ARTICLE 2AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	172
ARTICLE 2AUE-12 : STATIONNEMENT	172
ARTICLE 2AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	172
ARTICLE 2AUE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	172
ZONE 1AUF : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME	173
ARTICLE 1AUF-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	173
ARTICLE 1AUF-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	174
ARTICLE 1AUF-3 : DESSERTER ET ACCÈS.....	174
ARTICLE 1AUF-4 : DESSERTER PAR LES RÉSEAUX	175
ARTICLE 1AUF-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	176
ARTICLE 1AUF-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	176
ARTICLE 1AUF-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	176

ARTICLE 1AUF-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	176
ARTICLE 1AUF-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	176
ARTICLE 1AUF-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	176
ARTICLE 1AUF-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	176
ARTICLE 1AUF-12 : STATIONNEMENT.....	178
ARTICLE 1AUF-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	178
ARTICLE 1AUF-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	179
ZONE 1AUP : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION D'ACTIVITES LIEES A LA MER.....	180
ARTICLE 1AUP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	180
ARTICLE 1AUP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	181
ARTICLE 1AUP-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	181
ARTICLE 1AUP-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	182
ARTICLE 1AUP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	183
ARTICLE 1AUP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	183
ARTICLE 1AUP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	183
ARTICLE 1AUP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	183
ARTICLE 1AUP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	183
ARTICLE 1AUP-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	184
ARTICLE 1AUP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	184
ARTICLE 1AUP-12 : STATIONNEMENT.....	185
ARTICLE 1AUP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	186
ARTICLE 1AUP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	186
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	187
ZONE A : ZONE AGRICOLE.....	188
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	188
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	188
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	188
ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	189
ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	189
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	190
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	191
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	191
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	191
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	191
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	191
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	191
ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT.....	193
ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	193
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	193
ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	193
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	194
ZONE N : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	195
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	195
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	196
ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS.....	197
ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	197
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	198
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	199
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	199
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	199

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	199
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	199
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS	200
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT.....	201
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	201
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	201
ANNEXE - CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES	202

**TITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES
APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

RAPPELS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE

DÉMOLITIONS : les démolitions autres que celles visées par l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme ne sont pas soumises au permis de démolir.

CLÔTURE : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES : ils sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurants comme tels au règlement graphique (pièce 5).

DÉBROUSSAILLEMENTS : même s'ils sont imposés par le respect des dispositions de la loi d'orientation sur la forêt n° 2001-602 du 9 juillet 2001, ils doivent, lorsque ces opérations impliquent nécessairement l'abattage d'arbre(s) dans des Espaces Boisés Classés, faire l'objet d'une déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbre.

DÉFRICHEMENTS : ils sont soumis à autorisation dans les ensembles boisés non classés conformément à l'article L.341-3 du Code forestier. Ils sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.

ACCÈS : les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation dès lors qu'ils nécessitent une modification de l'assiette ou des profils de la voie (Code de la voirie routière).

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE A PROTÉGER OU A METTRE EN VALEUR : ils sont identifiés au règlement graphique (pièce 5) en application de l'article L.151-19 et soumis à des règles spécifiques édictées par le règlement pour leur préservation ou leur mise en valeur. Toute intervention sur ces éléments et ensembles paysagers identifiés doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

CHAMP DE VISIBILITÉ D'UN ÉDIFICE CLASSÉ ou INSCRIT au titre des monuments historiques : En application de l'article L.621-31 du Code du patrimoine : « *Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable* », et ce, même si les travaux envisagés n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire.

ARTICLE DG1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Port Saint Louis du Rhône. Les dispositions relatives au périmètre de la zone industrialo portuaire de Fos sur Mer ont été introduites au règlement des zones concernées (cf. article DG-2.12 suivant).

Les dispositions relatives à la Zone d'Aménagement Concertée du Caban approuvée le 1^{er} septembre 1993, s'applique aux zones concernées (cf. article DG-2.13 suivant).

ARTICLE DG2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

DG2.1- Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme (R.N.U.) :

- R.111-2 : « *Le projet peut 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.* »

- R.111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Ainsi que les articles L.111.20 à 27 et R.111.31 à R.111.53 du Code de l'urbanisme.

DG2.2- Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier.

DG2.3- Les articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé, à certaines demandes d'occupation ou d'utilisation des sols, un sursis à statuer.

DG2.4 - L'article L.442-9 du Code de l'urbanisme : règles spécifiques aux lotissements

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les co-lotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Les règles d'urbanisme seront appliquées à l'échelle de chaque « lot » et non à l'échelle des limites extérieures de l'opération/unité foncière conformément à l'article R.151.21 du Code de l'urbanisme.

DG.2.5– L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme relatif à la constructibilité des entrées de ville qui dispose :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »

Les dispositions s'appliquent-aux voies classées à grande circulation (RD 568 et RD 268).

DG.2.6 – L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme : Mixité sociale

Ces dispositions sont issues de la loi portant "Engagement National pour le Logement" du 13 juillet 2006, qui offre la possibilité de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des P.L.U. « *des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

DG.2.7 - L'article L.111-15 du Code de l'urbanisme : Reconstruction de bâtiments détruits :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Lorsque le sinistre est lié à un phénomène naturel renouvelable, la reconstruction ne peut être autorisée que si elle s'accompagne d'une mise en sécurité.

La reconstruction d'une construction détruite par un sinistre est interdite dans les secteurs concernés par un aléa d'inondation fort, tels que délimités au règlement graphique (pièce 5) et précisés à l'article DG3.1.4 suivant.

La reconstruction d'une construction (dont la vocation est contraire à celle de la zone concernée) détruite par un sinistre est interdite dans les secteurs concernés par un aléa inondation, tels que délimités au règlement graphique (pièce 5) et précisés à l'article DG3.1.4.2 suivant.

DG2.8 - L'article L.152-3 du Code de l'urbanisme : Adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

DG2.9 - L'article L.151-34 du Code de l'urbanisme : Dispositions particulières aux logements locatifs aidés par l'Etat

En matière de places de stationnement et conformément aux dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, il est fait obligation de réaliser au moins UNE PLACE par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, à la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

DG2.10 - Articles L.152-1, L.152-4 et L.152-8 du Code de l'urbanisme : Autres dispositions

« 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 son règlement graphique.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

« Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L.1214-5 et L.1214-6 du Code des transports. ».

DG2.11 - Dispositions particulières équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt collectif répondent régulièrement à des impératifs techniques et à des contraintes de fonctionnement de nature particulière. Pour répondre à ces exigences constructives, les règles générales encadrant la construction seront adaptées pour assurer la mise en œuvre de projets de nature spécifique par leur technique ou leur affectation (transport d'énergie, équipement d'intérêt général, protection des constructions, foncier, etc.). Ainsi, en toute zone, à l'exception de la zone NI, des dispositions particulières pourront être prises au titre des articles 3 à 13, pour permettre la réalisation de ces équipements ou constructions (réglementation particulière, non réglementé).

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, 1AUEa et 2AUEa.

DG2.13 - Dispositions particulières applicables à la ZAC du Caban

Dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Caban s'appliquent les dispositions du dossier de création en date du 1^{er} septembre 1993.

ARTICLE DG 3– RISQUES

DG3.1 RISQUES NATURELS

DG3.1.1 Mouvements de terrains

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est soumise au risque « mouvement de terrain » par érosion de berges. L'inventaire départemental des mouvements de terrain réalisé en 2005 (actualisé en 2013) par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) signale l'occurrence de phénomène du type érosion de berges sur les secteurs :

Identifiant	Nom	Type
61300186	Bac à trains du PK 317,300 au PK 318 Bois François	Erosion de berges
61300187	Bac voitures du PK316,800 au PK 317,300	Erosion de berges
61300188	Mas Antonelles PK 316.800 au PK 315 Grand Peloux	Erosion de berges
61300189	Ancienne Maison de Garde Digue PK 313.500	Erosion de berges
61300190	Grand Passon PK 312.800	Erosion de berges
	Lieu-dit « Les Argilas »	Erosion de berges

Source : georisques.gouv.fr

Les zones situées aux abords des secteurs où des érosions de berges ont été reconnues ne seront pas, dans la mesure du possible, ouvertes à l'urbanisation au titre du principe de précaution.

DG3.1.2 Séisme

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône étant située en zone de sismicité 2 sur l'ensemble du territoire communal, la réglementation parasismique nationale (utilisation des règles de construction parasismique) doit être appliquée par les pétitionnaires. Plus particulièrement pour le risque de liquéfaction, il est nécessaire de réaliser :

- « une évaluation du site de la future construction pour déterminer la nature du terrain de fondation afin de s'assurer que les dangers potentiels de liquéfaction soient minimisés en cas d'agression sismique » (Paragraphe 4.1.1(1) P - EuroCode 8-05) ;

- « une évaluation de la susceptibilité à la liquéfaction doit être effectuée lorsque le sol de fondation comprend des couches étendues ou des lentilles épaisses de sables lâches, avec ou sans fines silteuses ou argileuses, au-dessous de la nappe phréatique, et lorsque ce niveau est proche de la surface du sol. » (Paragraphe 4.1.4(2) P -EuroCode 8-05).

Conformément à l'article R431-16 du Code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques (y compris, éventuellement le phénomène de liquéfaction) dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du Code de la construction et de l'habitation.

DG3.1.3 Retrait gonflement des argiles

Une étude d'aléa a été réalisée en 2004 et complétée en 2007 par le Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM) sur l'ensemble des communes des Bouches du Rhône. La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est située en zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Il est recommandé en zone B2 la réalisation d'une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle. A défaut de ces études, pour les « maisons individuelles » définies à l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est recommandé la réalisation de mesures forfaitaires.

Par ailleurs, il est fortement déconseillé toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieur à leur hauteur à maturité.

Il est recommandé en revanche le raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales et des dispositifs de drainage au réseau collectif lorsque cela est techniquement possible.

DG3.1.4 PPRnI par débordement du Rhône et submersion marine

3.1.4.1 Principe de zonage réglementaire et cartographie

Le zonage réglementaire des PPRI résulte du croisement de deux variables principales que sont :

- L'aléa constitué par l'inondation par le débordement du Rhône et/ou par la submersion marine, dont l'intensité est fonction de la hauteur d'eau (H).

L'aléa est considéré comme :

- o Modéré lorsque H est inférieur ou égal à 1 mètre,
 - o Fort lorsque H est supérieur à 1 mètre.
-
- Les enjeux sont constitués des zones urbanisées à la date d'approbation du PPR et des zones d'expansion des crues. Une distinction est faite également entre ce qui contribue à la sécurité des personnes, à la gestion des biens et à la gestion de crise (établissements sensibles ou stratégiques, industriels ou commerciaux, voies de circulation ou de secours, ouvrages de protection, etc.).

Les enjeux d'aménagement traduisent le mode d'occupation du sol. Ils comprennent :

- o Les espaces urbanisés au sein desquels on trouve :
 - Le centre urbain (CU) qui se caractérise notamment par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services,
 - Les autres zones urbanisées (AZU), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti,
- o Les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) ou zones d'expansion des crues, comme les zones naturelles, les terres agricoles, etc.

Il est à noter que la caractérisation de l'aléa tient compte du risque de défaillance, par rupture ou surverse, des ouvrages de protection (digues et épis) et des remblais linéaires (routes, voies ferrées, canaux, etc.) qui font obstacle à l'écoulement en cas d'inondation.

Il s'agit d'apprécier le niveau de sécurité apporté par chaque ouvrage afin de juger du degré d'exposition, et donc de la vulnérabilité, des espaces situés au-delà.

En fonction de l'intensité des aléas et de la situation au regard des enjeux, 5 zones de risque différentes ont donc été définies :

- La zone Rouge dénommée R est une zone inconstructible pour les nouveaux projets, sauf exceptions liées à la nature des enjeux de chacune des zones. Elle est divisée en trois classes :
 - o La zone R1 : les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumises à un aléa modéré ($H \leq 1m$) ;
 - o La zone R2 : les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) et les autres zones urbanisées (AZU) soumises à un aléa fort ($H > 1m$) ;
- Les zones RH (rouge hachuré de jaune) : zones constituées des bandes de sécurité situées à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, canaux, etc.) pour lesquelles, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle ;
- La zone Bleue, dénommée B, est une zone constructible sous prescriptions. Elle est constituée des zones de centre urbain (CU) et des autres zones urbanisées (AZU) soumises à un aléa modéré ($H \leq 1m$). A l'intérieur de cette zone, les projets feront l'objet de prescriptions relatives à leur construction, leur exploitation ou leur utilisation, afin d'éviter d'aggraver le risque ou d'en provoquer de nouveaux.

- La zone d'Espace Stratégique en cours de Mutation (ESM) est constituée de secteurs soumis à des aléas modérés (ESM1) et à des aléas forts (ESM2). Alors que le secteur ESM2 est concerné par un principe général d'inconstructibilité, le secteur ESM1 est constructible sous prescriptions : à l'intérieur de cette zone, les projets feront l'objet de prescriptions relatives à leur construction, leur exploitation ou leur utilisation, afin d'éviter d'aggraver le risque ou d'en provoquer de nouveaux.

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

Ces différentes zones, issues du croisement aléa / enjeux, permettent de constituer le zonage réglementaire qui est présenté sous forme de cartes au 1/5 000ème sur les secteurs à enjeux urbains et au 1/20 000ème sur le reste du territoire communal, soit notamment les zones naturelles et à enjeux agricoles.

3.1.4.2 Dispositions générales et effets du plan de prévention des risques

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L.562-4 du Code de l'Environnement). A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) anciennement Plan d'Occupation des sols (POS), conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme.

Dans tout le périmètre du PPRI, les conditions ci-après s'imposent en sus des règles définies au Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et le zonage réglementaire s'imposent à toute personne publique ou privée, même lorsqu'il existe un document d'urbanisme.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans le périmètre inondable défini par le PPR devra être accompagnée des éléments d'information permettant d'apprécier la conformité du projet aux règles d'urbanisme instituées par le règlement du PPR.

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'urbanisme, « lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan ». Dans le cadre du présent PPRI, il s'agit du Nivellement Général de la France (NGF), système altimétrique dans lequel devront être affichées la cote du terrain naturel (TN), la cote de référence et la cote des différents niveaux de planchers bâtis.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation d'un projet est requise au titre du présent règlement, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception devra être jointe au dossier de demande de permis de construire. Cette attestation devra être établie lorsqu'un diagnostic de vulnérabilité est demandé. Ces études sont à la charge du maître d'ouvrage et doivent être réalisées et signées par un bureau d'étude compétent (architecte du projet ou expert). Les maîtres d'ouvrage ont l'obligation de respecter les mesures préconisées par ces études et d'effectuer les travaux requis dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PPRI.

Le respect des dispositions du PPR relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

Le respect des dispositions du PPRI conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel.

Le non-respect des dispositions du PPRI est puni des peines prévues à l'article L.562-5 du Code de l'environnement.

La date de référence pour les « constructions existantes » visées dans le corps de règles de chacune des zones est celle de l'approbation du présent PPRI. Les possibilités d'extension de l'existant prévues par le présent règlement ne sont autorisées qu'une seule fois à compter de cette date.

a) Concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit par inondation

Dans les conditions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme et conformément à la décision du conseil d'État n° 271270 du 23 février 2005 selon laquelle « *le législateur n'a pas entendu donner le droit de reconstruire un bâtiment dont les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé* », la reconstruction à l'identique suite à destruction par inondation sera interdite, à l'exception des bâtiments protégés au titre du patrimoine.

La réparation des dégâts sur les bâtiments occasionnés par d'éventuelles inondations sera donc possible, hormis dans les cas de destruction (plus de toit et au moins un mur porteur écroulé) pour lesquels la reconstruction sera interdite.

b) Cote de référence

La cote de référence à prendre en compte pour les projets autorisés dans le présent règlement est définie par le niveau de ligne d'eau maximum atteint par l'événement de référence par débordement du Rhône, ou par la cote de 2,10 m NGF qui correspond à la cote de référence de l'aléa submersion marine (avec prise en compte des impacts du changement climatique à l'horizon 2100, cf. rapport de présentation) si celle-ci lui est supérieure. La « cartes des cotes de référence » (pièce n°6 du dossier de PPRI), qui fait partie des documents réglementaires du PPRI, précise ces cotes.

c) Calage des premiers planchers en zone d'influence de submersion marine

Dans toutes les zones soumises à l'influence de la submersion marine (zones vertes reportées sur la « carte des cotes de référence »), les premiers planchers habitables des constructions doivent être calés à minima à 2,40m NGF. Ce qui correspond à la cote de l'aléa submersion marine avec prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100 plus 0,30m de revanche.

d) Concernant les zones refuges

Une zone refuge est un espace permettant aux occupants d'un bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

Dans les secteurs où l'inondation relève d'un phénomène à cinétique lente (débordements du Rhône pour lesquels les temps de réessayage peuvent être très longs), il est intéressant que cet espace puisse également :

- Permettre une continuité de vie pendant toute la durée de la crue
- Constituer un espace permettant d'accueillir les personnes en difficulté (développement du principe de solidarité en cas d'inondation).

3.1.4.3 Règles applicables aux projets

De manière générale, et sans que cela soit précisé dans les différents paragraphes constituant ce chapitre, l'autorisation de construire implique l'autorisation d'étendre un bien.

a) Zone ROUGE

Les principes s'appliquant à ces zones sont :

- L'interdiction de toute construction nouvelle, à l'exception de celles autorisées en zones RH et R2 ;
- La non augmentation du nombre de personnes exposées, en particulier dans des locaux de logement.

SONT INTERDITS en zones R1, R2 et RH :

Tous les projets non autorisés aux paragraphes en Rh, en R2 et R1 sont interdits. Sont notamment interdits :

- Les sous-sols (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel) ;
- La création de terrains de camping, de caravaning, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- La création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles ;
- L'extension des établissements sensibles dans les zones RH et R2 uniquement ;
- La création (y compris par changement de destination) d'établissements stratégiques ;
- La création (y compris par changement de destination) d'établissements recevant du public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie ;

- Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement ;
- Les infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères (centres de traitement, déchetteries et quais de transfert) ;
- Les stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles, sans installation d'un dispositif anti-empatement jusqu'à l'aléa de référence qui soit transparent ou d'un dispositif de gestion de crise permettant de les évacuer rapidement.

SONT AUTORISES en zone RH :

Cette zone est constituée des bandes de sécurité situées à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, canaux, etc.) pour lesquelles, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.

Le principe du PPR est de n'y autoriser que des adaptations limitées des constructions existantes visant à réduire leur vulnérabilité :

- La surélévation des constructions existantes, sous réserve :
 - o Que les planchers créés soient réalisés au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o De ne pas créer de nouvel hébergement ;
- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes, uniquement lorsqu'elle est nécessaire à la création d'une zone refuge, et sous réserve d'être inférieure à 20 m² ;
- Les opérations de démolition / reconstruction sans augmentation de l'emprise sous réserve :
 - o Qu'il n'y ait pas de changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité ;
 - o Que les planchers créés soient réalisés au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o De disposer d'une zone refuge ;
 - o Que le stockage des produits polluants soit réalisé 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Qu'un dispositif de sécurité soit réalisé pour éviter l'empatement par une inondation des autres types de stockage ;
 - o Que les circuits de distribution des réseaux soient indépendants entre partie submersible et partie située hors zone inondable afin d'en assurer le fonctionnement post-inondation.
- Les changements de destination ou aménagements intérieurs allant dans le sens de la réduction de la vulnérabilité et sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit en zones R1, R2 et RH :
 - o Au-dessus de la cote de référence, sous réserve de ne pas créer d'hébergement ;
 - o En dessous de la cote de référence, sous réserve :
 - De ne pas créer d'hébergement ;
 - Qu'une zone refuge soit prévue ou déjà existante ;
 - D'une réduction globale de la vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la résilience.
- Les aménagements publics légers tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les infrastructures linéaires publiques de transport (y compris toutes les installations ou tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien) sous réserve :
 - o Que les installations ou tous les équipements nécessaires à leur fonctionnement soient calés au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Pour les projets n'étant pas soumis à déclaration ou autorisation Loi sur l'Eau, de ne pas entraver le libre écoulement des eaux pour l'aléa de référence et de ne pas aggraver les risques pendant l'inondation.
- La construction et les travaux des réseaux de transports en commun et de leurs équipements sous réserve :
 - o Que la sauvegarde de l'équipement et la sûreté des installations soient garanties ;
 - o De prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours ;
 - o D'assurer la sécurité des personnes.
- La réalisation de travaux d'infrastructures portuaires sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation.
- La construction ou l'extension de stations d'épuration par lagunage.
- L'extension des stations d'épuration existantes sous réserve :

- Que les locaux techniques soient calés au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
- Que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement soient étanches et empêchent l'intrusion d'eau lors de l'inondation.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque (y compris les ouvrages de protection hydraulique conformes aux règles en vigueur).
- Les constructions, installations techniques liées à la gestion et à l'exploitation des cours d'eau, des captages d'eau potable et des réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau brute d'irrigation, assainissement agricole), sous réserve :
 - De prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion pendant plusieurs jours (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages, etc.) ; en particulier en installant autant que faire se peut les équipements techniques sensibles (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - De ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation.
- Les opérations de déblais/remblais nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière et qu'elles ne modifient pas l'emprise de la zone inondable.
- Les carrières, ballastières et gravières autorisées et exploitées.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage (y compris abris nécessaires aux installations d'irrigation et de pompage) avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.
- La construction de piscines enterrées affleurantes (murets et rehaussements interdits) sous réserve :
 - D'être équipées d'un dispositif ou balisage à demeure permettant de repérer leur emprise au niveau de la cote de référence en cas d'inondation ;
 - Que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m² d'emprise au sol.
- Dans le cadre d'activités existantes uniquement, les abris ouverts, sous réserve d'être ancrés ou d'être implantés au-dessus de la cote de référence et de ne pas induire une augmentation de fréquentation.
- L'implantation d'unités de production photovoltaïque sur des structures existantes (toiture, ombrière, abris, etc.) sous réserve :
 - De l'ancrage ou l'amarrage des matériels ;
 - Que les éléments sensibles à une crue se trouvent 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Qu'un dispositif de mise hors tension en cas d'inondation soit intégré.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sous réserve de faire l'objet d'un affichage et d'un dispositif de gestion de crise appropriés et en lien avec le PCS, permettant notamment d'interdire l'accès en cas de situation dangereuse.
- Les aménagements légers temporaires, démontables ou mobiles relatifs aux activités d'élevage, aux activités le long des berges ou des plages et à leur sécurité ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping.

SONT AUTORISÉS en zone R2 :

- Tous les projets autorisés en Rh.
- La construction d'abris ou appentis, y compris sous la cote de référence, clos ou non clos, dont la superficie ne dépasse pas 10 m² par logement existant sur l'unité foncière (une seule fois à compter de la date d'application du présent document).
- La construction de bâtiments liés à l'exploitation d'un camping ou d'une aire d'accueil des gens du voyage existant déjà, sous réserve :
 - D'être uniquement liée à la mise aux normes de l'accueil du public (ex. sécurité incendie, sanitaire) ;
 - De ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
 - D'être réalisée 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Que l'établissement dispose de zones refuges adaptées à sa capacité d'accueil ;
 - Qu'elle soit accompagnée d'un réagencement des aires de camping/caravaning permettant autant que possible de les évacuer des zones exposées au risque le plus fort.

- Les constructions ou les extensions d'équipements d'activités portuaires, y compris bâtiments d'activités industrielles strictement liées au fleuve ou à la mer (notamment terminal portuaire, équipements liés au transport intermodal fleuve/mer-route-fer, plateforme de déchargement et de stockage des containers, entrepôt, etc.), sous réserve :
 - o Qu'elles assurent la sécurité des personnes et n'augmentent pas la vulnérabilité ou les nuisances ;
 - o Que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - o Que le stockage des produits polluants soit réalisé 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Que le stockage au niveau du terrain naturel de produits pouvant se mettre en flottaison soit muni de dispositifs anti-empatement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
- Les constructions ou les extensions d'équipements et de bâtiments d'activités économiques strictement liées au nautisme (dont entretien, vente, location et stockage des navires de plaisance), sous réserve :
 - o Qu'elles assurent la sécurité des personnes et n'augmentent pas la vulnérabilité ou les nuisances ;
 - o Que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - o Que le stockage des produits polluants soit réalisé 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Que le stockage au niveau du terrain naturel de produits pouvant se mettre en flottaison soit muni de dispositifs anti-empatement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
 - o D'être réalisée à au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence.
- La création de haltes nautiques sous réserve :
 - o De ne comprendre que les constructions et installations indispensables aux sports nautiques et au tourisme fluvial. L'usage de ces bâtiments à des fins d'hébergement, même occasionnel, est formellement exclu ;
 - o De ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation (en particulier en évitant la création d'embâcles) ;
 - o D'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances.
- Les installations légères liées aux activités nautiques, de sports ou de loisirs (ex. : hangar pour canoë), sous réserve :
 - o De privilégier leur implantation dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur du fleuve ;
 - o De disposer d'une zone refuge ;
 - o De ne pas créer d'hébergement.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement au niveau du terrain naturel non closes nécessaires aux activités autorisées sous réserve d'y interdire les activités de camping et caravaning.
- Dans le cadre d'activités agricoles, la délimitation de parcs destinés à l'élevage sous réserve de prévoir une zone de repli pour les animaux qui doit se situer préférentiellement en dehors de la zone inondable.
- Les constructions et installations nécessaires au maintien de l'usage agricole des sols, sous réserve :
 - o Qu'elles soient exclusivement destinées au remisage du matériel agricole roulant et de l'ensemble des accessoires d'attelage, à l'activité d'élevage, ou au stockage des foin et des récoltes ;
 - o D'être réalisée à au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence, ou, à l'exception de l'activité d'élevage, si l'impossibilité technique ou fonctionnelle du calage des planchers est démontrée, le pétitionnaire devra justifier du calage des planchers à une cote inférieure mais optimale en fonction de l'activité d'exploitation et des conditions d'accessibilité ;
 - o Que le stockage des produits polluants soit réalisé au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Qu'un dispositif de sécurité soit réalisé pour éviter l'empatement par une inondation des autres types de stockage ;
 - o Que les circuits de distribution des réseaux soient indépendants entre partie submersible et partie située hors zone inondable afin d'en assurer le fonctionnement post-inondation.
- Dans le cadre d'une activité agricole existante uniquement, la création par changement d'usage de constructions existantes, de bâtiments à usage d'ERP de 5ème catégorie, sous réserve de ne pas créer d'hébergement.
- Dans le cadre de l'activité agricole, la création d'aires de remplissage et de lavage et la construction de serres et tunnels/bitunnels sous réserve :
 - o Qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
 - o Qu'ils présentent une transparence hydraulique ;
 - o Qu'ils présentent une résistance suffisante (ancrage, amarrage) aux pressions et aux écoulements jusqu'à l'aléa de référence.
- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes :
 - o Pour les constructions à usage d'activité, dans la limite de 50% de l'emprise au sol (et par exception si nécessaire en discontinuité avec les bâtiments existants), sous réserve :

- De ne pas créer d'hébergement.
- Pour les ERP hors stratégiques pour lesquels les règles sont précisées ci-dessous :
 - Que l'augmentation de la capacité d'accueil ne soit pas supérieure à 20% ;
 - Que les surfaces situées en dessous de la cote de référence ne soient pas closes ou qu'elles soient techniquement justifiées dans le cadre du diagnostic de vulnérabilité ;
 - Dans le cas d'une implantation de premier plancher sous la cote de référence, que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
 - Que le premier plancher soit réalisé 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Ne pas créer d'hébergement ;
 - De n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.
- Pour les établissements stratégiques, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sous réserve :
 - Que les premiers plancher créés soient réalisés 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Que la capacité d'accueil ne soit pas augmentée ;
 - Que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
- La création, y compris par extension de l'emprise au sol de garages fermés (y compris sous la cote de référence), dont la superficie ne dépasse pas 20 m² par logement existant sur l'unité foncière, et sous réserve de faire l'objet d'un plan de gestion de crise approprié.
- La construction de parcs de production d'énergie solaire et/ou éolienne sous réserve :
 - De l'ancrage ou l'amarrage des matériels ;
 - Que les éléments sensibles à l'eau se trouvent 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Qu'un dispositif de mise hors tension en cas d'inondation soit intégré.
- La création de clôtures permettant d'assurer la transparence hydraulique, avec possibilité d'un mur bahut de soubassement de 40 cm de haut maximum et muni d'ouvertures permettant le ressuyage.
- Les citernes et cuves à condition d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évent, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol. Seules les constructions liées exclusivement à l'activité et non habitées (notamment vestiaires, locaux à matériels, sanitaires, box à chevaux) pourront être autorisées sous réserve :
 - De ne pas dépasser la capacité d'accueil de 300 personnes ;
 - Que les planchers soient réalisés 0,30 m au-dessus de la cote de référence.

SONT AUTORISÉS en zone R1 :

- Tous les projets autorisés en R2.
- L'extension des établissements sensibles, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante et de 20% de la capacité d'accueil sous réserve que les premiers planchers créés soient réalisés 0,30 m au-dessus de la cote de référence et que l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
- La création de bâtiments, équipements ou installations nécessaires à l'activité agricole ou aquacole, y compris les ERP de 4ème et 5ème catégorie, sous réserve :
 - Que le premier plancher soit réalisé au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence et puisse servir de zone refuge ;
 - Dans le cas de la création d'un ERP avec hébergement, que la capacité d'accueil totale après création ne soit pas supérieure à 15 personnes ;
 - De ne pas aggraver les risques (en particulier de pollution) et leurs effets pendant l'inondation.

b) Zone BLEUE

Les principes généraux appliqués à cette zone sont :

- D'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de la vulnérabilité globale des personnes et des biens,
- De limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- De préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval des aménagements autorisés.

Sont INTERDITS en zone B :

Tous les projets qui ne sont pas autorisés au paragraphe suivant sont interdits. Sont notamment interdits :

- Les sous-sols (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel), à l'exception de ceux autorisés au paragraphe suivant ;
- La création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles 1ère, 2ème catégorie, sauf si l'impossibilité de toute implantation alternative est démontrée ;
- La création d'établissements stratégiques, sauf si l'impossibilité de toute implantation alternative est démontrée ;
- Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zone de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement ;
- La création de terrains de camping, de caravanning, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles, sans installation d'un dispositif anti-empatement jusqu'à l'aléa de référence qui soit transparent.

Sont AUTORISÉS dans la zone B

- Tous les projets autorisés en R1.
- La création et l'extension de logements collectifs ou individuels sous réserve :
 - o Que l'encombrement de la zone d'écoulement liée à l'emprise au sol du bâtiment soit le plus limité possible afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - o Que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - o D'assurer la sécurité des personnes.
- La création et l'extension d'établissements sensibles de 3ème, 4ème et 5ème catégorie, sous réserve :
 - o Que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence.
- La création et l'extension de bâtiments d'activités économiques (artisanales, agricoles, commerciales, et industrielles), sous réserve :
 - o De ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
 - o Que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - o Que le stockage des produits polluants soit réalisé 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o Que le stockage au niveau du terrain naturel de produits pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-empatement transparents afin d'éviter la création d'embâcles.
- Concernant le stationnement :
 - o La création de garages collectifs ou individuels fermés nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pourra se faire sous la cote de référence sous l'emprise de la construction.
 - o La construction d'aires de stationnement souterraines sous réserve :
 - Que les accès soient situés 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - D'assurer en période d'inondation une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchements adéquats ;

- La construction d'aires de stationnement au niveau ou au-dessus du terrain naturel sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances.
- Les changements de destination ou aménagements intérieurs sous réserve que le nouvel usage ne soit pas interdit dans le paragraphe précédent :
 - Au-dessus de la cote de référence,
 - En dessous de la cote de référence, sous réserve :
 - De ne pas créer d'hébergement ;
 - D'une réduction globale de vulnérabilité et d'un traitement spécifique de la partie submersible pour en faciliter la résilience.

c) La zone « ESM » Espace Stratégique en Mutation

Les zones ESM comprennent les secteurs situés en limite de zone aménagée et porteurs d'équipements et de projets structurants à l'échelle du bassin de vie.

Sont INTERDITS en zones ESM1 et ESM2 :

Tous les projets qui ne sont pas autorisés aux deux paragraphes suivants. Sont notamment interdits :

- Les sous-sols (niveaux se trouvant, même partiellement, sous le terrain naturel).
- La création (y compris par changement de destination) et l'extension d'établissements sensibles.
- La création d'établissements stratégiques.
- La création de logements.
- Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité, et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés (constructions, rampes d'accès, zones de repli pour animaux...), et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement.
- La création de terrains de camping, de caravanning, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil des gens du voyage.
- Les stockages ou dépôts de tous matériaux flottants ou pouvant créer des embâcles, sans installation d'un dispositif anti-emportement jusqu'à l'aléa de référence qui soit transparent.

Sont AUTORISÉS dans la zone ESM1 :

- Tous les projets autorisés en R1.
- La création et l'extension de bâtiments d'activités économiques (artisanales, agricoles, commerciales, et industrielles), sous réserve :
 - De ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation ;
 - Que le premier plancher soit réalisé à au moins 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote de référence soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau ;
 - Que le stockage des produits polluants soit réalisé 0,30 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Que le stockage au niveau du terrain naturel de produits pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-emportement transparents afin d'éviter la création d'embâcles.
- Concernant le stationnement :
 - La création de d'aires de stationnement fermées nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées pourra se faire sous la cote de référence sous l'emprise de la construction.
 - La construction d'aires de stationnement au niveau ou au-dessus du terrain naturel sous réserve :
 - De prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas d'inondation ;
 - D'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances.

Sont AUTORISÉS dans la zone ESM2 :

- Tous les projets autorisés en R2.

3.1.4.4 REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

De façon générale et dans toutes les zones concernées par le présent règlement, sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants (incluant notamment les aménagements intérieurs, les réfections de bâtiments, les remplacements de matériaux, etc.) des bâtiments existants et les travaux destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens sous réserve qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Les règles énoncées au présent chapitre concernent les biens et activités implantés antérieurement à l'approbation de ce plan. Elles ont pour vocation de réduire l'effet des dommages d'une inondation sur les biens existants. Les propriétaires ou exploitants de ces derniers disposent d'un délai maximal de 5 ans à compter de la date d'approbation de ce PPRI pour se conformer aux prescriptions.

En application de l'article R.562-5 du Code de l'Environnement, ces prescriptions sont rendues obligatoires à hauteur de 10 % au maximum de la valeur vénale du bien, sauf lorsque l'impossibilité technique de leur mise en œuvre est dûment attestée par un homme de l'art. Si le plafond de 10 % de la valeur vénale du bien est dépassé, les dispositions restant à mettre en œuvre doivent être considérées comme des recommandations et non des prescriptions.

a) Prescriptions

Les mesures de réduction de la vulnérabilité hiérarchisées suivantes doivent être mises en œuvre dans toutes les constructions existantes dans les zones RH, R1, R2, ESM et B.

- Aménagement d'une zone de refuge, de structure et dimensions suffisantes. Dans l'hypothèse où cette zone ne serait techniquement pas réalisable, il appartient au propriétaire de la construction d'en informer la commune afin que soient définies les modalités appropriées d'alerte et de mise en sécurité des occupants dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions à occupation humaine limitée.
- Un système d'obturation, temporaire ou permanent, des ouvertures dont tout ou partie se situe en dessous de la cote de référence doit être prévu pour être utilisé en cas d'inondation afin d'empêcher l'eau de pénétrer, au moins lors des inondations les plus courantes : clapets antiretour, dispositifs anti-inondation (batardeaux), etc. Leur hauteur sera au minimum de 0,50 m et limitée à 0,80 m afin de permettre leur franchissement par les secours et d'éviter une différence de pression trop importante entre l'intérieur et l'extérieur.
- Si la configuration des bâtiments le rend possible, les gros équipements électriques et matériels sensibles à l'eau (tableaux électriques, programmateurs, modules de commande, centrales de ventilation, climatisations, etc.) doivent être placés au minimum à 0,30 m au-dessus de la cote de référence.
- Les citernes et aires de stockage des produits polluants doivent être implantées au minimum à 0,30 m au-dessus de la cote de référence. A défaut, les citernes, cuves ou bouteilles qui ne peuvent pas être implantées au-dessus de la cote de référence doivent être lestées et arrimées ; les orifices non étanches et événements doivent être situés au-dessus de la cote de référence.
- Les matériaux stockés, les objets ou les équipements extérieurs susceptibles de pouvoir se mettre en flottaison et ainsi créer des embâcles doivent être munis de dispositifs anti emportements transparents.
- Dans le cas d'installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés, notamment au titre des articles L.214-1 à 7 du Code de l'environnement, les zones de stockage doivent répondre aux exigences imposées par arrêté préfectoral.
- Matérialiser en cas d'inondation au niveau de la cote de référence les emprises des piscines enterrées par un dispositif ou balisage à demeure.
- Pour les ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, les établissements stratégiques, les établissements sensibles et les constructions à usage d'activité (en incluant les zones de stockage et les parcs d'élevage), un diagnostic de vulnérabilité doit être réalisé. Les mesures à mettre en œuvre issues du diagnostic se substituent en tout ou partie aux mesures de réduction de vulnérabilité listées ci-dessus, dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs.

b) Recommandations

- En plus des mesures précédentes, rendues obligatoires par l'approbation du présent PPRI, d'autres mesures sont recommandées afin d'améliorer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité des biens. Ces recommandations concernent tous les bâtiments et constructions situés dans les zones R1, R2, RH, B et ESM :
 - o La réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité ou d'un auto-diagnostic de vulnérabilité (réalisé par le propriétaire) dont un objectif est de faire apparaître sur un plan du ou des bâtiments situés en zone inondable la cote de référence du PPRI et la cote topographique de chaque ouvrant, de manière à déterminer la hauteur d'eau atteignable durant l'aléa de référence (par différence entre ces deux côtes).

- Lors de travaux ou d'aménagements intérieurs des constructions existantes, il est recommandé que les parties d'ouvrage situées au-dessous de la cote de référence (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtements de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) soient constituées de matériaux insensibles à l'eau.

DG3.2 Risque Feu de forêt /incendie

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône n'est pas concernée par les PAC feux de forêt datés du 23 mai 2014 et du 4 janvier 2017. En effet, elle fait partie des 9 communes du département qui sont estimées non-soumises à ce risque.

DG3.3 RISQUES TECHNOLOGIQUES

DG3.3.1 RISQUES TECHNOLOGIQUES INDUSTRIELS

Au regard des risques liés aux industries potentiellement dangereuses, la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est concernée par le bassin de risques de la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer. Toutefois elle ne compte sur sa commune qu'un seul établissement soumis à la directive « SEVESO » : l'établissement DEULEP, classé SEVESO 2 (seuil haut). En revanche des servitudes d'utilité publique ont été instaurées par arrêtés préfectoraux sur plusieurs sites industriels, dont l'activité a cessé pour certains.

3.3.1.1 Site de DEULEP :

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est concernée par un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral le 26 mai 2014, qui figure dans les servitudes d'utilité publique (pièce 7). Des dispositions particulières devront être prises en fonction du règlement approprié à chaque zone.

Conformément à l'article L. 515-16 du Code de l'environnement, le présent PPRT délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, des zones de réglementation définies en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité, de leur cinétique et des enjeux en présence.

Le plan de zonage réglementaire comprend :

- Une zone grise (G) correspondant à l'emprise foncière de l'établissement à l'origine du risque (aussi dénommée « entreprise source » sur les différentes cartographies) ;
- Une zone d'interdiction stricte (R) ;
- Une zone d'autorisation limitée (B) ;
- Une zone d'autorisation sous condition (b).

a) Dispositions générales applicables à tout projet soumis a permis de construire

Conformément à l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme, tout projet soumis à permis de construire ou déclaration préalable autorisé dans le cadre du présent Titre II le sera sous réserve de réalisation d'une étude préalable à la construction permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation. Ces conditions devront répondre aux objectifs de performance définis dans l'article relatif aux règles de construction et aux prescriptions d'urbanisme.

Une attestation devra être établie par le maître d'œuvre du projet (architecte ou cabinet d'études) ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception. Cette attestation devra être jointe à la demande de permis de construire.

Pour tout projet soumis à permis de construire le maître d'ouvrage doit s'engager sur la conformité des travaux en déposant une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au regard de l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 462-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité qui a délivré l'autorisation dispose alors d'un délai de 3 ou 5 mois pour effectuer un récolement des travaux à compter de la date de réception de la DAACT.

Dans le cas d'un PPRT, le récolement est obligatoire (article R. 462-7d du Code de l'urbanisme) et le délai est porté à 5 mois.

b) Dispositions applicables aux projets nouveaux et biens existants à la date d'approbation du PPRT en zone grisée (G)

La zone grisée correspond à l'emprise foncière de la société gestionnaire des installations à l'origine du risque, actuellement DEULEP. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des constructions, des installations ou d'autres locaux habités ou occupés par des tiers.

Interdiction

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires au fonctionnement des installations à l'origine du risque, et notamment :

- la création de nouvel établissement recevant du public ;
- les changements de destination des constructions existantes en dehors du champ d'activité industrielle ;
- les constructions, les extensions et les réaménagements à usage d'habitation et de locaux de sommeil qui n'ont pas trait au gardiennage ou à la surveillance ;
- la modification, l'élargissement ou l'extension d'infrastructures qui ne sont pas strictement nécessaires aux activités exercées dans la zone, à l'acheminement de marchandises ou des secours.

Autorisation sous condition

Sont autorisés sous conditions les nouvelles constructions, activités, usages, extensions, aménagements, changements de destination strictement nécessaires au fonctionnement des installations à l'origine du risque.

c) Dispositions applicables en zone à risque R

La zone R est concernée par des aléas de surpression et thermiques de niveau « moyen » (M) à « très fort plus » (TF+). Le principe applicable à ces zones est l'interdiction stricte de construire et d'aménager.

- Les projets nouveaux

Interdiction

Toute construction, installation et infrastructure nouvelle est interdite, à l'exception de celles citées au paragraphe suivant.

En cohérence avec les mesures foncières d'expropriation applicables sur toute la zone R et par référence à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit et démolé depuis moins de 10 ans est interdite, si le sinistre a été causé par l'aléa technologique traité par ce PPRT.

Cette disposition ne s'applique pas s'il s'agit d'un bâtiment d'activité en lien physique avec l'établissement à l'origine du risque et qui a donc vocation à se trouver dans cette zone.

Autorisations sous conditions

Sont autorisées sous condition :

- les constructions nouvelles nécessaires au développement de l'établissement à l'origine du risque sous réserve du respect des réglementations applicables ;
- les activités sans fréquentation permanente ;
- les voiries nouvelles de desserte strictement nécessaires à l'activité de l'établissement à l'origine du risque, et réservées à cet usage.

Prescriptions constructives

Pour l'effet thermique, l'intensité étant supérieure au seuil des effets létaux significatifs (secteurs d'intensités supérieures à 8kW/m²), alors une étude détermine l'objectif de performance permettant d'assurer la protection des personnes.

Pour l'effet de surpression, l'intensité étant supérieure au seuil des effets létaux significatifs (secteurs d'intensités supérieures à 200mbar), alors une étude détermine l'objectif de performance permettant d'assurer la protection des personnes.

Les activités sans fréquentation permanente et les voies de desserte ne sont pas par nature soumises à ces prescriptions constructives.

- Les projets sur les biens existants à la date d'approbation du PPRT

Interdiction

Tout aménagement d'une construction ou d'une installation est interdit, à l'exception de ceux cités au paragraphe suivant.

- *Autorisations sous conditions*

L'entretien courant, de remise en état et de verdissement des espaces non urbanisés sont autorisés.

L'élargissement, l'extension ou l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires existantes, uniquement dans la mesure où ils n'entraînent pas un allongement substantiel du temps de passage des véhicules dans la zone R considérée et où ils contribuent à réduire la vulnérabilité des utilisateurs et à améliorer la fluidité du trafic, sont autorisés.

d) Dispositions applicables en zone à risque B

La zone à risques B est concernée par un niveau d'aléa « moyen plus » (M+) pour les effets de surpression.

- Les projets nouveaux

Interdiction

Toutes construction, installation et infrastructure nouvelle sont interdites à l'exception de celles citées au paragraphe suivant.

Autorisations sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- les activités sans fréquentation permanente ;
- les nouvelles infrastructures de transport, routières, contribuant à améliorer la fluidité du trafic dans le périmètre d'exposition au risque sous réserve de la protection des usagers ;
- les nouvelles constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt sous conditions :
 - o Qu'elles soient en relation directe avec les activités existantes à la date d'approbation du PPRT ;
 - o Que l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées n'excède pas 50 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - o Qu'elles n'augmentent pas de manière sensible le nombre de personnes exposées aux risques.
- les nouvelles voies de desserte sous réserve :
 - o Qu'elles soient strictement nécessaires à l'acheminement des secours ou aux besoins des seuls résidents du périmètre d'exposition au risque,
 - o Et qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité des usagers.

Prescriptions constructives

Tout nouveau projet autorisé doit assurer la protection des occupants contre les effets d'une surpression de type onde de choc, avec un temps d'application de 100 ms et une intensité de 140 mbar.

Les activités sans fréquentation permanente et les voies de desserte ne sont pas par nature soumises à ces prescriptions constructives.

- Les projets sur les biens existants à la date d'approbation du PPRT

Interdiction

Tout aménagement d'une construction ou d'une installation est interdit, à l'exception de ceux cités au paragraphe suivant.

Autorisations sous conditions

L'entretien courant, de remise en état et de verdissement des espaces non urbanisés sont autorisés.

L'élargissement, l'extension ou l'entretien des infrastructures routières existantes, dans la mesure où ils n'entraînent pas un allongement substantiel du temps de passage des véhicules dans la zone B, ni une augmentation du trafic, et qu'ils contribuent à réduire la vulnérabilité des utilisateurs et à améliorer la fluidité du trafic sont autorisés.

e) Dispositions applicables en zone à risque b

Dans la zone b, les personnes sont exposées à un aléa de surpression de niveau « faible ». Le principe applicable à ces zones est l'autorisation limitée de construire et d'aménager.

- Les projets nouveaux

Interdiction

Tout projet ayant pour effet une augmentation significative de la population présente ou de sa vulnérabilité sont interdits.

En particulier, sont interdits :

- les établissements recevant du public difficilement évacuable ;

- les établissements recevant du public qui génèrent une augmentation de la population exposée aux risques de plus de 10 personnes ;
- les voiries nouvelles, à l'exception de celles citées au paragraphe suivant ;
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise ;
- l'instauration de nouvelles zones d'urbanisation future ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ou de conteneurs aménagés en logements ou en commerce ;
- l'hébergement hôtelier et les chambres d'hôtes.

Autorisation sous condition

Sont autorisées sous conditions :

- les activités sans fréquentation permanente.
- les nouvelles constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt sont autorisées sous conditions :
 - Qu'elles soient en relation avec un projet global d'aménagement de la zone à la date d'approbation du PPRT ;
 - Que l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées n'excède pas 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, sous réserve que le coefficient d'occupation des sols soit inférieur ou égal 0,20 ;
- les nouvelles infrastructures ferroviaires de transport contribuant à améliorer la fluidité du trafic dans le périmètre d'exposition au risque sous réserve de garantir la protection des utilisateurs ;
- les nouvelles voies de desserte sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires et destinées à l'acheminement des secours ou aux besoins des seuls résidents du périmètre d'exposition au risque, qu'elles présentent une protection des usagers, et qu'elles contribuent à réduire la vulnérabilité des utilisateurs.

Prescriptions constructives

Tout projet (sauf les activités sans fréquentations permanente et voies de desserte) doit assurer la protection des usagers contre un aléa de surpression de niveau « faible » d'une intensité de 50 mbar de type déflagration avec un temps d'application de 100ms.

- Les projets sur les biens existants à la date d'approbation du PPRT

Interdiction

Les projets sur les biens et activités existantes ayant pour effet d'augmenter significativement la population présente ou sa vulnérabilité sont interdits.

En particulier, est interdit tout aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PPRT ayant pour effet :

- de créer ou recréer un établissement recevant du public,
- de créer ou recréer un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise,
- de générer une augmentation de la population exposée aux risques de plus de 10 personnes.

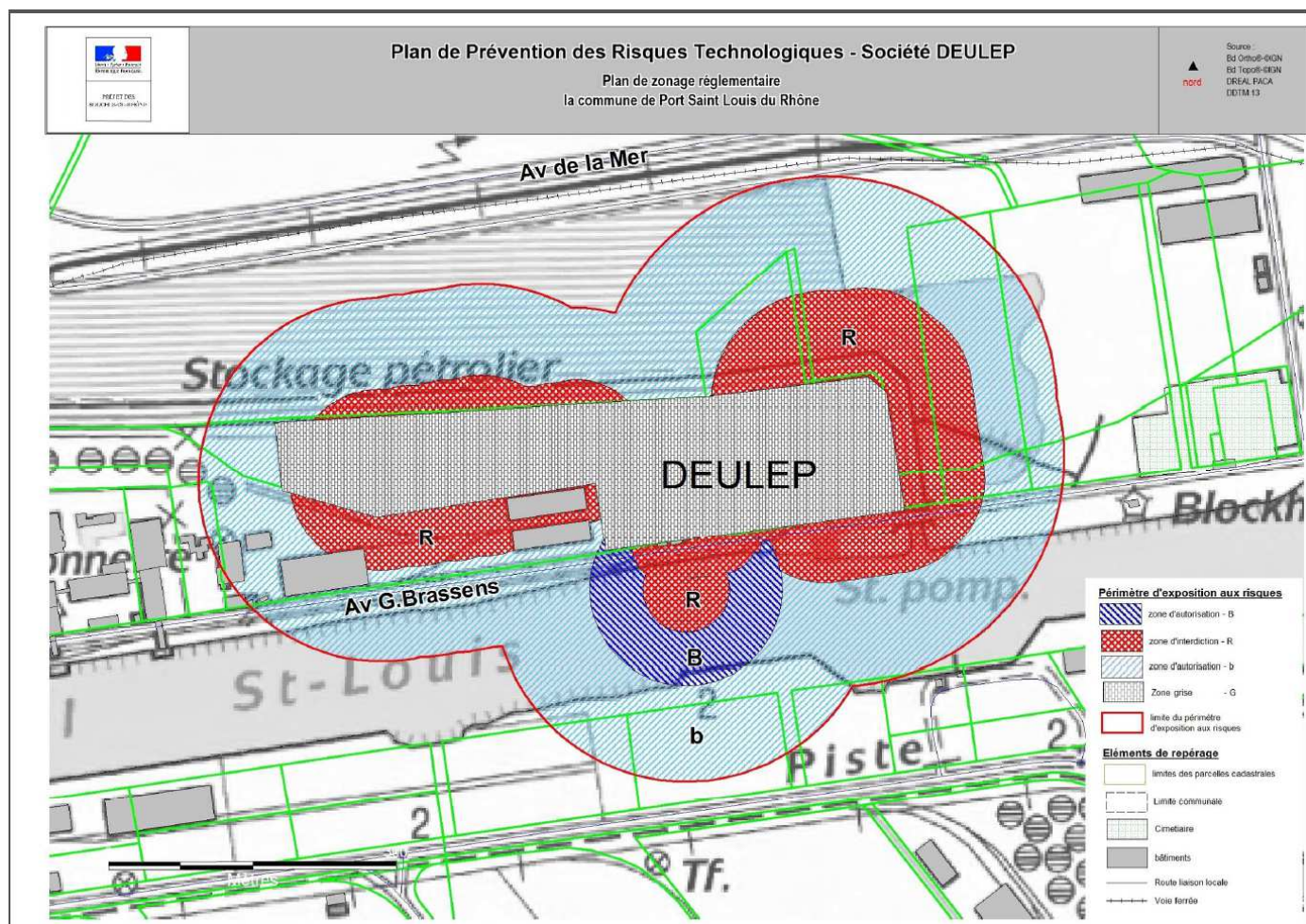
Autorisation sous condition

Pour les projets qui ne sont pas interdits au paragraphe précédent, les conditions suivantes s'appliquent :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage autre que d'habitation ne conduit pas augmenter l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées de plus de 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- La reconstruction des constructions sinistrées ne conduit pas à augmenter la surface plancher existante à la date d'approbation du PPRT, sauf à s'inscrire dans les plafonds régissant l'extension des constructions existantes.
- L'élargissement, l'extension ou l'entretien des infrastructures routières existantes sont autorisés dans la mesure où ils contribuent à réduire la vulnérabilité des populations exposées et à améliorer la fluidité à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante les mises aux normes, la remise en état des constructions, quelle que soit leur destination, sont autorisés.

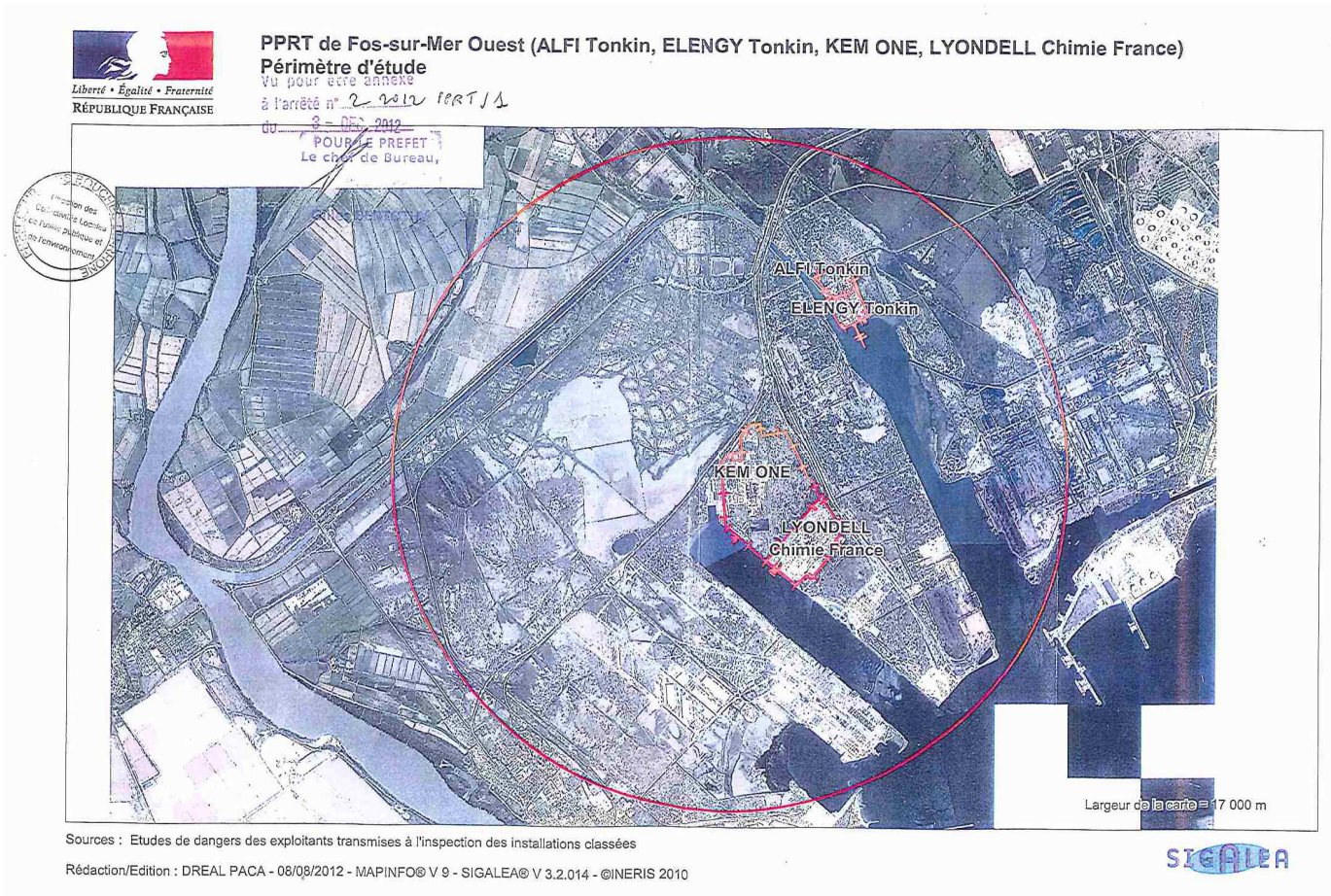
Prescriptions constructives

Tout projet devra assurer la protection des habitants contre un aléa de surpression, de niveau « faible » d'une intensité de 50 mbar de type déflagration avec un temps d'application de 100 ms.



3.3.1.2 PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration :

Les sites de KEM ONE, LYONDELL, ELENGY et ALFI, situés sur la commune voisine de Fos-sur-Mer, sont inclus dans le PPRT Fos-Ouest prescrit le 3 décembre 2012. La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est concernée par le périmètre d'études du PPRT en cours d'élaboration. La procédure a depuis fait l'objet de trois arrêtés de prorogation en dates des 27 mai 2014, 1^{er} juin 2015 et 24 juin 2016 pour la prise en compte de nouvelles études relatives à la réduction du risque à la source de KEM ONE et LYONDELL et d'une étude de vulnérabilité approfondie sur un enjeu d'activité économique (EIFFAGE). Jusqu'à l'approbation du PPRT, ce sont les dispositions de l'arrêté du 3 décembre 2012, modifié les 9 juillet 2015 et 9 mai 2016, qui demeurent applicables.



3.3.1.3 Plateforme logistique exploitée par la Société GCA LOGISTICS FOS :

En application de l'article L.515-8 du Code de l'environnement, l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2015 fixe un périmètre autour de la plateforme logistique exploitée par la société GCA LOGISTICS FOS pour limiter l'utilisation des sols et les usages autour de l'établissement. Les trois nouveaux zonages issus de la réalisation d'études de danger sont pris en compte :

- Zone 1 : la plus proche du site : tout nouveau projet est interdit à l'exception :
 - o Des constructions ou installations de nature à réduire les effets des risques générés par les installations à l'origine des présentes servitudes ;
 - o Des équipements techniques de service public sous réserve de ne pas générer de présence permanente et de ne pas aggraver le risque ;
 - o Les annexes et extensions des bâtiments existants liés aux activités à l'origine du risque autorisées sous réserve de mise en œuvre de prescriptions techniques de protection des personnes à l'aléa, de ne pas accroître le risque et dans la mesure où la densité de personnel est faible ;
 - o Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions existantes ;
 - o D'ouvrages techniques indispensables aux activités ou industries déjà installées sous réserve de limiter la densité de personnel ;
 - o Les implantations de bâtiments d'activités, d'équipements, d'aménagements de constructions ou installations sans fréquentation permanent, au sein desquelles aucune personne n'est affectée en poste de travail (...).
- Zone 2 : excluant la zone 1 : tout nouveau projet est interdit à l'exception :
 - o Des ouvrages autorisés dans la zone 1 ;
 - o La construction et l'aménagement d'infrastructures de transport indispensables à la desserte de la zone d'activité ;

- Des installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec l'environnement et l'activité de la plateforme logistique, ainsi que les activités nécessitant de s'implanter dans une zone portuaire, sous réserve notamment de limiter la densité en personnel de ne pas augmenter les risques.
- Zone 3 : excluant les zones 1 et 2 : tous les nouveaux projets sont autorisés, à l'exception des habitations et immeubles individuels et collectifs, des établissements recevant du public difficilement évacuables (...).

Le règlement applicable sur la zone industrialo-portuaire de Fos sur Mer tient compte des servitudes instituées par le présent arrêté.



Source : PAC - Préfecture des Bouches du Rhône

3.3.1.4 Société d'Exploitation Port Tellines (S.E.P.T.)

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral portant prescriptions complémentaires relatives aux modifications des installations de la Société d'Exploitation Port Tellines (S.E.P.T.) en date du 4 mars 2015. Les trois nouveaux zonages issus de la réalisation d'études de danger sont pris en compte :

- Zone de protection rapprochée où il convient de ne pas augmenter la densité de population existante, hors de l'activité industrielle qui engendre le risque ou les activités voisines qui concourent directement à cette activité ;
- Zone de protection éloignée dans laquelle la limitation du nombre de personnes présentes est un objectif essentiel. Ceci conduit notamment à interdire les ERP, y compris les aires de sport et de plein air accueillant du public, et les voies de circulation à fort trafic (supérieur à 2 000 véhicules/jour) ;
- Zone correspondant aux blessures indirectes par bris de vitres dans laquelle, il convient essentiellement de prescrire des règles de construction pour les habitations nouvelles portant sur la qualité des ouvertures.



Source : PAC- Préfecture des Bouches du Rhône

3.3.1.5 Total ACS :

L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2015 concernant le site Total ACS porte servitude d'utilité publique sur la commune de Port-Saint-Louis. Il fixe un ensemble de règles concernant l'usage des eaux souterraines de la nappe superficielle, alluvionnaire et profonde, l'usage des sols et sous-sols :

Servitudes communes aux trois zones (Zone SUP1, Zone SUP 2, Zone SUP 3) :

- Eaux souterraines de la nappe superficielle ou alluvionnaire :
 - o Usages autorisés : les prélèvements des eaux souterraines sont autorisés uniquement à des fins de surveillance de la nappe superficielle ou alluvionnaire.
 - o Usages interdits :
 - Les puits et les forages autres que ceux destinés à l'éventuelle surveillance des eaux souterraines sont interdits ;
 - L'usage des eaux à des fins de consommation humaine directe ou indirecte, d'utilisation domestique, de consommation animale, d'irrigation ou d'arrosage est interdit.
- Eaux souterraines de la nappe profonde (Nappe de la Crau) :
 - o Usages interdits : Les puits et les forages autres que ceux destinés à l'éventuelle surveillance des eaux souterraines sont interdits.

Zone SUP 1 :

- Usage des sols
 - o Usages autorisés : l'activité de port à sec avec ses activités connexes est autorisée. Les deux bâtiments existant (repérés sur le plan) et les trois parkings peuvent être utilisés pour des activités connexes.
 - o Usages interdits : il est interdit d'implanter sur la zone :
 - Tout établissement dont la fréquentation est permanente sauf les deux bâtiments existants définis ci-avant ;
 - Toutes constructions à usage d'habitat collectif ou individuel ou assimilés y compris les logements directement liés à l'activité de la zone ;
 - Les constructions avec un ou des niveaux de sous-sols ;
 - Les établissements sensibles tels que crèches, écoles, maisons de retraite, etc. et plus généralement tout établissement recevant du public difficilement évacuable, ou tout établissement accueillant une population réputée sensible ;
 - Les terrains de camping, de caravaning et l'aménagement d'aires de stationnement des gens du voyage ;
 - Les espaces récréatifs ouverts au public ;
 - Les plantations d'arbres fruitiers et de plantes comestibles destinés à la consommation humaine ou animale.
- Usage des sous-sols
 - o Usages autorisés : l'ensemble de canalisations enterrées sur la zone devra être mis en place dans du sablon propre.
 - o Usages interdits : les affouillements et creusements de toutes sortes au-delà d'une profondeur de 1 mètre sont interdits sur la zone.
 - o Prescriptions particulières :
 - Pour des affouillements temporaires jusqu'à 1 m, la terre excavée devra être remise en place ;
 - Le personnel du port à sec ou les personnes ou organismes qu'il a mandaté, s'il est amené à réaliser des travaux susceptibles de manipuler ou de remanier les sols de la zone, devra être sensibilisé aux règles de prévention et de préservation des sols en place et du sous-sol ;
 - En cas de détérioration des aménagements de recouvrement des sols en place et de protection (plateforme de couverture stabilisées) réalisés dans le cadre de la viabilisation de la zone, le

propriétaire de la zone ou l'ayant droit devra réaliser ou faire réaliser les travaux visant à restaurer l'intégrité et la continuité de ce recouvrement dans les meilleurs délais ;

- En cas d'excavations ou de terrassements futurs au niveau du bâtiment n°1, la réglementation en vigueur concernant l'amiante et la prévention des risques associés lors de travaux devant être réalisés par une entreprise spécialisée, impliquant la manipulation ou le démantèlement de matériaux contenant de l'amiante, en vue de leur conditionnement pour évacuation en filière adaptée, doivent être respectées.

Zone SUP 2 :

- Usages des sols
 - Usages autorisés : l'activité de port à sec avec ses activités connexes est autorisée sur la zone.
 - Usages interdits : il est interdit d'implanter sur la zone :
 - Tout établissement dont la fréquentation est permanente ;
 - Toutes constructions à usage d'habitat collectif ou individuel ou assimilés y compris les logements directement liés à l'activité de la zone ;
 - Les constructions avec un ou des niveaux de sous-sols ;
 - Les établissements sensibles tels que crèches, écoles, maisons de retraite, etc. et plus généralement tout établissement recevant du public difficilement évacuable, ou tout établissement accueillant une population réputée sensible ;
 - Les terrains de camping, de caravanning et l'aménagement d'aires de stationnement des gens du voyage ;
 - Les espaces récréatifs ouverts au public ;
 - Les plantations d'arbres fruitiers et de plantes comestibles destinés à la consommation humaine ou animale.
 - Prescriptions particulières : l'ensemble du site sera recouvert d'une couche stabilisée.
- Usages des sous-sols
 - Usages autorisés : l'ensemble des canalisations enterrées au droit de la zone devra être mis en place dans du sable propre.
 - Usages interdits : les affouillements et creusements de toutes sortes au-delà d'une profondeur de 50 cm sont interdits au droit de la zone, à l'exception du paragraphe ci-après.
 - Prescriptions particulières :
 - En cas d'accident ou d'incident survenant sur une canalisation ou des réseaux enterrés dans les zones réservées à cet effet, des travaux peuvent être effectués sur ces ouvrages en vue de leur remise en état ;
 - Le personnel du site ou le personnel intervenant pour son compte, s'il est amené à réaliser des travaux susceptibles de manipuler ou de remanier les sols du site, devra être sensibilisé aux règles de prévention et de préservation des sols et du sous-sol ;
 - En cas de détérioration des aménagements de recouvrement des sols en place et de protection (plateforme de couverture stabilisées) de réseaux enterrés réalisés dans le cadre de la viabilisation du site, le propriétaire doit réaliser ou faire réaliser les travaux visant à restaurer l'intégrité et la continuité de ce recouvrement dans les meilleurs délais possibles ;
 - Quels que soient les aménagements envisagés, le recouvrement des terres laissées en place, potentiellement impactées par des activités passées du site industriel, doit être maintenu, et réalisé à l'aide d'un revêtement minéral, ou d'une couche de terre végétale saine, sur 0,50 m d'épaisseur à minima.

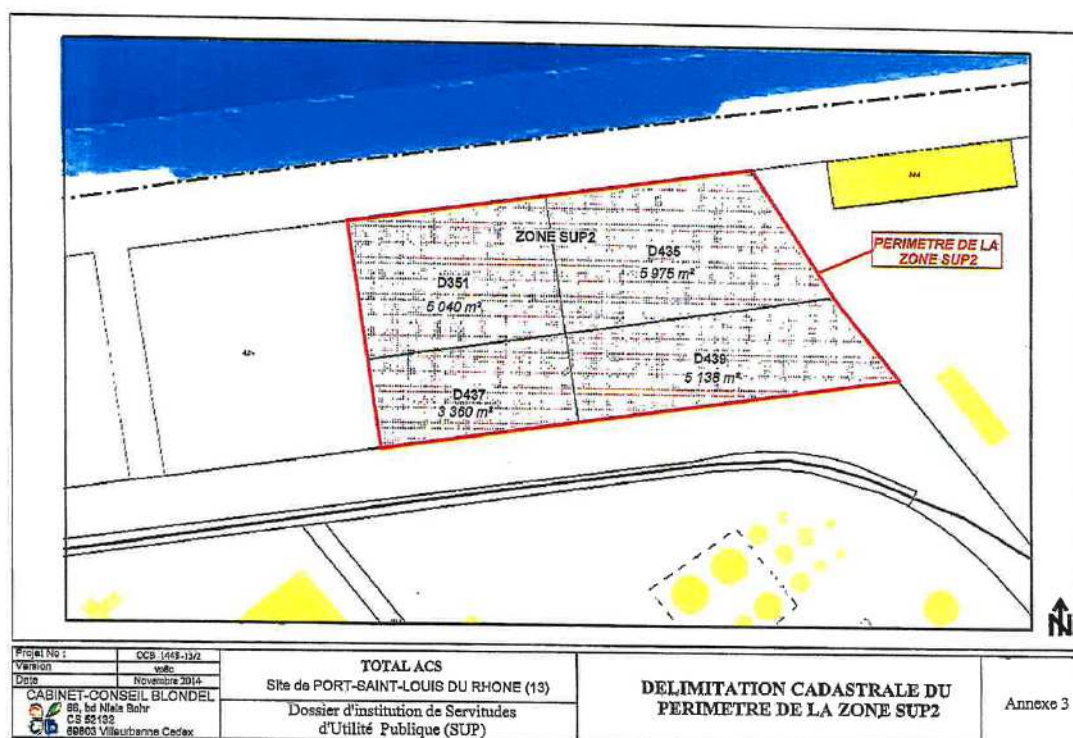
Zone SUP 3 : Zone du talus

Le réseau piézométrique prescrit dans l'arrêté du 14 octobre 2014 demeure en place pendant une durée de 4 ans.

Le lot concerné est clôturé et les accès sont limités aux seuls personnels habilités.

Toutes constructions sont interdites.

Aucun usage n'est autorisé.



DG3.3.2 Transport de matières dangereuses

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est traversée par les canalisations exploitées par les sociétés GRT Gaz, Société Air Liquide, Kem one, Lyondell, Lyondell Chimie et total Petrochemical Propylène. Il s'agit de canalisations destinées au transport de produits chimiques et de gaz.

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est également concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière sur les RD 268 et RD 568. Cet axe particulièrement sensible est un des axes les plus fréquentés par le trafic de poids lourds du territoire du SCoT Ouest Etang de Berre (cf. annexes pièce 7.1.1).

ARTICLE DG4 – NUISANCES

DG4.1 ZONES D'EXPOSITION AU BRUIT

DG4.1.1 Prescriptions applicables aux bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres :

En application de l'article 5 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, pris en application des dispositions du décret n° 9 5-21 du 9 janvier 1995, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté (voir tableau des valeurs d'isolement ci-dessous).

Trois arrêtés du 25 avril 2003 ont également défini l'isolement acoustique pour les hôtels, les établissements scolaires d'enseignements et de santé.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 de l'arrêté qui figure en annexe du présent dossier.

DG4.1.2 Classement des infrastructures terrestres de transport à Port-Saint-Louis-du-Rhône en application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 pour le réseau routier. Port-Saint-Louis-du-Rhône n'est pas concerné par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 pour le réseau ferré.

Les infrastructures concernées sont des infrastructures existantes et celles en projet (avec DUP, PIG, emplacement réservé dans les documents d'urbanisme) dont le trafic réel ou estimé, est supérieur à un seuil minimal différent selon le type d'infrastructure :

- Les routes et rues écoulant un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour ;
- Les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ;
- Les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- Les lignes de transports en communs en site propre de plus de 100 rames par jour.

Le classement sonore de 2016 concerne uniquement le réseau routier du département des Bouches du Rhône.

Numéro	Nom du tronçon	Origine	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur secteur affecté
D268	D268 - 5	Carrefour du mât de Ricca	Limite commune Fos-sur-Mer	Tissu ouvert	3	100 m
D268	D268 - 6	Limite commune Fos-sur-Mer	Limite commune Fos-sur-Mer	Tissu ouvert	3	100 m
D268	D268 - 7	D35	Route du mât de Ricca	Tissu ouvert	3	100 m

DG4.1.3 Plan d'exposition au bruit de la Base Aérienne 125 d'Istres

Le Plan Exposition au Bruit de la base aérienne a été approuvé le 04 juillet 1974 et mis en révision le 31 juillet 1992. Il comporte 3 types de zones de bruit et touche le territoire de la commune (voir annexe, pièce 7).

DG4.2 ACTIVITES D'EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le schéma départemental des carrières a été approuvé le 24 octobre 2008 par arrêté préfectoral.

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône ne présente aucune carrière en activité sur son territoire. Elle n'est donc pas concernée.

DG4.3 -SOLS POLLUES

Les actions liées au Grenelle de l'environnement dans le domaine des sols pollués sont reprises par l'article 43 de la loi de programmation n°2009-967 du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

La liste des sites et les fiches informatives afférentes sont disponibles sur les sites **Basias** et **Basol** du BRGM.

Ces inventaires constituent un recensement non exhaustif de sites industriels ou d'activités sur lesquels des activités potentiellement polluantes ont été conduites sans qu'il s'agisse nécessairement de cas appelant des mesures particulières (cf. Tome 2 du Rapport de présentation – Pièce 1 du dossier).

DG4.3.1 - FRAHUIL

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est concernée par l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 concernant le site anciennement exploité par la société FRAHUIL. Le site, situé sur la parcelle C587 divisée en deux zones, est soumis à un ensemble de règles d'usages des sols, sous-sols et eaux souterraines, toutes valant servitude d'utilité publique (cf. annexe, pièce 7).

Servitude en Zone 1 :

- Usage des sols
 - o Les terrains réhabilités pourront être utilisés pour la construction de locaux à usage d'habitation temporaire ou permanente (pavillonnaires ou collectifs), de commerce, d'hôtellerie, etc.
 - o Toute construction de bâtiment nouveau impliquant la présence de personnes dans un espace intérieur, est subordonnée à une évaluation préalable des risques sanitaires liés au transfert de vapeurs d'hydrocarbures dans les espaces clos :
 - Cette étude sera réalisée par les soins d'un organisme spécialisé ;
 - Cette évaluation ainsi que les prescriptions particulières qu'elle pourrait préconiser sera produite à l'appui de toute demande de permis de construire afin de démontrer l'acceptabilité du risque sanitaire pour les futurs occupants.
 - o L'analyse du Risque sanitaire remise au Préfet des Bouches du Rhône en fin de réhabilitation du site pourra être utilisée en tant qu'évaluation du risque sanitaire dès lors qu'elle répond aux dispositions du présent arrêté.
- Usage du sous-sol
 - o Usages autorisés :
 - L'ensemble des canalisations enterrées de la zone devra être mis en place sur de la terre ou un sablon propre à une profondeur n'excédant pas 2,50 m par rapport au terrain naturel.
 - Les canalisations d'eau potable, si elles ne peuvent pas être placées hors sol, seront isolées des eaux souterraines potentiellement affleurantes par une protection appropriée ou seront constituées d'un matériau interdisant l'éventuelle migration des polluants extérieurs dans l'eau qu'elles contiennent.

- Usages interdits :
 - Les affouillements ou creusements de toutes sortes d'une profondeur supérieure à 2,50 m sont interdits sur l'ensemble de la zone sauf si ces derniers sont rendus nécessaires pour la mise en œuvre de constructions.

Servitude en Zone 2 :

Durant une période de 18 à 24 mois tout le secteur de la zone 2 sera utilisé pour finaliser la dépollution des sols.

A cette fin, cette zone sera entièrement clôturée et fermée en dehors des heures d'exploitation afin d'empêcher toute personne étrangère au site de pénétrer dans cette zone.

La durée fixée par le présent article pourra évoluer en fonction de l'efficacité du traitement mis en œuvre pour la dépollution des terres.

En fin de traitement, les terres dépolluées pourront être remises en place sur le secteur, la clôture et le dispositif de fermeture enlevés et les dispositions de l'arrêté prises pour la limitation des usages de la zone 1 s'appliqueront alors intégralement à la zone 2.



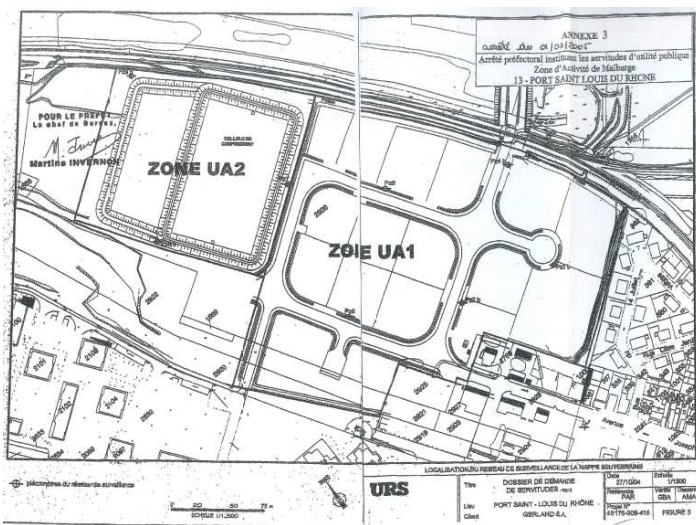
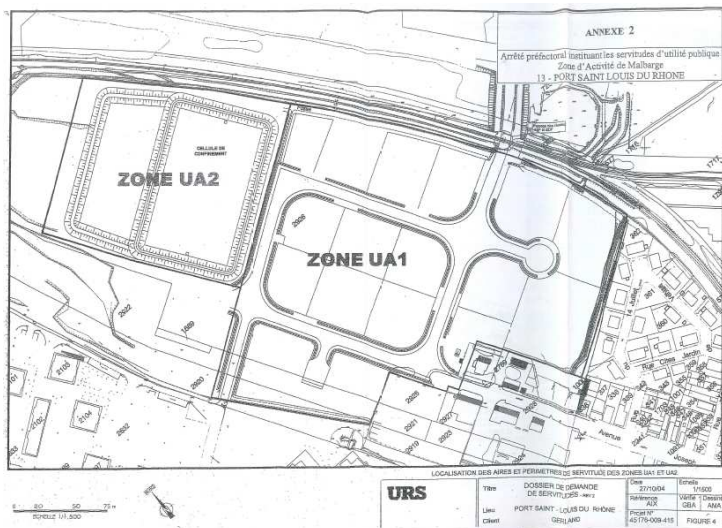
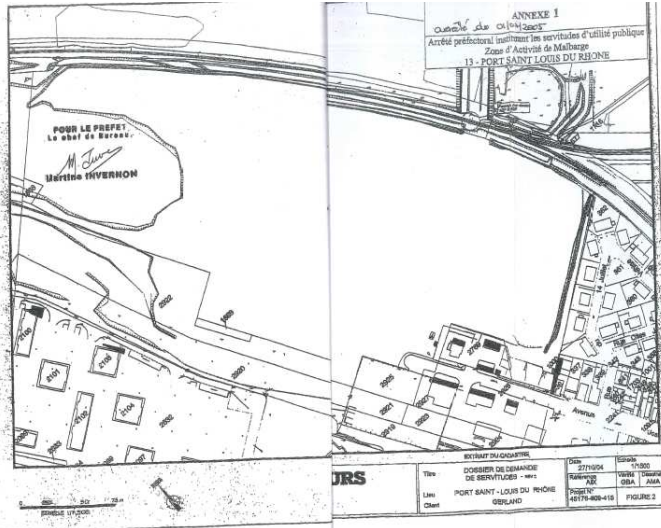
*Description de la parcelle
Source : Arrêté préfectoral 21 mai 2015*

DG4.3.2 - GERLAND

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est concernée par l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2005 concernant le site de Malebarge anciennement exploité par la Société GERLAND. Le site, situé sur les parcelles anciennement cadastrées C2920, C2922, et C2926, est divisé en deux zones, soumises à un ensemble de règles d'usages des sols, sous-sols et eaux souterraines, toutes valant servitude d'utilité publique (cf. annexe, pièce 7).

- Les servitudes applicables à l'ensemble des zones UA1 et UA2 sont les suivantes :
 - o Le creusement de puits et forages et, de manière générale, l'utilisation des eaux de la nappe superficielle sont interdits sur l'ensemble des deux zones ;
 - o Les piézomètres de surveillance de la nappe phréatique seront conservés et leurs protections seront maintenues afin d'éviter toute dégradation. Ces piézomètres permettent le prélèvement d'échantillons d'eau souterraines. L'accès aux piézomètres de surveillance de la nappe phréatique sera permanent aux personnes chargées de ces prélèvements.
- Les servitudes applicables à la zone UA1 sont les suivantes :
 - o L'usage des terrains en cause est réservé aux activités à caractère industriel, artisanal, commercial et aux activités de stockage ou de services ;
 - o En cas d'excavation du sol, les terres extraites seront, ou bien réutilisées sur place, ou bien éliminés selon les filières agréées, en fonction de leur caractérisation. La pétitionnaire devra, au besoin, justifier des mesures d'élimination prises.
- Les servitudes applicables à la zone UA2 sont les suivantes :
 - o La zone de confinement est inconstructible. Toute modification de l'état du sol et du sous-sol est interdite. De ce fait, sont interdits tous travaux d'excavation, toutes surcharges sur la couverture, toutes plantations d'arbustes et d'arbres à racines profondes (>30 cm), ainsi que l'installation de poteaux ou pylônes, panneaux publicitaires etc. ;
 - o La surveillance et le maintien en état de cette zone devront être assurés par les propriétaires successifs de la parcelle de manière à garder pérenne le confinement des terres polluées et éviter toute détérioration de la cellule.

Extrait des plans des servitudes (annexe 7.1)



DG4.3.3 – LBC Marseille-Fos

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est concernée par l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2011 concernant les terrains anciennement exploités par la Société LBC Marseille-Fos. Le site, situé sur les parcelles anciennement cadastrées D452, D499 et D500, est divisé en trois zones, où s'appliquent les dispositions suivantes (cf. annexe, pièce 7) :

- L'usage des terrains aux fins d'implantation d'établissements sensibles (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants, collèges, lycées et établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge) est interdit.
- L'usage des terrains devra respecter les dispositions ci-après :
 - o Sur la zone 1 :
 - Interdiction de construire des bâtiments d'habitation ;
 - Nécessité de mettre en place une couverture étanche pour limiter les remontées de gaz depuis le sol ou la nappe. Cette couverture devra être conçue pour résister dans le temps aux sollicitations qu'elle pourra subir du fait de l'usage prévu (circulation de voitures, camions ou engins de lavage) ;
 - En cas d'affouillement pour aménager le terrain : vérification de la pollution des terres excavées pour permettre leur élimination selon la filière adaptée, et mise en œuvre de mesures d'air ambiant pendant les travaux pour adapter la protection hygiène et sécurité du personnel qui interviendra.
 - o Sur la zone 2 :
 - Interdiction de construire des bâtiments d'habitation ;
 - Possibilité de construire des ateliers en rapport avec la vocation des terrains mais en prévoyant une aération adaptée au risque identifié et une imperméabilisation du sol pour limiter les remontées de vapeurs d'hydrocarbures ;
 - Nécessité de mettre en place sur les zones non construites une couverture imperméable résistant aux sollicitations liées à l'usage de cette zone.
 - o Sur les 3 zones : interdiction de forer des puits et d'utiliser l'eau de la nappe.

ARTICLE DG5 – AUTRES DISPOSITIONS

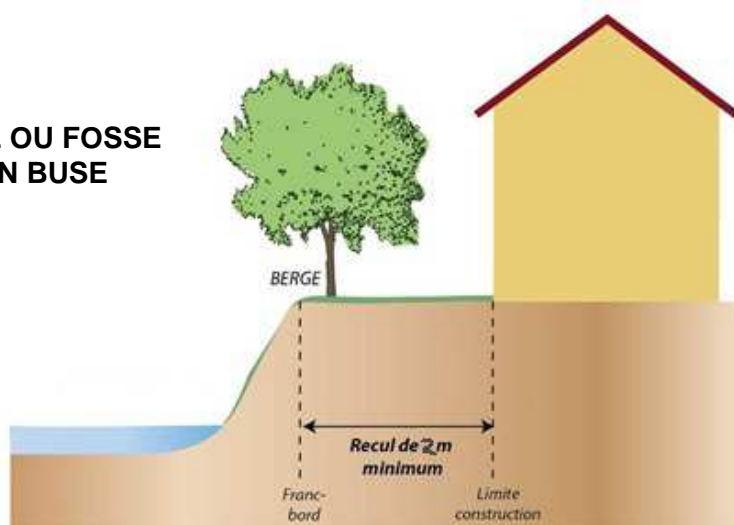
DG-5.1 : Implantation des constructions par rapport aux thalwegs naturels et aux ouvrages hydrauliques

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, affouillement, plantation ne peut être autorisé :

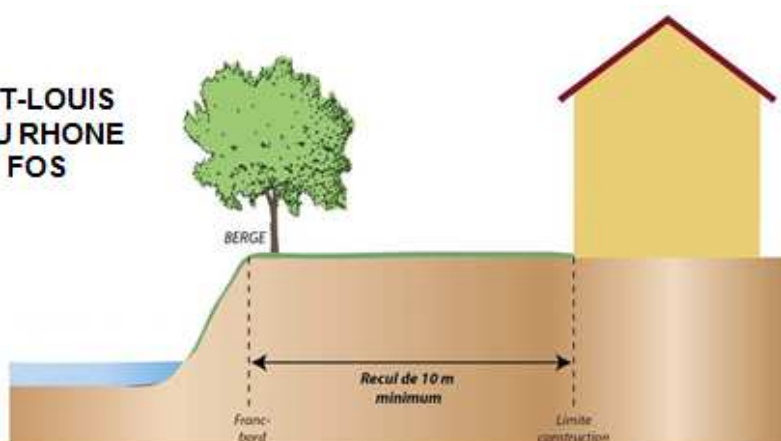
- A moins de 2 m (DEUX METRES) du franc bord d'un canal, d'une darse ou d'un fossé,
- A moins de 3 m (TROIS METRES) du franc bord du bassin central,
- A moins de 10 m (DIX METRES) du franc bord du Canal du Rhône à Fos, du Canal Saint-Louis et du Rhône,
- A moins de 3,25 m (TROIS METRES VINGT CINQ) d'un cours d'eau (servitude de marche-pied) et du canal Saint-Antoine.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de type « pontons » et autres dispositifs d'accès à la voie d'eau faisant l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie d'eau.

CANAL OU FOSSE NON BUSE



SAINT-LOUIS OU DU RHONE A FOS



DG5.2 : Implantation d'une réserve pour équipement le long des digues

Il est instauré une réserve pour équipement en pied de digue, côté terre sur une largeur de 12,5 mètres, au bénéfice du gestionnaire (6 mètres pour le réengraissement de la digue, 4,5 mètres pour la réalisation d'une piste et 2 mètres d'accotement). La réserve est ramenée à 6,5 mètres si la digue a déjà fait l'objet d'une réfection (4,5 mètres de piste et 2 mètres d'accotement).

En outre, une réserve pour équipement de 3 mètres est instaurée côté fleuve.

DG-5.3 : Protection du patrimoine archéologique

L'article 3 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003, codifié à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, prévoit que l'Etat, avec le concours des collectivités territoriales, dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Dans le cadre de l'établissement de cette carte, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En application de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Ce zonage, qui est susceptible d'être révisé en fonction de nouvelles découvertes, correspond à une sélection des sites majeurs ou à des concentrations de sites importants sur lesquels la saisine des services de l'Etat est obligatoire pour les opérations d'urbanisme et d'aménagement.

Cette cartographie ne préjuge pas de la présence éventuelle d'autres sites dans les parties du territoire non identifiées.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Archéologique communal agréé. Cette consultation en amont peut permettre en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Ainsi, et même hors de ce zonage, les opérations d'aménagement peuvent faire l'objet d'une saisine volontaire ou d'une prescription d'archéologie préventive de la part de l'Etat, en cas de présomption ou de découverte récente d'un site non encore répertorié.

DG-5.4 : Patrimoine bâti :

La liste de ces éléments qui figurent au règlement graphique (pièce 5) est jointe dans le tableau ci-après.

DG5.4.1 Secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Pour les secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions ou préconisations complémentaires dans l'annexe réglementaire définissent les « règles particulières liées au patrimoine bâti et arbres remarquables ».

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir.

DG5.4.2 Eléments architecturaux à préserver (murs, façades, toitures, clôtures, etc.) au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Pour les éléments architecturaux à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, des prescriptions ou préconisations complémentaires dans l'annexe réglementaires définissent les « règles particulières liées au patrimoine bâti et arbres remarquables ».

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir.

PATRIMOINE PAYSAGER URBAIN OU NATUREL A PRESERVER		
Identification Localisation	Justification de la protection ou (et) de la mise en valeur	Photo
PATRIMOINE BATI, ARCHITECTURAL, URBAIN OU HISTORIQUE A PRESERVER : B		
B1- LE BASSIN CENTRAL	<p>Description :</p> <p>Entre le Rhône et le canal Saint-Louis, le bassin central constitue le point d'origine de la ville, dont l'aménagement a été conçu initialement autour des activités portuaires et industrielles, aujourd'hui orienté vers l'habitat et les activités de plaisance et répondant au projet urbain de centralité.</p> <p>Composante forte du paysage urbain, le bassin, de près de 12,5 ha, offre des perspectives très qualifiantes pour la ville.</p> <p>Prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation de la forme d'ensemble du bassin, de ses perspectives et dimensions ainsi que ses limites construites. 	 
B2 – LES QUAIS Quai Reybert Quai de la Libération en partie	<p>Description :</p> <p>Les quais, de près de 20 000 m², sont supports des différentes strates des espaces urbains (Eau / Quai / Alignement d'arbres / Route stationnement / Bâti).</p> <p>La qualité des matériaux affleurant en pierre (pavage) au bord de quais est remarquable et dessine les perspectives des quais.</p> <p>Prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la planimétrie des quais pour conserver les perspectives - Préservation de la qualité des matériaux affleurant du type pierre ainsi que les bords massifs des quais 	

B3 - FAUBOURG HARDON

Description :

Le quartier est construit sur un plan en damier, articulé sur une trame viaire en croix dessinant des îlots d'habitations rectangulaires dont la volumétrie est assez basse (R+1 et ponctuellement R+2). Les cours sur rue sont délimités par des clôtures basses sur muret (hauteur moyenne 1,80 mètre). Les habitations en cœur d'îlot sont desservies par des venelles piétonnes très caractéristiques.

Une place publique bien aménagée, espace de respiration essentiel marquant la transition entre habitation et zone d'activités.

La requalification récente des espaces publics (rue, place, halle, parking, etc) est très qualitative et met en valeur le quartier.

L'échelle et l'image du quartier tient à la structure orthogonale, marqueur identitaire fort du quartier, ainsi qu'à la continuité de l'alignement des constructions sur rue par rapport au bâti existant.

Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :

Trame urbaine :

- Plan en damier articulé sur une trame viaire en croix ;
- Îlots d'habitations rectangulaires ;

Typologie d'habitat :

- Maison de ville mitoyennes alignées sur la rue avec un « seuil » de transition ;
- Constructions basses (bâti de plain-pied, R+1 soit 6 mètres maximum et très ponctuellement R+2 soit 9 mètres maximum) avec un épannelage en créneaux ;

Aspect extérieur :

- Polychromie des façades ;
- Clôtures basses (hauteur totale 1,80 mètre maximum) sur mur bahut (0,60 mètre maximum).



B4 - FAUBOURG FOCH

Description :

Origine des premières habitations de Port-Saint-Louis liées au creusement du canal, le quartier est construit sur un plan structuré autour de trois avenues et composé de voies de dessertes en râteau transversales dessinant des îlots d'habitations dont la volumétrie est assez basse (plain-pied et R+1). Maison de ville avec cour et clôture à claire-voie sur muret (hauteur moyenne 1,80 mètre).

Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :

Trame urbaine :

- Plan structuré autour de trois avenues parallèles et composées de voies de dessertes en râteau et transversales ;
- Faubourg qui est l'un des premiers peuplements de la commune né sur l'emplacement des baraques du chantier lié au creusement du canal ;

Type d'habitat :

- Maisons de ville basses, de plain-pied ou à un étage (hauteur maximale de 6 mètres au faitage) ;

Aspect extérieur :

- Maison de ville avec cour (ou seuil) ;
- Clôtures à claire-voie (hauteur totale 1,80 mètre maximum) sur mur bahut (hauteur 0,60 mètre maximum).



B5 - FAUBOURG VENISE

Description :

Le faubourg Venise, construit en trois étapes, apparaît dans les années 1910/1920. Les premières constructions s'édifient le long de l'avenue Joseph Simonet avant d'occuper la partie Ouest du faubourg dans les années 1920/1925. Ce quartier industriel s'accroît d'une cité jardin HBM en 1931.

Le quartier est conçu avec des voies en râteau le long de l'avenue Joseph Simonet et une desserte interne circulaire formant des îlots rectangulaires occupé par des maisons de ville basses toutes associées à un jardin. A l'Est du quartier une continuité verte de jardins s'est mise en place au droit de l'ancienne emprise ferroviaire.

Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :

Trame urbaine :

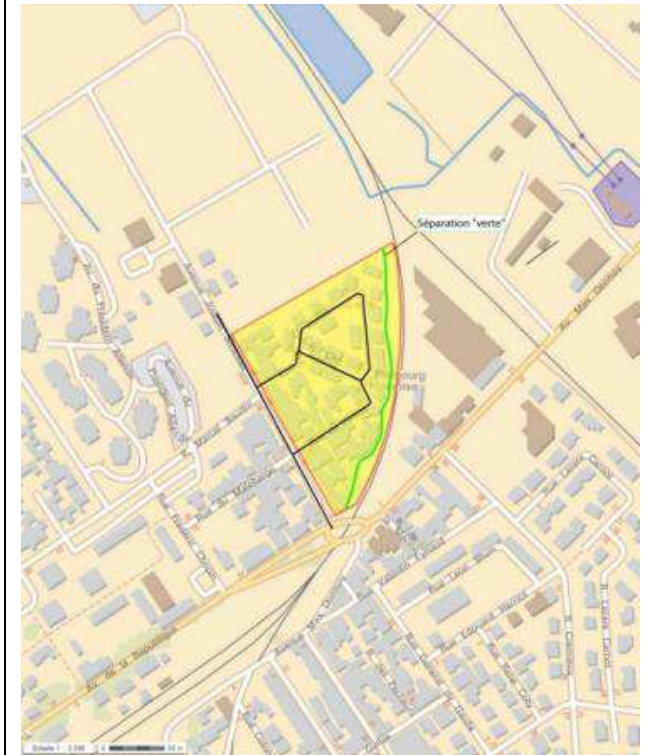
- Quartier industriel construit dans les années 1920 comportant au Nord-est une cité jardin créée en 1931 (cité HBM) ;
- Quartier avec des voies en râteau depuis l'avenue Simonet et une desserte interne circulaire pour la cité jardin dont des îlots rectangulaires sont occupés par des maisons de ville ;




Type d'habitat :



- Maison de ville basses, de plain-pied ou à un étage dans le faubourg
- Maison en rez-de-chaussée dont la façade principale est parallèle à la voie ;

Aspect extérieur :

- Dans la cité-jardin : à chaque maison est associé un jardin à préserver avec à l'Est une continuité verte des jardins au droit de l'ancien emprise ferroviaire ;
- Clôtures à claire-voie (hauteur maximale 1,80 mètre) sur mur-bahut (hauteur maximale : 0,60 mètre).



<p>B6 - RUE ETIENNE DOLLET ILOT FAUBOURG VAUBAN</p>	<p>Description : La rue Etienne Dollet appartient à l'ilot Vauban, dans le prolongement du Lycée Henri Leroy face au parking du Quai Bonnardel. Cette rue se caractérise par des maisons de ville (R+1 ; R+2) avec de petits jardinets à l'avant. Les particularités de cette rue sont sa végétation luxuriante et la polychromie des façades qui offrent une image bucolique à l'espace public.</p> <p>Prescription : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <p>Type d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maison de ville basses, R+ 1 ou R+2 (hauteur maximale de 6 à 9 mètres au faitage) ; - Polychromie des façades ; <p>Aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jardinets avec recul des constructions par rapport à la rue. 	 
<p>B7 - LES CABANONS DU THEY Route de Napoléon – Cabanes du Levant</p>	<p>Description : Cabanons de pêche faisant parti de l'histoire de la ville et du paysage de la presqu'île, les cabanons du They de Pegoulié et du They la Tartane sont des cabanons individuels, habitats légers temporaires, le plus souvent en bois et matériaux de récupération servant pendant la chasse, la pêche et les vacances. Ils font partis du décor de l'étang du They et rappellent l'activité des ouvriers de l'époque, symbole de la qualité de vie et de l'attachement des Port-Saint-Louisiens à la nature.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et préserver l'aspect des cabanes existantes en matériaux légers ; - Conserver les chemins d'accès en terre depuis la route Napoléon. 	

<p>B8 - QUARTIER PLAGE NORD Des habitats liés à l'histoire</p>	<p>Description : Image pittoresque, historique et spatialement originale composée d'un assemblage intéressant entre habitat et espace libre. L'accès à l'eau libre est privilégié. Le volume des constructions qui sont basses (RDC), avec des logements entre 80 et 110 m², constitue une échelle humaine ; une architecture simple et humble s'inspirant de l'origine des constructions (cabanons de pêcheurs). Sur un plan linéaire, les maisons sont implantées en recul de la route de 4 à 5 m, sans vraiment de clôtures formalisées ; les limites sont assez libres et surtout végétalisées.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <p>Type d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none">- Maison en rez-de-chaussée, l'échelle et le volume des constructions doivent s'inspirer des volumes existants. L'extension en R+1 sur l'emprise de la construction pour mise en sécurité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation est la seule acceptée et doit rester en harmonie avec l'existant. <p>Aspect extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none">- Limite sur rue sans clôture, végétal privilégié.	 
---	---	--

B9 - QUARTIER CARTEAU
Des habitats liés à l'histoire

Description :

Le quartier est entouré d'eau (marécage, canal, port) qui dessine ses limites tel un triangle où s'inscrivent des habitations de 80 à 100 m² sous forme de petits îlots découpés par des voies transversales.

Image pittoresque, historique composée d'un assemblage intéressant entre habitat et espace libre. L'accès à l'eau libre est privilégié ; une architecture simple et humble s'inspirant de l'origine des constructions (cabanons de pêcheurs).

Moins végétalisé que le quartier Plage Nord, il offre quant à lui des perspectives et des vues lointaines sur les espaces maritimes le Golfe de Fos sur Mer.

Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :




Type d'habitat :

- Maison en rez-de-chaussée, l'échelle et le volume des constructions doivent s'inspirer des existants. L'extension R+1 sur l'emprise de la construction pour mise en sécurité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation est la seule acceptée et doit rester en harmonie avec l'existant.

Aspect extérieur :

- Maintien des perspectives visuelles sur les espaces maritimes.



<p>B10 - LA RIZERIE Bâtiment direction, espaces libres plantés</p>	<p>Description : Ancien bâtiment industriel de la ville se détachant dans le paysage linéaire du canal Saint-Louis, il possède une architecture à la silhouette massive composée à l'avant par l'ancienne maison de la direction qui se détache des bâtiments d'exploitation. Cette demeure est entourée de six platanes positionnés en U autour de la bâtisse, qui assurent la transition d'échelle et un cadre paysager avec les bâtiments industriels de très grande hauteur.</p> <p>Dernière bâtisse industrielle de la ville, valeur historique du bâti et des plantations à conserver et requalifier.</p> <p>Prescriptions : Mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'avant, façade de l'ancienne maison de direction qui se détache des bâtiments d'exploitation ; - Les six platanes en U entourant l'ancienne maison de maître ; - Un maintien des espaces libres encadrant la maison de direction. 	 
<p>B11 - LA RIZERIE Fresque du bâtiment à l'Ouest de l'ancienne rizerie</p>	<p>Description : Carte murale indiquant les points stratégiques de défense allemande, témoignage de l'occupation pendant la Seconde Guerre Mondiale.</p> <p>Prescriptions : Mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants : la fresque qui témoigne de l'histoire locale de la période de la Seconde Guerre Mondiale située dans le bâtiment Ouest.</p>	
<p>B12 - ANCIENNE VIGIE Quai Reybert</p>	<p>Description : L'ancienne Vigie, située au Sud du Quai Reybert, présente un intérêt historique et architectural. Elle rappelle l'activité des chantiers navals qui a occupé le bassin central aux 19^{ème} et 20^{ème} siècles.</p> <p>Bâtiment de forme arrondi en tête dessinant la pointe de l'îlot, il s'élève en R+2, dominant le bassin avec sa vue panoramique.</p> <p>Prescriptions : Mettre en valeur, protéger et requalifier cet élément identitaire qu'est le bâtiment de l'ancienne vigie pour son intérêt historique et architectural mais également structurant vis-à-vis de sa position sur le Quai.</p>	

B13 - LES 13 MÂTS DES QUAIS
Tour du bassin central

Description : Eléments témoins des anciens chantiers navals de la commune, ils rythment le paysage du bassin central offrant une verticalité au paysage horizontal des quais.



Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :

- 13 « mâts » répartis en 3 groupes géographiques : 3 à l'Ouest du bassin, 4 s'intégrant dans l'aménagement du bassin au Nord et 6 à l'Est ;
- Haute structure métallique, témoin du passé industriel de la ville ;
- Eléments ponctuels rythmant le paysage du bassin central.



<p>B14 - LES ESPACES AUTOUR DE LA TOUR SAINT LOUIS Quai Bonnardel</p>	<p>Description : Témoignage des origines de l'intervention humaine, la Tour Saint-Louis, en pierres, massive « entre Bassin et Grand Rhône » s'accompagne d'un espace libre paysager d'environ 17 500 m². La dimension des espaces actuels ne doit pas être moindre pour conserver la lecture du monument.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégagement et perspective visuelle autour de la tour ; - Maintien du socle paysager d'espaces libres. 	
<p>B15 - MAISON ECLUSIERE Avenue Anatole France</p>	<p>Description : Témoin de l'histoire, la maison « éclusière », située au bord du Rhône au bout des quais du faubourg Foch, offre une qualité architecturale modeste en R+1 qualifiant la dimension paysagère de l'ensemble de l'esplanade (près de 7 000 m²)</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le dégagement visuel de l'esplanade vers la maison ; - Préserver le bâti et son architecture. 	
<p>B16 - LE MAS DU GRAND PELOUX Domaine agricole entre Rhône et RD35</p>	<p>Description : Sur les berges du Rhône, ce domaine agricole du type mas, édifié en pierres et exposé Nord-sud, est composé de plusieurs corps de bâtiments (6 unités) servant à l'activité agricole et au logement (maison de maître, maison des ouvriers.) Un jardin arboré accompagne au Sud la maison de maître, L'ensemble arboré est intéressant par ses alignements (platanes).</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alignements d'arbres ; - Ensemble de l'architecture bâtie du domaine. 	




<p>B17 - LE MAS DE L'EYSSELLE Domaine agricole Sur RD35</p>	<p>Description : Situé à l'articulation de la traversée du canal du Rhône à Sète, ce très grand ensemble de type domaine agricole privé se compose d'une maison de maître et d'une écurie datant du 18^{ème} siècle, et de logements ouvriers attenants à la maison exposés Nord-sud. La bergerie est utilisée aujourd'hui comme remise agricole. Hormis les hangars métalliques à l'avant, tous les autres bâtiments sont en pierres (moellons enduits ou non), recouverts d'un toit à longs pans typiques du patrimoine identitaire des mas de Camargue.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecture des bâtiments en pierre et volumétrie des constructions. 	
<p>B18 - DOMAINE DE REBATUM Domaine agricole Sur RD35</p>	<p>Description : Implanté dans le Grand Plan du Bourg, sous le bras mort du Rhône, le domaine agricole présente une architecture traditionnelle en pierres en R+1, des bâtis déployant 190 m de façade, rythmée par de larges ouvertures en rez-de-chaussée (stockage agricole) et du logement à l'étage. Ce domaine est implanté sur une forme de L. Adossé à un parc paysager à l'Est, il fait partie du patrimoine identitaire de l'architecture des mas de Camargue.</p> <p>Prescription : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecture en pierre de l'ensemble des bâtiments ; - Volumétrie. 	 

<p>B19 - LE MAS DE LA FAVOUILLANE Bergerie dans le Marais d'Escale</p>	<p>Description : Située au sein d'un domaine agricole, la bergerie de Favouillane est l'héritage d'une pratique séculaire de l'élevage de brebis. C'est la dernière bergerie d'architecture camarguaise antique encore debout, avec son abside au nord, son toit de chaume, ses contreforts latéraux ainsi que son grand mur pignon au Sud. Elle se déploie sur environ 40 m. Cette bergerie est un témoin d'une pratique agraire millénaire dont dépendent les paysages de Provence.</p> <p>Prescription : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment de la bergerie. 	
<p>V - PATRIMOINE VEGETAL D'INTERET ECOLOGIQUE OU ENVIRONNEMENTAL A PRESERVER</p>		
<p>V1 - ESPACE NATUREL DU BOIS FRANCOIS Entre Rhône et ville</p>	<p>Description : Cet espace naturel boisé est un secteur vert entre le Rhône et la ville. Il accueille diverses activités de proximité (parcours santé, sentier, digue) et apporte une qualité paysagère naturelle accessible par tous. Par ailleurs, sa dimension (100 ha) contribue à la biodiversité et constitue une ambiance paysagère forte.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'espace naturel support de la trame verte ; - Préserver et valoriser les cheminements modes doux existants dans cet espace naturel. 	

<p>V2 - L'ESPACE NATUREL DU QUARTIER PLAGE NORD Entre Voie ferrée et habitations</p>	<p>Description : Espace libre naturel de bord de mer, il constitue un espace tampon entre, d'un côté, le site préservé de la place de Plage Nord et son quartier d'habitat, et d'autre part, la zone industrielle. Sur un sol sablonneux, cet espace est planté essentiellement de tamaris avec des graminées sèches en couvre-sol. Cet espace est intéressant par sa dimension (d'environ 51 000 m²) et son aspect naturel.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier cet espace vert constitutif de l'identité du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'espace naturel constitutif de l'identité du quartier. 	
<p>V3 - LE PARC DU PONANT- Jardin public, entre l'av. du Port et l'Av. Gabriel Peri</p>	<p>Description : Parc paysager de 24 900 m², maintenu entre deux îlots et les avenues du Port et de Gabriel Péri, il assure la transition entre des quartiers présentant des typologies et morphologies différentes (Résidence Le Vauban et quartier résidentiel domaine Saint Louis). Espace de respiration essentiel dans le tissu urbain, lieu de rassemblement.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dégagement et perspective visuelle ; - Espace libre paysager. 	
<p>V4 - LE PARC DE LA REVOLUTION Entre le Rhône et l'avenue Louis Gros</p>	<p>Description : Espace libre de 24 000 m² en relation avec le Rhône, à proximité du petit port à l'abri du Rhône, cet espace est intéressant par sa position tournée vers le paysage de Camargue. Il offre un potentiel pour les manifestations diverses en lien direct avec le centre-ville.</p> <p>Prescriptions : mettre en valeur, protéger et requalifier les éléments identitaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espace libre paysager ouvert du parc. 	

<p>V5 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES AV GABRIEL PERI</p>	<p>Description : Mail de pins pignon sur 650 m, plantés tous les 10 m environ, cet alignement est un élément constitutif de la trame urbaine qu'il renforce, introduction du vivant dans l'espace urbain. Ce mail marque l'entrée Nord de la ville et participe à la trame verte support des liaisons douces.</p> <p>Prescriptions : Préserver les alignements d'arbres.</p>	
<p>V6 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES AVENUE DU PORT</p>	<p>Description : Deux essences d'arbre prédominent cette avenue d'1,85 km :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les pins sur 950 m, plantés tous les 8 à 10 m environ composent l'entrée Nord de ville en symétrie avec l'avenue Gabriel Péri ; - Les platanes plantés tous les 8 à 10 m sur environ 950 m, marquant eux l'axe sur le Port et la pénétrante verte du centre-ville. <p>Eléments constitutifs de la trame urbaine qu'ils renforcent, introduction du vivant dans l'espace urbain. Axe principal, ce mail de pins et platanes participe à la trame verte support des liaisons douces.</p> <p>Prescriptions : Préserver les alignements d'arbres.</p>	
<p>V7 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES AVENUE DE LA REPUBLIQUE</p>	<p>Description : Ce mail de platanes sur 700 m, plantés tous les 10 m environ, est un élément constitutif de la trame urbaine qu'il renforce, introduction du vivant dans l'espace urbain. Ce mail marque l'entrée Est de la ville et participe à la trame verte support des liaisons douces.</p> <p>Prescriptions : Préserver les alignements d'arbres.</p>	

<p>V8 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES QUAI DE LA LIBERATION</p>	<p>Description : Côté façade urbaine : Alignement de platanes anciens, constitués de 20 unités conservées très proches des façades des bâtiments. Au milieu de cet alignement on observe une plantation complémentaire plus récente de 9 platanes. Côté port : Plantation plus récente d'arbres tiges (type micocoulier) avec graminées et vivaces aux pieds, implantées de façon plus aléatoire suivant la vague de la trame au sol sur environ 400 m. Cet élément constitutif du quai participe de sa structuration.</p> <p>Prescriptions : Préserver les plantations et alignements.</p>	
<p>V9 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES QUAI RUE COMMANDANT FAVIER - FAUBOURG HARDON</p>	<p>Description : Alignement de pins pignon sur Rue Commandant Favier – (Faubourg Hardon) sur environ 310 m, plantés tous les 8 m environ, c'est un élément constitutif du quai et participe de sa structuration.</p> <p>Prescriptions : Préserver les alignements d'arbres.</p>	
<p>V10 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES RUE ANATOLE FRANCE</p>	<p>Description : Alignement de platanes le long de l'esplanade face au Rhône, il accompagne l'avenue sur 450m, planté tous les 10 à 12 m environ. Ces arbres sont un élément constitutif de la trame urbaine du quartier Foch.</p> <p>Prescription : Préserver les alignements d'arbres.</p>	

<p>V11 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES AVENUE LOUIS GROS</p>	<p>Description : Mail de platanes sur 450 m, plantés tous les 10 m environ, c'est un élément constitutif de la trame urbaine qu'il renforce, introduction du vivant dans l'espace urbain. Ce mail parallèle au Rhône est une transition entre les berges et la ville.</p> <p>Prescription : Préserver les alignements d'arbres.</p>	
<p>V12 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES AVENUE PIERRE GABRIELLI</p>	<p>Description : Alignement de pins Pignon sur 450 m, plantés tous les 10 m environ, c'est un élément constitutif de la trame urbaine qu'il renforce, introduction du vivant dans l'espace urbain. Cet alignement, le long de la zone dédiée aux équipements sportifs, affirme les alignements d'arbres transversaux de la ville vers le Rhône (restant à développer).</p> <p>Prescription : Préserver les alignements d'arbres transversaux.</p>	
<p>V13 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES RUE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE</p>	<p>Description : Alignement de pins Pignon sur 230 m, plantés tous les 10 m environ, c'est un élément constitutif de la trame urbaine qu'il renforce, introduction du vivant dans l'espace urbain. Cet alignement, le long de la cité de logements Vauban, affirme les alignements d'arbres transversaux de la ville vers le Rhône (restant à développer) et assure la transition d'échelle des quartiers.</p> <p>Prescription : Préserver les alignements d'arbres transversaux.</p>	

V14 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES
LES ALLEES DU RHÔNE

Description :

Alignement de palmiers sur 230 m, plantés tous les 25 m environ, c'est un élément constitutif de la trame urbaine.

Ce mail parallèle au Rhône est une transition entre les berges et la ville.

Prescription : Préserver les alignements d'arbres.



DG5.5 : Dispositions particulières concernant les cônes de vue à préserver

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devront occulter la vue à partir des "cônes de vue" indiqués au règlement graphique (pièce 5). Le niveau de perception sera situé à un mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

DG5.6 : Dispositions particulières concernant les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au règlement graphique (pièce 5) comme « Linéaires commerciaux » doit être obligatoirement affecté à des activités de commerce (commerces de détail et de proximité, cafés, restaurants, etc.) ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

DG5.7 : Énergies renouvelables et développement durable

La loi de programme d'orientation de la politique française a fixé les principes relatifs à la maîtrise de l'énergie dans les bâtiments et la nature des sources d'énergie renouvelable telles que l'énergie éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de station d'épuration d'eaux usées et du biogaz (articles 26, 27, 29 et 30 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005).

La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives modifie l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme en étendant son champ d'application au dépassement des règles relatives « au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ». Cette disposition favorise la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat et prévoit que *« dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.*

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L.621-30 du même Code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même Code, ni pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L.123-1-5 du présent Code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L.126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. »

La position géographique de Port-Saint-Louis-du-Rhône sur le littoral méditerranéen, ses caractéristiques climatiques et topographiques (ensoleillement et vent), sa politique de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain et naturel, incitent naturellement à la prise en compte des énergies renouvelables encouragée par la loi.

La prise en compte dans le P.L.U. des dispositions nouvelles des articles L.151-28 et L.151-29 du Code de l'urbanisme autorisant un dépassement des règles relatives au gabarit ne pouvant excéder 30 % ou réduite à 20% sur certains secteurs (PDA), pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou en cas d'utilisation des énergies renouvelables, est effective sous réserve d'une prise en considération des sites et des paysages, des périmètres délimités des abords (PDA) prévus à l'article L. 151-29 du Code de l'urbanisme, qui conduisent à des dispositions particulières notamment dans les zones urbaines et à urbaniser.

DG5.7.1- Critères d'éligibilité à l'abondement de 20 % en matière de maîtrise de l'énergie :

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques minimales fixées par le Décret prévu à l'alinéa 3 de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

DG5.8.2- Critères d'éligibilité à l'abondement de 30 % en matière d'utilisation des énergies renouvelables :

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-2 du Code de l'énergie, les sources d'énergie renouvelables éligibles sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz. La biomasse est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

DG5.8.3- Conditions d'insertion architecturale et paysagère des dispositifs liés à la performance énergétique et à la maîtrise ou production d'énergies renouvelables :

Sur l'ensemble du territoire, à l'exception de la zone UAa soumise à prescriptions particulières, les éléments de récupération d'énergie solaire, les matériaux et leurs supports nécessaires à l'isolation thermique, les ouvrages éoliens, les constructions liées à l'approvisionnement en énergie et tout autre ouvrage prenant en compte les énergies renouvelables devront s'intégrer à l'architecture des constructions et figurer obligatoirement dans le dossier de la demande ainsi que, le cas échéant, dans le volet paysager.

Aujourd'hui, les contraintes, émanant de la Loi Littoral, traduites dans la D.T.A. et dans le SCoT Ouest Etang de Berre, mettent en valeur la particularité environnementale et le rôle écologique dans les espaces naturels et agricoles. Les projets de parcs photovoltaïques, pouvant porter atteinte à l'usage environnemental et agricole de ces zones (réduction de la surface agricole utile, consommation d'espace, appauvrissement des terres, modification irréversible de l'état naturel), seront soumis à des obligations d'excellente insertion paysagère qui devront, dans tous les cas, respecter les sites.

Dans le secteur UAa constitué de la forme urbaine historique, aucun des ouvrages précités ne devra porter atteinte au caractère et à l'intérêt architectural du centre ancien.

L'installation de capteurs solaires et tout autre dispositif favorisant la production d'énergie renouvelable sera interdite en façade et en co-visibilité des monuments inscrits ou classés. Par ailleurs, les dispositifs ne devront pas être visibles de l'espace public, afin de préserver le contexte urbain et paysager du centre ancien.

Ainsi, la mise en place des outils concernant la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables devront prendre en compte l'environnement, la qualité paysagère et la protection de sites. Ces dispositions sont applicables sur l'ensemble du territoire communal et notamment au sein des zones agricoles et naturelles.

Les constructions nouvelles en zone AU devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées en termes d'incorporation d'énergies renouvelables et de demande de haute qualité environnementale dans l'aménagement du site.

DG5.8 : Piscines

DG5.8.1- Les piscines dont l'installation est temporaire (moins de trois mois) ou dont la surface du bassin est inférieure ou égale à 10 m² (DIX METRES CARRES) ne sont soumises à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 et R.421-5), sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² (CENT METRES CARRES) et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) sont soumises à déclaration préalable (article R.421-9 du Code de l'urbanisme).

Dans les autres cas, c'est-à-dire si la surface du bassin est supérieure à 100 m² (CENT METRES CARRES), ou si la couverture, fixe ou mobile, est située à plus de 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) au-dessus du niveau du sol, la piscine est soumise à permis de construire.

DG5.8.2- Les piscines, couvertes ou non, avec ou sans fondation, sont des constructions soumises au respect des règles d'urbanisme définies dans le Plan Local d'Urbanisme. Les règles de prospect s'appliquent donc aux constructions de piscines enterrées ou hors-sol.

DG5.9 : Unités extérieures de climatisation et assimilés

Les climatiseurs sont autorisés sur l'ensemble de la commune à condition d'être bien intégrés dans le site.

Dans le centre ancien en zone UAa, les climatiseurs sont autorisés à condition d'être encastrés dans la façade sans débord ou insérés dans l'habillage de la devanture du magasin.

En cas d'impossibilité technique, il pourra être dérogé, exceptionnellement, à la règle précédente par un habillage qui leur est propre, en harmonie avec la façade.

Les dispositions précédentes sont applicables sous réserve :

- Des prescriptions de surplomb du règlement de voirie,
- Des prescriptions architecturales particulières au bâtiment et au site pour préserver l'aspect extérieur et l'harmonie des façades de l'immeuble et du paysage urbain environnant.

Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

DG5.10 : Orientations d'aménagement et de programmation

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (pièce n° 4).

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont identifiés au règlement graphique (pièce 5).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Le règlement graphique des orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers, notamment concernant la localisation des aménagements, des poches d'urbanisation, des espaces verts et des équipements publics.

DG5.11 : Débroussaillage en zone urbaine et naturelle

Le débroussaillage est rendu obligatoire par le Code forestier nouveau L131-10 et suivants, et l'arrêté préfectoral n° 1000 du 19 mai 2004 autour des habitations et des installations de toute nature. Le débroussaillage en toute zone a pour objectif de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies de forêts en créant une rupture du couvert végétal. C'est une obligation légale.

En zone urbaine l'obligation couvre l'intégralité de la parcelle.

En zone naturelle l'obligation couvre un rayon de 50 mètres de toute installation y compris sur les fonds voisins, ainsi que 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces installations.

Les installations devront être situées de manière préférentielle proches des voies et accès pour répondre à des critères de protection contre les risques de feu de forêt, et ne pas induire de risques aux massifs.

ARTICLE DG6- STATIONNEMENT

DG6.1– Modalités de réalisation

Places réservées aux personnes à mobilité réduite

Pour les constructions et installations destinées à recevoir du public, le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR), leur localisation et leurs caractéristiques devront respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Dans les opérations de logements collectifs, les aires de stationnement réservées aux PMR doivent être intégrées aux parties communes de l'opération.

Emplacement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies de desserte, des aires de manœuvre et des aires de livraison.

Les emplacements réservés au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

Accès depuis la voie

- Toute aire de stationnement des véhicules, que celle-ci soit ou non réalisée en surface, doit prioriser un seul accès sur la voie de desserte si cette dernière est ouverte à la circulation générale et respecter les conditions de sécurité.
- Sont proscrites en particulier, les "batteries" de garage ainsi que les places de stationnements "en épi" ou "en batterie" accessibles directement depuis une voie ouverte à la circulation générale.
- Le nombre et la position des accès des aires de stationnement sur une voie ouverte à la circulation générale ainsi que leur(s) sens de circulation peuvent être imposés en fonction des conditions de trafic et de la configuration des lieux. Il peut être imposé un nombre d'emplacements réservés à l'accueil des visiteurs et des véhicules de service.
- Toute aire de stationnement dédiée aux visiteurs doit être accessible depuis la voie desservant l'opération de construction.

Caractéristiques

Chaque emplacement de stationnement doit être individualisé et rester accessible en toute circonstance. Deux unités de stationnement peuvent toutefois être disposées en enfilade lorsqu'elles sont affectées en jouissance privative au même logement, sachant que le nombre total de ces places ne pourra excéder le tiers du nombre total d'emplacements exigibles sur l'ensemble de l'opération projetée.

Il est indiqué, à titre informatif, et sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, que les places de stationnement doivent satisfaire aux caractéristiques géométriques minimales suivantes :

- Les places doivent avoir la forme d'un rectangle d'au moins 5 mètres de longueur et représenter une surface unitaire accès compris, de 21 m².
- La largeur minimale de l'emplacement est fixée, selon sa configuration, ainsi qu'il suit :
 - o 2,30 m en configuration courante ;
 - o 2,60 m contre un mur ou une clôture ;
 - o 2,90 m entre deux murs ou clôtures.

DG6.2– Modalités de calcul

Les obligations imposées en matière de stationnement se calculent uniquement concernant les constructions projetées, c'est-à-dire en prenant en compte les droits acquis préalablement. Le nombre de places de stationnement calculé sera arrondi à l'entier supérieur.

DG6.3– Stationnement des véhicules électriques et hybrides rechargeables

Le dispositif réglementaire du décret n°2016-968 du 13 juillet 2016, relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs, est entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

Les constructions doivent être alimentées en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants (articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation) :

DESTINATION	Nombre de places requises
	Stationnement des véhicules électriques et hybrides rechargeables
Habitation	<p>Lorsque des bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inférieur ou égal à 40 places : 50 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. ○ Supérieur à 40 places : 75 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Activité industrielle et tertiaire, commerce à partir de 100 m ² de surface de plancher	<p>Lorsque des bâtiments neufs à usage principal industriel et tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inférieur ou égal à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. ○ Supérieur à 40 places : 30 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Commerce à partir de 100 m ² de surface de plancher	<p>Lorsque des bâtiments neufs constituant un ensemble commercial sont équipés d'un parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inférieur ou égal à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. ○ Supérieur à 40 places : 30 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Commerce de moins de 100 m ² de surface de plancher et activité de service	<p>Lorsque des bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques sont équipés d'un parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inférieur ou égal à 40 places : 5 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. ○ Supérieur à 40 places : 10 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Equipement d'intérêt collectif et service public	<p>Lorsque des bâtiments neufs accueillant un service public ou une équipe d'intérêt collectif sont équipés d'un parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inférieur ou égal à 40 places : 20 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. ○ Supérieur à 40 places : 30 % des places doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

DG6.4– Stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés (vélos)

Espace réservé au stationnement des deux-roues motorisés

Dans les immeubles d'habitation ou d'hébergement collectif comportant plus de 10 logements ou 700 m² de surface de plancher le stationnement des deux-roues motorisés devra être assuré sur les mêmes aires ou dans les mêmes locaux que ceux affectés aux automobiles.

Espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à pédale assisté)

Cet espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il possède les caractéristiques minimales suivantes indiquées au tableau ci-après.

Toutefois, le local à vélos n'est pas exigé lorsque le stationnement des véhicules est lui-même assuré, pour l'ensemble de l'opération, sous la forme de garages individuels ou de boxes. Dans le cas d'une opération de construction comprenant à la fois des garages individuels ou boxes et des aires de stationnement non closes, le calcul des surfaces ci-dessus imposées en matière de stationnement des deux-roues non motorisés sera effectué au prorata des aires de stationnement closes réalisées.

Les constructions doivent comporter des espaces permettant le stationnement des vélos (articles R.111-14-4 et R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation) et des deux-roues motorisés dans les cas suivants :

DESTINATION	Nombre de places requises
	Stationnement des deux-roues motorisés et non motorisés (vélo)
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Deux-roues motorisés</u> Pour les immeubles d'habitation ou d'hébergement collectif comportant plus de 10 logements ou 700 m² de surface de plancher, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum de stationnement deux-roues motorisés pour 20 places de stationnement automobile et 1 place supplémentaire par tranche de 20 places de stationnement automobile. ➤ <u>Vélos</u> Pour les constructions neuves d'au moins deux logements ou 140 m² de surface de plancher, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace minimum réservé au stationnement sécurisé et couvert des vélos soit 1 m² par logement
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Deux-roues motorisés</u> Pour les immeubles de bureau, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum de stationnement deux-roues motorisés pour 20 places de stationnement automobile et 1 place supplémentaire par tranche de 20 places de stationnement automobile. ➤ <u>Vélos</u> Lorsque les immeubles de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace minimum réservé au stationnement sécurisé des vélos soit 1,5% de la surface de plancher

<p>Activité industrielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Deux-roues motorisés</u> Pour des bâtiments neufs à usage principal industriel et tertiaire, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum de stationnement deux-roues motorisés pour 20 places de stationnement automobile et 1 place supplémentaire par tranche de 20 places de stationnement automobile. ➤ <u>Vélos</u> Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace minimum réservé au stationnement sécurisé des vélos soit 1,5% de la surface de plancher
<p>Commerce et activité de service</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Deux-roues motorisés</u> Pour les bâtiments comportant neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum de stationnement deux-roues motorisés pour 20 places de stationnement automobile et 1 place supplémentaire par tranche de 20 places de stationnement automobile. ➤ <u>Vélos</u> Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace minimum réservé au stationnement sécurisé des vélos soit 1,5% de la surface de plancher
<p>Equipement d'intérêt collectif et service public</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Deux-roues motorisés</u> Pour les bâtiments accueillant un service public ou une équipe d'intérêt collectif, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum de stationnement deux-roues motorisés pour 20 places de stationnement automobile et 1 place supplémentaire par tranche de 20 places de stationnement automobile. ➤ <u>Vélos</u> Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace minimum réservé au stationnement des vélos soit 1,5% de la surface de plancher

DG-6.5 – Dispositions particulières

Stationnement en sous-sol

Pour les constructions comportant 50 logements ou plus ou d'une surface de plancher égale ou supérieure à 3 500 m² :

- 50 % des aires de stationnement doivent être obligatoirement enterrées ou semi-enterrées et la dalle de recouvrement aménagée.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Aux opérations réalisées à proximité immédiate du Rhône, du bassin central et du canal Saint-Louis ;
- Aux opérations prévues à l'article DG2.6 des dispositions générales du Titre concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Toutefois, pour les opérations d'aménagement d'ensemble des zones d'urbanisation future, le pourcentage des aires de stationnement enterrées ou semi-enterrées doit être de 20 % excepté dans le cas de difficultés techniques liées à la nature du sol, à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement du Rhône et submersion marine, les dispositions mentionnées aux paragraphes précédents restent néanmoins soumises aux dispositions de l'article DG3 des dispositions

générales du Titre I du présent règlement.

Changement de destination de constructions existantes

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.

ARTICLE DG7 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DG7.1 - Caractéristiques minimales des voies nouvelles ouvertes à la circulation générale

DG7.1.1 Les voies nouvelles des opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple AFU, lotissements...) doivent répondre, lorsqu'elles doivent être ouvertes à la circulation générale, à des caractéristiques fonctionnelles, géométriques et techniques minimales en rapport avec la localisation, la vocation et l'importance de l'opération d'aménagement d'ensemble.

DG7.1.2. Les voiries et espaces communs doivent prendre en compte :

- Les itinéraires généraux de déplacement en modes doux (piétons, cyclistes, etc.) ;
- La circulation et le stationnement des personnes à mobilité réduite ;
- La sécurité des différents usagers de la voirie, automobilistes, cyclistes et piétons du point de vue de leurs caractéristiques géométriques, de l'éclairage, et de la signalisation notamment (sections courantes et carrefours) ;
- Un dimensionnement et des caractéristiques techniques, de portance notamment, permettant la circulation et la manœuvre des véhicules 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 ;
- Le service public de collecte des résidus ménagers du point de vue de la localisation et de l'aménagement des points de regroupement et (où) de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte ;
- L'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;
- L'insertion dans l'environnement urbain par une végétalisation adaptée ;
- Le stationnement des visiteurs.

Le raccordement éventuel des voies nouvelles sur la voirie publique est subordonné à l'autorisation préalable des services gestionnaires de cette voirie. La demande d'autorisation d'aménager (lotissement, AFU) doit comporter l'avis de ces services, sur les conditions du raccordement projeté.

DG7.2 Assainissement eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement comporte le plan de zonage d'assainissement (voir pièce 7.2.2) qui délimite les zones qui relèvent de l'assainissement non collectif et collectif :

- La zone d'assainissement collectif comprend les secteurs déjà raccordés au réseau collectif (il s'agit principalement des zones U de la commune, proches des réseaux), les secteurs à raccorder (zones AU), correspondant aux projets pour lesquels le choix de l'assainissement collectif est justifié. (voir pièce 7.2.2).
- La zone d'assainissement non collectif s'étend en périphérie de l'agglomération et concerne les zones UEa et 1AUEa de Distriport, les zones 2AUE et l'ensemble des zones A et N situées en périphérie du territoire ainsi que les secteurs Nh, Plage Nord et Carteau.

Toutefois, pour ce qui concerne les zones qui appartiennent à la Zone Industriale Portuaire (ZIP) de Fos sur Mer, soit les zones UEa et 1AUEa de Distriport et les zones 2AUE, celles-ci sont indiquées en assainissement non collectif car elles sont raccordées à un réseau d'assainissement collectif privé du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM). L'ensemble de la ZIP est elle-même classée en assainissement non collectif, l'assainissement étant assuré par une station d'épuration privée du GPMM. Il en est de même pour les secteurs Nh correspondant à des terrains appartenant au GPMM, et dont le réseau d'assainissement collectif créé sera un réseau privé GPMM.

Les prescriptions réglementaires correspondant aux zonages d'assainissement sont définies à l'article 4 du règlement de chaque zone.

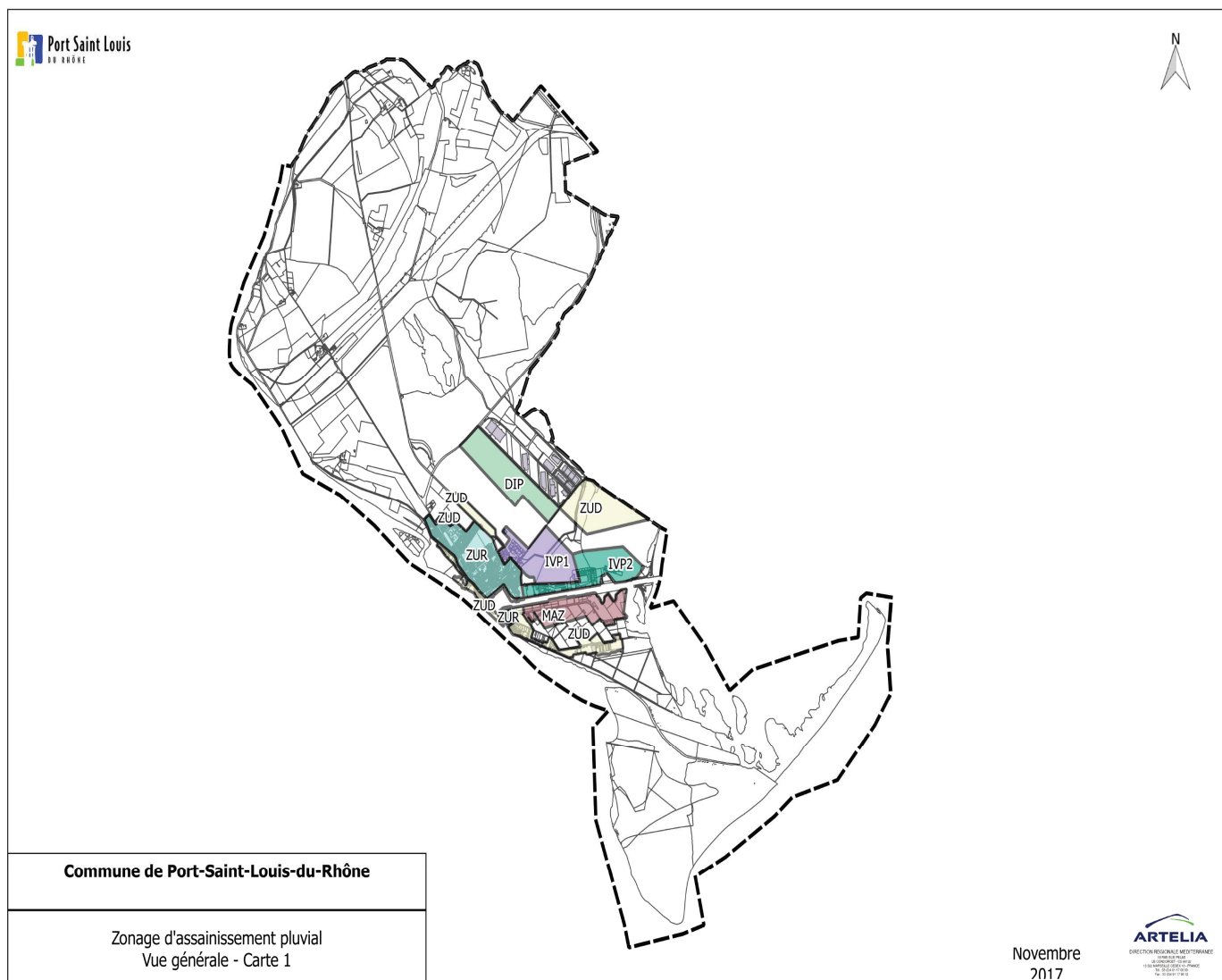
DG7.3 : Assainissement eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, le territoire est couvert par un zonage d'assainissement pluvial (voir pièce 7.2.3)

Le zonage d'assainissement pluvial comporte 6 zones pour lesquelles des prescriptions réglementaires ont été définies soit :

- La zone urbaine du centre-ville raccordée au réseau pluvial (ZUR) : ce secteur est déjà équipé d'un système d'assainissement pluvial qui présente des dysfonctionnements fréquents. Il est important de ne pas apporter davantage d'effluents en temps de pluie à ce réseau et à ces stations de pompage.
- Les zones urbaines du centre-ville en rejet direct au milieu (ZUD) : ces zones généralement proches du milieu (Rhône, mer, canal, etc.) ne sont de fait pas raccordées au système d'assainissement pluvial. On peut considérer que l'impact hydraulique sur le milieu récepteur est neutre même en l'absence de mesure de limitation des rejets directs car les apports issus de ces zones ne transitent pas par un réseau pluvial communal ni par un ouvrage spécifique de type station de pompage.
- La zone du Mazet (MAZ) : cette zone, le long de la rive Sud du canal St-Louis en continuité de la zone urbaine existante, est destinée à l'aménagement d'un pôle nautisme et mer comprenant de nombreuses zones d'activités, loisirs, commerces, restauration, etc. et tous les équipements voiries et réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone. Compte tenu de la proximité du canal St-Louis et du peu de contraintes d'urbanisation existantes, il est préférable de se diriger vers un fonctionnement gravitaire avec un réseau de roubines qui doivent être dimensionnées dans le cadre du schéma directeur en fonction de l'avancement du plan d'aménagement et sans prise en compte de stockage des eaux à la parcelle pour compenser l'imperméabilisation des sols.
- La zone d'Interface Ville Port (IVP) : Ce secteur qui s'inscrit au Nord du canal St-Louis est une zone de développement de la commune qui doit accueillir de l'hébergement et des commerces. Elle n'est aujourd'hui quasiment pas urbanisée sauf le long du canal Saint-Louis où l'on a des activités actuelles ou passées à l'abandon. La zone IVP est découpée en deux parties (IVP1 et IVP2) qui sont traitées différemment au regard du devenir des eaux pluviales actuelles.
- La zone de Distriport (DIP) : cette zone correspond au terrain devant accueillir l'extension de Distriport. Ce dernier est longé par une roubine vers laquelle les réseaux à créer pour drainer la zone doivent être évacués. Le débit passant dans l'ouvrage hydraulique à cet endroit ne doit pas être augmenté.
- Des secteurs « hors zones » correspondant en partie à des zones naturelles ou agricoles dans lesquelles la gestion des eaux pluviales n'est pas réglementée sauf pour l'aménagement de voies de circulation pour lesquelles l'aménageur prendra les mesures adaptées afin de ne pas augmenter la pollution du milieu par les eaux pluviales.

Outre les dispositions générales du présent chapitre correspondant au zonage d'assainissement pluvial s'appliquent les dispositions définies à l'article 4 du règlement de chaque zone.



DG7.3.1- Dans les zones urbaines et dans la zone 1AU1 (pour partie) raccordées au réseau pluvial- ZUR

7.3.3.1 Pour les terrains ou unité foncière de moins de 10 000 m² :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est interdit à hauteur d'une pluie de période de retour 30 ans.

La totalité des eaux doit être infiltrée sur le terrain d'assiette du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales peut être autorisé par dérogation ou en cas d'impossibilité technique liée à la nappe d'eau souterraine (*proximité, risque de pollution, etc.*). Dans ce cas, le rejet autorisé sera de 5 l/s quelle que soit la superficie aménagée.

Dans tous les cas, le volume de stockage à aménager sur la parcelle est de 86 l/m² de terrain aménagé et la durée de vidange complète ne doit pas excéder 48 heures.

7.3.3.2 Pour les terrains ou unité foncière de plus de 10 000 m² :

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est interdit à hauteur d'une pluie de période de retour 30 ans.

La totalité des eaux est infiltrée sur le terrain d'assiette du projet.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales peut être autorisé par dérogation ou en cas d'impossibilité technique liée à la nappe d'eau souterraine (*proximité, risque de pollution, etc.*). Dans ce cas, le rejet dépendra de l'imperméabilisation actuelle du terrain :

- Si l'imperméabilisation actuelle du terrain est inférieure à 50 %, le rejet autorisé ne doit pas dépasser un débit trentennal supérieur au débit annuel apporté par le terrain s'il était à l'état naturel ;
- Si l'imperméabilisation actuelle du terrain est supérieure à 50%, le rejet autorisé ne doit pas dépasser un débit trentennal supérieur à la moitié du débit annuel apporté par le terrain à l'état actuel.

Et de plus, le volume de stockage à aménager sur la parcelle est de 86 l/m² de terrain aménagé et la durée de vidange complète ne doit pas excéder 48 heures.

DG7.3.2 Dans la zone urbaine, dans la zone 1AU (pour partie) et 1AUEa (pour partie) en rejet direct au milieu- ZUD

Lorsque les effluents de temps de pluie de la zone ne transitent pas par le système d'assainissement pluvial compte tenu de leur proximité de l'exutoire en mer ou dans un canal ou une roubine.

Dans cette zone, les débits de rejets ne sont pas limités et aucun volume de stockage n'est prévu.

Tous les rejets pluviaux, et notamment s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, doivent respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement et le SDAGE Rhône Méditerranée.

Les règles ci-dessous visant les dispositifs de traitement en cas de risque de pollution des eaux pluviales concernent :

- Les zones périurbaines denses et centre-ville, les zones d'activités tertiaires, les parkings de véhicules légers de plus de 50 places, les voiries à fort trafic de véhicules légers et trafic de poids lourds, les parkings de poids lourds, les gares de marchandises, les zones d'activités à caractère industriel, les parkings de transport de matières dangereuses et les dessertes d'installations classées avec risque de pollution de l'eau.

Les zones d'habitat individuel (pavillonnaire) et de petits collectifs, les aménagements destinés au sport, les voiries secondaires et internes aux lotissements et parkings de véhicules légers de moins de 50 places sont exemptés des mesures énoncées ci-dessous dès lors qu'il n'y a pas de risque de pollution accidentelle.

Les zones potentiellement polluantes doivent être équipées de dispositifs de traitement de la pollution particulaire qui doivent être basés sur un principe de filtration ou de décantation.

Les dispositifs qui doivent être privilégiés sont ceux de type filtres, et en particulier filtres plantés de roseaux, noues infiltrantes ou drainantes, tranchées drainantes ou infiltrantes.

Des bassins de décantation peuvent également être aménagés. Les deux dispositifs peuvent être couplés en aménageant une zone de décantation à l'amont d'un filtre planté de roseaux.

Des dispositifs de type décanteur particulaire peuvent également être envisagés pour des opérations limitées. Dans ce cas ils doivent être dimensionnés pour traiter sans by-pass le débit apporté par une pluie d'intensité en pointe de 60 mm/h.

Les séparateurs à hydrocarbures sont interdits pour traiter les eaux de ruissellement sur voiries. Ils sont réservés à des usages spécifiques pour traiter une pollution ciblée non fixée sur les matières en suspension (aires de distribution de carburant par exemple ou pollution accidentelle).

Des dispositifs de confinement et de traitement des pollutions accidentelles doivent être implantés lorsque l'enjeu le justifie. Dans ce cas le volume de stockage devra contenir le volume de produit polluant additionné du volume apporté par une pluie de 25 mm. Les ouvrages de traitement doivent être efficaces pour traiter un cumul de pluie de 25 mm sans by-pass du dispositif, soit un volume de 250 m³/ha de surface interceptée.

En dehors des zones identifiées dans le zonage d'assainissement pluvial (voir pièce 7.2.3), la gestion des eaux pluviales n'est pas réglementée sauf pour l'aménagement de voies de circulation pour lesquelles l'aménageur prendra les mesures adaptées pour ne pas augmenter la pollution du milieu par les eaux pluviales.

DG7.3.3 Dans les zones 1AU (pour partie), 1AUEb (pour partie), 1AUF, 1AUP - zone du Mazet

Le système d'assainissement pluvial primaire existant sur la zone est dimensionné pour recevoir les effluents des terrains aménagés de façon directe, c'est-à-dire sans mesure de compensation destinée à réduire les débits rejetés.

Si aucun enjeu de pollution des eaux pluviales est identifié, il n'est pas nécessaire d'aménager de système de stockage lors des imperméabilisations nouvelles.

Toutefois, si des enjeux de pollution des eaux pluviales sont identifiés lors des imperméabilisations nouvelles, un besoin de stockage dans le cadre du procédé de traitement des eaux pluviales sera nécessaire.

Tous les rejets pluviaux, et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, doivent respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement et le SDAGE Rhône Méditerranée.

Les règles ci-dessous visant les dispositifs de traitement en cas de risque de pollution des eaux pluviales concernent :

- Les zones périurbaines denses, le centre-ville et les zones d'activités tertiaires ;
- Les parkings de véhicules légers de plus de 50 places, les voiries à fort trafic de véhicules légers et trafic de poids lourds, les parkings de poids lourds et les gares de marchandises ;
- Les zones d'activités à caractère industriel ;
- Les parkings de transport de matières dangereuses et les dessertes d'installations classées avec risque de pollution de l'eau.

Les zones d'habitat individuel (pavillonnaire) et petits collectifs, les aménagements destinés au sport, les voiries secondaires et internes aux lotissements et les parkings de véhicules légers de moins de 50 places sont exemptés des mesures énoncées ci-dessous dès lors qu'il n'y a pas de risque de pollution accidentelle.

Les zones potentiellement polluantes doivent être équipées de dispositifs de traitement de la pollution particulaire qui doivent être basés sur un principe de filtration ou de décantation.

Les dispositifs à privilégier sont ceux de type filtres et, en particulier filtres plantés de roseaux, noues infiltrantes ou drainantes, tranchées drainantes ou infiltrantes.

Des bassins de décantation peuvent également être aménagés. Les deux dispositifs peuvent être couplés en aménageant une zone de décantation à l'amont d'un filtre planté de roseaux.

Des dispositifs de type décanteur particulaire peuvent également être envisagés pour des opérations limitées. Dans ce cas ils doivent être dimensionnés pour traiter sans by-pass le débit apporté par une pluie d'intensité en pointe de 60 mm/h.

Les séparateurs à hydrocarbures sont interdits pour traiter les eaux de ruissellement sur voirie. Ils sont réservés à des usages spécifiques pour traiter une pollution ciblée non fixée sur les matières en suspension (aires de distribution de carburant par exemple ou pollution accidentelle).

Des dispositifs de confinement et de traitement des pollutions accidentelles doivent être implantés lorsque l'enjeu le justifie. Dans ce cas le volume de stockage doit contenir le volume de produit polluant additionné du volume apporté par une pluie de 25 mm. Les ouvrages de traitement doivent être efficaces pour traiter un cumul de pluie de 25 mm sans by-pass du dispositif, soit un volume de 250 m³/ha de surface interceptée.

DG7.3.3 Dans les zones UEb, UEP (pour partie), 1AUEb et 2AUEa – IVP1

Le rejet autorisé ne doit pas dépasser un débit trentennal supérieur au débit annuel apporté par le terrain à l'état actuel.

Pour les projets accompagnés d'une étude hydraulique, le bureau d'études doit calculer le débit annuel actuel (débit de rejet autorisé).

En l'absence d'étude hydraulique le débit de rejet autorisé sera de 5 l/s/ha de terrain (le terrain est l'unité foncière destinée à accueillir le projet).

Dans tous les cas le volume de stockage à aménager sur la parcelle est de 86 l/m² de terrain aménagé et la durée de vidange complète ne doit pas excéder 48 heures.

Tous les rejets pluviaux, et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution doivent respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement et le SDAGE Rhône Méditerranée.

Les règles ci-dessous concernant les dispositifs de traitement en cas de risque de pollution des eaux pluviales concernent :

- Les zones périurbaines denses et le centre-ville, les zones d'activités tertiaires ;
- Les parkings de véhicules légers de plus de 50 places les voiries à fort trafic de véhicules légers et trafic de poids lourds les parkings de poids lourds les gare de marchandises ;
- Les zones d'activités à caractère industriel ;
- Les parkings de transport de matières dangereuses et les dessertes d'installations classées avec risque de pollution de l'eau.

Les zones d'habitat individuel (pavillonnaire) et de petits collectifs, les aménagements destinés au sport, les voiries secondaires et internes aux lotissements et parking de véhicules légers de moins de 50 places sont exemptés des mesures énoncées ci-dessous dès lors qu'il n'y a pas de risque de pollution accidentelle.

Les zones potentiellement polluantes doivent être équipées de dispositifs de traitement de la pollution particulière qui doivent être basés sur un principe de filtration ou de décantation.

Les dispositifs à privilégier sont ceux de type filtres et en particulier filtres plantés de roseaux, noues infiltrantes ou drainantes, tranchées drainantes ou infiltrantes.

Des bassins de décantation peuvent également être aménagés. Les deux dispositifs peuvent être couplés en aménageant une zone de décantation à l'amont d'un filtre planté de roseaux.

Des dispositifs de type décanteur particulière peuvent également être envisagés pour des opérations limitées. Dans ce cas ils doivent être dimensionnés pour traiter sans by-pass le débit apporté par une pluie d'intensité en pointe de 60 mm/h.

Les séparateurs à hydrocarbures sont interdits pour traiter les eaux de ruissellement sur voiries. Ils sont réservés à des usages spécifiques pour traiter une pollution ciblée non fixée sur les matières en suspension (aires de distribution de carburant par exemple ou pollution accidentelle).

Des dispositifs de confinement et de traitement des pollutions accidentelles doivent être implantés lorsque l'enjeu le justifie. Dans ce cas le volume de stockage doit contenir le volume de produit polluant additionné du volume apporté par une pluie de 25 mm. Les ouvrages de traitement doivent être efficaces pour traiter un cumul de pluie de 25 mm sans by-pass du dispositif, soit un volume de 250 m³/ha de surface interceptée.

DG7.3.4 Dans les zones 1AU1 (pour partie), 2AUEa, 2AUEb et 2AU – IVP2

Les effluents de temps de pluie de ces zones ne transitent pas par le système d'assainissement pluvial compte tenu de leur proximité de l'exutoire en mer ou dans un canal.

Dans ces zones, les débits de rejets ne sont pas limités et aucun volume de stockage n'est prévu.

Si aucun enjeu de pollution des eaux pluviales est identifié, il n'est pas nécessaire d'aménager de système de stockage lors des imperméabilisations nouvelles.

Toutefois, si des enjeux de pollution des eaux pluviales sont identifiés lors des imperméabilisations nouvelles, un stockage dans le cadre du procédé de traitement des eaux pluviales doit être prévu.

Tous les rejets pluviaux, et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, doivent respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement et le SDAGE Rhône Méditerranée.

Les règles ci-dessous concernant les dispositifs de traitement en cas de risque de pollution des eaux pluviales :

- Les zones périurbaines denses, le centre-ville et les zones d'activités tertiaires ;

- Les parkings de véhicules légers de plus de 50 places, les voiries à fort trafic de véhicules légers et trafic de poids lourds, les parkings de poids lourds et les gares de marchandises ;
- Les zones d'activités à caractère industriel ;
- Les parkings de transport de matières dangereuses et les dessertes d'installations classées avec risque de pollution de l'eau.

Les zones d'habitat individuel (pavillonnaire) et de petits collectifs, les aménagements destinés au sport, les voiries secondaires et internes aux lotissements et les parkings de véhicules légers de moins de 50 places sont exemptés des mesures énoncées ci-dessous dès lors qu'il n'y a pas de risque de pollution accidentelle.

Les zones potentiellement polluantes doivent être équipées de dispositifs de traitement de la pollution particulaire qui doivent être basés sur un principe de filtration ou de décantation.

Les dispositifs à privilégier sont ceux de type filtres et, en particulier filtres plantés de roseaux, noues infiltrantes ou drainantes, tranchées drainantes ou infiltrantes.

Des bassins de décantation peuvent également être aménagés. Les deux dispositifs peuvent être couplés en aménageant une zone de décantation à l'amont d'un filtre planté de roseaux.

Des dispositifs de type décanteur particulaire pourront également être envisagés pour des opérations limitées. Dans ce cas ils doivent être dimensionnés pour traiter sans by-pass le débit apporté par une pluie d'intensité en pointe de 60 mm/h.

Les séparateurs à hydrocarbures sont interdits pour traiter les eaux de ruissellement sur voiries. Ils sont réservés à des usages spécifiques pour traiter une pollution ciblée non fixée sur les matières en suspension (aires de distribution de carburant par exemple ou pollution accidentelle).

Des dispositifs de confinement et de traitement des pollutions accidentelles doivent être implantés lorsque l'enjeu le justifie. Dans ce cas le volume de stockage devra contenir le volume de produit polluant additionné du volume apporté par une pluie de 25 mm. Les ouvrages de traitement doivent être efficaces pour traiter un cumul de pluie de 25 mm sans by-pass du dispositif, soit un volume de 250 m³/ha de surface interceptée.

DG7.3.5. Dans la zone 1AUEa (pour partie) – DIP

Le rejet autorisé ne doit pas dépasser un débit trentennal supérieur au débit annuel apporté par le terrain à l'état actuel.

Pour tout projet, l'aménageur doit calculer le débit annuel actuel (débit de rejet autorisé).

Pour les projets accompagnés d'une étude hydraulique, le bureau d'études doit calculer le débit annuel.

Dans tous les cas le volume de stockage à aménager sur la parcelle est de 86 l/m² de terrain aménagé et la durée de vidange complète ne doit pas excéder 48 heures.

La zone 1AUEa, concernée par un enjeu de pollution des eaux pluviales identifié dans le zonage d'assainissement pluvial (voir pièce 7.2.3), doit être équipée de dispositifs de traitement de la pollution particulaire qui doivent être basés sur un principe de filtration ou de décantation.

Les zones d'habitat individuel (pavillonnaire) et de petits collectifs, les aménagements destinés au sport, les voiries secondaires et internes aux lotissements et les parkings de véhicules légers de moins de 50 places sont exemptés des mesures énoncées ci-dessous dès lors qu'il n'y a pas de risque de pollution accidentelle.

Les zones potentiellement polluantes doivent être équipées de dispositifs de traitement de la pollution particulaire qui doivent être basés sur un principe de filtration ou de décantation.

Les dispositifs à privilégier sont ceux de type filtres et, en particulier filtres plantés de roseaux, noues infiltrantes ou drainantes, tranchées drainantes ou infiltrantes.

Des bassins de décantation peuvent également être aménagés. Les deux dispositifs peuvent être couplés en aménageant une zone de décantation à l'amont d'un filtre planté de roseaux.

Des dispositifs de type décanteur particulaire peuvent également être envisagés pour des opérations limitées. Dans ce cas ils doivent être dimensionnés pour traiter sans by-pass le débit apporté par une pluie d'intensité en pointe de 60 mm/h.

Les séparateurs à hydrocarbures sont interdits pour traiter les eaux de ruissellement sur voiries. Ils sont réservés à des usages spécifiques pour traiter une pollution ciblée non fixée sur les matières en suspension (aires de distribution de carburant par exemple ou pollution accidentelle).

Des dispositifs de confinement et de traitement des pollutions accidentelles doivent être implantés lorsque l'enjeu le justifie. Dans ce cas le volume de stockage doit contenir le volume de produit polluant additionné du volume apporté par une pluie de 25 mm. Les ouvrages de traitement doivent être efficaces pour traiter un cumul de pluie de 25 mm sans by-pass du dispositif, soit un volume de 250 m³/ha de surface interceptée.

En dehors de la zone 1AUEa identifiée dans le zonage d'assainissement pluvial (Pièce 7.2.3), la gestion des eaux pluviales n'est pas réglementée sauf pour l'aménagement de voies de circulation pour lesquelles l'aménageur prendra les mesures pour ne pas augmenter la pollution du milieu par les eaux pluviales.

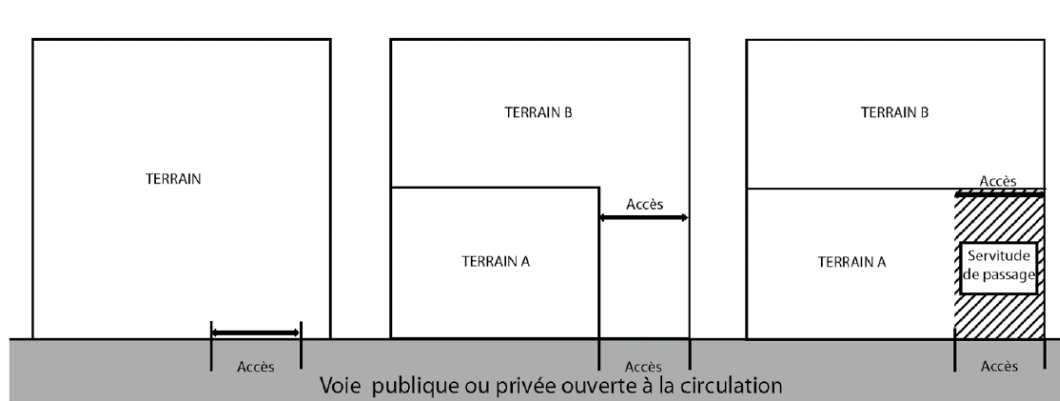
DG7.3.6. Dans les zones A et N – « hors zones »

La gestion des eaux pluviales n'est pas réglementée sauf pour l'aménagement de voies de circulation pour lesquelles l'aménageur prendra les mesures pour ne pas augmenter la pollution du milieu par les eaux pluviales.

ARTICLE DG8 – LEXIQUE

Accès :

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.



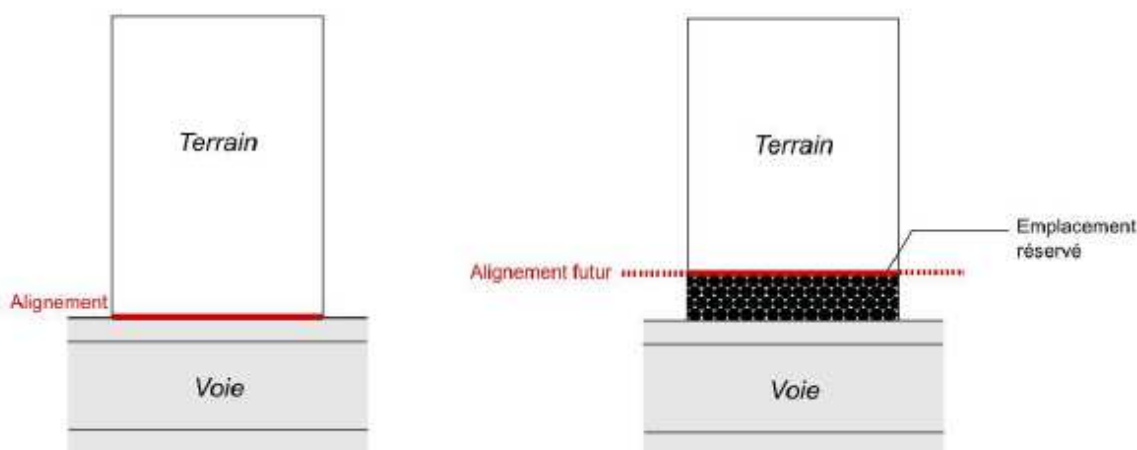
Affouillement du sol :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement :

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au règlement graphique et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi au règlement graphique.



Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Balcon :

Plate-forme accessible, située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Sur la façade des bâtiments en limite des voies ouvertes à la circulation publique, les balcons ne devront pas se trouver à une hauteur inférieure à 5 mètres, mesurée à partir du trottoir de la voie considérée et leur saillie ne pourra excéder 0,80 mètre sous réserve de la configuration de la voie.

Bandes de constructibilité :

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique ou privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée au règlement (à l'article 6 de chaque zone).

En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès inférieure à 3,50 m ou une servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, ainsi que dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (Cf. art. R.111-37 à 40 du Code de l'urbanisme).

Cône de vue :

Un cône de vue est un volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments localisés dans un champ visuel depuis un observateur positionné à un emplacement précis.

Construction :

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CINASPIC : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif :

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du

public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».

Ainsi elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, métropolitains, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement : maternel, primaire, secondaire, supérieur, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, etc. ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État (sont visés les services rattachés aux 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958).

D'une manière générale sur le territoire, les ouvrages, les aménagements, les installations, constructions, liés ou nécessaires à la réalisation des voiries ainsi que les exhaussements et affouillements de sols qui leurs sont nécessaires.

Cour commune (servitude de ...) :

La « servitude de cour commune » a pour objet de maintenir une certaine distance (prospect) entre les bâtiments situés sur des propriétés contiguës ou encore d'imposer une hauteur maximum à ceux-ci. Elle est réglementée par les articles L.471-1 à L.471-3 et R.471-1 à R.471-5 du Code de l'urbanisme, et permet de déroger aux dispositions des articles 4 des règlements de zone.

L'article L.471-1 dispose que cette servitude peut être instituée par voie judiciaire, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires concernés : « *Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans les conditions définies par décret.*

Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable ».

L'accord visé par l'article L.471-1 doit être définitif, précis et explicite. Une simple lettre, ne précisant pas l'assiette et les caractéristiques de la « servitude de cour commune » ne saurait constituer un titre suffisant. La convention de cour commune doit être passée, en fait, par acte notarié (C. de Cass. 13 juin 1966). Procédant ainsi d'un acte privé, il est admis que la « servitude de cour commune » entre dans le champ des servitudes de droit privé au même titre que les servitudes de mitoyenneté (art 662 du C. Civil). Une servitude de cour commune ne permet pas de déroger aux règles de hauteur fixées par l'article 10 du PLU applicable, y compris lorsque ces dernières sont liées aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives prescrites à l'article 7.

Dérogation :

(art. L.152-3 du Code de l'urbanisme) « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

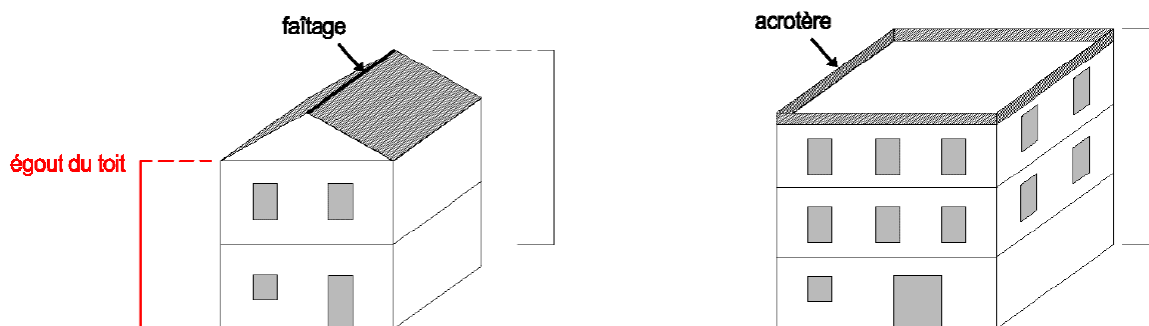
Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Egout du toit :

Pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.

Pour les toitures terrasses, la "hauteur maximale" s'applique à la partie autorisée la plus élevée du relevé d'acrotère majorée de 0,40 m. Concernant les toitures terrasses accessibles, la hauteur définie ci-dessus ne prendra pas en compte la hauteur du garde-corps qui devra être traité en élément ajouré et dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre.

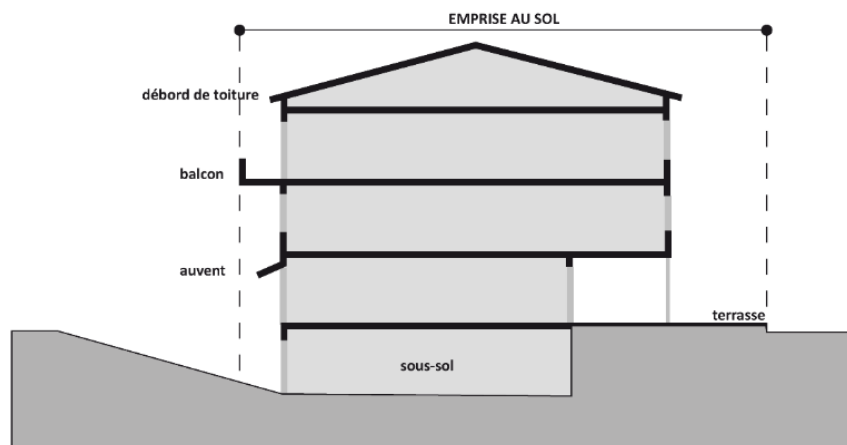


Eléments de façade :

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et supports inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Espace de pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace libre non bâti ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations). Ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre, les aires de stationnement extérieures.

Espace libre :

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article.

Espace vert :

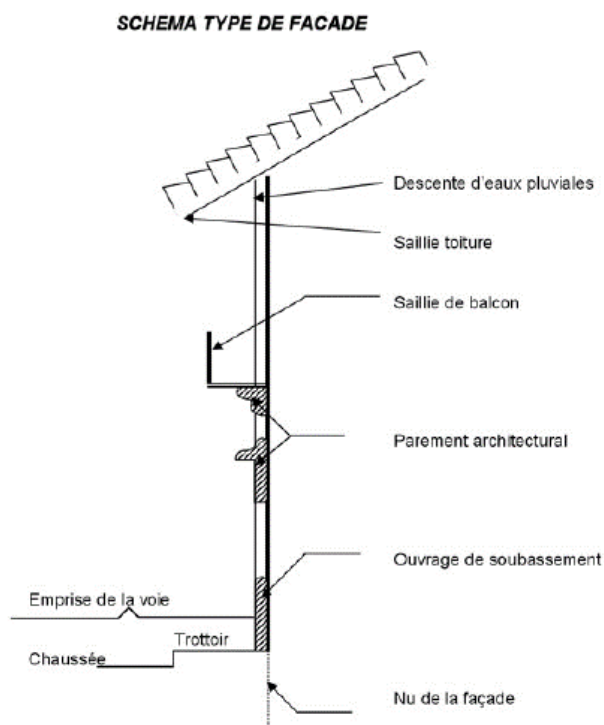
Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, les balcons, les corniches.



Faîtage :

Le faîtage est la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage de la construction, soit à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

H.L.L. - Habitations Légères de Loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, dans les terrains de camping classés, dans les villages de vacances, ainsi que dans les dépendances des maisons familiales de vacances (Cf. art. R.111-31 et 32 du Code de l'urbanisme). En dehors de ces emplacements, leurs implantations sont soumises au droit commun des constructions et réglementées à certaines zones du Plan Local d'Urbanisme.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite séparative latérale :

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Local accessoire :

Le local accessoire fait, soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

P.R.L. – Parc Résidentiel de Loisirs :

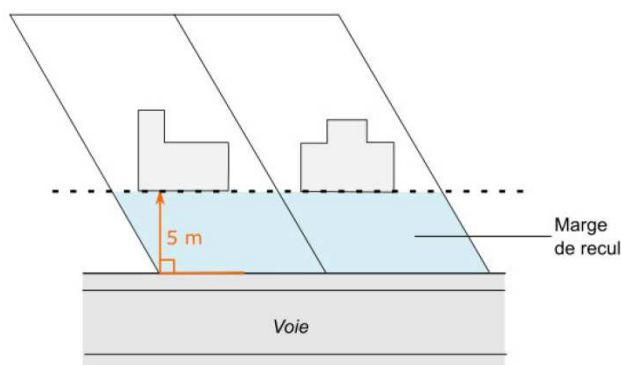
Il s'agit d'un terrain spécialement aménagé selon des normes d'équipement et de fonctionnement fixées par décret, pour l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Résidence mobile de loisirs :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) créés avant le 1er octobre 2007, dans les terrains de camping classés, dans les villages de vacances, ainsi que dans les villages de vacances classés en hébergement léger (Cf. art. R.111-33 à 36 du Code de l'urbanisme).

Recul (par rapport à l'alignement) :

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales) :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble permet d'assurer une organisation cohérente d'un secteur (plusieurs parcelles) par la création d'espaces communs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions à caractère d'habitations ou d'activités structurantes (équipement public ou d'intérêt collectif structurant, réhabilitation, lotissement, commerces, activités, association foncière urbaine, zone d'aménagement concertée, etc.).

Surface de plancher :

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant avant la date du projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Terrasse :

Une terrasse est un élément architectural qui peut être en rez-de-chaussée ou en étage construit en avancée de l'étage inférieur.

Unité foncière :

L'unité foncière est définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Cependant, concernant les droits à bâtir, lorsqu'il est fait référence à l'unité foncière, ces mêmes droits s'appliquent seulement à la superficie du terrain ou de l'unité foncière compris dans la zone concernée (terrain d'assiette) : lorsque le terrain ou l'unité foncière chevauche plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme, les droits à bâtir et autres (emprise au sol, espaces verts, stationnement, etc.) doivent être calculés par rapport à chaque zone.

Voie ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE DG9 –DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent au règlement graphique (pièce 5).

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la Zone Industriale Portuaire (Z.I.P), à titre indicatif le périmètre du PPRn inondation (voir en annexe 7.1.2), le périmètre de la ZAC du Caban.

Chaque zone est dénommée par un sigle d'une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles ;
- La seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée ;
- Une ou plusieurs lettres minuscules permettent de distinguer, au besoin, différents secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

DG9.1– Zones urbaines « U »

Les zones urbaines dites zones « U », auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de 8 :

- La zone UA « Tissu urbain de Centre-ville, de renouvellement urbain et de hameaux » comporte 6 sous-secteurs :
 - UAa « Centre historique et faubourgs » ;
 - UAa1 : « Secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central » ;
 - UAa2 : « Faubourgs Foch et Hardon » ;
 - UAa3 : « Faubourg Venise » ;
 - UAb « Extension du centre » ;
 - UAb1 : « Secteur de renouvellement du Bassin central ».
- La zone UB « Tissu urbain à dominante d'habitat collectif ».
- La zone UC « Tissu urbain à dominante d'habitat individuel continu de densité moyenne et forte ».
- La zone UD « Tissu à dominante d'habitat individuel discontinu de faible densité ».
- La zone UE « Tissu urbain à vocation d'activités économiques » comportant 2 secteurs :
 - UEa « Tissu urbain à vocation d'activités économiques industrialo-portuaires (ZIP) » ;
 - UEb « Tissu urbain à vocation d'activités économiques mixtes tertiaire - artisanat - commerces (Malebarge et Mazet) ».
- La zone UEP « Zone urbaine dédiée à l'accueil des Equipements » ;
- La zone UF « Tissu urbain à vocation d'activités de loisirs et de tourisme » ;
- La zone UP « Tissu urbain à vocation d'activités liées à la mer » comportant 3 secteurs :
 - UPa : « Tissu urbain à vocation d'activités portuaires liées au nautisme et au port de commerce » ;
 - UPb : « Tissu urbain à vocation d'activités de conchyliculture, d'aquaculture, de pêche et d'agro-alimentaire » ;
 - UPc : « Tissu urbain à vocation d'activités liées à l'occupation du canal de navigation ».

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 :

- 1AUEa « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques industrialo-portuaires (ZIP) » ;
 - 1AUEb « Urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes (Malebarge et Mazet) ».
- 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 deux secteurs :
 - 2AUEa : « Urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques industrialo-portuaires (ZIP) » ;
 - 2AUEb « Future urbanisation future ultérieure à vocation d'activités économiques mixtes non industrielles (Malebarge et Mazet) ».

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).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : TISSU URBAIN DE CENTRE VILLE, DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE HAMEAUX

Extrait du rapport de présentation :

Caractéristiques et évolution de la zone

La zone urbaine UA est constituée du centre ancien et son extension. Elle correspond ainsi au centre historique de la commune qui a été créée au 19^{ème} siècle avec le développement industriel de part et d'autre du Canal Saint-Louis. Ce secteur conserve ainsi une grande valeur patrimoniale, dont une partie est classée en éléments de paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elle comporte également un secteur de renouvellement urbain autour du bassin central qui s'inscrit dans une volonté de la commune de reconquête de sa façade maritime par la réappropriation des berges du bassin central autrefois occupées par les chantiers navals.

La zone UA est affectée principalement à l'habitation et aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Elle comporte 6 secteurs :

- UAa « Centre historique et faubourgs » ;
- UAa1 : « Secteur de renouvellement urbain autour du Bassin central » ;
- UAa2 : « Faubourgs Foch et Hardon » ;
- UAa3 : « Faubourg Venise » ;
- UAb « Extension du centre » ;
- UAb1 : « Secteur de renouvellement du Bassin central - secteur à plan masse ».

La zone UA comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint Louis » repérée au règlement graphique (pièce 5).

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

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.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UA-1.1- Sont interdits :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt excepté ceux liés aux commerces et services de proximité de moins de 1 000 m² (MILLE METRE CARRES) ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA-2.1 ci-après ;

- . Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- . Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L.¹ ;
- . Les carrières ;
- . L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, les villages de vacances et de P.R.L.²

UA-1.2- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies, 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 DG3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UA-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage :

- . Les constructions et les installations destinées à l'artisanat ;
- . Les entrepôts liés aux commerces et services de proximité de moins de 100 m² (CENT METRE CARRE) ;
- . Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- . Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- . Les occupations ou utilisations du sol, susceptibles d'affecter un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme porté au règlement graphique (pièce 5), ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments de paysage.

UA-2.2 Dispositions particulières concernant les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au règlement graphique (pièce 5) au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article DG5.7 du Titre I du présent règlement.

UA-2.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

¹ Habitats Légers de Loisirs

² Parcs Résidentiels de Loisirs

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UA-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.

UA-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) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

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 UA-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA-4.1- Eau Potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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

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

UA-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement

interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

Toute construction, disposant d'un système d'assainissement autonome, doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (voir annexe pièce 7).

UA-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être dirigé vers un système de collecte des eaux et évacué soit dans les collecteurs publics soit par infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain y compris terrassements et clôtures doivent garantir le libre 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.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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 de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

UA-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 UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UA-6.1- Dans les secteurs UAa et UAa2 :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées, ou des façades mitoyennes.

UA-6.2- Dans les secteurs UAa1 et UAb1 :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer et selon les dispositions prévues au règlement graphique (pièce 5).

UA-6.3- Dans le secteur UAa3 :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul ne pouvant excéder de 3 m (TROIS METRES) pour préserver l'alignement existant.

UA-6.4- Dans le secteur UAb :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles contribuent à un meilleur ordonnancement de l'espace urbain. Ainsi l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'immeuble voisin sans pouvoir excéder 5 mètres (CINQ METRES) ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsqu'il existe une servitude ;
- Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir un bâtiment préexistant non implanté à l'alignement ;
- Pour la réalisation d'un second bâtiment à l'arrière d'un bâtiment implanté à l'alignement, lorsque la configuration de l'unité foncière le permet ;
- Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas l'alignement.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

UA-6.5- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UA-6.6- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

UA-7.1- Dans les secteurs UAa , UAa2 et UAb

Les constructions doivent être édifiées au moins sur une des limites séparatives ou à une distance comptée horizontalement au moins égale à 3 m (TROIS METRES) de la limite séparative.

UA-7.2- Dans les secteurs UAa1 et UAb1 :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre en bordure des voies et selon les dispositions prévues au règlement graphique (pièce 5).

UA-7.3- Dans les secteurs UAa3 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 3 m (TROIS METRES) ou sur les limites séparatives à l'identique de l'existant.

UA-7.4- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UA-7.5- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA-9.1- Dans les secteurs UAa, UAa2, UAa3 et UAb :

NON RÉGLEMENTÉ

UA-9.2- Dans les secteurs UAa1 et UAb1 :

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à l'intérieur des polygones d'emprise définis au règlement graphique (pièce 5).

UA-9.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UA-10-1 - Dans le secteur UAa:

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, sans excéder une hauteur de 12 m (DOUZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et sans que la différence de hauteur entre deux constructions immédiatement voisines soit supérieure à 3 m (TROIS METRES).

UA-10-2 - Dans les secteurs UAa2 et UAb :

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, sans excéder une hauteur maximale de 9 m (NEUF METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et sans que la différence de hauteur entre deux constructions immédiatement voisines soit supérieure à 3 m (TROIS METRES).

UA-10-3 - Dans le secteur UAa3 :

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, sans excéder une hauteur maximale de 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et sans que la différence de hauteur entre deux constructions immédiatement voisines soit supérieure à 3 m (TROIS METRES).

UA-10-4 - Dans les secteurs UAa1 et UAb1 :

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser la hauteur définie au règlement graphique (pièce 5).

UA-10.5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

UA-11.1- Aspect général des constructions :

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration.
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale, suivant les prescriptions contenues dans la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

UA-11.2- Matériaux et teintes

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite de même que les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons de pierres. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

UA-11.3- Façades :

- Les façades des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.
- L'emploi des matériaux d'origine est recommandé.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les percements anciens ou modernes doivent être en harmonie avec les percements des constructions environnantes ; les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien ainsi que les volets repliables en tableau.

UA-11.4- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuiles canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

UA-11.5- Clôtures :

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).
- A l'exception des secteurs UAa2 et UAa3, les clôtures peuvent être constituées par un mur plein obligatoirement enduit, 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 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 murs, 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.

UA-11.6 - Façades commerciales :

L'aménagement des façades commerciales doit tenir compte des prescriptions contenues dans la charte des devantures annexée au présent règlement.

UA-11.7 - Installations diverses (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.) à l'exception des zones UAa2 et UAa3 :

- 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.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UA-11.8- 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

UA-11.9- Dispositions particulières dans les secteurs UAa2 et UAa3 :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension ou la surélévation de constructions existantes doivent respecter par leurs formes et les matériaux utilisés, l'harmonie et le caractère local des constructions avoisinantes :

Matériaux et teintes

- Les façades de ces secteurs sont caractérisées par une polychromie très présente et créant une animation de ces dernières.
- Une seule teinte devra être utilisée pour les menuiseries (volets et portes) d'un bâtiment.
- L'ensemble des teintes du bâtiment (le toit, l'enduit, menuiseries) devront composer un bâtiment tricolore.

Façades

- . Les façades des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.
- . Les façades devront être réalisées en un enduit lisse.
- . Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, chaînage d'angle, bandeaux horizontaux, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés.
- . La proportion des fenêtres devra être respectée avec des ouvertures plus hautes que larges.

Clôture

- . 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 devront être constituées d'un mur bahut enduit surmonté d'un grillage ou de barres métalliques afin de maintenir une perméabilité aux regards depuis la rue et concourir à la qualité de l'ambiance urbaine.
- . Toutefois, dans les secteurs soumis au risque d'inondation les clôtures devront être conformes au règlement du PPRnI, dont les dispositions sont rappelées à l'article DG3.1.4 du Titre I du présent règlement.

Façades commerciales

- . L'aménagement des façades commerciales doit tenir compte des prescriptions contenues dans la charte des devantures commerciale annexée au présent règlement.

Dispositions dans le cas d'une composition architecturale contemporaine

Une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessus à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- . La construction doit être significative par son importance, sa position ou son environnement ;
- . L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- . Les matériaux apparents, de façade ou de couverture doivent être de grande qualité.

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.
- . Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.
- . Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visibles depuis la voie publique.
- . Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, et ne pas être visible depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

ARTICLE UA-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.

UA-12.1- Dispositions générales :

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et deux roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application des dispositions générales.

Les conditions générales applicables aux constructions nouvelles sur l'ensemble du territoire communal en matière de stationnement des véhicules, deux Roues motorisés et vélos, sont fixées à l'article DG6 du titre I du présent règlement.

Habitat :

- Pour toute construction neuve, 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement ;
- Dans le cadre de la réhabilitation d'un logement ou d'une construction existante, 1 (UNE) place de stationnement ou 1 (UN) garage par tranche de 5 (CINQ) logements ;
- Pour le stationnement des visiteurs, 1 (UNE) place de stationnement non close par tranche de 5 (CINQ) logements.

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 (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher puis 1 (UNE) place par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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 imposées aux constructions existantes.

UA-12.2- Dispositions applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Voir l'article DG2.6 du Titre I du présent règlement.

UA-12.3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ.

UA-12.4- Dispositions particulières :

Pour la construction d'habitat situé en niveau supérieur d'un linéaire commercial à préserver, repéré au règlement graphique (pièce 5), il n'est pas exigé de stationnement dans le cas de difficultés techniques motivées liées à la nature du sol, à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 être dans la mesure du possible préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent être remplacés par des sujets de qualité identique.

UA-13.1- Dans les secteurs UAa et UAb :

NON RÉGLEMENTÉ

UA-13.2- Dans les secteurs UAa2 et UAa3:

Espaces libres et espaces verts à créer : 20% (VINGT POUR CENT) au moins 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.

UA-13.3- Dans les secteurs UAa1 et UAb1 :

Les espaces libres et les plantations doivent respecter les dispositions définies au règlement graphique (pièce 5).

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UB : TISSU URBAIN A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

Extrait du rapport de présentation :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone UB se caractérise par un tissu urbain dense présentant une typomorphologie de grandes unités de logements collectifs, locatifs ou en copropriétés. Les logements collectifs dans ce secteur ont été construits dans les années 1970-1980, pour répondre aux besoins générés par le développement de la ZIP de Fos sur Mer. Cette zone, située au Nord du centre-ville, est affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint Louis » repérée au règlement graphique (pièce 5).

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

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRnl) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait gonflement des argiles.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UB-1.1- Sont interdits :

- . Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- . Les constructions et installations liées à l'industrie ;
- . Les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt;
- . Les installations classées au titre de la protection de l'environnement , à l'exception de celles visées à l'article UB-2.1 ci-après ;
- . Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- . Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L.³ ;
- . Les carrières ;
- . L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, les villages de vacances et de P.R.L.⁴

³ Habitats Légers de Loisirs

⁴ Parcs Résidentiels de Loisirs

UB-1.2- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies, 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 UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UB-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage :

- . Les constructions et les installations destinées à l'artisanat ;
- . Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- . Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- . Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme au règlement graphique (pièce 5), ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de des éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments de paysage.

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

NON RÉGLEMENTÉ

UB-2.3 Dispositions particulières concernant les linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au règlement graphique (pièce 5) au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article DG5.7 du Titre I du présent règlement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UB-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.

UB-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) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

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 UB-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB-4.1- Eau Potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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

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

UB-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

Toute construction, disposant d'un système d'assainissement autonome, doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (voir annexe pièce 7).

UB-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être dirigé vers un système de collecte des eaux et évacué soit dans les collecteurs publics soit par infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain y compris terrassements et clôtures doivent garantir le libre 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.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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 de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

UB-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 UB-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UB-6.1- Dispositions générales :

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

UB-6.2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles contribuent à un meilleur ordonnancement de l'espace urbain. Ainsi l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'immeuble voisin ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsqu'il existe une servitude ;
- Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir un bâtiment préexistant non implanté à l'alignement ;
- Pour la réalisation d'un second bâtiment à l'arrière d'un bâtiment implanté à l'alignement, lorsque la configuration de l'unité foncière le permet ;
- Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas l'alignement.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

UB-6.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UB-6.4 Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT):

NON RÉGLEMENTÉ

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

UB-7.1- Dans une bande de 18 m (DIX HUIT METRES) à partir de l'alignement des voies :

Sur une profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES) à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre en bordure de voie.

Toutefois la construction en retrait de la limite séparative est autorisée, lorsque l'application de cette règle est rendue impossible :

- Par l'existence d'une servitude,
- Par la nécessité de protéger un élément naturel de l'environnement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- De conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'ilot,
- Pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain
- Pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques.

La distance par rapport à la limite séparative ne saurait alors être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. Dans ce cas, la façade doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

En outre, la profondeur de 18 m (DIX HUIT METRES) peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

UB-7.2- Au-delà de la bande de 18 m (DIX HUIT METRES) à partir de l'alignement des voies :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à $D \geq H/2$ d'une limite séparative.

UB-7.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UB-7.4- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UB-10.1 – Dispositions générales :

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, sans excéder une hauteur de 15 m (QUINZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et sans que la différence de hauteur entre deux constructions immédiatement voisines soit supérieure à 3 m (TROIS METRES).

UB-10.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UB-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

UB-11.1- Aspect général des constructions :

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale, suivant les prescriptions contenues dans la charte des devantures annexée au présent règlement.

UB-11.2- Matériaux et teintes :

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite de même que les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons de pierres. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaing, etc., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

UB-11.3- Façades :

- Les façades des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les percements anciens ou modernes doivent être en harmonie avec les percements des constructions environnantes.

UB-11.4- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

UB-11.5- Clôtures :

- 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 zones concernées par le PPRnI, il conviendra de se référer à l'article DG3.1.4 du titre I du présent règlement concernant les types de clôtures autorisés.
- 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.

UB-11.6 Façades commerciales :

- L'aménagement des façades commerciales doit tenir compte des prescriptions contenues dans la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

UB-11.7 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.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UB-11.8- 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UB-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.

UB-12.1- Dispositions générales :

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et deux roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application des dispositions générales.

Les conditions générales applicables aux constructions nouvelles sur l'ensemble du territoire communal en matière de stationnement des véhicules, deux roues motorisés et vélos, sont fixées à l'article DG6 du titre I du présent règlement.

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum 1 (UNE) place par logement.
- Pour le stationnement des visiteurs, 1 (UNE) place de stationnement non close par tranche de 5 (CINQ) logements.

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 (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher puis 1 (UNE) place par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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.

UB-12.2- Dispositions applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Voir l'article DG2.6 au titre I du présent règlement.

UB-12.3- Dispositions applicables aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 quatre emplacements en enfilade et pour 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UC : TISSU URBAIN A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL CONTINU DE DENSITE MOYENNE ET FORTE

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone UC englobe les secteurs dont le tissu urbain se caractérise par un ordre continu à densité moyenne à forte. Elle correspond aux extensions du centre-ville, principalement affectées à l'habitat individuel et aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Ces secteurs se sont développés en continuité du centre ancien et des quartiers d'habitat collectifs des années 1970-1980. Ainsi les constructions sont bien intégrées dans le tissu urbain existant. Toutefois les constructions situées le plus au Nord en entrée de ville se situent en interface avec la zone naturelle. A ce titre il conviendra de porter une attention particulière à ces espaces d'interface.

La zone UC est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint Louis » repérée au règlement graphique (pièce 5).

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

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRnl) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait gonflement des argiles.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UC-1.1- Sont interdits :

- . Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- . Les constructions et installations liées à l'industrie ;
- . Les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt;
- . Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UC-2.1 ci-après ;
- . Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- . Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ;
- . Les carrières ;
- . L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, les villages de vacances et de P.R.L.

UC-1.2 - 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 DG4 du titre 1 du présent règlement.

ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UC-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage :

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments de paysage.

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UC-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 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.

UC-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) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

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 UC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC-4.1- Alimentation en Eau Potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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

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

UC-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

Toute construction, disposant d'un système d'assainissement autonome, doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (voir annexe pièce 7).

UC-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être dirigé vers un système de collecte des eaux et évacué soit dans les collecteurs publics soit par infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain y compris terrassements et clôtures doivent garantir le libre 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.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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 de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

UC-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 UC-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UC-6.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues ou au-delà des marges de recul ou alignements indiqués au règlement graphique (pièce 5).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir une construction existante en cohérence avec l'ordonnancement de la rue ;
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple).

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

NON RÉGLEMENTÉ

UC-6.3 -Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

UC-7.1- Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m (TROIS METRES) de la limite séparative.

UC-7.2- Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant d'une longueur minimum de 4 m (QUATRE METRES) dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

UC-7.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UC-7.4- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

UC-7.5- Implantation des annexes dont la hauteur est inférieure à 2,50 m (DEUX METRES CINQUANTE) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UC-9.1- Dispositions générales :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UC10.1 - Dispositions générales :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant travaux ne doit pas excéder 9 m (NEUF METRES) à l'égout du toit (ou acrotère).

UC-10.2 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

UC-11.1- Aspect général des constructions :

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale, selon les prescriptions contenues dans la charte des devantures commerciale annexée au présent règlement.

UC-11.2- Matériaux et teintes :

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite de même que les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons de pierres. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaing, etc. devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

UC-11.3- Façades :

- Les façades des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les percements anciens ou modernes doivent être en harmonie avec les percements des constructions environnantes.

UC-11.4- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

UC-11.5- Clôtures :

- 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 zones concernées par le PPRnI, il conviendra de se référer à l'article DG3.1.4 du titre I du présent règlement concernant les types de clôtures autorisés.
- 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.

UC-11.6 Façades commerciales :

L'aménagement des façades commerciales doit tenir compte des prescriptions contenues dans la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

UC-11.7 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.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UC-11.8- 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UC-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.

UC-12.1- Dispositions générales :

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application des dispositions générales.

Les conditions générales applicables aux constructions nouvelles sur l'ensemble du territoire communal en matière de stationnement des véhicules, 2 Roues motorisés et vélos, sont fixées à l'article DG6 du titre I du présent règlement.

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 80 m² (QUATRE-VINGT METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum 1 (UNE) place par logement
- Pour le stationnement des visiteurs, 1 (UNE) place de stationnement non close par tranche de 5 (CINQ) logements.

Bureau

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

Commerce et artisanat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage pour les premiers 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher puis 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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.

UC-12.2- Dispositions applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Voir l'article DG2.6 du titre I du présent règlement.

UC-12.3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 être dans la mesure du possible préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, 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 grimpances, et (ou) tapissantes.

Espaces libres et espaces verts à créer : 20 % (VINGT 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UD : TISSU URBAIN A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL DISCONTINU DE FAIBLE DENSITE

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone UD correspond aux dernières extensions de la ville, principalement affectées à l'habitat individuel et aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par un tissu urbain de faible densité et discontinu. Ces secteurs, éloignés du centre ancien, se situent principalement au Nord du centre-ville, mais également en extension du faubourg Foch sur la presqu'île du Mazet.

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

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRnl) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait gonflement des argiles.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UD-1.1- Sont interdits :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations liées à l'industrie ;
- Les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement , à l'exception de celles visées à l'article UD-2.1 ci-après ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L.⁵ ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, les villages de vacances et de P.R.L.⁶

⁵ Habitats Légers de Loisirs

⁶ Parcs Résidentiels de Loisirs

UD-1.2- 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.

ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UD-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage :

- . Les constructions et les installations destinées à l'artisanat ;
- . Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- . Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- . Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments de paysage.

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UD-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.

UD-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) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

ARTICLE UD-4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

UD-4.1- Alimentation en Eau Potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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

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

UD-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

Toute construction, disposant d'un système d'assainissement autonome, doit obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe (voir annexe pièce 7).

UD-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être dirigé vers un système de collecte des eaux et évacué soit dans les collecteurs publics soit par infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain y compris terrassements et clôtures doivent garantir le libre 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.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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 de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

UD-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 UD-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UD-6.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues ou au-delà des marges de recul ou alignements indiqués au règlement graphique (pièce 5).

UD-6.2 – Dispositions particulières :

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- Lorsqu'il s'agit de reconstruire, de surélever ou d'agrandir une construction existante en cohérence avec l'ordonnancement de la rue ;
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple).

UD-6.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UD-6.4 -Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

UD-7.1- Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m (TROIS METRES) de la limite séparative.

UD-7.2- Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant d'une longueur minimum de 4m (QUATRE METRES) dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

UD-7.3- Constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UD-7.4- Implantation des piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

UD-7.5- Implantation des annexes dont la hauteur est inférieure à 2,50 m (DEUX METRES CINQUANTE) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UD-9.1- Dispositions générales :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 40 % (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

UD-9.2- Constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UD-10-1 : Dispositions générales :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère).

UD-10.2 - Constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

UD-11.1- Aspect général des constructions :

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.

UD-11.2- Murs et Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc. doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

UD-11.3- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuiles canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

UD-11.4- Clôtures :

- 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 zones concernées par le PPRnI, il conviendra de se référer à l'article DG3.1.4 du titre I du présent règlement concernant les types de clôtures autorisés.
- 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.

UD-11.5 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.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UD-11.6- 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UD-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.

UD-12.1- Dispositions générales :

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application des dispositions générales.

Les conditions générales applicables aux constructions nouvelles sur l'ensemble du territoire communal en matière de stationnement des véhicules, 2 Roues motorisés et vélos, sont fixées à l'article DG6 du titre I du présent règlement.

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement.
- Pour le stationnement des visiteurs, 1 (UNE) place de stationnement non close par tranche de 5 (CINQ) logements.

Bureau

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.

Commerce et artisanat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage pour les premiers 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher puis 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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.

UD-12.2- Dispositions applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Voir l'article DG2.6 du titre I du présent règlement.

UD-12.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 (PLACES) 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 : 30% (TRENTE 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UE : TISSU URBAIN À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone urbaine UE concerne les zones urbanisées dédiées aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, mais non liées à la mer. Ces zones sont concentrées à l'Est du territoire communal et liées à l'activité de la zone industrialo-portuaire de Fos sur Mer. Elle comporte deux secteurs :

- . UEa : Tissu urbain à vocation d'activités économiques industrialo-portuaires (ZIP) ;
- . UEb : Tissu urbain à vocation d'activités économiques mixtes tertiaire - artisanat - commerces (Malebarge et Mazet).

Le secteur UEa à l'Est de la commune, se situe au cœur de la ZIP de Fos, à proximité des voies de communication maritime, fluviale, ferrée et routière. Il est en rupture avec le paysage urbain ou naturel et se caractérise par des constructions et des superstructures hautes sur de vastes unités foncières. Ce secteur est affecté à l'industrie et occupé principalement par des activités de transport-logistique.

Le secteur UEb à proximité immédiate de la ville est affecté aux activités liées à l'habitat, à savoir des activités artisanales, tertiaires et commerciales.

La zone UE est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint-Louis » et « Le Mazet », repérées au règlement graphique (pièce 5).

La zone UE, 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 ou à la pollution des sols. 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 ;
- Un risque technologique lié au PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de la plateforme logistique exploitée par la Société GCA LOGISTICS FOS.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UE-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.

UE-1.2- De plus, sont interdits dans le secteur UEb :

- . 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.

UE-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.

ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UE-2.1- Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone UE :

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

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UE-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.

UE-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 UE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE-4.1- Alimentation en Eau Potable :

Dans le secteur UEa (Z.I.P. de Fos) :

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.

Dans le secteur UEb :

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.

UE-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 UEa (Z.I.P. de Fos) :

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'ANC ou à la 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.

Dans le secteur UEb :

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.

UE-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.

UE-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 UE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UE-6.1- Dans le secteur UEa (Z.I.P. de Fos) :

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.

UE-6.2- Dans le secteur UEb :

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.

UE-6.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

UE-7.1. Dans le secteur UEa (Z.I.P. de Fos) :

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.

UE-7.2. Dans le secteur UEb :

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.

UE-7.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UE-9.1- Dans le secteur UEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

UE-9.2- Dans le secteur UEb :

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.

UE-9.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UE-10.1- Dans le secteur UEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

UE-10.2- Dans le secteur UEb :

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.

UE-10.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UE-11.1- Dans le secteur UEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

UE-11.2 – Dans le secteur UEb :

Aspect général des constructions :

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.

Toitures :

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 traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction.

Clôtures :

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 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.

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.

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 UE-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 DG-6 du Titre I du présent règlement.

UE-12.1- Dispositions générales :

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.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UE-13.1- Dans le secteur UEa :

NON RÉGLEMENTÉ

UE-13.2- Dans le secteur UEb :

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.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UEP : ZONE URBAINE A L'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone UEP regroupe les secteurs d'équipements publics et collectifs situés en centre-ville à proximité des quartiers d'habitat collectif et individuel. Elle se situe à l'Est du centre-ville en interface la zone d'activités économiques de Malebarge, et au Nord du centre-ville (collège, piscine, stade etc.).

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint-Louis », repérée au règlement graphique (pièce 5).

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

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.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UEP-1.1- Sont interdits :

- . Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- . Les constructions destinées à l'industrie ;
- . Les constructions destinées aux commerces ;
- . Les constructions destinées à l'artisanat ;
- . Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UEP-2.1 ci-après ;
- . 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.

UEP-1.2- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies, 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 DG3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UEP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. La surface de plancher de la construction est limitée à 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) par logement et doit être intégrée aux bâtiments d'activités ;
- Les constructions à usage d'entrepôts nécessaires à la destination de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UEP-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.

UEP-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 UEP-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UEP-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.

UEP-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UEP-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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.

UEP-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 UEP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UEP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UEP-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UEP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UEP-11.1- Aspect général des constructions :

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.

UEP-11.2- Toitures :

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.

UEP-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).

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 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.

UEP-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.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UEP-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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UEP-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.

UEP-12.1- Dispositions générales :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

Habitat dont la présence est nécessaire aux équipements :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement

Bureau

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

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.

ARTICLE UEP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 : 30 % (TRENTE 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UF : TISSU URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

La zone UF concerne des secteurs accueillant des activités de loisirs et de tourisme, en continuité du faubourg Foch. Le secteur se caractérise par un tissu urbain lâche dont les constructions sont de faible hauteur. Sa localisation sur la presqu'île du Mazet, entre le Rhône et la mer, à proximité du cœur vert, doit être prise en compte lors de son aménagement. Elle a vocation à accueillir des activités orientées vers le tourisme vert, culturel, de plein air. Elle est destinée à renforcer l'attractivité touristique de Port Saint Louis notamment en lui permettant de renforcer son offre d'hébergement marchand.

La zone UF est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « Le Mazet », repérée au règlement graphique (pièce 5).

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

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.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UF-1.1- Sont interdits :

- . Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- . Les constructions destinées à l'industrie ;
- . Les constructions destinées aux commerces à l'exception de celles visées à l'article UF-2.1 ci-après ;
- . Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UF-2.1 ci-après ;
- . Les constructions destinées aux bureaux ;
- . Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UF-2.1 ci-après ;
- . Le stationnement isolé de caravanes ;
- . Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- . 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.

UF-1.2- 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.

ARTICLE UF-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UF-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. La surface de plancher du logement est limitée à 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) et doit être intégrée aux bâtiments d'activités ;
- Les constructions destinées aux commerces à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisance pour le voisinage ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisance pour le voisinage ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UF-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.

UF-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 UF-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UF-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.

UF-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UF-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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.

UF-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 UF-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UF-6.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

UF-6.2-Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UF-6.3- Dispositions applicables aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

UF-7.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres (TROIS METRES) d'une limite séparative.

UF-7.2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

UF-7.3- Dispositions applicables aux piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UF-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UF-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UF-10.1- Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 9 m (NEUF METRES).

UF-10.2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UF-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UF-11.1- Aspect général des constructions :

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.

UF-11.2- Toitures :

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.

UF-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).

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 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.

UF-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.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UF-11.6 Aires de Stationnement et de Stockage :

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UF-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.

UF-12.1 - Dispositions générales :

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement lié à la vocation de la zone.

Hébergement touristique :

- 1 (UNE) place de stationnement par chambre ou emplacement.

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.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UF-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 : 30 % (TRENTE 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE UP : TISSU URBAIN A VOCATION D'ACTIVITES LIÉES À LA MER

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone urbaine UP correspond aux zones urbanisées dédiées aux activités économiques strictement liées à la mer. Elle comporte ainsi trois secteurs :

- UPa : Tissu urbain à vocation d'activités portuaires liées au nautisme (port de plaisance et port à sec) et au port de commerce,
- UPb : Tissu urbain à vocation d'activités de conchyliculture, aquaculture, pêche et agro-alimentaire,
- UPc : Tissu urbain à vocation d'activités liées à l'occupation du canal de navigation.

Le secteur UPa est inséré pour partie dans le tissu urbain existant autour du bassin central. Une partie cependant est éloignée du centre-ville sur la presqu'île du Mazet. Ce secteur correspond aux activités portuaires liées au nautisme (port de plaisance et port à sec) et au port de commerce.

Le secteur UPb est situé au Sud de la presqu'île du Mazet à proximité du littoral méditerranéen. Il est dédié aux activités de conchyliculture, aquaculture, pêche et agro-alimentaire.

Le secteur UPc est localisé au Nord de la commune en limite de la ZIP de Fos, et en interface avec la zone agricole. Ce secteur correspond aux activités liées à l'occupation du canal de navigation.

La zone UP est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint-Louis » et « Le Mazet », repérées au règlement graphique (pièce 5).

La zone UP, 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 au risque technologique PPRT DEULEP,
- Un risque technologique lié au PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

UP-1.1- Sont interdits en zone UP :

- . Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UP-2.1 ci-après ;
- . 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.

UP-1.2- De plus, sont interdites dans le secteur UPa :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article UP-2.2 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UP-2.2 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article UP-2.2 ci-après.

UP-1.3- De plus, sont interdites dans le secteur UPb :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de la pêche maritime ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article UP-2.3 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'usage de bureaux à l'exception de celles visées à l'article UP-2.3 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UP-2.3 ci-après ;
- Les constructions destinées aux commerces à l'exception de celles visées à l'article UP-2.3 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

UP-1.4- De plus, sont interdites dans le secteur UPc :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article UP-2.4 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

UP-1.5- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies, 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 DG3 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UP-2.1- Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone UP :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. La surface de plancher de la construction est limitée à 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRÉS) et doit être intégrée aux bâtiments d'activités.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.

UP-2.2- De plus, sont autorisés sous conditions dans le secteur UPa :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités portuaires liées au nautisme et au port de commerce) ;
- Les constructions destinées à l'industrie sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités portuaires liées au nautisme et au port de commerce) ;
- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités portuaires liées au nautisme et au port de commerce).

UP-2.3 – De plus, sont autorisés sous conditions en secteur UPb :

- Les constructions destinées à l'industrie sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités liées à la conchyliculture, aquaculture, la pêche et les activités agro-alimentaire) ;
- Les constructions destinées aux commerces sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités liées à la conchyliculture, aquaculture, la pêche et les activités agro-alimentaire) ;
- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités liées à la conchyliculture, aquaculture, la pêche et les activités agro-alimentaire) ;
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités liées à la conchyliculture, aquaculture, la pêche et les activités agro-alimentaire).

UP-2.4 – De plus, sont autorisés sous conditions en secteur UPc :

- Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être liées à la maintenance et au gardiennage des activités autorisées dans la zone (activités liées à l'occupation du canal de navigation) ;
- Les constructions qui entraînent pour leur voisinage des risques ou des nuisances à condition que soient prises en compte les mesures pour les éliminer. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

UP-2.5- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP-3 : DESSERTE ET ACCÈS

UP-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.

UP-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 UP-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UP-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.

UP-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Dispositions générales :

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.

Dispositions applicables dans le secteur UPc :

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'ANC ou à la 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.

UP-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.

UP-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 UP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UP-6.1- Dans le secteur UPa :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m (SIX METRES) des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

UP-6.2- Dans les secteurs UPb et UPc :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

UP-6.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

UP-7.1- Dans les secteurs UPa et UPc :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m (QUATRE METRES) de la limite séparative.

UP-7.2- Dans le secteur UPb :

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit à une distance au moins égale à 4 m (QUATRE METRES) de la limite séparative.

UP-7.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UP-9.1- Dans le secteur UPa :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 40 % (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

UP-9.2- Dans le secteur UPb :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 50 % (CINQUANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

UP-9.3- Dans le secteur UPc :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UP-10.1- Dans le secteur UPa :

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.

UP-10.2- Dans le secteur UPb :

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 9 m (NEUF METRES) avec toutefois une hauteur limitée à 7 m (SEPT METRES) en bordure de la Route du Carreau au Nord de la zone. 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.

UP-10.3- Dans le secteur UPc :

NON RÉGLEMENTÉ

UP-10.4- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UP-11.1- Aspect général des constructions :

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.

UP-11.2- Toitures :

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.

UP-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).

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 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.

UP-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.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

UP-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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE UP-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.

UP-12.1 - Dispositions générales

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement.

Bureau :

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

Commerce, artisanat et industrie :

- 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.

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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.

UP-12.2- Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE UP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UP-13.1- Dans le secteur UPa :

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.

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 (QUATRES) 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.

UP-13.2- Dans les secteurs UPb et UPc :

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation principale d'habitat, située en continuité du centre-ville. Le PADD prévoit la poursuite du renouvellement urbain dans le prolongement du tour du bassin central et du faubourg Foch.

La zone 1AU comprend ainsi un sous-secteur « 1AU1 » situé à l'Est du faubourg Hardon, le long de l'avenue Georges Brassens : « Urbanisation future et renouvellement urbain à court-moyen terme à vocation principale d'habitat ».

La zone 1AU est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint-Louis » et « Le Mazet », repérées au règlement graphique (pièce 5).

Les voiries et équipements publics de viabilisation existants permettent l'urbanisation de ces secteurs. Toutefois ces extensions ne pourront être conduites que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions n'y seront autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

La zone 1AU, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis aux risques naturels ou à la pollution des sols.

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 instituée par arrêté préfectoral sur le site de FRAHUIL.

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 1AU 1 à 1AU 14 suivants. »

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1AU-1.1- Sont interdits :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations liées à l'industrie ;
- Les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1AU-2.1 ci-après ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets ;
- Les abris à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination, ainsi que les H.L.L. ;
- Les carrières ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement isolé de caravanes, les villages de vacances et les P.R.L.

1AU-1.2- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies, 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 DG3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AU-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage :

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat ;
- Les entrepôts liés au commerces et services de proximité de moins de 1 000 m² (MILLE METRES CARRES) ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site ;
- Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de ne pas compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments identifiés. Ces dispositions sont applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un de ces éléments de paysage.

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS

1AU-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.

1AU-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) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AU-4.1- Alimentation en Eau Potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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

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

1AU-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public) et son implantation ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public) et son implantation ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

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.

1AU-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le rejet des eaux pluviales doit être dirigé vers un système de collecte des eaux et évacué soit dans les collecteurs publics soit par infiltration.

Les aménagements réalisés sur le terrain y compris terrassements et clôtures doivent garantir le libre 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.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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 de construction et à la nature du terrain doivent être conçus et réalisés sur la parcelle.

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.

1AU-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 1AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

1AU-6.1- Dispositions générales :

Sauf indication contraire mentionnée au règlement graphique (pièce 5), les constructions doivent être implantées à une distance de 3 m (TROIS METRES) minimum à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou projetées.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

1AU-7.1- Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m (TROIS METRES) de la limite séparative.

1AU-7.2- Dispositions particulières :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

1AU-7.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1AU-9.1- Dispositions générales :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 30 % (TRENTÉ POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1AU10-1 : Dispositions générales :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit (ou acrotère).

1AU-10-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

1AU-11.1- Aspect général des constructions :

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.

1AU-11.2- Murs et Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc. doivent être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

1AU-11.3- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

1AU-11.4- Clôtures :

- 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 zones concernées par le PPRnI, il conviendra de se référer à l'article DG3.1.4 du titre I du présent règlement concernant les types de clôtures autorisés.
- 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.

1AU-11.5 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.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

1AU-11.6- 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 une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos) et à tous aménagements pouvant constituer des éléments de rupture. Il conviendra d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant et d'intégrer la problématique du ruissellement dans la composition d'ensemble.

ARTICLE 1AU-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.

1AU-12.1- Dispositions générales :

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions projetées, sous réserve de l'application des dispositions générales.

Les conditions générales applicables aux constructions nouvelles sur l'ensemble du territoire communal en matière de stationnement des véhicules, 2 Roues motorisés et vélos, sont fixées à l'article DG6 du titre I du présent règlement.

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement
- Pour le stationnement des visiteurs, 1 (UNE) place de stationnement non close par tranche de 5 (CINQ) logements.

Bureau

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher

Commerce et artisanat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage pour les premiers 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher puis 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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.

1AU-12.2- Dispositions applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Voir l'article DG2.6 du titre I du présent règlement.

1AU-12.3- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 : 20% (VINGT 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

NON RÉGLEMENTÉ

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 comporte deux secteurs :

- 1AUEa urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques industrialo-portuaires (ZIP) ;
- 1AUEb urbanisation future à court-moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes (tertiaires, artisanat, commerces) de Malebarge.

Le secteur 1AUEa se situe au cœur de la ZIP de Fos, et doit accueillir notamment le développement de la plateforme logistique de Distriport. Le secteur 1AUEb, situé en continuité de la ZA de Malebarge à proximité de secteurs d'habitat, est affecté à des activités liés à ces quartiers de ville, à savoir des activités artisanales, tertiaires et commerciales.

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 ;
- Un risque technologique lié au PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de la plateforme logistique exploitée par la Société GCA LOGISTICS FOS ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de Malebarge anciennement exploité par la société GERLAND.

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 :

- . 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.

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.

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 1AUEa (Z.I.P. de Fos) :

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'ANC ou à la 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.

Dans le secteur 1AUEb :

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.

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.

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 le secteur 1AUEa (Z.I.P. de Fos) :

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 respecteront une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

1AUE-6.2- Dans le secteur 1AUEb :

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.

1AUE-6.3- 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 la zone 1AUEa :

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. Dans la zone 1AUEb :

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.

1AUE-7.3- 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 le secteur 1AUEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-9.2- Dans le secteur 1AUEb :

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.

1AUE-9.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1AUE-10.1- Dans le secteur 1AUEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-10.2- Dans le secteur 1AUEb :

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.

1AUE-10.3- Constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUE-11.1- Dans le secteur 1AUEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-11.2 – Dans le secteur 1AUEb :

Aspect général des constructions :

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.

Toitures :

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.

Clôtures :

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 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.

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.

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

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.

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 le secteur 1AUEa (Z.I.P. de Fos) :

NON RÉGLEMENTÉ

1AUE-13.2- Dans le secteur 1AUEb :

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.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE 2AU : URBANISATION FUTURE ULTERIEURE A VOCATION D'HABITAT

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à plus long terme à vocation principale d'habitat. Le PADD prévoit le développement de la ville le long du Canal Saint-Louis dans le prolongement de l'urbanisation du bassin central.

La zone 2AU est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « Centre-ville – Bassin central – Nord Canal Saint-Louis », repérée au règlement graphique (pièce 5 du dossier de PLU).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou révision du PLU, car les réseaux existants à proximité immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AU, 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 au risque technologique PPRT DEULEP.

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2AU-1.1 - Sont interdites :

- . Toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article 2AU 2.

2AU-1.2- 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.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2AU-2.1- Sont autorisées sous conditions :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : DESSERTE ET ACCÈS

2AU-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.

2AU-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) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2AU-4.1- Eau potable :

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est interdite conformément aux dispositions des articles R.151-18 et R.151-20 du Code de l'urbanisme. Il est interdit en outre de connecter deux réseaux d'eau de qualité différente afin de protéger le réseau de distribution public contre tout risque de contamination par une autre ressource, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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

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

2AU-4.2- Assainissement Eaux-usées :

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

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

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est formellement interdite (Cf. article R. 1331-2 du Code de la santé publique – Décret n°2006-503 du 2 mai 2006).

Assainissement non collectif :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement, dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public) et son implantation ne doit pas présenter

de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

2AU-4.3- Assainissement Eaux-pluviales :

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

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements qui garantissent le libre écoulement des eaux vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels.

2AU-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 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

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 à l'arrière de la zone 2AU au Nord du Canal Saint-Louis en interface entre la ZIP et l'extension de la ville projetée.

Cette zone comporte deux 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.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est subordonnée à une modification ou révision du PLU, car 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 ou à la pollution des sols. 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 ;
- Un risque technologique lié au PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site exploité par la Société d'Exploitation Port Tellines (S.E.P.T).

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2AUE-1.1- Sont interdites :

- . Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article 2AUE-2.

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 DG-3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE 2AUE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2AUE-2.1- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage :

- 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 2AUE-3 : DESSERTE ET ACCÈS

2AUE-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.

2AUE-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 2AUE-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2AUE-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.

2AUE-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

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'ANC ou à la 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.

2AUE-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.

2AUE-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 2AUE-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUE-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE 2AUE-12 : STATIONNEMENT

L'emplacement et le nombre des emplacements réservés au stationnement des véhicules et 2 roues ainsi que leurs dessertes et aires de livraison doivent correspondre aux besoins générés par les constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AUE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE 1AUF : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone 1AUF est une zone d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation principale d'activités de loisirs et de tourisme. Elle concerne des secteurs situés sur la presqu'île du Mazet, dans le prolongement de la zone urbanisée existante.

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « Le Mazet », repérée au règlement graphique (pièce 5).

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

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.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUF-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1AUF-1.1- Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux commerces à l'exception de celles visées à l'article 1AUF-2.1 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 1AUF-2.1 ci-après ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUF-2.1 ci-après ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- 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.

1AUF-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 DG-3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUF-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AUF-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. La surface de plancher de la construction est limitée à 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) et doit être intégrée aux bâtiments d'activités ;
- Les constructions destinées aux commerces à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisance pour le voisinage ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisance pour le voisinage ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUF-3 : DESSERTE ET ACCÈS

1AUF-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.

1AUF-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 1AUF-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUF-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.

1AUF-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

1AUF-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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.

1AUF-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 1AUF-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

UE-6.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

UE-6.3- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

1AUF-7.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 m (TROIS METRES) d'une limite séparative.

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUF-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUF-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1AUF-10.1- Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 9 m (NEUF METRES).

1AUF-10.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUF-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUF-11.1- Aspect général des constructions :

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.

1AUF-11.2- Toitures :

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.

1AUF-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).

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 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.

1AUF-11.5 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.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

1AUF-11.6 Aires de Stationnement et de Stockage :

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE 1AUF-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.

1AUF-12.1 - Dispositions générales

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement par chambre ou emplacement.

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.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUF-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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 : 30 % (TRENTE 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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

NON RÉGLEMENTÉ

ZONE 1AUP : URBANISATION FUTURE A COURT-MOYEN TERME A VOCATION D'ACTIVITES LIEES A LA MER

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone 1AUP est une zone d'urbanisation future à court/moyen terme à vocation principale d'activités économiques strictement liées à la mer. Elle se situe au Sud du Canal Saint Louis sur la presqu'île du Mazet. Le PADD prévoit d'y accueillir principalement le développement d'activités liées au nautisme et à la plaisance.

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « Le Mazet », repérée au règlement graphique (pièce 5).

La zone 1AUP, 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 (PPRnl) ;
- Un risque sismique ;
- Un risque retrait-gonflement des argiles ;
- Une servitude liée au risque technologique PPRT DEULEP ;
- Un risque technologique lié au PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site Total ACS ;
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de LBC Marseille-Fos.

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 1AUP 1 à 1AUP 14 suivants. »

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1AUP-1.1- Sont interdites en zone 1AUP

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles visées à l'article 1AUP-2.1 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 1AUP-2.1 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article 1AUP-2.1 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 1AUP-2.1 ci-après ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUP-2.1 ci-après ;
- 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.

1AUP-1.2- 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 DG-3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AUP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AUP-2.1- Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités économiques strictement liées à la mer);
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. La surface de plancher de la construction est limitée à 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) et doit être intégrée aux bâtiments d'activités.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités économiques strictement liées à la mer) ;
- Les constructions destinées à l'industrie sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités économiques strictement liées à la mer) ;
- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve d'être liées à la vocation de la zone (activités économiques strictement liées à la mer) ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement urbain, aux besoins des habitants de la zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations avoisinantes (bruits, odeurs, trafics de véhicules, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.

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

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUP-3 : DESSERTE ET ACCÈS

1AUP-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.

1AUP-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 1AUP-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUP-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.

1AUP-4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux de vidange des bassins de natation (piscines) dans le réseau d'eaux usées est interdite.

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.

1AUP-4.3- Assainissement Eaux-Pluviales :

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

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction ; en cas d'impossibilité dûment justifiée (situation d'hydromorphie), ces eaux de vidange pourront être dirigées sur le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

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.

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.

1AUP-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 1AUP-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

1AUP-6.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m (SIX METRES) des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

1AUP-7.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m (QUATRE METRES) d'une limite séparative.

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1AUP-9.1- Dispositions générales :

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 40 % (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUP-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1AUP-10.1- Dispositions générales :

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.

1AUP-10.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUP-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUP-11.1- Aspect général des constructions :

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.

1AUP-11.2- Toitures :

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 traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction.

1AUP-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).

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 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.

1AUP-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.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public

ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord et ne pas être visible depuis la voie publique.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

1AUP-11.5 Aires de Stationnement et de Stockage :

Les aires de stockage ne doivent pas être visibles de 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 convient d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

ARTICLE 1AUP-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.

1AUP-12.1 - Dispositions générales :

Habitat :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par tranche de 70 m² (SOIXANTE-DIX METRES CARRES) de surface de plancher avec minimum une place par logement.

Bureau :

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

Artisanat et Industrie :

- 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.

Hébergement hôtelier :

- 1 (UNE) place de stationnement ou garage par chambre.

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.

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 1AUP-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

NON RÉGLEMENTÉ

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A : ZONE AGRICOLE

Extrait du rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La zone agricole « A » délimite les grands territoires agricoles du Nord de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

Ces zones de production représentent au-delà de l'activité économique dont elles sont le support, un grand intérêt paysager et écologique dans le maintien de l'identité des paysages de Camargue.

Les objectifs du PLU visent à protéger et à permettre la pérennisation des activités agricoles dans les secteurs concernés. Ainsi seules y sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale. Elles sont obligatoirement justifiées par des besoins de fonctionnement liés à la création, l'adaptation et le développement de l'exploitation agricole de production. L'habitat (constructions nouvelles et extension d'habitations existantes) y est autorisé sous condition d'être lié à la vocation de la zone.

La zone A, 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 ;
- Un risque technologique lié au PPRT Fos Ouest en cours d'élaboration.

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A-1.1 Sont interdites :

- Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les destinations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2.

A -1.2- 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.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A-2.1- Sont autorisés sous conditions en zone A :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation dès lors que leur présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. La surface de plancher de la construction est limitée à 90 m² (QUATRE-VINGT DIX METRES CARRES) ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existante nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes à condition d'être contenu dans le volume existant et dans la limite de 20 m² (VINGT METRES CARRES) de surface de plancher (se reporter aux dispositions du PPRn à l'annexe 7.1 et l'article DG3.1.4 du Titre I du présent

règlement) ;

- Les installations et constructions des ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liées aux constructions et installations autorisées et s'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux.

ARTICLE A-3 : DESSERTE ET ACCÈS

A-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

A-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A-4.1- Alimentation en Eau Potable :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui doivent pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée.

En l'absence de canalisation permettant le branchement des constructions existantes ou projetées sur le réseau public d'adduction d'eau potable, des captages par forage d'eaux souterraines ou à partir de canaux, peuvent être autorisés dans les conditions fixées par le décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par captage est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

A-4.2- Assainissement Eaux usées :

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

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

Assainissement non collectif :

Lorsque cette possibilité est ouverte par le règlement du zonage considéré, en l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zone, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé en conformité avec les dispositions de l'arrêté du 7 Septembre 2009 modifié conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit être implanté à une distance minimale de 35 m (TRENTE CINQ METRES) par rapport aux forages d'alimentation en eau potable).

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau) et son implantation ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

A-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 de construction 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.

A-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.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A-6.1- Dispositions générales :

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

A-6.2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

A-7.1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m (CINQ METRES) de la limite séparative.

A-7.2- Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des extensions des constructions à vocation d'habitat doit être contenu dans les emprises existantes.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) à l'égout du toit. En outre, toute extension ne doit pas dénaturer le site et doit être intégrée à l'environnement.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisée pour les aménagements permettant une mise en sécurité par rapport aux risques naturels identifiés dans le PPRnI, dans la limite de 20 m² (VINGT METRES CARRÉS) de surface de plancher.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

A-11.1- Aspect général des constructions :

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

A-11.2- Matériaux et teintes :

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite de même que les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons de pierres. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc. devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

A-11.3- Façades :

- Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.
- Aucun élément technique (climatiseur, antenne, etc.) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

A-11.4- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuiles canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

A-11.5- Clôtures :

- 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 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.

A-11.6 Installations diverses (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.) :

- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord, et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

A-11.7- 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.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

S'appliquent les dispositions générales énoncées à l'article DG6 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NON RÉGLEMENTÉ

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON RÉGLEMENTÉ

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONE N : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Extrait du Rapport de présentation (pièce 2) :

Caractéristiques et évolution de la zone

« La commune comporte de vastes espaces naturels situés au Sud du territoire et le long du Rhône. La diversité de ces espaces offre une grande richesse paysagère, écologique et patrimoniale, qui contribue à la qualité du cadre de vie des Port-saint-louisiens.

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de prévenir les risques notamment d'inondation.

La protection, plus ou moins stricte de ces espaces en fonction de leur qualité et de leur vocation, implique une gestion organisée en termes de fréquentation et d'aménagement indispensables à la prévention des risques notamment d'inondation, en sus d'un strict encadrement de l'évolution du bâti existant et des possibilités d'évolution.

L'ensemble des zones naturelles "N" dispose d'une réglementation encadrant précisément l'évolution des constructions et des activités existantes et limitant les constructions et installations nouvelles susceptibles d'y être admises.

La zone N comporte en outre 3 secteurs spécifiques régis par des dispositions réglementaires particulières :

- Nh : « Secteur des hameaux existants de la Plage Nord et de Carteau » situés à l'embouchure Est du canal Saint Louis, dont le tissu urbain se compose d'anciens cabanons transformés pour la plupart en maisons individuelles. Situé en bordure de rivage, il se caractérise par un habitat groupé et de faible hauteur ;
- Nj : « Secteur dédié aux jardins familiaux » situé à proximité du Rhône en continuité de secteurs urbanisés à dominante d'habitat;
- NI : « Secteur littoral de protection de la nature renforcé » (loi littoral) situé le long des berges du Rhône, sur la partie Est de la presqu'île du Mazet, et au Sud du canal Saint Antoine Ermite;

Elle est concernée pour partie par une orientation d'aménagement et de programmation « Le Mazet », repérée au règlement graphique (pièce 5).

La zone N, pour partie concernée par des servitudes d'utilité publique, est soumise à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels ou technologiques.

La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRni) ;
- Le risque sismique ;
- Le risque mouvement de terrain par érosion des berges le long du Rhône ;
- Le risque retrait-gonflement des argiles ;
- Un risque technologique lié au PPR Fos Ouest en cours d'élaboration.

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

N-1.1 Sont interdites :

- Dans l'ensemble de la zone N sont interdites toutes les destinations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2.

N-1.2- Secteurs de Risques :

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques et naturels (industriels, inondation, mouvements de terrain, incendies, 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 DG3 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

N-2.1- Dans l'ensemble de la zone N :

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les affouillements et les exhaussements du sol sous conditions (stabilité, écoulement des eaux) de ne pas porter atteinte au caractère du site.
- L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L 121-4 du Code de l'énergie.

N-2.2- Dans l'ensemble de la zone N excepté dans le secteurs Nh, Nj et NI :

- L'extension des constructions existantes et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N-2.3- Dans la zone N et le secteur Nh :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existante nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes à condition d'être contenues dans l'emprise existante et dans la limite de 20 m² (VINGT METRES CARRES) de surface de plancher (se reporter aux dispositions du PPRnI, Titre I, DG3.1.4).

N-2.4- Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin démontables nécessaires à l'exploitation des parcelles dans les espaces de jardins familiaux, dans la limite de 1 m² (UN METRE CARRE) par lopin d'exploitation et de 6 m² (SIX METRES CARRES) pour 20 lopins.

N-2.5- dans le secteur NI :

- Les aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau : réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement réalisés en limitant autant que possible l'impact tant sur l'aspect paysager qu'écologique ou biologique et dans la mesure où leur impact est globalement positif sur les milieux naturels, en termes de qualité ou de gestion.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile (voies de sécurité, voies de défense contre l'incendie, coupures agricoles ou forestières contre l'incendie, réservoirs d'eau, bassins de rétention et d'ouvrages de retenue, etc.) et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.

ARTICLE N-3 : DESSERTE ET ACCÈS

N-3.1- Desserte du terrain :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

N-3.2- Configuration et aménagement des accès :

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant, etc.) et de leur nombre. Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N-4.1- Alimentation en Eau Potable :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. En l'absence de canalisation permettant le branchement des constructions existantes ou projetées sur le réseau public d'adduction d'eau potable, des captages par forage d'eaux souterraines ou à partir de canaux, peuvent être autorisés dans les conditions fixées par le décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privatives de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par captage est strictement soumise à la réglementation sanitaire en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Pour l'ensemble des secteurs N, toutes constructions susceptibles d'accueillir du public (activités sportives, tourisme, etc.) devront impérativement être raccordées au réseau public d'eau potable.

Pour les secteurs Nh, toute construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

N -4.2- Assainissement Eaux-Usées :

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

Assainissement Collectif :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Assainissement non collectif :

Lorsque cette possibilité est ouverte par le règlement du zonage considéré, en l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zone, un dispositif d'assainissement non collectif peut être autorisé en conformité avec les dispositions de l'arrêté du 7 Septembre 2009 modifié conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit être implanté à une distance minimale de 35 m (TRENTE METRES) par rapport aux forages d'alimentation en eau potable).

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau) et son implantation ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

N -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 de construction 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.

N-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.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÉGLEMENTÉ

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

N-6.1- En zone N, excepté dans les secteurs Nh, Nj et NI :

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

N-6.2- Dans les secteurs Nh, Nj et NI :

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

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

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N-9.1- En zone N et dans le secteur Nh

L'aménagement des extensions des constructions à vocation d'habitat doit être contenu dans les volumes existants.

N-9.2- - Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin sont limités à 1 m² (UN METRE CARRE) par lopin d'exploitation et à 6m² (SIX METRE CARRE) pour 20 lopins (VINGT).

N-9.3 Dans le secteur NI:

SANS OBJET.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

N-10.1- En zone N et dans le secteur Nh :

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

N-10.2- Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale à l'égout du toit des abris de jardin ne peut excéder 2,80 m (DEUX METRES QUATRE VINGT).

N-10.3- Dans le secteur NI :

SANS OBJET

N-10.4- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Dans l'ensemble de la zone N excepté dans les secteur Nh, Nj, Nl:

NON RÉGLEMENTÉ

Dans les secteurs Nh, Nj,Nl :

SANS OBJET

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DES ABORDS

N-11.1- Aspect général des constructions :

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

N-11.2- Matériaux et teintes :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

N-11.3- Façades :

- Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.
- Aucun élément technique (climatiseur, antenne, etc.) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

N-11.4- Toitures :

- 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.
- La toiture en pente comprise entre 0 % et 35% (ZERO ET TRENTE-CINQ POUR CENT) doit être recouverte selon le cas, de tuiles canal ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, etc.
- Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

N-11.5- Clôtures :

- 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 PPRnI, dont les dispositions sont rappelées l'article DG3.1.4 du Titre I du présent règlement.
- 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.

N-11.6 Installations diverses (blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, éoliennes, etc.) :

- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord, et ne pas être visible depuis l'emprise publique.
- Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

N-11.7 Dispositions particulières dans le secteur Nh :

L'extension de constructions existantes devra respecter par ses formes et les matériaux utilisés, l'harmonie et le caractère local des constructions avoisinantes :

Matériaux et teintes :

- Les façades devront respecter le caractère polychrome des constructions existantes dans ces secteurs.
- L'ensemble des teintes du bâtiment (le toit, l'enduit, menuiseries) devront composer un bâtiment tricolore.

Façades :

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, chaînage d'ange, bandeaux horizontaux, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés.

Clôture :

- 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 de 0,40 m (ZERO METRE QUARANTE) 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 PPRnI, dont les dispositions sont rappelées l'article DG3.1.4 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

S'appliquent les dispositions générales énoncées à l'article DG6 du Titre I du présent règlement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NON RÉGLEMENTÉ.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

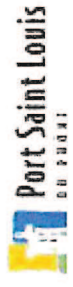
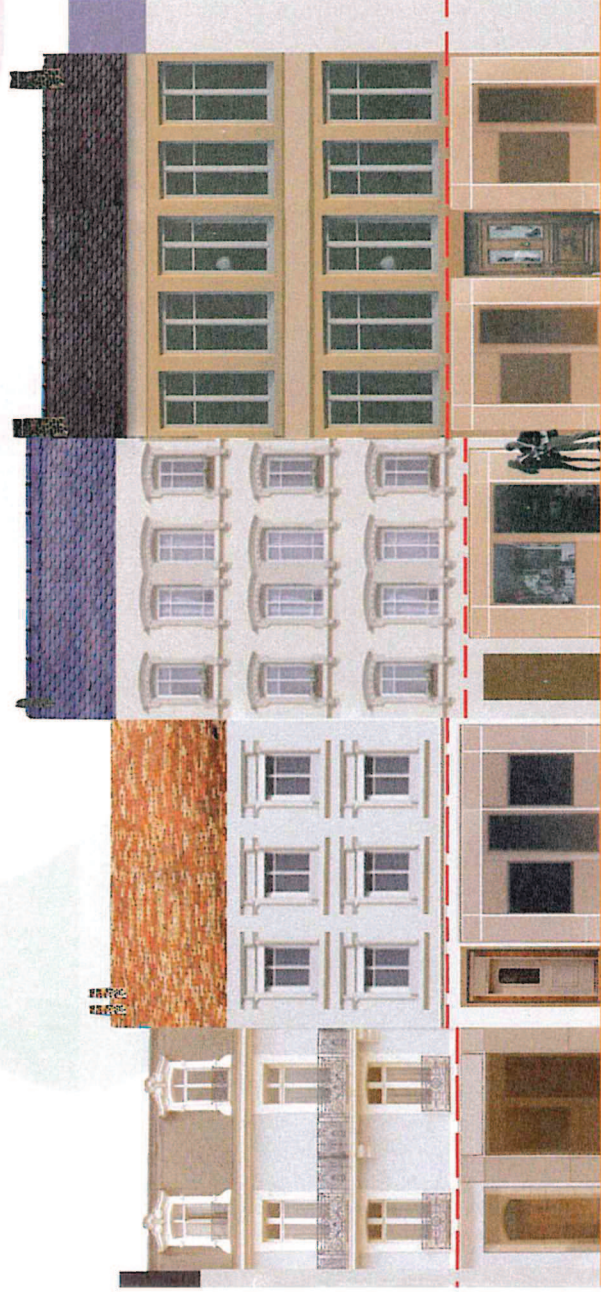
NON RÉGLEMENTÉ

ANNEXE - CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES



Charte des devantures commerciales

Conseils, recommandations et préconisations
pour la réalisation d'une devanture commerciale



LE CONTEXTE URBAIN DES SIX COMMUNES

Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence comprend six communes : Istres, Miramas, Fos-sur-Mer, membres historiques du S.A.N, rejoints en 2003 dans l'intercommunalité par Cornillon-Confoux, Grans et Port-Saint-Louis-du- Rhône.

Ces villes, qui s'étaient au départ développées progressivement autour des noyaux villageois, ont connu une croissance démographique et urbaine forte depuis les années 70.

La population des six communes est passée de 38 110 en 1968 à 97 716 en 2007 (population multipliée par 2,5 en un peu moins de 40 ans), la croissance s'étant essentiellement concentrée en périphérie des trois plus grandes communes.

Dans ce contexte, la valeur historique et patrimoniale du bâti se concentre essentiellement sur les centres-villes qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

La charte sur les devantures commerciales est faite pour les commerces de proximité qui se structurent autour des centres-villes ou des cœurs de villages des six communes. Ces commerces qui sont implantés dans la partie la plus « prestigieuse » des communes doivent respecter le cadre bâti qui les entourent.

L'harmonisation recherchée entre les commerces d'une même zone doit permettre de mettre en valeur le cadre de vie de ces centres-villes, ce qui permettra d'améliorer leur attractivité et qui sera au final également bénéfique à l'activité commerciale de ces zones centrales.

De manière plus générale, ce cahier de recommandations peut aussi s'appliquer à un périmètre plus étendu que les centres-villes. Les recommandations peuvent également être appliquées sur l'ensemble des commerces des communes.



PREAMBULE

La mise en place d'une charte sur la qualité des devantures commerciales sera un atout pour les commerces de l'intercommunalité, l'occasion de donner une attractivité supplémentaire aux commerces des centres-villes, de les différencier des zones commerciales généralement situées en périphérie des agglomérations.

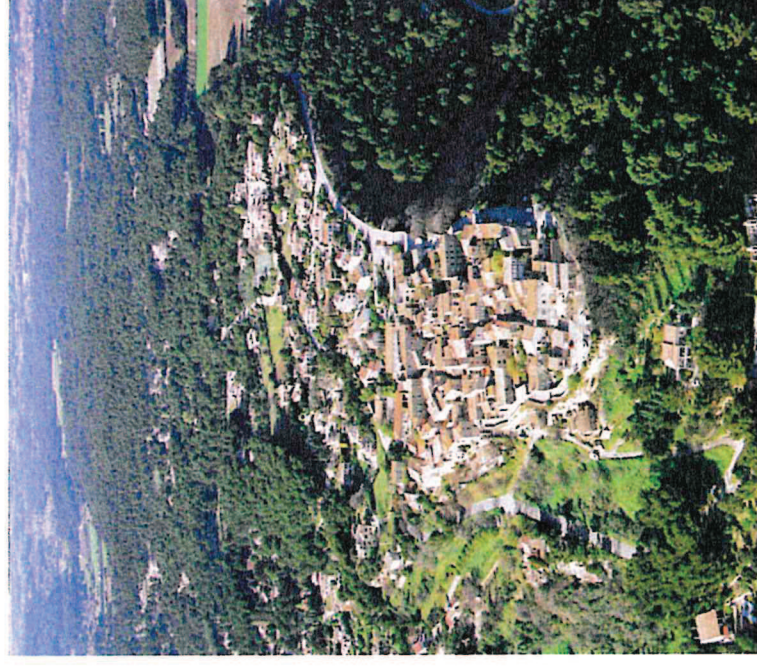
Le cadre bâti des centres-villes représente donc un « écrin » pour les commerces implantés qu'il convient de conserver et de mettre en valeur, et notamment par l'insertion des devantures commerciales en RDC des immeubles.

Dans le cadre du FISAC (Fonds d'intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) l'ensemble des communes du territoire du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence souhaite valoriser l'attractivité des commerces et ainsi dynamiser l'activité économique. Pour ce faire, cette charte est à destination de tous les commerçants souhaitant modifier ou créer une nouvelle devanture commerciale.

Chacun pourra ainsi se référer à cette charte qui décrira les bonnes pratiques à mettre en œuvre afin de valoriser son commerce. Mettre en valeur sa devanture commerciale est un premier pas vers une attractivité commerciale renforcée. C'est par ce biais que l'image de marque d'un commerce transparaît.

Une devanture commerciale attrayante permet de se différencier par rapport à la concurrence. Pour autant, et contrairement aux idées reçues, les couleurs criardes et détonantes dans le paysage ne sont souvent pas perçues comme positives par les clients.

Avec cette charte, le territoire souhaite aider les commerçants à intégrer leur devanture dans un contexte patrimonial remarquable. De part la devanture des commerces, l'ensemble de la rue ou du quartier bénéficie d'une image favorable et permet ainsi d'attirer d'avantage de chaland.



LEXIQUE ILLUSTRÉ

Afin d'expliquer et d'illustrer les termes architecturaux employés dans cette charte, nous vous présentons ce lexique qui donne à la fois les définitions des mots utilisés et qui présente dans l'illustration les différents éléments composant les façades d'immeubles.

Allège : Pan de mur situé sous le rebord d'une fenêtre.

Baie : Ouverture ménagée dans une paroi extérieure servant à l'éclairage, le passage ou l'aération.

Bandeau : Moulure plate horizontale de section rectangulaire filant sur toute la façade et située fréquemment au niveau du plancher ou de l'allège.

Corniche : Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Devanture : Ensemble des éléments composant une devanture commerciale en vue d'exposer les produits aux passants.

Encadrement : Élément, généralement en relief, entourant une baie ou une ouverture.

Entablement : Saillie située au haut des murs d'un bâtiment, et le lieu où pose la charpente de la couverture.

Imposte : Partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants. L'imposte peut être fixe ou basculante, vitrée ou pleine.

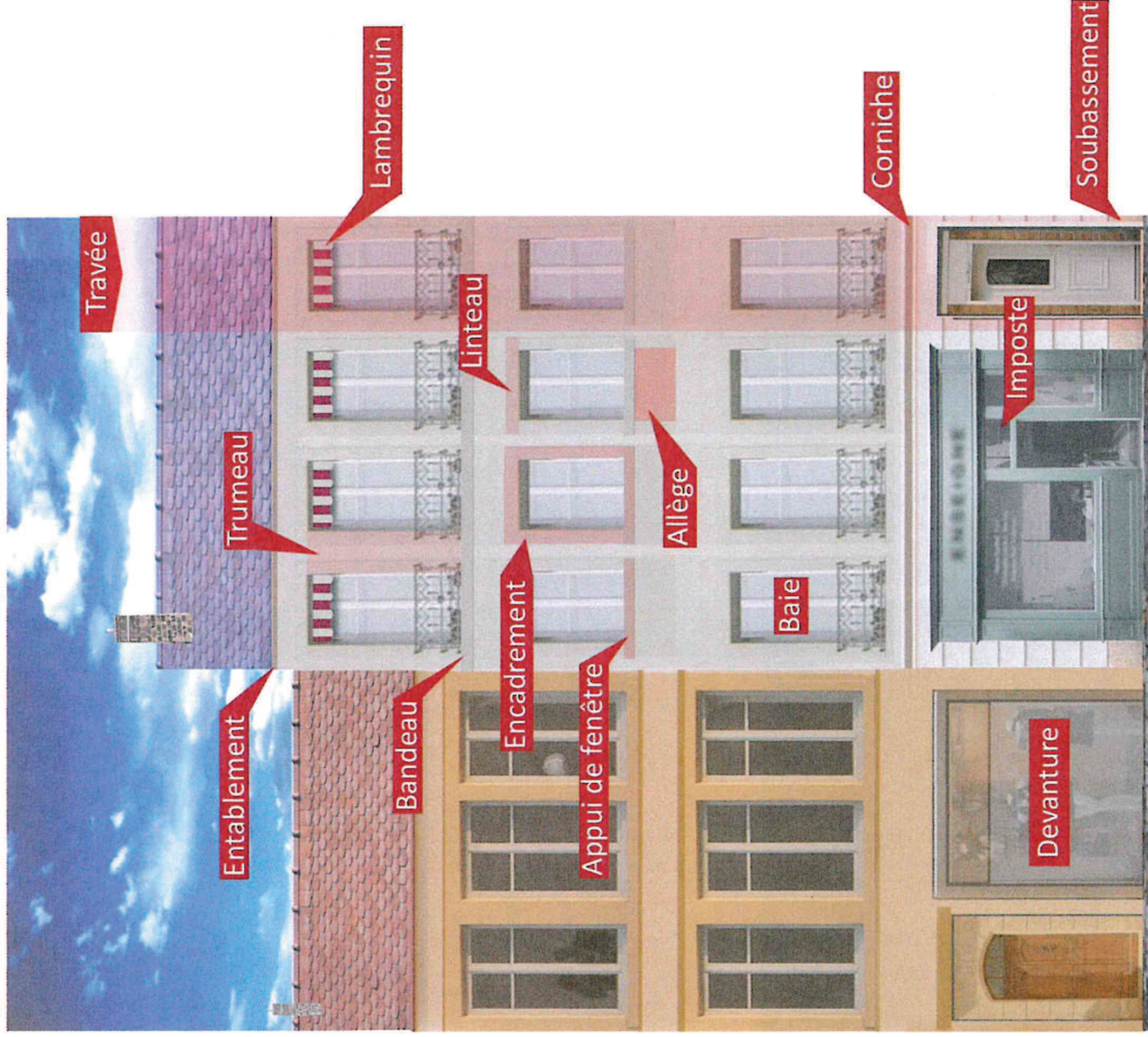
Lambrequin : partie verticale disposée devant un store.

Lintheau : Élément monolithique horizontal fermant le haut d'une baie et soutenant la maçonnerie.

Soubassement : Socle continu en partie basse d'une baie, d'une porte ou d'une clôture.

Travée : Partie verticale d'une façade entre deux éléments porteurs pouvant se répéter.

Trumeau : Pan de mur entre deux ouvertures.



RAPPEL REGLEMENTAIRE

Les travaux portant sur les différents éléments de la devanture commerciale répondent à des procédures relevant entre autres du Code de l'Urbanisme (création ou modification d'une devanture), du Code de l'Environnement (pose ou modification d'une enseigne) et du Code de la Construction et de l'Habitat (aménagement d'un Etablissement Recevant du Public).

Pour la création ou la modification d'une devanture

Les travaux relatifs à la **création et la modification d'une devanture commerciale** sont soumis au **Code de l'Urbanisme et au Plan Local d'Urbanisme (ou au Plan d'Occupation des Sols)** de la commune concernée (si celui-ci aborde le sujet). Les travaux sont soumis au **régime de la «déclaration préalable»** car il y a **modification de l'aspect extérieur du bâtiment**, à déposer auprès des services de la ville. Le délai d'instruction est d'un mois maximum (sauf périmètre de protection d'un monument historique ou autres réglementations applicables qui allongent le délai).

La création, l'aménagement ou la modification d'un ERP

En tant qu'établissement recevant du public (ERP), les commerçants doivent demander avant de commencer des travaux de construction ou d'aménagement une **autorisation de travaux**. Cette autorisation doit être demandée **auprès du Maire** de la commune que ce soit avant l'ouverture du commerce ou en cours d'exploitation. Le dossier est ensuite examiné par les commissions de sécurité et d'accessibilité qui rendent un avis au Maire. En cas d'avis défavorable de la commission, les travaux ne peuvent pas être autorisés. Le délai de la procédure est de 5 mois maximum et l'absence de décision des services de la commune dans le délai prévu vaut acceptation des travaux.

Pour la pose ou le changement d'une enseigne

Les travaux relatifs à la **pose ou au changement d'une enseigne** dépendent du **Code de l'Environnement**. Il faudra déposer un dossier de **demande d'autorisation préalable** de nouvelle installation, de remplacement, de modification d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une préenseigne ou une enseigne (Cerfa n°14798*01) soit auprès de la mairie si la commune concernée est couverte par un règlement local de publicité, soit auprès de la préfecture si ce n'est pas le cas. En 2014, seule la ville de Fos-sur-Mer dispose d'un règlement local de publicité.

Les périmètres de protection des Monuments Historiques

Le périmètre de protection d'un Monument Historique est un **espace protégé défini par un rayon de 500 m autour du Monument Historique**. Dans ce périmètre, tout projet de modification ou de remplacement d'un commerce ou **tous les travaux de changement d'aspect** sont soumis à la consultation de l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)**, qui rend son avis au service instructeur du dossier. Les périmètres de protection sont détaillés dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou les Plans d'Occupation des Sols de chaque ville.

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE LA DEVANTURE COMMERCIALE

Rester sobre et garder visibles les décorations de la façade

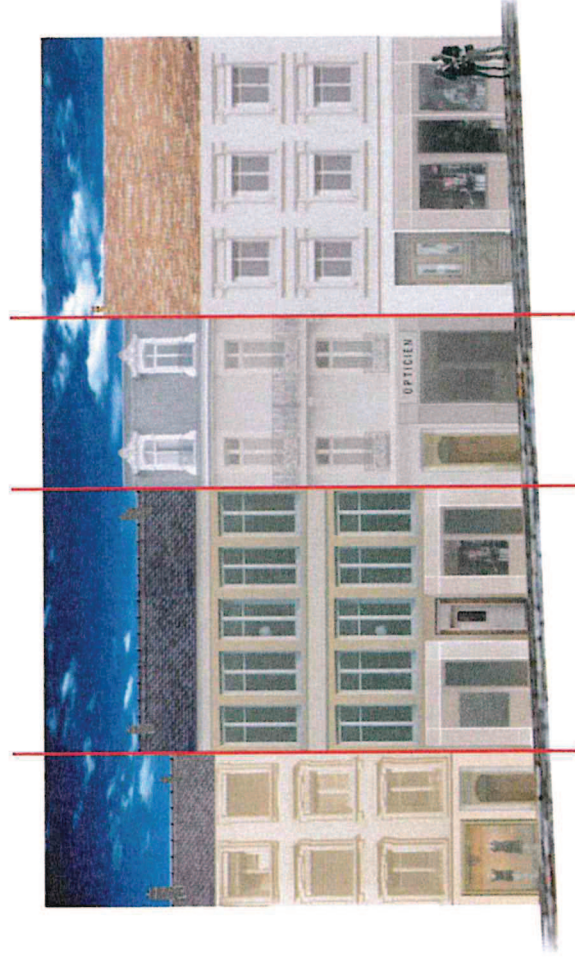
La **simplicité et la sobriété** doivent guider le choix de la devanture commerciale. Elle **doit être en harmonie avec la façade** de l'immeuble et l'environnement urbain du commerce. **La devanture devra donc suivre les tracés régulateurs** (horizontaux et verticaux) **de la façade d'immeuble**, qui sont les premiers repères pour dimensionner la devanture. Les **éléments de décoration de la façade** (moulure, bandeau d'étage, corniche, linteau, etc.) **devront rester visibles** après la mise en place de la devanture du commerce.

A ce titre, l'habillage ou le placage total de la façade commerciale ne sera pas autorisé si la façade d'immeuble est pourvue d'éléments de décoration.

Garder visibles les limites de parcelles

La **trame parcellaire** du cadre bâti existant devra être respectée. **La devanture commerciale doit conserver les limites de parcelles en rez-de-chaussée** des immeubles afin de les rendre visibles depuis la rue. Les devantures devront s'inscrire à l'intérieur de chacune des travées.

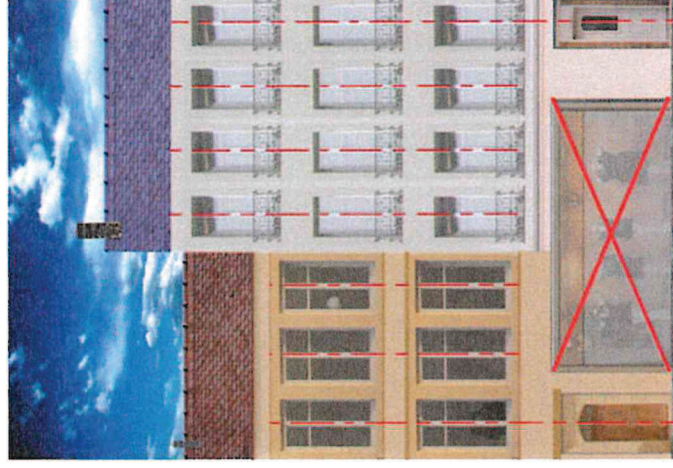
Les commerces qui occupent plusieurs parcelles contigües devront faire ressortir les trumeaux et autres éléments marquant les limites de parcelles dans l'aménagement de leurs devantures.



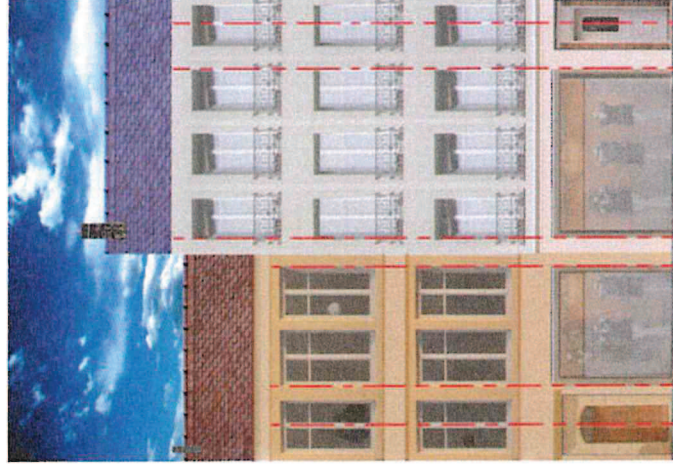
PRINCIPES D'IMPLANTATION DE LA DEVANTURE COMMERCIALE

Respecter le rythme des ouvertures aux étages

Les commerces s'inscrivent traditionnellement dans la composition des façades d'immeubles. Même si les percements ont sans doute été agrandis au cours de la vie du local, il semble tout de même important de **garder une cohérence globale du bâtiment en s'alignant sur le rythme des percements aux étages**. L'équilibre entre les percements du rez-de-chaussée et des étages supérieurs valorise ainsi la façade et par conséquent le commerce. De plus, **la porte d'entrée des logements situés aux étages de l'immeuble doit être laissée libre**. Elle ne doit pas être incluse dans la devanture commerciale, et notamment par l'enseigne bandeau qui ne doit pas englober la porte d'entrée des logements.



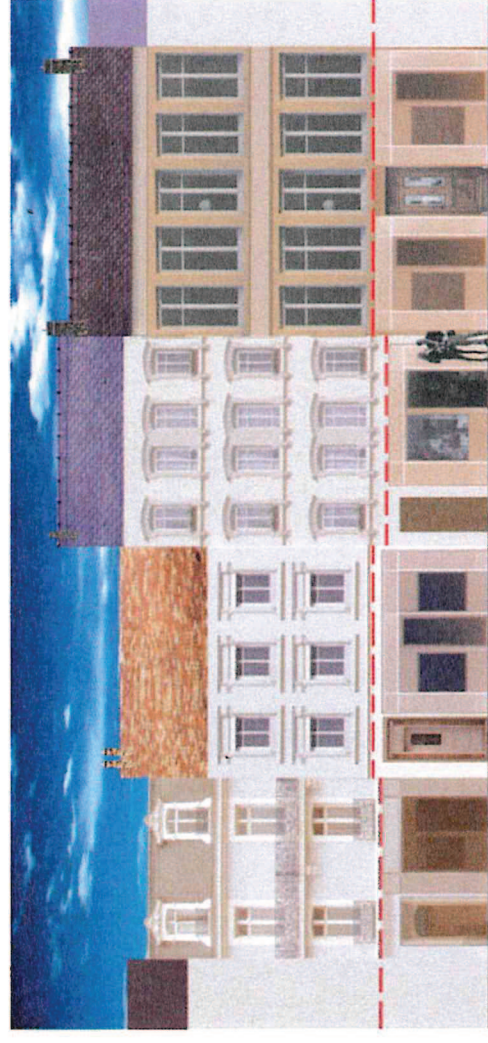
Non



Oui

S'inscrire uniquement au rez-de-chaussée des immeubles

L'élévation d'une devanture commerciale doit **se limiter au rez-de-chaussée des immeubles**. En effet, **la devanture ne doit pas envahir les étages** d'un immeuble et ainsi nuire à la lisibilité des façades depuis la rue. **La limite supérieure de la devanture doit être le bandeau situé sur la façade ou le niveau du plancher du 1^{er} étage** (voire les appuis des fenêtres du 1^{er} étage quand la façade commerciale est de faible taille).



LES DIFFERENTS TYPES DE DEVANTURE Positionnement de la vitrine

On distingue traditionnellement trois types de devantures commerciales :

Les devantures en feuillure

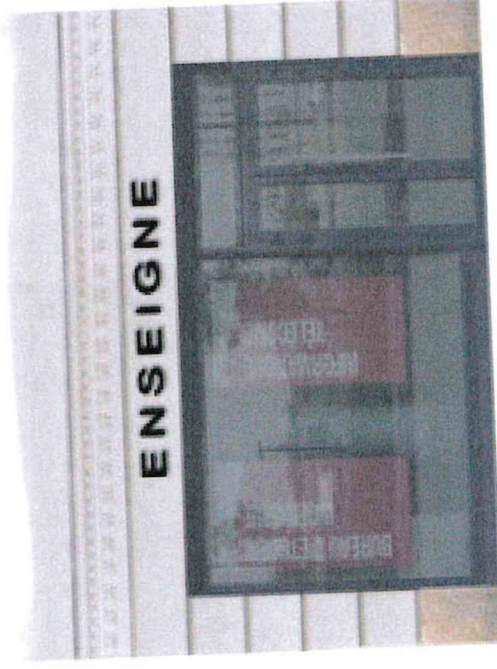
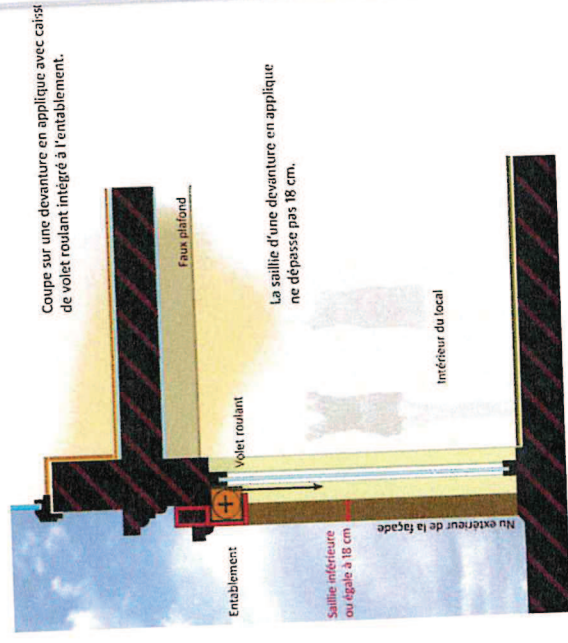
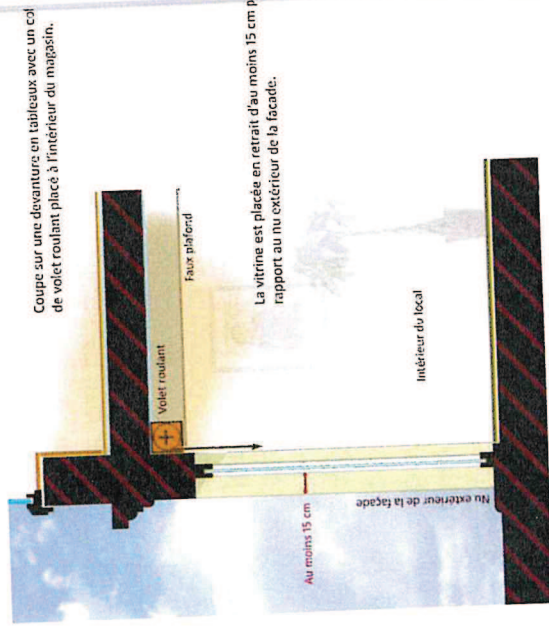
La vitrine en feuillure est le **type de devanture le plus sobre**, celui s'inscrivant le mieux dans la façade de l'immeuble, il conviendra d'utiliser ce **type de devanture lorsque la façade présente des éléments de décoration qui doivent rester visibles depuis la rue** après installation de la devanture commerciale.

La vitrine devra s'insérer en retrait du nu extérieur de la façade, de **15 cm au minimum** afin de conserver et de mettre en valeur les percements de la façade.

Les devantures en applique

Elle s'utilisera en fonction du type de l'immeuble dans laquelle elle s'insère, **en fonction de l'absence d'éléments de décoration** à mettre en valeur sur la façade notamment, **la devanture la recouvrant entièrement. La devanture en applique pourra être utilisée lorsque la façade n'a pas particulièrement à rester visible après installation de la devanture.**

La saillie maximale de la devanture devra être de **18 cm** avec la vitrine située en retrait du coffrage et du nu extérieur de la façade d'origine.

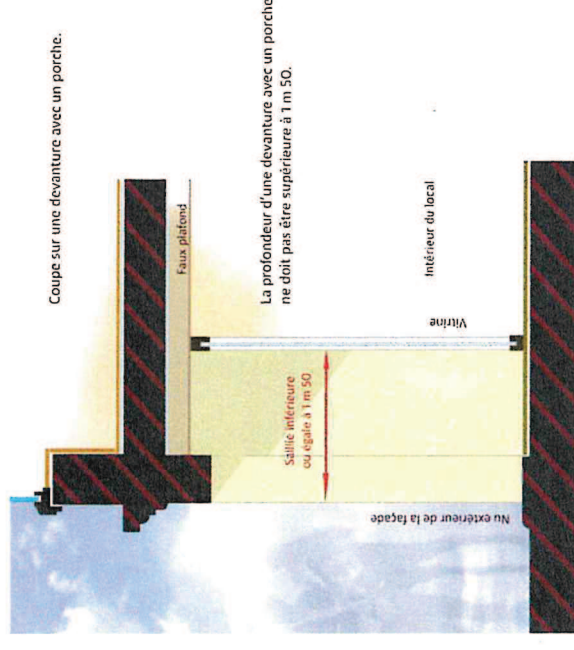


LES DIFFERENTS TYPES DE DEVANTURE Positionnement de la vitrine

Les devantures formant porche

Ces devantures peuvent s'insérer dans une façade mais il faut porter une attention particulière **au recul afin de ne pas créer d'effet de « trou noir » dans la façade d'immeuble.**

Pour cette raison, la vitrine devra s'insérer avec **un retrait maximal de 1,5 m par rapport au nu extérieur de la façade** pour éviter les porches trop profonds.



Certains principes d'aménagement doivent également être respectés quelque soit le type de devanture utilisé.

En ce qui concerne **les matériaux employés pour les menuiseries, le bois et le métal seront à privilégier. Le PVC est à éviter** car il donne un aspect moins qualitatif à la vitrine et semble moins durable dans le temps que les autres types de menuiserie.

Côté couleur, privilégier l'emploi de couleur de tonalité moyenne à sombre (le blanc étant à éviter car il rend la vitrine plus visible que la devanture commerciale). **Demanière générale, utiliser de préférence des couleurs discrètes, mates ou satinées. Eviter la multiplication de couleurs** (3 couleurs maximum par devanture) **et les dégradés de couleur** sur la devanture. **Les tonalités clinquantes ou criardes assurent aux commerces une bonne visibilité, mais en contrepartie ils ne sont pas forcément perçus comme un commerce de qualité par les clients.** Les couleurs criardes ne valorisent pas forcément les commerces.

Les commerces béants, ouverts et sans vitrine, doivent être évités autant que possible afin de ne pas créer de « trou noir » au rez-de-chaussée commercial des immeubles et ainsi brouiller la visibilité des façades.

LES DISPOSITIFS DE FERMETURE

Les dispositifs de fermeture participent à l'attrait du paysage urbain et du commerce en dehors de ses horaires d'ouverture.

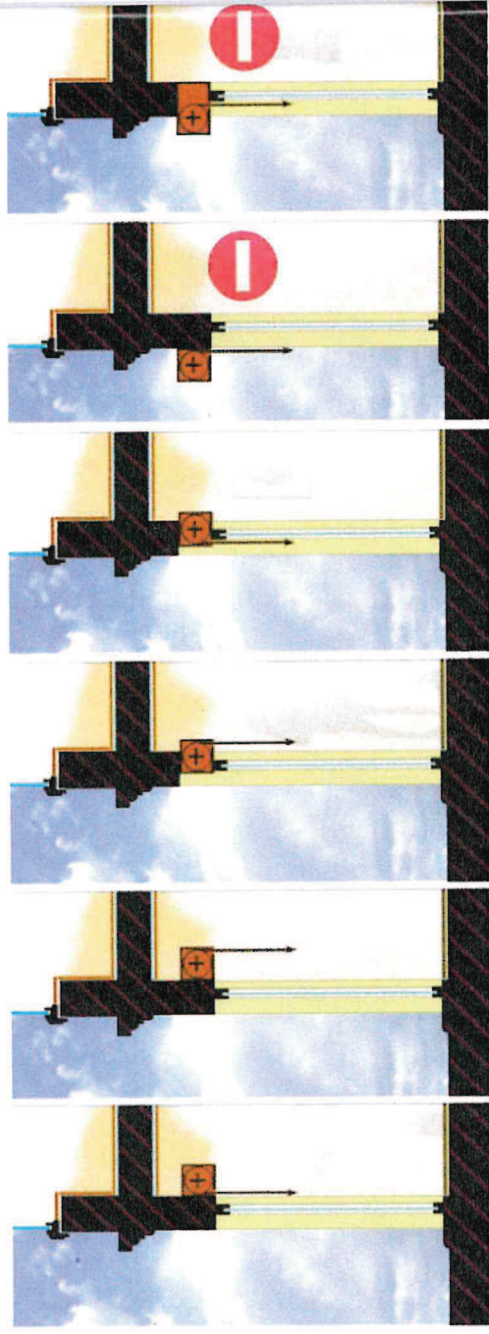
Les **dispositifs de fermeture** devront être **intégrés à la devanture** dès sa conception pour que le dispositif soit invisible en position ouverte. Les **volets roulants** devront s'inscrire **à l'intérieur de la vitrine** ou dans le **tableau de la devanture**. **Aucune saillie de coffre sur le domaine public, même partielle, ne sera autorisée.**

Plusieurs types de **dispositifs de fermeture** sont donc recommandés :

Les grilles artisanales (en ferronnerie et ajourées de préférence) et les volets en bois sont des solutions envisageables et donnent un aspect décoratif à la devanture.

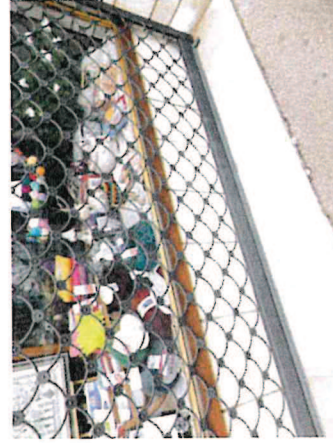
Les grilles à enroulement qui devront être de préférence **ajourées** (à mailles ou en tôle micro-perforée) afin de donner de la transparence lors de la fermeture des commerces. Les grilles métalliques à lamelles pleines seront installées à l'intérieur du commerce, en retrait par rapport à la vitrine afin de la laisser apparaître lors des heures de fermeture du magasin.

Les vitres anti-effraction (verre sécurité) constituent la solution la plus discrète et la plus recommandable.



1. Le coffre et le rideau sont à l'intérieur, derrière la vitrine.
2. Le rideau plein doit être placé à l'intérieur et laisse la largeur suffisante pour installer un étalage derrière la vitrine.
3. Le coffre, placé dans l'épaisseur de la baie, sert de support à l'enseigne. Le rideau à mailles pleines est obligatoirement à l'intérieur, derrière la vitrine.
4. Le coffre, placé dans l'épaisseur de la baie, sert de support à l'enseigne. Le rideau à mailles ajourées est à l'extérieur, devant la vitrine.
5. Le coffre est interdit sur la façade quand il dépasse du nu extérieur (domaine public).
6. Le coffre, placé dans la baie, ne peut pas dépasser du nu extérieur de la façade (domaine public).

Grille à enroulement à mailles ajourées



Grille en tôle microperforée



L'ACCES AU COMMERCE

Dans le cadre de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les commerces comme tous les Etablissements Recevant du Public sont dans l'obligation de se mettre en accessibilité pour le 1^{er} janvier 2015.

Au niveau de la devanture commerciale, cela se traduit par la mise en accessibilité de la porte d'entrée du commerce.

Le traitement du seuil de porte

La hauteur réglementaire d'un seuil de porte est de 2 cm maximum pour un seuil à pan droit et de 4 cm pour un seuil chanfreiné à 33%.

Si le seuil de porte est plus important, il convient de desservir la porte par une rampe d'accès qui doit respecter une pente de 5% maximum (ou 8% sur 2 mètres linéaires, 10% sur 0,5 m au maximum).

Dans tous les cas, sauf exceptions, le traitement du seuil d'entrée devra se faire à l'intérieur du commerce et non pas sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique avérée ou d'emprise trop importante à l'intérieur du commerce, il conviendra de faire une demande de dérogation en proposant un moyen de substitution pour entrer dans le local.



Rampe créée sur l'emprise du commerce



Rampe à pente conforme implantée à l'intérieur de la boutique

L'ACCES AU COMMERCE

Parmi ces moyens de substitution, on peut citer entre autres les rampes de seuil amovibles mises en place manuellement (inox ou bois), **les rampes encastrées dans le seuil de porte** (manuelle ou automatique). **Ces dispositifs**, mis en place en cas d'impossibilité avérée de créer une rampe conforme à la réglementation, **devront être repliés afin d'évacuer l'espace public après utilisation**. Ces rampes devront être complétées par la mise en place d'un dispositif d'appel accessible situé entre 90 et 130 cm du sol afin de solliciter l'aide à la personne.

La porte d'entrée

La porte d'entrée sera au minimum de 90 cm (83 cm de passage utile à respecter). Un palier devant la porte de 1,7 x 1,4 m (ouverture de la porte en poussant) ou de 2,2 x 1,4 m (ouverture de la porte en tirant) est à installer. La mise en place d'une porte automatique, coulissante ou non, peut permettre de fait de s'exonérer de cette aire de manœuvre de porte.

Des bandes d'éveil à la vigilance devront être placées sur les parties vitrées des portes d'entrée à environ 1,1 et 1,6 m. Ces bandes contrastées peuvent également être remplacées par des logos disposés en bande par exemple. L'occultation totale des portes d'entrée est cependant à éviter.

Le paillason devra aussi présenter une dureté suffisante pour ne pas perturber l'avancée d'un fauteuil roulant. Selon ce principe, les tapis-brosses sont à proscrire, privilégier les paillasons à armature métallique ou plastique.

Pour mémoire, certains aménagements intérieurs devront également être adaptés à tous : les caisses, les sanitaires, les cabines d'essayage...



Rampe automatique encastrable dans le seuil de porte (repliée)



Rampe automatique encastrable dans le seuil de porte (dépliée sur le domaine public)



Autre exemple de rampe amovible se transformant en valise (mise en place manuelle)



Un exemple de bandes de vigilance sur les portes vitrées

LES ENSEIGNES

L'enseigne est, avec la vitrine, la partie la plus visible d'une devanture commerciale et participe à ce titre au décor urbain des centres-villes.

Dans tous les cas, **l'enseigne doit donner le nom et/ou l'activité du commerce et non pas servir d'affichage publicitaire.**

Les enseignes bandeaux

Les enseignes bandeaux sont **celles installées parallèlement à la façade.**

L'enseigne en bandeau **s'installe traditionnellement au-dessus de la vitrine.**

Il convient cependant de respecter un certain nombre de règles pour son implantation.

Le nombre d'enseigne de ce type doit être limité sur un même commerce.

Les enseignes bandeaux ne peuvent pas être superposées sur une même façade.

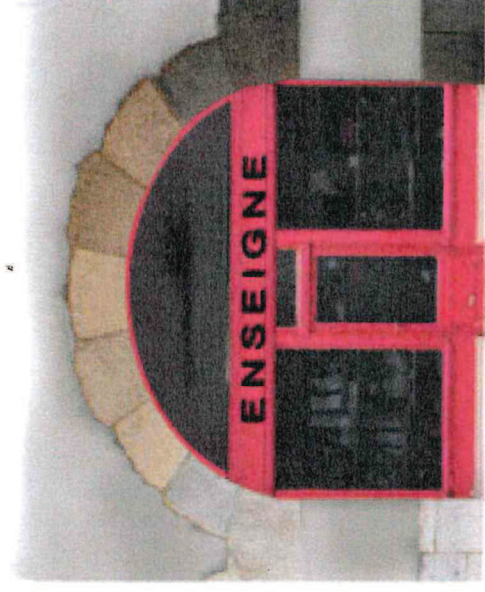
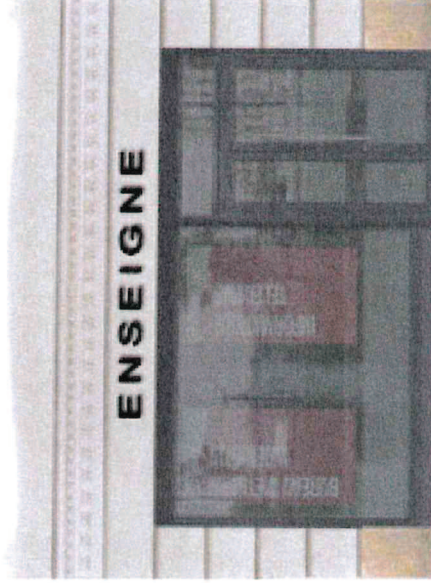
Les enseignes doivent être maintenues en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Elles doivent être supprimées dans les 3 mois suivant la cessation de l'activité par l'ancien exploitant.

L'enseigne-bandeau devra :

- s'implanter **sous le niveau du plancher du 1^{er} étage,**
- être **limitée en longueur à la taille de la vitrine,**
- **ne pas recouvrir les éventuels éléments de décor de la façade et les trumeaux, ni s'implanter au-dessus de la porte d'entrée des logements,**
- avoir **une taille adaptée aux proportions de l'immeuble et au contexte urbain (lettrage de préférence inférieur à 45 cm),**

• être **d'aspect mat ou satiné et constituée de matériaux durables (le PVC est par exemple à déconseiller),**

• le **nombre de couleurs employées pour l'enseigne doit être limité, utiliser de préférence trois couleurs au maximum pour la composition de la devanture.**



LES ENSEIGNES

Les enseignes drapeaux

Les enseignes drapeaux sont positionnées perpendiculairement à la façade.

Il est conseillé qu'une enseigne drapeau soit composée d'un signe ou d'un sigle. On peut utiliser différents matériaux comme le fer forgé, l'aluminium, le bois..., les caissons lumineux diffusants étant à proscrire.

A noter également que **la pose d'une enseigne-drapeau est conditionnée par la présence d'un trottoir** devant le commerce afin que l'enseigne ne soit pas placée en saillie sur les voies de circulation (Code de la Voirie).

Les enseignes drapeaux devront répondre aux règles suivantes :

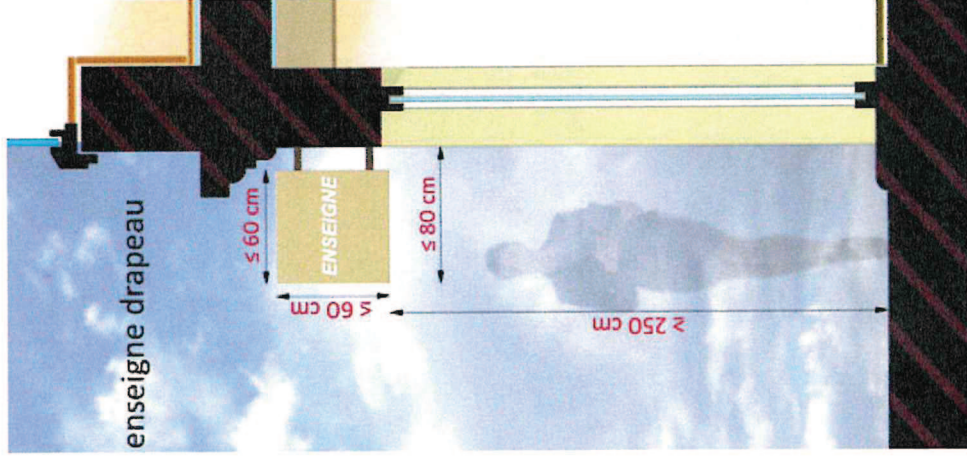
- Être posées sous le niveau du plancher du 1^{er} étage (voire sous le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage en fonction de la taille de la façade),
- Leur nombre doit se limiter à une enseigne par commerce, sauf pour les commerces d'angle qui pourront disposer d'une enseigne de ce type par façade,
- L'enseigne ne dépassera pas une saillie hors tout de 80 cm sur le domaine public et la taille sera de 0,6 x 0,6 m maximum et devra présenter une hauteur minimale de 2,5 m par rapport au sol.

Les enseignes aux étages

Les enseignes en étage sont à éviter de manière à ne pas nuire à la lisibilité des façades depuis la rue. **Elles pourront être autorisées pour signaler de manière discrète les activités situées aux étages des bâtiments.**

Dans ce cas, elles devront tout d'abord s'inscrire dans l'encadrement des ouvertures Elles seront possibles sur un petit bandeau ou sur les lambrequins des stores, de taille réduite (25 cm maximum conseillés), ou en filigrane sur les fenêtres des étages.

Les enseignes ne pourront pas être posées sur les terrasses, les toitures ou les balcons.



Principe d'implantation de l'enseigne drapeau



Rappel discret à l'étage limité à l'encadrement des fenêtres

LES ENSEIGNES

Matériaux et lettrages

Les **matériaux à employer** pour l'enseigne doivent être durables dans le temps (le PVC, qui vieillit moins bien que d'autres matériaux, est à éviter à ce titre).

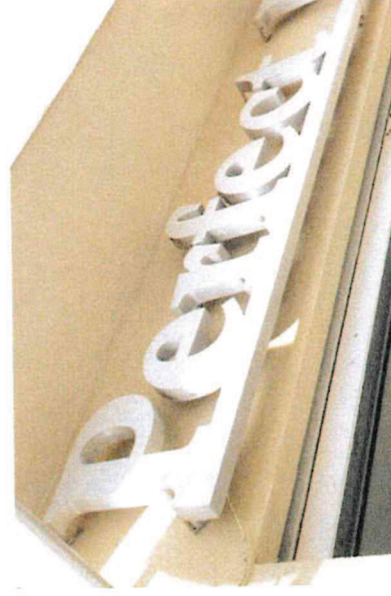
Les enseignes devront de préférence être **d'aspect mat et satiné, les couleurs vives étant à éviter**. Des couleurs en harmonie avec le reste de la façade ou de l'environnement seront à favoriser.

Les enseignes en caisson devront être évitées (caisson en plastique notamment), **on préférera à cela plutôt les lettres séparées sur façade ou sur support transparent** (plexiglas par exemple).

Les enseignes (bandeaux et drapeaux) lumineuses et clignotantes, de même que les bandeaux défilants sont interdits (Art. R581-59 du Code de l'Environnement), hormis pour les services d'urgence type pharmacie. De même la représentation photographique des produits du commerce sur les enseignes ou sur la devanture est à éviter.

L'enseigne peut aussi se situer dans l'emprise de la baie, en imposte, en lettres peintes ou adhésives sur la vitrine, ou sur le coffre du volet roulant, sur le lambrequin (partie verticale du store) ou sur l'entablement d'une devanture en applique.

Au niveau de la taille, **la dimension maximale du lettrage** conseillée est de **45 cm de hauteur**. Dans tous les cas, le lettrage devra être en proportion avec la taille de la façade.



Lettres découpées fixées sur entretoise à même la façade



Lettres découpées sur bandeau transparent révélant la façade

Les typologies d'écriture trop chargées ou empâtées seront à éviter, **privilégier plutôt un caractère graphique assez simple et épuré**, contrasté par rapport à son environnement direct.



Enseigne placée en imposte, dans l'emprise de la baie de porte



Enseigne bandeau en tôle découpée en creux

LES STORES ET BANNES

Tout d'abord, la mise en place d'un store doit **se justifier par une exposition au soleil**.

Les stores devront **être installés sur chaque travée, il ne pourra en aucun cas recouvrir plusieurs baies commerciales** en même temps afin de garder la lisibilité de la façade de l'immeuble.

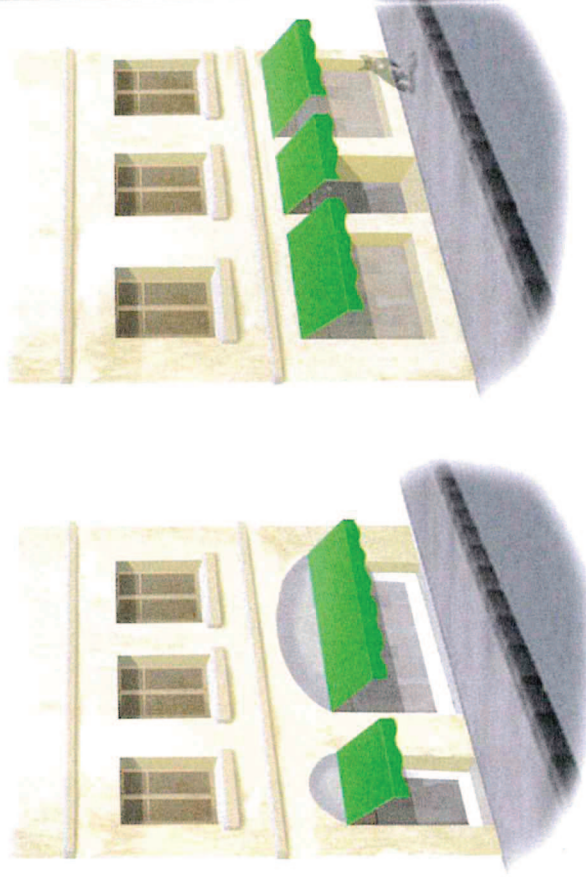
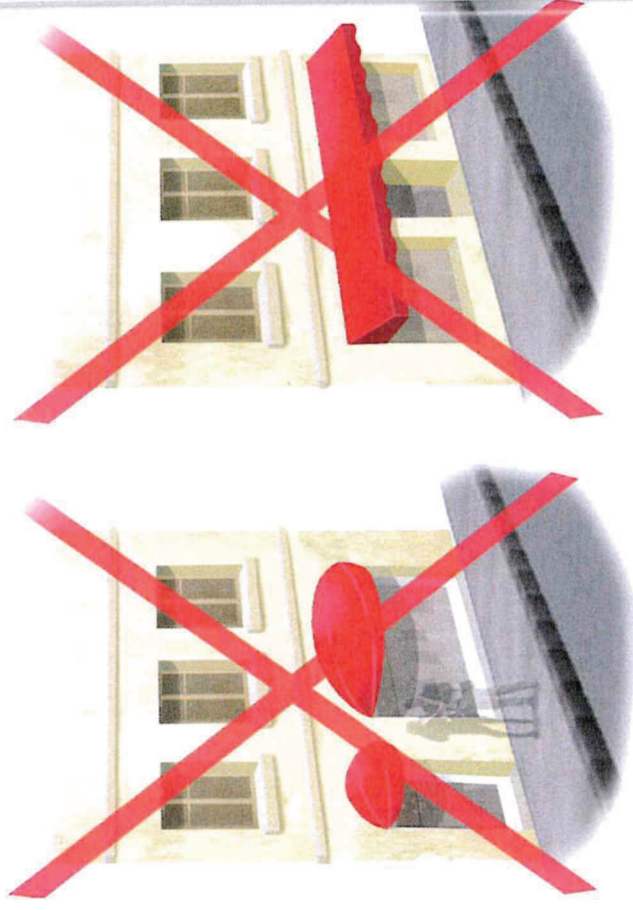
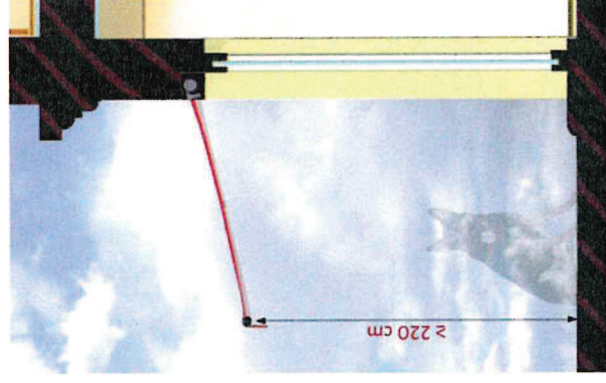
Les stores devront être **rétractables après utilisation**, à insérer de préférence à l'intérieur de la baie, sous le linteau. Les stores rigides et ceux fixés au sol sont à proscrire, de même que les auvents.

Les stores seront donc de préférence **droits** (les stores-corbailles sont à éviter), **en textile de couleur unie et mate** (à assortir au reste de la devanture ou à la façade). **Les inscriptions sont interdites sur le plat du store, autorisées uniquement sur le lambrequin, sans ajout de publicité.**

Les stores ne devront pas présenter de joue latérale obstruant le cheminement des piétons et **devront laisser une hauteur de passage libre de 2,2 m** pour éviter tout risque de heurt.

La profondeur du store devra être limitée en fonction de la largeur du trottoir. Les stores sont en effet placés en surplomb du domaine public et doivent à ce titre respecter la réglementation applicable (communale ou départementale) et doit faire l'objet d'une autorisation.

La suppression des marquises semi-récentes (années 1960 à 1980), en saillie sur façade et nuisant à la lecture architecturale des façades est recommandée lors de travaux de rénovation des devantures



Principe d'implantation des stores et bannes

L'ECLAIRAGE

L'éclairage ne doit pas avoir une intensité trop importante afin de ne pas éblouir les piétons ou nuire à la lisibilité de l'enseigne et de la façade.

La dominante colorée (la température de couleur) de **la source lumineuse doit être homogène** sur l'ensemble des composantes de **la devanture commerciale** (enseigne, vitrine...).

Les dispositifs d'éclairage doivent être **discrets** et doivent être autant que possible **intégrés aux composantes de la devanture** (limiter le nombre et l'impact des appareils extérieurs, privilégier le recours au rétroéclairage, etc.).

Pour l'enseigne, **les lettres découpées rétroéclairées seront à privilégier**. L'éclairage par spots lumineux est aussi recommandé, attention toutefois au nombre, à la saillie (20 cm maximum conseillés) par rapport à la façade et à la couleur du matériel utilisé qui doit s'harmoniser avec son environnement. Les néons, les éclairages clignotants, les bandeaux défilants ou les caissons lumineux sont interdits.

De manière générale, **l'éclairage de la vitrine apporte une animation supplémentaire lors de la fermeture des commerces** et doit être favorisé. Le seul éclairage de la vitrine peut d'ailleurs suffire pour mettre en valeur l'ensemble du commerce. L'éclairage des enseignes durant la nuit est d'ailleurs interdit entre 1 h et 6 h.



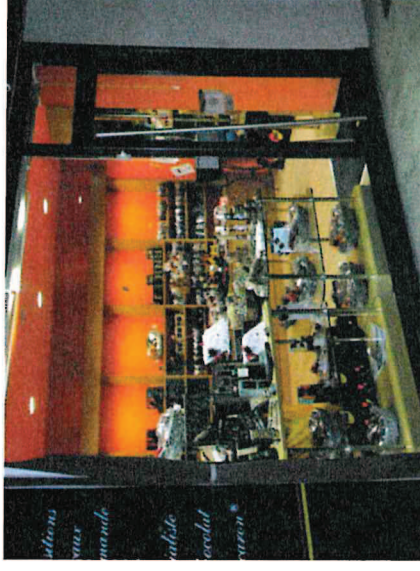
Eclairage par spots



Lettres découpées rétroéclairées



Lettres boîtiers en aluminium
Eclairage LED par la tranche



Eclairage de la vitrine

LES ELEMENTS TECHNIQUES

La pose d'un climatiseur, comme tout autre élément situé en saillie sur la façade, **doit être évitée** car elle brouille la lecture de la façade et de l'ensemble de la rue lorsque ce type d'implantation est généralisé.

L'installation des climatiseurs doit être réfléchie lors de création de la devanture commerciale. Ils s'intégreront ainsi de manière plus harmonieuse et **peuvent être dissimulés dans l'allège ou l'entablement d'une devanture derrière une grille de ventilation** par exemple.

D'autres implantations sont possibles, notamment dans les combles ou dans une niche encadrée dans le mur ou encore dans l'embrasure d'une fenêtre inutilisée.

A noter que la pose d'un climatiseur est soumise à une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme



Climatiseur intégré dans la devanture et dissimulé derrière les grilles de ventilation (ex : en haut à gauche sur la photo).

Eviter la pose de blocs de climatisation en saillie sur la façade (ex : en haut à droite sur la photo)

LES ELEMENTS MOBILES

Les panneaux et préenseignes (porte-menus, chevalets ou assimilés), **seront obligatoirement amovibles, non fixés au sol et rangés à la fermeture du commerce. Ils auront une emprise au sol modeste et seront limités à un par commerce.** Il sera porteur d'informations et non pas publicitaire. A noter que la mise en place d'éléments mobiles est soumise à une permission de voirie (autorisation d'occupation du domaine public).

Le mobilier d'information, placé directement devant le commerce, ne devra pas causer une gêne à la circulation des piétons (largeur libre de circulation sur le trottoir de 1,4 m à respecter).



Les étals sur rue doivent laisser une largeur de passage libre de 1,4 m minimum sur le trottoir



Eviter la multiplication et la surcharge d'éléments mobiles

LES TERRASSES

L'aménagement d'une terrasse, tout comme celui d'une devanture commerciale, doit faire l'objet d'un projet global et réfléchi. La relation qu'entretient cette terrasse avec l'espace public et le commerce, la nature du sol, le mobilier, l'éclairage... sont autant d'éléments à prendre en compte lors de la conception de la terrasse.

Le mobilier de terrasse (tables, chaises, parasols, etc) **devra être composé avec des matériaux de qualité** (bois, verre, rotin, métal, textile) et devra s'harmoniser avec la devanture du commerce ou la façade de l'immeuble. La publicité sur le mobilier et les parasols est à proscrire.

Le mobilier devra être uniforme et les parasols devront être en toile unie et de couleur mate. Concernant les parasols, éviter l'utilisation de grands parasols à double pente et privilégier les parasols à pied unique centré ou déporté.

L'implantation du mobilier ne devra pas obstruer ou rétrécir les cheminements piétons sur le domaine public à moins de 1,4 m. Pour rappel, toute installation de terrasse doit faire l'objet d'une demande d'occupation du domaine public. L'autorisation est personnelle, précaire (limitée dans le temps) et révocable.



Le mobilier de terrasse doit être en harmonie avec les éléments de la façade et son environnement immédiat

ADRESSES UTILES

Pour toute information complémentaire, vous trouverez ci-dessous les coordonnées des services d'urbanisme de chaque commune.

CORNILLON-CONFOUX :

Place Bruno Carsignol
13250 CORNILLON-CONFOUX
04 90 50 45 91

GRANS :

Mairie de Grans
Service Urbanisme et Foncier
Hôtel de ville
Boulevard Victor Jauffret
13450 GRANS
04 90 55 99 70

MIRAMAS :

Service Urbanisme
Hôtel de Ville
Place de Jean-Jaurès
13140 MIRAMAS
04 90 58 79 79

FOS :

Service Urbanisme
Mairie de Fos-sur-Mer
Rue René Cassin
BP 5
13771 FOS SUR MER CEDEX
04 42 47 70 00

ISTRES :

Direction de l'Urbanisme
et des Affaires foncières
Hôtel de Ville
1, Esplanade Bernardin Laugier
13800 Istres
04 13 29 50 00

PORT SAINT LOUIS DU RHONE

Direction Aménagement
Service Urbanisme
Villa PAC Camargue
Avenue Marcel Boudin
13230 PORT SAINT LOUIS DU RHONE
04 42 86 90 00

